Embargar obras não é a melhor solução no caso de fraudes

A recente descoberta da Prefeitura de São Paulo a respeito das fraudes cometidas por construtoras e o embargo das respectivas obras pela Municipalidade colocam em xeque os consumidores que adquiriram unidades nesses empreendimentos. É evidente que o Código de Defesa do Consumidor garante aos adquirentes o direito de rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos, corrigidos, acrescidos de juros, além de danos morais e também materiais.

O processo judicial, porém, é longo. No Estado de São Paulo pode levar mais de 10 anos entre 1ª e 2ª Instâncias. Até o trânsito em julgado da decisão judicial o consumidor não poderá iniciar a execução (cobrança) do seu futuro crédito e a obra ficará parada por conta do embargo municipal.

Com a obra parada, se a construtora não tiver caixa com certeza irá quebrar, além de não poder revender as unidades a terceiros. Enfim, ninguém ganha com o embargo das obras — nem a Prefeitura, nem as construtoras, tampouco os adquirentes. Ao contrário, perdem todos e — pior — perde também a cidade e o entorno desses empreendimentos, porque quem mora ao lado de edifícios inacabados sabe o transtorno, o incômodo que isso representa. Fica aquele esqueleto ali parado por anos a fio, poluindo visualmente o local e se tornando foco de insegurança, pois não há manutenção e é tudo precário. Pior, a vida, os negócios que o novo empreendimento traria para a região demoram ou nunca chegam.

É claro que a medida a ser adotada depende de cada pessoa afetada pelo problema. Mas, com certeza, acionar não só as construtoras como também a Prefeitura para que a obra não pare, para que o embargo seja levantado, se mostra a solução mais lúcida e lógica a ser tomada.

Se a fraude ocorreu, com certeza deve ser apurada e punidos os responsáveis, mas a Prefeitura tem parcela significativa de responsabilidade pela má fiscalização. Se as obras já estão em ritmo avançado, os compradores devem exigir que sejam finalizadas, receber os imóveis prontos e depois, se for o caso, pedir eventual indenização por dano moral ou material. Apesar da má-fé das construtoras na fraude cometida, com grande prejuízo aos cofres públicos, o prejuízo futuro será maior se mantido o embargo, pois o IPTU das unidades não poderá ser cobrado.

Importante dizer também que, quando os consumidores assinaram os compromissos de compra das unidades, acreditavam na legalidade dos empreendimentos — existia alvará municipal e os projetos e incorporações estavam aprovados pelos órgãos competentes. A falha de fiscalização da Prefeitura não pode ser repassada aos consumidores. A Prefeitura deveria, quando muito, executar (cobrar) o seu crédito, mas jamais embargar a obra, pois isso traz grande insegurança ao mercado imobiliário.

A compra de um imóvel “na planta” já é um negócio onde a confiança na incorporadora e na vendedora é fundamental, cercado pela regularidade da documentação; mas se essa documentação, especialmente as autorizações emitidas pelos órgãos públicos, puderem ser revogadas ou canceladas a qualquer tempo, ainda mais por falha da própria administração pública, as pessoas ficarão extremamente inseguras na hora de fechar o negócio.

Os consumidores têm o direito de acesso aos demais compradores, para, tal qual um condomínio — se já

não estiver formado ou em fase de formação —, se reunirem para tomar em conjunto medidas legais que impeçam a paralisação das obras.

**Alexandre Nassar Lopes, advogado especialista em contratos, é sócio do Fragata e Antunes Advogados.*

Date Created

16/09/2011