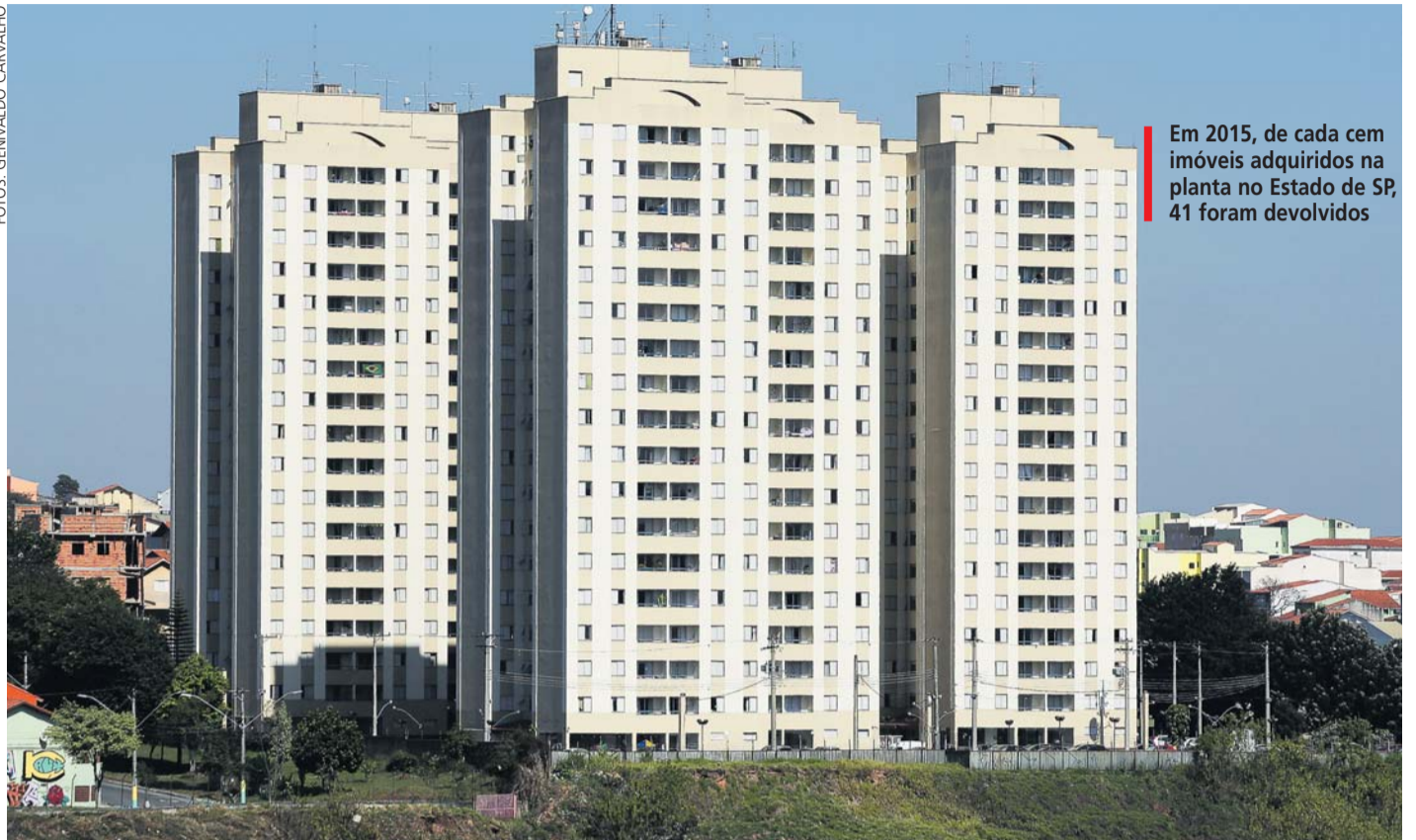


Crescem problemas com imóveis na planta em SP, alerta o Procon

A Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor (Procon-SP), órgão vinculado à Secretaria Estadual da Justiça e da Defesa da Cidadania, alerta: em 2015, aumentaram as queixas contra as incorporadoras no território paulista, a maioria por prazo de entrega descumprido e inclusão de cláusulas ilegais no contrato. Segundo levantamento da agência de riscos Fitch, no ano passado de cada cem imóveis adquiridos na planta no Estado, 41 foram devolvidos.

FOTOS: GENIVALDO CARVALHO



Em 2015, de cada cem imóveis adquiridos na planta no Estado de SP, 41 foram devolvidos

Consumidor deve ler atentamente o texto do contrato de venda; queixas mais comuns envolvem atrasos e inclusão de cláusulas consideradas abusivas

Marcele Soares, da Coordenação de Atendimento a Distância do Procon-SP, destaca que o imóvel costuma ser o bem mais caro adquirido pela maioria dos consumidores – fruto de muitos anos de economia. Pelo fato desse tipo de contrato ser fechado e feito por adesão, o consumidor não tem como negociar ou rejeitar determinadas cláusulas, especificamente aquelas cujo objetivo é impedir a restituição parcial ou total de valores pagos.

O trabalho efetuado pelo Procon-SP segue as normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei 8.078/1990, legislação de abrangência nacional. “A proposta do Procon-SP é mediar o conflito entre as partes e buscar solução satisfatória para consumidores e

fornecedores, além de evitar ações judiciais lentas e dispendiosas”, explica Marcelle, que atua na diretoria de atendimento ao consumidor.

De acordo com os artigos 35 e 53 do CDC, se a incorporadora descumprir a oferta, ou seja, não entrega o imóvel no prazo, dá direito ao consumidor de solicitar o chamado distrato, isto é, o cancelamento do contrato. Essa medida é acompanhada da restituição dos valores pagos com correção monetária baseada no Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Caso o comprador esteja inadimplente, a incorporadora pode reter determinados valores para cobrir custos administrativos ligados à rescisão do contrato.

Marcele comenta que muitos contratos incluem taxas consideradas abusivas, como corretagem (que deve ser paga pelo vendedor, exceto quando o serviço foi contratado pelo consumidor), assessoria técnica imobiliária (espécie de consultoria jurídica) e intermediação, e também ‘venda casada’, na qual a incorporadora obriga o cliente a financiar o imóvel pretendido em determinada instituição financeira.

Como pedir auxílio – Para solicitar auxílio ao Procon-SP, o consumidor deve fornecer cópia de seu RG, CPF e do contrato de compra do imóvel. Na capital,

esse serviço (gratuito) é realizado na sede da Fundação, na Rua Barra Funda, 930. Outra opção é agendar atendimento nas agências da Fundação nos postos Itaquera, Santo Amaro e Sé do Poupatempo.

Quem mora no interior e litoral deve procurar o Procon.SP de sua cidade. A relação de endereços, telefones e nomes dos responsáveis por cada um dos 272 postos municipais consta do site da Fundação (*ver serviço*). Caso a prefeitura ainda não tenha o serviço, ou o consumidor não possa ir pessoalmente aos locais credenciados, a solução é fazer a reclamação no site do Procon.SP, ou pelo correio (Caixa Postal

Desfecho favorável

Ana Lúcia da Silva, moradora do Jaraguá, zona norte da capital, financiou uma casa em condomínio fechado no município de Cotia, em abril de 2012, com entrega prevista para o mesmo mês do ano seguinte. O atraso na entrega fez com que a incorporadora lhe oferecesse um segundo imóvel, como compensação pelo descumprimento do contrato. Quando Ana foi vistoriá-lo, notou que havia um gradil na divisória da casa com a vizinhança em vez do muro previsto no contrato.

Em janeiro de 2015, ela recorreu ao Procon.SP e, em duas semanas, a Fundação convocou a incorporadora para negociar – seu representante ofereceu restituir 50% do valor pago e quis cobrar (indevidamente) taxa de corretagem. Ana recusou e recebeu nova oferta de 70% do valor pago, com parcelamento em quatro vezes mensais – e o compromisso está sendo cumprido. “A intervenção do Procon foi importante para mim, facilitou a resolução do problema que impactou minhas despesas pessoais”, observou.

Final feliz

Em uma viagem de férias para Caldas Novas (GO), em setembro de 2015, Carlos Silva, empresário e morador do Jardim Floresta, zona sul da capital, foi interpelado por quatro vendedores com a oferta de cotas imobiliárias em um condomínio próximo a um clube de campo da cidade. Empolgado com o roteiro turístico e a natureza do local, Carlos acabou fechando negócio.

No retorno a São Paulo, na mesma semana, pesquisou na internet sobre o contrato que havia assinado e ficou impressionado com a quantidade de reclamações de consumidores em relação ao empreendimento. Assim, na mesma semana, tentou cancelar a compra na empresa, mas não teve sucesso.

Recorreu então ao Procon.SP e, 15 dias depois, recebeu orientações sobre como deveria proceder para romper o contrato, garantido pelo fato de não terem passado sete dias após a assinatura. Um mês depois, Carlos recebeu o reembolso dos valores quitados. “Sem a atuação do Procon não sei se teria conseguido cancelar a compra. Recomendo muito esse serviço para outros mutuários”, disse.



Marcele Soares: Proposta é buscar solução satisfatória para consumidores e fornecedores

152 – CEP 01031-970 – São Paulo – SP), ou por telefone (*ver serviço*).

Para evitar problemas futuros, Marcelle recomenda ao comprador ler atentamente todas as páginas do contrato de venda antes de assiná-lo. Caso tenha dúvida em alguma cláusula, deve pedir auxílio a um advogado ou recorrer diretamente ao Procon-SP.

Checar o memorial descritivo também é importante – nesta seção devem constar tipos e marcas de materiais de construção, de acabamento (azulejos, pias, batentes), assim como modelo de elevador e de instalações elétricas, hidráulicas, etc. Também é recomendável guardar todos os e-mails enviados por corretores e folhetos de oferta.

Outro cuidado importante é verificar a saúde financeira da incorporadora e conferir no site do Procon.SP seu histórico de queixas de consumidores, na seção Reclamações Fundamentadas. O banco de dados público preserva registros de queixas desde 2009.

Rogério Mascia Silveira
Imprensa Oficial – Conteúdo Editorial

SERVIÇO

Fundação Procon-SP
www.procon.sp.gov.br
Na capital, ligar 151, de segunda a sexta-feira, das 7 às 19 horas; no interior e litoral, consultar o site da Fundação Código de Defesa do Consumidor (CDC) <http://goo.gl/kT0aQU>