

DEFESA DO CONSUMIDOR

ONDE RECLAMAR • A Comissão de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Rio (Alerj), na Rua Dom Manuel s/nº, sala 111, telefone 0800-2827060, atende a problemas coletivos, como propaganda enganosa e planos de saúde, entre outros

Esqueletos de IPTU assustam donos de imóveis

Compradores de apartamentos recebem cobranças de imposto devido durante a construção de prédios

Bruno Villas Bôas

• Moradores de novos condomínios do Rio estão recebendo as chaves de seus imóveis acompanhadas de uma desagradável surpresa: boletos de pagamento de dívidas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do período da obra, que podem somar R\$ 2 mil. E descobrem, em alguns casos, que o prédio foi construído em um terreno com "esqueletos" de IPTU que chegam a R\$ 4 milhões. Em um momento de alta na oferta de crédito imobiliário, especialistas sugerem atenção na hora de fechar o contrato de compra de apartamentos e também questionam a ausência de informações claras de construtoras e incorporadoras.

Sergio Pinna, por exemplo, comprou um apartamento de dois quartos no condomínio Cores da Lapa, no Rio, empreendimento da incorporadora Klabin Segall. Ele ainda não recebeu as chaves do imóvel, que deveriam ter sido entregues em novembro do ano passado. Mesmo assim, Pinna tem em aberto uma cobrança de R\$ 2 mil de IPTU, referente ao período de construção do condomínio, entre 2006 e 2008.

— Não sabíamos que teríamos de pagar IPTU da fase de construção do prédio. Estão nos cobrando isso. O boleto está disponível no site da empresa e vai ser cobrado na hora de receber as chaves — afirma.

Incorporadora afirma que cobrança estava no contrato

Segundo especialistas, a cobrança de IPTU do período da obra não é uma prática ilegal. Eles questionam, no entanto, a transparência das incorporadoras na hora de tratar do assunto. A informação clara e adequada é um direito básico previsto no artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

A Klabin afirma que a cobrança estava prevista no contrato de compra e venda dos imóveis. Alega ainda ter pago as dívidas do período e que, na verdade, está apenas sendo reembolsada. Mas as dívidas antigas constam como parcialmente pagas



KLEBER FONSECA mostra certidão com dívidas de R\$ 106 mil de IPTU do terreno do Rio 2, na Barra



PARA HAMILTON Quirino, dívida não pode recair nos moradores

no site da Prefeitura do Rio.

Na época do lançamento, as 688 unidades do projeto foram vendidas em apenas 90 minutos, segundo a construtora, sinal de que muitos compradores podem ter fechado o negócio sem ler detidamente o contrato. Vinícius Monteiro, por exemplo comprou um dois-quartos no condomínio e pagou quase R\$ 2 mil em IPTUs dos três anos de obra.

— Ninguém me informou antes sobre esse pagamento. Eu considerei absurdo e cheguei a pensar em depositar o valor em juízo. Mas condicionaram a entrega das chaves ao pagamento — afirma.

Sobre o atraso nas obras dos imóveis, a construtora informa, em nota, que todos os apartamentos serão entregues até o fim deste mês. Pela lei, a construtora pode atrasar em até 180 dias a entrega após a data prometida na venda.

Já o condomínio Rio 2, na Barra da Tijuca, da Carvalho Hosken, ficou

pronto em janeiro deste ano, mas o habite-se foi registrado no fim de abril, sem nenhum comunicado da construtora, segundo moradores. O motivo do atraso seriam dívidas de R\$ 100 mil de IPTUs do terreno.

Especialistas divergem sobre responsabilidade do IPTU

Kleber Augusto Fonseca explica que, sem essa informação, pagou mais que o necessário no saldo devedor do imóvel, que continuou sendo quitado pelo Tabela Price da construtora, que tem reajuste superior ao do mercado.

— De janeiro até o fim de abril, quem tinha um apartamento não quitado ficou preso à construtora. Exceto aqueles que falaram que não pagariam nada até a averbação do habite-se — explicou Fonseca, que tenta renegociar o pagamento.

Dívidas acumuladas de IPTU preocupam proprietários do Península, também da Carvalho Hosken. O con-

domínio foi construído em um terreno que tem esqueletos que chegam a quase R\$ 4 milhões. No contrato de compra e venda dos imóveis, a construtora garante que vai se responsabilizar pelo pagamento dos débitos, acumulados pelo antigo proprietário do terreno.

Moradores temem, no entanto, que a responsabilidade pelo pagamento recaia sobre eles caso a construtora não cumpra o prometido. Mas a empresa confirma que vai cumprir o que está em contrato e que proprietários não serão atingidos.

Moradores do Edifício Camila, na Tijuca, passam por situação semelhante. A construção do imóvel foi concluída em 2006 pela Mutz, em um terreno com dívidas. André Campos, um dos proprietários, afirma que o temor dos moradores era, a princípio, ter seus imóveis penhorados.

— O processo está agora parado. Não existe uma cobrança, mas ainda

consta uma dívida em aberto.

Especialistas se dividem sobre a possibilidade de antigas dívidas de IPTU do terreno recaírem sobre proprietários dos imóveis. Para o advogado Reinaldo Frederico, do Raymundo, Silveira, Maia Cruz Escritório de Advocacia, a Prefeitura pode acionar os atuais proprietários.

Já o advogado Hamilton Quirino, especialista em direito imobiliário, explica que o condomínio não é contribuinte de IPTU e não pode ser responsabilizado pelo débito. E nenhum condômino pode ser acionado diretamente por dívidas territoriais passadas, pois passou a ser contribuinte a partir do habite-se.

— A obrigação pelo pagamento da dívida de IPTU recai, portanto, sobre a construtora ou a incorporadora. O problema é que os donos dos imóveis tendem a se desesperar e pagam correndo o IPTU, sem questionar. Eles morrem de medo de ter seu imóvel penhorado. ■

Justiça também proíbe cobrança de ponto extra

Juiz restabelece liminar que veta mensalidade do segundo ponto. Multa pode ser de R\$ 20 mil

Nadja Sampaio

• O juiz Luiz Roberto Ayoub, da 1ª Vara Empresarial, restabeleceu uma liminar que proíbe a Net de cobrar pelo ponto extra ou ponto adicional. O promotor Julio Machado, da Promotoria de Defesa do Consumidor do Ministério Público (MP), havia pedido o restabelecimento da liminar com base na Resolução 528 da Agência Nacional de Telecomunicações (Anatel), que confirma a proibição, em definitivo, da cobrança de ponto extra. A decisão prevê multa de R\$ 20 mil por cada descumprimento.

Na liminar, Ayoub ressalta que a Resolução 488/08 deixava muitas dúvidas sobre a cobrança, mas, pela Resolução 528/09 da Anatel, fica claro que só podem ser cobrados os reparos da rede interna e dos conversores de sinal, desde que o conserto seja solicitado.

Na prática, o consumidor ainda não consegue que a Net atenda ao pedido de ponto extra. Paulo Gramado afirma que ligou para a Net e pediu um segundo ponto em sua casa, mas o atendente disse que não estão instalando porque ainda estão negociando o caso.

— Aleguei que a Justiça já tinha determinado que é obrigação da Net fazer a instalação, mas o atendente insistiu que não instalaria por determinação superior. Eles estão desrespeitando a Justiça!

Claudia Domingues, advogada especialista em Direito de

Telecomunicações, do escritório Doria, Jacobina, Rosado e Gondinho Advogados, afirma que a Net tem que cumprir a liminar, pois a Resolução 528/09 obriga que o ponto extra seja instalado sem que haja cobrança de mensalidade.

— A única forma de fazer a empresa cumprir a lei é o consumidor reclamar muito. Ele deve levar o descumprimento ao Ministério Público para que seja cobrada a multa, mas deve também protocolar a reclamação no Procon e na Anatel. Os órgãos de defesa do consumidor precisam quantificar as reclamações, pois, assim, a Anatel pode multar a empresa também.

Net informa que já está instalando pontos extras

Cláudia diz ainda que a liminar da ABTA não serve de desculpas para o não cumprimento desta liminar, pois o argumento da associação se baseia na Resolução 488 e não na 528, que está valendo agora.

A Net informa que já está oferecendo ponto extra nos termos da Resolução 528. A atual política comercial atende às determinações do novo regulamento, mas a empresa diz que continua estudando novas alternativas de oferta do ponto extra. Com relação à liminar, a Net diz não tem conhecimento da decisão, porém afirma que ainda está em vigor a liminar da Justiça Federal que protege as operações contra qualquer ação que pretenda limitar as práticas relativas ao ponto extra. ■

MALA DIRETA

Carro zero não funciona

Adquiri um Palio zero quilômetro com ar-condicionado, vidro elétrico e direção hidráulica no fim do ano passado. Paguei à vista pelo automóvel. Em janeiro, com pouco mais de 400 quilômetros rodados, o carro apresentou defeito na minha garagem (não ligou). Eu levei o carro à concessionária Itavema Rio, onde o defeito não se repetiu. Fui orientado a levá-lo de volta para a concessionária caso o problema ocorresse novamente. O defeito voltou a acontecer inúmeras vezes. Na penúltima, deixei o carro na loja, em 18 de fevereiro. O veículo ficou pronto no dia 27 daquele mês. Mas, no mesmo dia, à noite, o carro enguiçou. Está lá na loja desde 1º de março. Pedi um carro reserva e me ofereceram um sem ar-condicionado.

CÉSAR CHAVES DE SOUZA Rio

• A Itavema Rio informa que o carro já foi entregue em perfeitas condições de funcionamento.

Linha cheia de problemas

Faço as mesmas reclamações à empresa Breda Rio desde 2005 e o comportamento dos motoristas da linha 485 continua o mesmo: são extremamente grosseiros e mal-humorados. Não param em pontos, seja para embarque ou desembarque de passageiros. Fazem desvios e pegam atalhos, deixando de passar em diversos pontos regulares. Várias vezes deixam de passar pela Ilha do Fundão, normalmente nos fins de semana e período de férias ou feriados enforcados. Mudam o trajeto a seu bel-prazer, para evitar trânsito ou porque estão atrasados. Dirigem

de maneira agressiva, em alta velocidade, dando freadas bruscas e fechando outros veículos, causando acidentes, como o tombamento de um ônibus dentro da UFRJ. Os ônibus são sujos (com baratas e pulgas) e malconservados (bancos e apoios quebrados), causando riscos aos passageiros. Quando um ônibus regular quebra, não podemos pegar o ônibus com ar-condicionado. Mas, quando este quebra e pegamos um regular, a diferença da passagem não é devolvida. Sem contar os assaltos.

NELSON HENDERSON COTRIM Rio

• A Breda Rio informa que, para identificar o funcionário e tomar medidas precisa do número do coletivo, da linha, do horário, além do sentido e da data. A dedetização foi providenciada, segundo a empresa. O tráfego na Ilha do Fundão aos sábados, domingos e feriados tem horários alternados. E informa que pode-se embarcar em ônibus de ar-condicionado sem pagar a diferença quando carro regular quebra.

Uma conta que não fecha

Estou há quase três meses tentando encerrar uma conta corrente na agência Jacaré do Unibanco. Fiz o pedido de cancelamento na agência de Marechal Hermes, no dia 12 de fevereiro. Fui informada apenas que receberia a confirmação de cancelamento em casa. Retornei em 4 de maio à agência de Marechal para saber o que havia acontecido, já que a confirmação não chegou. Fui informada que deveria entrar em contato com a agência do Jacaré. Por telefone, meu pai tentou falar com o gerente dessa agência, que também não resolveu o meu problema. A ligação caiu e ele não conseguiu

mais falar com o gerente.

CASSIA FIGUEIREDO Rio

• O Unibanco informa que a carta de encerramento da conta corrente foi encaminhada em 20 de fevereiro deste ano.

Demora para aprovar cirurgia

Eu pleiteio desde março deste ano autorização para uma cirurgia pela Unimed, que ainda não saiu. Fiz exames de risco cirúrgico em fevereiro, que podem vencer com a demora da autorização. E a saúde dos pacientes, como fica? A situação se agrava e ainda há o estresse psicológico completamente incompatível com uma situação pré-cirúrgica.

SUELI BARCELOS DE OLIVEIRA Rio

• A Unimed informa que a cirurgia foi autorizada em 28 de abril deste ano.

■ Os leitores que quiserem enviar reclamações para a seção "DEFESA DO CONSUMIDOR" devem utilizar o endereço www.oglobo.com.br/servicos/defesa_consumidor ou entrar no site do jornal, www.oglobo.com.br, e clicar no ícone Defesa do Consumidor à direita, embaixo da "edição do dia". As queixas por carta devem ser enviadas para Rua Irineu Marinho, 70, 3º andar, Centro, CEP 20230-023; ou pelo fax: (21) 2534-5162. As cartas enviadas pelos Correios ou por fax que não tragam o endereço e o telefone do consumidor e da empresa não serão atendidas.

Ipem interdita Maxi Goiabinha por peso menor

Amostras reprovadas foram recolhidas ainda na fábrica

• O Instituto de Pesos e Medidas do Estado de São Paulo (Ipem-SP) recolheu e interditou, ontem, mais de 200 mil barras do biscoito Maxi Goiabinha, produzidas pela Pandurata Alimentos. Segundo os fiscais, 80 amostras de 600 gramas tinham em média 2,11% a menos do produto, em relação ao anunciado na embalagem. A empresa poderá receber multa que varia de cem reais a R\$ 50 mil.

Vera Gonçalves, chefe da divisão técnica do Ipem, explica que produto foi alvo de fiscalização no depósito da fábrica:

— O produto ainda não tinha chegado ao mercado. Esta é uma fiscalização rotineira. No critério individual, os produtos foram aprovados, ou seja, estavam com o peso dentro da margem de tolerância de erro. Mas, no critério de média, foram reprovados, pois ultrapassaram o limite. Isso mostra que é um problema sistêmico, provavelmente alguma máquina descalibrada.

A Pandurata Alimentos afirma que os produtos sofrem rigoroso controle de qualidade, por meio de auditorias periódicas em cada uma de suas fábricas, nas quais são avaliados o peso, a embalagem e a análise nutricional. Na fiscalização, foram avaliadas 80 amostras de Maxi Goiabinha, de um total de mais de 200 mil barrinhas, que apontaram uma média de 2,11% a menos de produto contra um limite máximo de até 2% de variação permitida pela legislação. ■