

HORA DE INVESTIR, COM CUIDADOS

Depois de dois anos em forte crise, o setor da construção civil no Distrito Federal acredita que, no primeiro semestre de 2018, haverá forte recuperação. Os indicadores de tal circunstância se justificam, primeiramente, pela queda da inflação que, oficialmente, ao final de 2017, fechou em 2,95%, abaixo do piso da meta fixada pelo governo, que era de 3% segundo o IBGE.

Além do cenário positivo decorrente da inflação, que expõe um aumento no poder de compra do consumidor, pela 11ª vez seguida, o Banco Central baixou os juros básicos da economia para o percentual de 6,75% ao ano. É o mais baixo desde 1986. Juros baixos significam condições melhores para financiamento.

Juros baixos, inflação baixa e uma oferta alta de imóveis são fatores que favorecem quem busca realizar o sonho da casa própria ou o de investir em uma opção tradicionalmente sólida.

Mas, além da busca por boas negociações, alguns cuidados devem ser observados por aquele que pretende comprar um imóvel. Transações imobiliárias possuem, naturalmente, valores elevados, de modo que a falta de cautela pode causar prejuízos graves e até mesmo a perda do capital.

O primeiro quesito a ser avaliado é a solvência da incorporadora. Ou seja, é necessária que seja feita uma busca ostensiva para verificar a solidez financeira da construtora que patrocina o empreendimento.

Por mais que exista no ordenamento jurídico a afetação do patrimônio da incorporação – que pode ser entendido como uma espécie de garantia dada aos compradores em casos como o de falência da empresa –, é certo que quem compra um imóvel deseja receber no tempo e nas condições prometidas, sem entraves ou litígios judiciais.

Por isso, é imprescindível a verificação da existência de ações judiciais em desfavor da construtora. Embora seja natural que

VINÍCIUS NÓBREGA

» Advogado e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-DF

existam, é necessário verificar se houve o pagamento de eventual condenação e se há indicadores de que a empresa está à beira de um pedido de falência ou de recuperação judicial.

Após essa pesquisa, a análise do contrato de promessa de compra e venda demanda atenção minuciosa. Neste momento, é recomendável a assistência de um advogado. Os prazos de entrega devem ser observados e a prorrogação deve ser compreendida como o termo final para a entrega. Geralmente, eventuais pedidos de indenizações por atraso surgem após 180 dias, prazo comumente previsto em contratos dessa natureza.

Outro ponto de grande relevância é a correção monetária. Os contratos costumam prever que, até a entrega das chaves, as parcelas serão corrigidas pelo INCC. Isso significa que o valor indicado no contrato sofrerá variações que, nos últimos anos, beirou os 7% ao ano, para mais.

Ainda na hipótese de atraso, as incorporadoras costumam continuar a corrigir o saldo devedor. Cuidado, tal medida tem sido compreendida pela jurisprudência como ilegal, mas, para reaver o excesso que foi pago, na ausência de concordância da incorporadora, é necessário recorrer à ação judicial.

Contratos imobiliários possuem questões polêmicas que merecem observação e clara ciência dos contratantes. Exemplo disso é a taxa de corretagem. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), é lícito que tal encargo seja transferido ao consumidor, desde que o contrato assim estabeleça.

É interessante ter ciência, ainda, sobre a previsão de indenização na hipótese de atraso na en-

trega. A jurisprudência costuma aplicar o valor de 0,5% do valor do imóvel para compensar cada mês de atraso. Esse percentual é estipulado com base em aluguéis que poderiam ser auferidos. São os denominados lucros cessantes.

É possível haver cláusula no contrato que reduza essa porcentagem. Caso o comprador note isso, é recomendável que proponha uma negociação para não ter prejuízos decorrentes do atraso.

Também se sugere fazer uma análise do próprio crédito junto aos bancos e da pré-aprovação. Imóveis na planta podem ser comprados à vista, apesar desta opção não ser comum.

Caso se opte por um pagamento parcelado, as primeiras prestações são pagas diretamente à construtora e o valor restante – com vencimento previsto para o momento de conclusão das obras – pode ser financiado por uma instituição financeira ou até mesmo pela própria construtora.

O valor da parcela a ser paga após a conclusão das obras será sempre atualizado, até a quitação do imóvel. A contagem começa a partir da assinatura do contrato. Em caso de financiamento junto à construtora, as taxas de juros costumam ser bem mais elevadas que as praticadas pelos bancos.

Além do mais, na hipótese de o crédito do financiamento não ser logo liberado e estando o imóvel pronto, o saldo devedor é acrescido de correção monetária pelo IGP-M e juros, a depender do valor restante. Cada mês de inadimplência pode causar aumento expressivo ao valor do imóvel.

Por fim, o comprador deve verificar, junto ao cartório de imóveis, o registro da incorporação, onde constará o memorial descritivo do empreendimento e até mesmo se a incorporadora – que figurará como promotora vendedora – é a real proprietária do lote que situará o imóvel. Tal informação pode ser obtida junto ao cartório de registro de imóveis no qual o empreendimento está registrado.