

MODELO POLÊMICO

Economia que pode sair cara

Obra por administração deixa o imóvel mais barato, mas pode virar dor de cabeça

■ **MARIA CLARA SERRA**

clara.serra@extra.inf.br

■ Por se tratar de um bem durável e caro, comprar um imóvel requer muita atenção. Quando a opção é pelo modelo de obra por administração — que deixa a unidade até 35% mais barata —, esse cuidado deve ser redobrado. Como são os futuros moradores que financiam a obra, e a empresa que constrói é a mesma que administra os recursos, é preciso que os compradores fiscalizem de perto a gestão do negócio e todas as fases da construção.

Segundo o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio (Sinduscon), Roberto Kauffmann, o modelo de obra por administração, ou a preço de custo, como alguns o definem, é bastante seguro, mas é preciso tomar algumas precauções:

— A parte financeira tem que ser acompanhada bem de perto pela comissão de moradores, e o contrato deve especificar as punições que a construtora pode sofrer caso tenha problemas com a obra, como atraso na entrega das chaves.

Especificidades do contrato, criação de uma comissão de re-

presentantes, fiscalização constante da obra e do orçamento são alguns cuidados que devem ser tomados antes da contratação. Mas o que fazer quando

Justiça deve ser acionada em caso de prejuízo ao comprador

o erro já foi cometido?

O advogado Hamilton Quirino aconselha que, antes de entrar com uma ação na Jus-

tiça contra a construtora, deve-se primeiro negociar e tentar finalizar a construção:

— Se no meio da obra houver brigas na Justiça, ela pode atrasar ainda mais, ou mesmo não ser entregue nunca. Depois de finalizado o empreendimento, ações individuais ou coletivas são mais efetivas.

Já o presidente da Associação em Defesa do Trabalhador, Consumidor, Mutuário e Morador (ADM), André Paiva, afirma que o comprador deve entrar na Justiça assim que se sentir lesado:

— Como não há órgãos

para fiscalizar a entrega das obras imobiliárias, é preciso que o consumidor lute pelos seus direitos e exija na Justiça medidas cabíveis.

Paiva afirma, ainda, que as construtoras devem seguir o prazo de entrega à risca. De acordo com ele, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) estipulou que não existe carência legal de seis meses, e que os compradores podem pedir indenização já para o mês seguinte da data de entrega prometida pela construtora.

NA PÁGINA 4, ERRO DE PLANEJAMENTO ATRASA OBRA

ARTE DE RICARDO CUNHA LIMA

ATENÇÃO REDOBRADA

■ Antes de comprar um imóvel construído pelo modelo de obra por administração, examine a documentação do terreno e da empresa que está vendendo, com a ajuda de especialistas.

■ Cheque se a empresa é idônea: verifique o acervo técnico da empresa com o Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) e com a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) e peça as certidões do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (Crea).

■ Visite os empreendimentos prontos da empresa e converse com os moradores para saber se houve problemas na época da construção como má gestão e atraso na entrega.

■ Institua um condomínio, com a assinatura de todos os compradores.

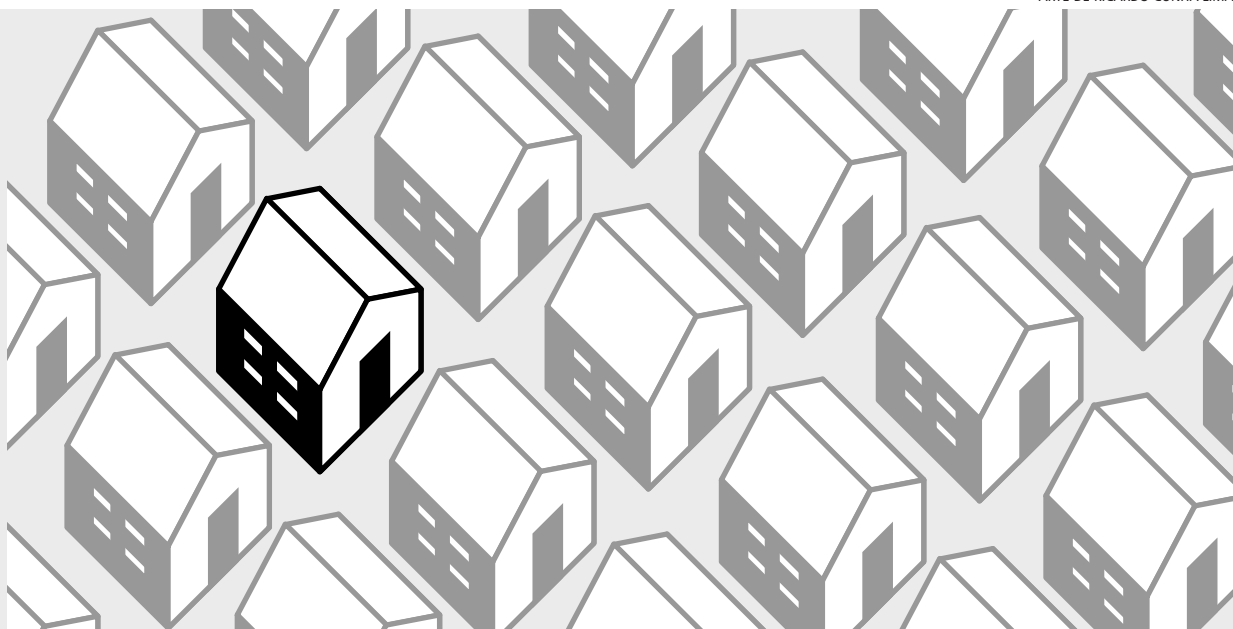
■ A comissão de compradores deve ser formada por pessoas com disponibilidade para acompanhar a gestão e a construção da obra bem de perto.

■ Faça parte dessa comissão ou acompanhe os seus trabalhos regularmente. Questione, quando for necessário.

■ É importante conhecer e estar sempre em contato com os demais compradores.

■ Verifique como serão disponibilizados os recursos para realização da obra, por financiamento ou recurso dos proprietários. Veja se há um planejamento bem feito, com previsão de inadimplência mínima e possíveis permutas entre compradores e a empresa.

■ Acompanhe todas as fases da construção. Se nenhum comprador tiver capacidade técnica para fiscalizar a obra, contrate um profissional qualificado.



■ Obtenha procuração dos compradores com expressa autorização para venda ou leilão, no caso de inadimplência, para facilitar o ingresso de terceiros e não atrasar e encarecer a obra.

■ Incentive a comissão de compradores a contratar uma empresa de assessoria fiscal para recolhimento dos impostos, facilitando, ao final, a legalização do empreendimento.

■ Os compradores devem, com ajuda de especialistas, preparar um manual do proprietário, com todos os pormenores da construção, para possível cobrança futura à construtora, aos fornecedores e prestadores de serviços, em caso de problemas de acabamento ou defeitos ocultos de construção, além de solidez.

■ Elabore a convenção de condomínio.

SAÍDAS JURÍDICAS PARA POSSÍVEIS PROBLEMAS:

■ Se os compradores estiverem insatisfeitos com a gestão da empresa, devem pedir, por acordo ou por decisão judicial, que outra empresa administre as finanças da obra e aquela empresa fique responsável somente pela construção.

■ Em caso de obra atrasada, o aconselhável é que o comprador aguarde a entrega das chaves para entrar na Justiça, pedindo indenização pelos transtornos sofridos e pagamento de multas previstas em contrato, caso não tenham sido pagas.

■ Consulte um advogado para saber o que vale mais a pena no seu caso específico: entrar com ação coletiva, com os demais moradores, ou individual, pedindo ressarcimento de perdas específicas.