

PLINIO RICARDO MERLO HYPÓLITO

*plinio.hypolito@innocenti.com.br



DIVULGAÇÃO

Indenização por atraso

É regra no Direito que os contratos fazem lei entre as partes contratantes. No caso dos contratos de compra e venda de imóveis na planta, as obrigações das partes são recíprocas e se traduzem de forma simplificada na obrigação do comprador de pagar o preço e do vendedor de realizar a obra no prazo pactuado.

Percebe-se recentemente uma enxurrada de ações judiciais contra construtoras objetivando principalmente o cumprimento do contrato, com a entrega do imóvel, e também reparação econômica aos adquirentes. São ações motivadas por descumprimento dos contratos, pela não entrega dos imóveis no prazo,

na maioria das vezes de forma injustificada à luz da lei e do contrato.

Em linhas gerais, quando uma das partes contratantes descumpra o pactuado no contrato, nasce para a outra parte a possibilidade de suspender o cumprimento de sua obrigação e também de exigir reparação pelos danos sofridos. Ressalte-se que a não entrega do imóvel dentro do prazo acordado reflete um enorme problema para o adquirente, muitas vezes sem solução imediata. Afinal, são casos de pessoas que confiaram numa relação obrigacional para exercer o direito à moradia e às demais questões atreladas ao domínio do imóvel, mas que, com o inadimplemento da obrigação, se encontram sem saída e buscam na Justiça o equilí-

brio perdido da relação contratual.

Contudo, a existência do processo está longe de ser uma garantia do efetivo exercício do direito do adquirente prejudicado. Após ser instaurada a relação processual, é comum as construtoras confessarem que houve o atraso (muitas vezes considerável). Temos a nítida impressão de que grande parte das obras erguidas em São Paulo não é entregue no prazo, diante das inúmeras demandas que existem na cidade.

Geralmente as justificativas para o atraso vão desde o excesso de chuva a escassez de mão de obra, mas, se esses fatos são impostos como fatores impeditivos para a realização da obrigação contratual, na maioria das vezes vêm desacompanhados de provas que ates-

tem que de fato houve fato fortuito que impediu o cumprimento do prazo.

Resumidamente, grandes empresas apresentam justificativas descabidas, como se jamais tivessem feito uma obra, pois, ao assumir o risco de realizar o empreendimento, deveriam saber das dificuldades enfrentadas com o Poder Público, com os trâmites administrativos e licenças de praxe.

E muito embora o Poder Judiciário tenha se mostrado contra as justificativas apresentadas pelas construtoras para a não entrega da obra no prazo pactuado, na maioria dos casos as decisões de primeira instância favoráveis aos adquirentes são objeto de recurso.

As empresas demonstram grande resignação contra as decisões que, por exemplo, concedem aos adquirentes o direito de receber indenização pelo atraso da obra e pela impossibilidade de utilização do imóvel adquirido.

Questões que refletem o posicionamento majoritário adotado pelo Poder Judiciário, como os direitos dos adquirentes ao recebimento de multa pelo atraso na entrega da obra e também da nulidade de cláusulas contratuais de tolerância para o atraso na entrega do imóvel, já estão sendo definidas no Congresso. A proposta, que depende da votação em plenário do Senado para

virar lei, obriga a empresa incorporadora a pagar multa se atrasar mais de seis meses para entregar os imóveis comprados na planta. O substitutivo do projeto de lei aprovado (PL 178/11) prevê ao construtor uma multa de 1% do valor do imóvel até então pago pelo comprador a partir de 180 dias de atraso na entrega das chaves, e mais a multa de 0,5% a cada mês de atraso na entrega.

Entretanto, ficou de fora a previsão de medidas judiciais mais contundentes contra as construtoras e que objetivem o real cumprimento do contrato com a entrega do imóvel. Poderia haver, por exemplo, a aplicação de multa diária à construtora quando restar comprovada sua inadimplência contratual. O projeto de lei representa um avanço no trato dos direitos dos adquirentes de imóveis na planta; porém, é um tanto comedido na previsão de medidas legais, que fossem verdadeiramente eficazes para o alcance do seu real objetivo: a entrega do imóvel.

*ADVOGADO DA ÁREA CÍVEL DO INNOCENTI ADVOGADOS ASSOCIADOS, ESPECIALISTA EM DIREITO CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO

Enfim, um novo rumo para São Paulo

Plano Diretor organizará crescimento da cidade pelos próximos 16 anos; legislação prevê anualmente a construção de meio milhão de unidades

A Câmara Municipal aprovou o novo Plano Diretor Estratégico (PDE) da capital no dia 30, após nove meses de discussão e 61 audiências públicas. A proposta recebeu 26 emendas desde o fim de abril, quando teve a primeira aprovação no Plenário. Diretriz para o crescimento da cidade pelos próximos 16 anos, o texto segue para a sanção do prefeito Fernando Haddad.

Um dos pontos de maior destaque da nova legislação é o incentivo ao adensamento urbano nos eixos de mobilidade. A intenção é aproximar moradia e emprego, reduzindo deslocamentos, e estimular a construção de mais de meio milhão de apartamentos por ano.

Ao redor dos eixos de transporte público, as novas torres oferecerão unidades com 80 metros quadrados, em média, e

comércio nos andares térreos – ao menos é essa a diretriz para a liberação do potencial máximo de construção, que é quatro (ou seja, a área construída poderá ser de até quatro vezes o tamanho do terreno). Com as novas regras, a oferta de vagas de garagens não será incentivada no município, para priorizar a utilização do transporte público.

O PDE prevê ainda que shoppings e outros empreendimentos com área construída superior ou igual a 20 mil m² façam doação do equivalente a 10% do valor do terreno utilizado para viabilizar moradias populares. Nos distritos da Sé e da República, o texto destaca ruas de lazer 24 horas, com bares, ateliês de moda e casas noturnas com funcionamento integral.

Já no miolo dos bairros, o Plano desestimulará a construção de edifícios altos. A regra só valerá para quadras que ainda não tenham passado pelo processo de verticalização. Onde ele já tiver atingido mais da metade dos imóveis, não haverá limite.

Embora o novo plano dê espaço para o desenvolvimento imobiliário, o prefeito acredita que a aprovação signifique uma der-



OBSON FERNANDES/ESTADÃO

Nos trilhos. Adensamento será incentivado nos eixos de mobilidade da capital paulista

rota dos especuladores ao limitar o coeficiente de aproveitamento do solo à área do terreno e cobrar outorga onerosa sobre a área excedente. “Isso é o sonho dos planejadores urbanos: se apropriar da mais-valia dos terrenos, ou seja, tirar das mãos do especulador o destino da ci-

dade”, disse no início da semana, em comemoração à aprovação do projeto. E completou: “Não vai ter mais o bairro bola da vez, agora é a vez da cidade. Vamos olhar a cidade de maneira orgânica pela primeira vez. É o plano mais transformador que a cidade já experimentou.”

Haddad afirmou que o PDE já tem diretrizes que podem ser aplicadas imediatamente, após a sanção, que deverá ser integral. “O grau de autoaplicabilidade é elevado. Esse plano não pode ser subvertido pelas leis complementares”, disse. Para o diretor da Faculdade

de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Valter Caldana, o Plano é o melhor já aprovado. Ele acredita que, daqui para frente, haverá pontos que serão corrigidos e vão amenizar os possíveis problemas. “O Plano Diretor traz medidas que São Paulo há muito tempo estava esperando”, avalia.

Setor. O Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) afirmou em nota, que o Plano tem uma série de medidas que acarretam o aumento de custo de produção e, portanto, aumento nos preços finais dos imóveis. De acordo com o presidente da instituição, Cláudio Bernardes, o equilíbrio desses fatores ocorreu dentro do que era possível nesse momento, mas a aplicação das regras é que vai definir os ajustes a serem feitos. “Se houver desequilíbrio entre produção e demanda, os efeitos colaterais negativos sobre a mobilidade serão inevitáveis, uma vez que a produção ocorrerá em municípios vizinhos, aumentando a necessidade de circulação na cidade”, disse Bernardes.

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

● O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis

Variação do índice de venda

(Junho/2014, EM PORCENTAGEM)

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	0,5	3,5	10,9	n/d
São Paulo	0,8	4,4	12,3	53,3
Belo Horizonte	0,5	2,5	7,7	30,3
Brasília	-0,2	-0,6	2,8	11,0
Curitiba	-0,5	-0,8	19,1	n/d
Florianópolis	0,3	2,7	13,0	n/d
Fortaleza	0,6	5,8	13,3	45,5
Niterói	0,4	4,3	8,9	n/d
Porto Alegre	1,2	-0,1	7,5	n/d
Recife	0,2	3,9	11,0	57,7
Rio de Janeiro	0,4	5,1	12,5	57,3
Salvador	0,6	3,9	9,3	31,5
Santo André	-0,3	2,5	9,0	n/d
São Bernardo do Campo	-0,2	2,5	7,8	n/d
São Caetano do Sul	0,4	3,4	11,4	n/d
Vila Velha	-0,2	3,6	10,5	n/d
Vitória	1,4	5,7	14,9	n/d

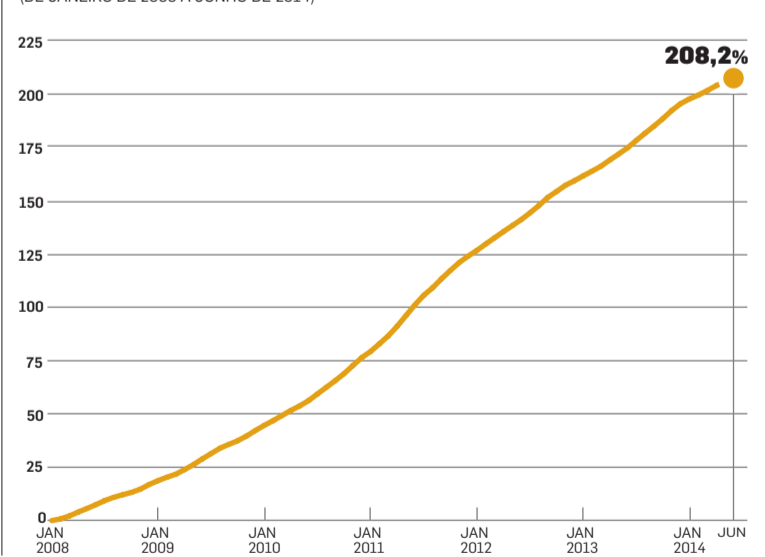
◆ Obs.: n/d = não disponíveis. *São Paulo, venda, número de quartos indiferente. **Representa o FipeZap Ampliado, que considera 16 cidades no País

FONTE: FIPE E ZAP

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,2	1,2	5,1	23,7
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	n/d	n/d	n/d	n/d
Curitiba	n/d	n/d	n/d	n/d
Florianópolis	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Niterói	n/d	n/d	n/d	n/d
Porto Alegre	n/d	n/d	n/d	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	0,4	5,9	6,7	37,6
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d
Santo André	n/d	n/d	n/d	n/d
São Bernardo do Campo	n/d	n/d	n/d	n/d
São Caetano do Sul	n/d	n/d	n/d	n/d
Vila Velha	n/d	n/d	n/d	n/d
Vitória	n/d	n/d	n/d	n/d

Valorização em São Paulo*

(DE JANEIRO DE 2008 A JUNHO DE 2014)



INFORMAÇÃO/ESTADÃO

Vida coletiva

Envie sua dúvida para imoveis.estado@estadao.com

‘Alegando insegurança, moradores entram de táxi na garagem do prédio. Não ficamos vulneráveis?’

O condômino deve fazer a reclamação por escrito, para que a ocorrência seja documentada

Uma das atribuições que a lei dá ao síndico é “diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”, conforme o artigo 1.348, do Código Civil. E um dos aspectos práticos do atendimento de tal missão é evitar si-

tuações que coloquem em risco a vida e o patrimônio dos condôminos e ocupantes.

É de conhecimento geral que a falta de segurança é uma das maiores preocupações do brasileiro. Muitos optam por morar em condomínio por conta da maior sensação de bem-estar e

proteção. Deste modo, eventuais falhas estruturais ou procedimentais devem ser alvo de atenção, principalmente por parte do síndico, que deve ser pressionado para que essas falhas sejam detectadas e corrigidas imediatamente.

É importante ressaltar a importância de as normas internas do condomínio veicularem expressamente a proibição da entrada de veículos de pessoas estranhas no perímetro do condomínio, salvo em condições

excepcionais. Isto deve ser conferido, pois outra atribuição do síndico, também prevista no Código Civil, é “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.”

O condômino deve fazer a reclamação por escrito, para que a ocorrência seja documentada. Ademais, o síndico pode ser notificado por apenas um condômino, ou ainda, um grupo de condôminos, sendo recomendável que a empresa administra-

dora de condomínios (se houver) também seja cientificada.

Por fim, na medida em que o síndico não cumpre a contento as suas atribuições, ele fica exposto ao procedimento da sua retirada do cargo contra a sua vontade, chamada pela lei de destituição, segundo o previsto no artigo 1.349 do Código Civil.

*JOÃO PAULO ROSSI PASCHOAL É ADVOGADO E INSTRUTOR DA UNIVERSIDADE SECOVI