GUIA PARA A COMPRA DE IMÓVEIS

SINDUSCON
GRANDE FLORIANÓPOLIS



22 **DIFERENÇAS AO COMPRAR UM IMÓVEL:**

O QUE É PRECISO SABER PARA FAZER UMA COMPRA SEGURA

Muito tem sido dito a respeito das modalidades de compra de um imóvel. Qual o melhor formato, o que dá mais segurança para o comprador? Garantias, qualidade, a certeza da entrega do empreendimento. Este guia foi adaptado pelo Sinduscon Grande Florianópolis a partir de uma cartilha desenvolvida pela Ademi-GO, Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás, e tem por objetivo apontar o caminho seguro para quem deseja adquirir um imóvel na planta.



O Sinduscon Grande Florianópolis tem, por propósito, incentivar as melhores práticas de mercado, e combater a ilegalidade na comercialização de imóveis, tornando o mercado imobiliário de Florianópolis mais profissional e a atividade de incorporação imobiliária mais sustentável, proporcionando maior segurança a todos os stakeholders envolvidos nessa atividade, seja o poder público, as empresas do setor e, principalmente, para o adquirente final.

Importante esclarecer que no ano de 1964 foi criada a Lei de Incorporação (Lei 4.591/64), cujo objetivo era justamente dar maior segurança e transparência para os adquirentes que pretendem adquirir um imóvel em construção, o "imóvel na planta". Portanto, toda vez que se for adquirir um imóvel nessas condições, o adquirente deve verificar se a incorporação daquele empreendimento está devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. A aquisição de imóvel "na planta" que não esteja com a incorporação devidamente registrada é ilegal, e sujeita o empreendedor a penalidades e pode trazer graves prejuízos aos adquirentes.



1



QUAL A LEGISLAÇÃO QUE REGULAMENTA A VENDA DE IMÓVEIS AINDA EM CONSTRUÇÃO, OU SEJA, "IMÓVEIS NA PLANTA"?

A Lei que regulamenta a venda de imóveis ainda não construídos é a Lei de Incorporação (Lei 4.591/64). Esta lei deixa claro que a venda de um imóvel "na planta" só pode ser contratada se a incorporadora já for a titular do terreno onde pretende construir e tiver efetivado o Registro da Incorporação, no competente Cartório de Registro de Imóveis. Todo e qualquer imóvel em construção destinado a integrar conjunto imobiliário e colocado à venda, antes ou durante a construção, sob qualquer modalidade, deve, obrigatoriamente, ser objeto de Registro de Incorpração.

2



COMO FUNCIONA CADA UMA DAS MODALIDADES DE COMPRA DE IMÓVEIS "NA PLANTA" DISPONÍVEIS NO MERCADO?

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Incorporação Imobiliária é regulamentada pela Lei 4.591/1964 que, segundo seu artigo 28, parágrafo único, é "a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas" previamente identificadas no Registro de Imóveis e mediante cumprimento de uma série de obrigações pelo incorporador. A Lei 4.591/1964 prevê 3 regimes de construção e não 3 modalidades de incorporação. A incorporação é una e para qualquer modalidade o incorporador deve promover a constituição de uma Comissão de Representantes dos adquirentes. São elas:



PENSANDO EM COMPRAR UM IMÓVEL NA PLANTA

A

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA À CONTA E RISCO DO INCORPORADOR (OU A PREÇO FECHADO)

ARTIGOS 41 A 43 DA LEI 4.591/64:

nesta modalidade todo o risco da incorporação recai sobre o incorporador, ficando resguardado ao adquirente o direito da manutenção do preço da unidade independente de inadimplementos ou aumentos de preços de insumos; cumprimento fidedigno do projeto aprovado e do memorial de incorporação, ambos registrados no Registro de Imóveis da Circunscrição competente; meios que garantam a continuidade da obra, até o seu término, mesmo que o incorporador se torne insolvente; dentre outros.

SINDUSCON
GRANDE FLORIANÓPOLIS



B

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA POR EMPREITADA ARTIGO 55 AO 57 DA LEI 4.591/64:

nesta modalidade os adquirentes compram a fração do terreno e contratam a construção com a própria incorporadora ou com outra construtora, a preço fixo ou reajustável com base em índices de atualização do custo da obra livremente eleitos pelas partes.

C

OBRAS A PREÇO DE CUSTO SEM REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

As obras realizadas na modalidade "a preço de custo" têm se tornado comuns nos últimos anos. Nesse modelo, o chamado "administrador" negocia o terreno e constitui uma empresa (Sociedade de Propósito Específico – SPE). Com a empresa já formalizada e o terreno negociado, os agenciadores buscam potenciais compradores para arcarem com o custo do terreno e, posteriormente, da obra. Em alguns casos, isso ocorre mesmo sem que o terreno esteja integralmente quitado junto ao proprietário, o que amplia a insegurança dos adquirentes. Estes, ao adquirirem uma cota, tornam-se sócios da SPE e assumem o risco de que o próprio terreno ainda não esteja pago.

Os adquirentes passam a integrar a SPE e, mediante contrato, tornam-se responsáveis pelo custo integral da construção, conforme dispõe o art. 61 da Lei nº 4.591/64. Entre outros pontos, destacam-se:

(i) todas as faturas, duplicatas, recibos e documentos de aquisição de materiais e serviços devem ser emitidos em nome do condomínio especial formado pelos adquirentes;

(ii) todos os pagamentos relacionados à obra devem ser realizados em contas bancárias abertas em nome desse condomínio, movimentadas na forma prevista nos contratos;

(iii) todos os riscos no canteiro de obras passam a ser dos adquirentes, que assumem a condição de sócios da SPE.

Na prática, a modalidade a preço de custo transfere integralmente aos compradores os riscos e os custos da construção, inclusive eventuais acréscimos decorrentes de variações orçamentárias, atrasos ou inadimplência de outros sócios. Assim, a viabilidade desse modelo depende de governança rigorosa, transparência documental, adimplência dos adquirentes e gestão eficiente de insumos, prazos e despesas.

Com a evolução do mercado imobiliário, verificou-se que o regime a preço de custo pode representar uma negociação de alto risco, especialmente quando não há o devido Registro da Incorporação Imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis. Nesses casos, a ausência de registro configura prática ilegal e gera insegurança jurídica aos adquirentes, que assumem obrigações e responsabilidades sem a proteção conferida pelo sistema registral.

COOPERATIVA HABITACIONAL

É uma associação de pessoas que reúnem seus recursos para alcançar o objetivo de ter um imóvel próprio. As cooperativas habitacionais estão sujeitas ao CDC (Súmula 602 - STJ). Essa modalidade é regulamentada pela Lei 5.764, que diz que os cooperados são os responsáveis exclusivos pela obra, se tornando "donos do empreendimento", e, portanto, responsáveis por todos os riscos e custos. Não se exime de cumprir as regras contidas na Lei 4.561/94, inclusive o Registro da Incorporação Imobiliária. O pagamento de 100% da unidade deve ocorrer durante o prazo de execução da obra, e o cooperado deve estar preparado para o desembolso de valores maiores em um pequeno espaço de tempo. Nesse modelo não se consegue contrair financiamento imobiliário da unidade em construção, uma vez que os sócios são "donos do empreendimento" (no passado, havia um programa de cooperativas do Banco Nacional da Habitação - BNH).

PONTOS DE ATENÇÃO

Constituir uma sociedade para exercer uma atividade econômica e/ou desenvolver um empreendimento imobiliário é legítimo. Porém, utilizar-se dessa estrutura jurídica para realizar alienação das unidades em construção, sem o devido Registro da Incorporação, no Cartório de Registro de Imóveis, não é legal, estando sujeito a penas e sanções impostas por lei. Algumas empresas têm se utilizado desse modelo, realizando campanhas publicitárias de apresentação do produto imobiliário, realizando as vendas por intermédio de corretores de imóveis e, no momento

de assinar os documentos, o adquirente assina um contrato de constituição de sociedade, ao invés de um contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária.

Porém, na maioria dos casos, no momento da compra, isso não é esclarecido ao adquirente, que entendendo que está comprando um apartamento, e não se tornando sócio de cada um dos demais "adquirentes" do imóvel que, na maioria dos casos, nem se conhecem. Geralmente esse modelo importa em violação da Lei de Incorporação, sendo este um caminho para fugir da tributação e das responsabilidades da atividade de incorporação imobiliária.

Essas empresas tentam se utilizar do instrumento de constituição de sociedade sem Registro da Incoporação para, aparentemente, tentar esquivar-se das regras do Código de Defesa do Consumidor. A alegação de que não se trata de venda, e sim de um contrato de investimento coletivo, também esbarra na falta de respaldo legal, uma vez que investimento coletivo deve ser submetido ao registro na CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Portanto, a alienação de unidades imobiliárias destinadas a integrar conjunto imobiliário em construção, por qualquer outro meio que não seja incorporação imobiliária, pode ser entendida como fraude à Lei de Incorporação, fraude fiscal (uma vez que não recolhe os impostos devidos na atividade de incorporação imobiliária) e um caminho para enganar o adquirente.

3

É POSSÍVEL COMPRAR IMÓVEL NA PLANTA DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS?

Não se "compra" imóvel ainda não construído de cooperativas habitacionais; o cooperado se une a vários outros para formar um grupo que aportará os recursos financeiros destinados a um objetivo comum. Para se entender melhor como funciona uma cooperativa habitacional, o Sinduscon Grande Florianópolis recomenda a leitura da cartilha "Cooperativismo & Cooperativas Habitacionais", desenvolvida pela OCB-GO (Organização das Cooperativas Brasileiras), cujo objetivo é, justamente, esclarecer como funciona uma cooperativa habitacional.

Você pode ter acesso no link:
https://www.goiascooperativo.coop.br/publicacao/cooperativismo-cooperativas-habitacionais/



SINDUSCON
GRANDE FLORIANÓPOLIS

Podemos esclarecer que as cooperativas são sociedades de pessoas com forma e natureza jurídica próprias, e objetivos comuns. Todas assumem conjuntamente as obrigações inerentes a essa sociedade. No caso das cooperativas habitacionais, sua essência é a ajuda mútua entre os cooperados para a realização do sonho da casa própria. Para que isso aconteça, os cooperados, após a formação do grupo, aquisição da área, aprovação dos projetos perante à municipalidade, obtenção das licenças ambientais e registro do memorial de incorporação, contribuem mensalmente com algum valor monetário para que seja possível a construção das unidades habitacionais, porém, sem intermediários e sem ter qualquer lucro. Em uma cooperativa habitacional, não há escolha prévia da unidade, devendo essa ser definida por meio de sorteio em Assembleia Geral dos cooperados.





Portanto, não se pode "comprar" um imóvel na planta de cooperativa, uma vez que a venda de imóvel "na planta" (ou seja, um imóvel ainda não construído) caracteriza a atividade de incorporação imobiliária.

Tem sido comum algumas empresas disfarçarem uma incorporação imobiliária com o nome de "cooperativa", para que tenham os benefícios legais e tributários das cooperativas dessa modalidade. Importante que fique claro que empresas que visem lucro desenvolvendo empreendimentos imobiliários, campanhas publicitárias para a venda das unidades desse empreendimento, escolha das unidades no momento da venda, "intermédio da venda de unidade de cooperativa" por meio de corretor de imóveis, descaracterizam a cooperativa legal, podendo caracterizar o exercício ILEGAL da incorporação imobiliária, sujeitando-se e, portanto, a multas e sanções civis e penais.

Dessa forma, o Sinduscon Grande Florianópolis recomenda fortemente que se adquira imóveis na planta somente de incorporadoras, para evitar riscos e surpresas desagradáveis futuramente.

4



PODE VENDER APARTAMENTO SEM REGISTRO DA INCORPORAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

Não! Alienar um imóvel na planta sem Registro da Incorporação (RI) é ato sujeito a sanções penais previstas na Lei 4.591/64.

A Lei de Incorporação é justamente a Lei que confere aos adquirentes segurança de que a construtora é legalmente responsável pela entrega do que está prometendo. Apesar das várias tentativas de se criar subterfúgios para evitar as obrigações dessa Lei, qualquer caminho adotado para se vender imóvel "na planta" sem o Registro da Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis pode ser caracterizado como atividade ilegal e, portanto, sujeita a sanções e penalidades legais, inclusive na esfera criminal.

5

AO ADQUIRIR UM IMÓVEL NA PLANTA, COMO TER A GARANTIA DE QUE O IMÓVEL SERÁ ENTREGUE CONFORME PROMETIDO? ONDE O ADQUIRENTE PODE BUSCAR ESSAS INFORMAÇÕES?

O adquirente deve consultar o Cartório de Registro de Imóveis competente, onde obterá todas as informações sobre o empreendimento, constantes no Registro da Incorporação.

Quando se adquire um imóvel na planta, e este foi registrado em cumprimento à Lei 4.591/64, o adquirente terá os seus direitos garantidos e a certeza de que o empreendimento está em condições de ser entregue, pois atendeu a todos os processos legais, desde a sua aprovação pela administração municipal, até o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição competente, o que preserva direitos de terceiros e especialmente dos adquirentes.

A Lei 4.591/64 exige do incorporador uma série de documentos para aprovar e registrar o empreendimento, que somente pode ser comercializado quando da emissão do RI, o Registro do Memorial da Incorporação nos Cartórios. São eles:

a. Requerimento;
b. Contrato social;
c. Registro do memorial de incorporação;
d. Título de propriedade do terreno (escritura);
e. Certidões negativas da empresa proprietária e dos sócios;
f. Certidões do registro do imóvel;
g. Projeto arquitetônico de construção aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário;
h. Discriminação das frações ideais de terreno;
i. Certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário;
j. Minuta da futura convenção de condomínio;
k. Declaração em que se defina a parcela do preço;
l. Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência;
m. Declaração de vagas de garagem;
n. Anotação de responsabilidade técnica – ART, referente aos quadros e ao projeto;
o. Alvará de construção.

6



COMO SABER SE A EMPRESA QUE ESTÁ VENDENDO O IMÓVEL NA PLANTA É IDÔNEA E ENTREGARÁ O BEM?

Em primeiro lugar, é importante o adquirente confirmar se o empreendimento está com a incorporação registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Isso já poderá demonstrar se a empresa é séria e está cumprindo os requisitos Lei 4.591/64 para garantir os direitos do adquirente.

O adquirente pode contar também com o Sinduscon Grande Florianópolis para ter acesso a esses dados e receber orientações nestas situações.

Recomenda-se que os adquirentes optem por adquirir imóveis de empresas incorporadoras associadas do Sinduscon Grande Florianópolis, que possuem boa reputação e exercem as melhores práticas do mercado de incorporação imobiliária.


EXISTEM
DIFERENTES
MODALIDADES
DE COMPRA

7

QUAL A ORIENTAÇÃO PARA QUEM PLANEJA ADQUIRIR UM IMÓVEL?

É preciso verificar se o empreendimento está devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Essa é a segurança jurídica que o adquirente pode encontrar na aquisição de um bem imóvel.



8

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE PELOS ENCARGOS E VALORES PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS E COMPLEMENTARES; AUTORIZAÇÕES PARA CONSTRUÇÃO; INSUMOS DE CONSTRUÇÃO; CERTIFICADOS DE CONCLUSÃO E GARANTIA QUANTO À CONSTRUÇÃO E MATERIAIS EMPREGADOS?

No caso das incorporações imobiliárias regulamentadas, a responsabilidade por todos esses custos é do incorporador. Nas cooperativas habitacionais, essa responsabilidade é dos cooperados.



9

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE POR ENCARGOS, DESPESAS E TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A ATIVIDADE?

Todas as despesas, no caso das incorporações imobiliárias, são de responsabilidade do incorporador. Nas cooperativas esses encargos, despesas e tributos recaem sobre os cooperados.



10

É POSSÍVEL QUE O EMPREENDIMENTO SEJA SUBMETIDO À LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, CRIADA PARA DAR SEGURANÇA AOS ADQUIRENTES?

Apenas as incorporações imobiliárias estão submetidas à Lei do Patrimônio de Afetação, que foi instaurada para dar proteção aos adquirentes. No formato de associação, em uma cooperativa, não há essa previsão legal, e, portanto, não oferece essa proteção aos cooperados.



11



QUAL O RISCO DE SE ADQUIRIR OU INVESTIR EM UM IMÓVEL NA PLANTA?

Comprar de uma incorporadora tem um risco muito baixo. Em primeiro lugar, porque as incorporadoras registram o memorial da incorporação no cartório de registro de imóveis, dando ao adquirente as garantias legais impostas pela Lei 4.591/64. Além disso, no caso de incorporação, as responsabilidades de custo do empreendimento, do prazo de entrega do empreendimento e as responsabilidades legais e fiscais são assumidas pela incorporadora.

No caso de cooperativas, esse risco é alto, sendo todos eles assumidos pelos cooperados, uma vez que são todos responsáveis pelo empreendimento.

Deve-se ainda ressaltar que na modalidade de incorporação há possibilidade de constituição do Patrimônio de Afetação, instituto jurídico que assegura o direito dos adquirentes para dar seguimento ao término do empreendimento.

Esse instituto jurídico afasta o risco do empreendimento que possui Patrimônio de Afetação averbado em sua matrícula ser confundido com o patrimônio restante do incorporador, preservando o patrimônio dos adquirentes.
Todas as associadas do Sinduscon Grande Florianópolis cumprem a Lei 4.591/64, além de, em geral, instituírem em seus empreendimentos o Patrimônio de Afetação.

12 

A EMPRESA RESPONSÁVEL PELO EMPREENDIMENTO PODE TER FINS LUCRATIVOS?

Na modalidade de cooperativa não se pode ter lucro. Caso haja um empreendedor se utilizando do modelo de cooperativa para obter resultado econômico dessa atividade, isso pode caracterizar infração à Lei 5.764.

13



É POSSÍVEL NEGOCIAR DESCONTOS NO MOMENTO DA COMPRA?

No caso da aquisição na modalidade de cooperativas, não. Pelo próprio modelo, o preço apresentado é uma estimativa de qual será o custo do empreendimento, e o cooperado fica responsável por arcar com todas as despesas do empreendimento, incluindo todo o custo da obra, terreno, passivos, etc, ainda que esses valores extrapolem o preço inicialmente apresentado. Por este motivo, não há qualquer possibilidade de descontos no momento da compra. O cooperado deverá arcar com a sua fração do custo total do empreendimento, seja ele o valor inicialmente apresentado, ou com os acréscimos feitos durante a execução da obra.

Em relação às incorporadoras e às tabelas de vendas praticadas pelos incorporadores, o adquirente paga um percentual do preço até a entrega das chaves, e não a totalidade do valor como acontece no caso das cooperativas. Para aqueles adquirentes que pretendem pagar, durante o período de construção, um percentual maior do que aquele estipulado na tabela de vendas do incorporador, é praxe no mercado que ele obtenha descontos. Quanto mais o adquirente pagar durante o período de obras, maior o desconto que normalmente os incorporadores costumam conceder. Para pagamento de todo o valor dos apartamentos durante a fase da construção, os descontos praticados pelos incorporadores são bastante atrativos.

14



O COMPRADOR É RESPONSÁVEL POR EVENTUAIS AUMENTOS NO CUSTO DE CONSTRUÇÃO?

Ao comprar um imóvel de uma incorporadora, sob o regime de preço fechado, que é comumente praticado nesse mercado, o comprador assina o contrato de compromisso de compra e venda com o incorporador, definindo o preço, forma de pagamento e índice de correção, e o preço definido não está sujeito a variações, além da atualização convencionada no contrato. O risco de custo de construção é inteiramente assumido pela incorporadora. Portanto, erro do orçamento do custo da construção, aumento de custos de materiais e mão de obra, imprevistos durante a construção, passivos, etc, são riscos assumidos única e exclusivamente pelos incorporadores. O adquirente não tem surpresas de aumentos de custos previstos no contrato de compra e venda.

Ao se associar a uma cooperativa, por exemplo, sim. Qualquer aumento no custo de construção ou surgimento de custos não previstos inicialmente deve ser arcado pelos cooperados e rateados entre todos. Portanto, é importante que o cooperado tenha conhecimento técnico para analisar se o orçamento de obra e se os custos do empreendimento apresentados estão coerentes com a prática de mercado, pois qualquer variação daquele custo é risco dos cooperados, e não da construtora que está executando a obra da cooperativa.



15



POR QUE OS PREÇOS DE IMÓVEIS DE INCORPORADORAS E OUTRAS MODALIDADES É DIFERENTE?

Quando se compra um imóvel na modalidade de incorporação, diretamente de uma incorporadora "a preço fechado", todos os custos do empreendimento são assumidos pelo incorporador, inclusive aqueles que surgem por eventuais alterações nos custos, ocasionados pelo aumento dos insumos e mão de obra, assim como todos os passivos.

Na modalidade de cooperativa, o preço do produto é uma previsão do custo, o que impõe a responsabilidade do cooperado de ter convicção de que a previsão do custo é real (toda e qualquer variação no custo inicial é assumida por cada um dos cooperados), além de assumir todos os aumentos dos custos e possíveis prejuízos, inclusive os de caráter trabalhista, tributário, fiscal e até criminal.

16



É POSSÍVEL FAZER O FINANCIAMENTO DO IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA?

Para imóveis adquiridos de incorporadoras, há a necessidade do pagamento de um percentual do preço do imóvel até a entrega das chaves. Uma vez concluído o imóvel, o adquirente tem a opção de tomar um financiamento bancário de crédito imobiliário, e pagar o percentual restante em até 30 anos.

Mas a mesma facilidade não ocorre para quem é cooperado de cooperativas habitacionais. Neste caso, não há possibilidade de financiamento, como havia antigamente no programa de cooperativas do extinto BNH. O pagamento do imóvel deve ser feito em sua totalidade até a entrega das chaves, o que faz com que as parcelas mensais sejam maiores.

17



MOBILIÁRIOS, EQUIPAMENTOS E DECORAÇÃO DA ÁREA COMUM ESTÃO INCLUÍDOS NO PREÇO?

O documento que garante essa entrega é o memorial descritivo do empreendimento, que é um dos documentos obrigatórios para se registrar a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis. Também é importante confirmar essa informação no material publicitário do empreendimento.

No caso das incorporações imobiliárias, a maioria dos empreendimentos são entregues com as áreas comuns mobiliadas, equipadas e decoradas, sem custo adicional ao adquirente, conforme memorial descritivo registrado no Cartório de Registro de Imóveis. É um item importante para se analisar no momento da compra, para evitar surpresas desagradáveis no recebimento do apartamento. É comum que empresas associadas à Sinduscon Grande Florianópolis desenvolvam, inclusive, um caderno onde é possível comparar o que foi apresentado no ato da compra com o que é entregue ao adquirente.



Falando agora de cooperativas, geralmente os empreendimentos não possuem esse custo incluído no orçamento inicial apresentado. Na maioria dos casos, é feito um rateio de todas as despesas no momento da entrega do empreendimento, e este custo deverá ser pago pelos cooperados. É um item importante para analisar no momento da associação, para evitar surpresas desagradáveis no recebimento do apartamento.

18



EXISTE GARANTIA DE QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO, ACABAMENTO E NORMA DE DESEMPENHO?

No caso das incorporadoras, sim. O incorporador garante a entrega do empreendimento conforme memorial de incorporação. O memorial descritivo do empreendimento é registrado juntamente com os demais documentos do registro da incorporação, garantindo o acabamento que será entregue. Além disso, os empreendimentos desenvolvidos no modelo de incorporação estão sujeitos à Norma de Desempenho, que define a qualidade de todos os sistemas da obra. E, mais recentemente, foi aprovada a Norma 17.170 de Garantias de Edificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), impondo aos incorporadores os prazos de garantia de cada um dos sistemas da edificação.

Em relação às cooperativas aplica-se também a Norma de Garantia 17.170, contudo, a responsabilidade do cumprimento dessa Norma é dos cooperados, inclusive em relação a conhecimentos técnicos de Engenharia, de orçamento, aqueles relacionados às decisões de acabamentos, materiais aplicados na obra, além das responsabilidades cíveis e criminais dos sistemas estruturais, elétricos, mecânicos, etc.

Além do mais, deve-se observar se no custo inicial apresentado há verba destinada para o "pós obra", etapa da obra onde serão executados eventuais reparos. Geralmente, nas cooperativas habitacionais, esses custos são suportados pelos cooperados, após a entrega das unidades, inexistindo garantias por parte da construtora, uma vez que os cooperados são, como dito acima, os "donos da obra".

19



DE QUEM É A RESPONSABILIDADE PELA CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DAS UNIDADES?

Quando falamos de cooperativas, a responsabilidade por toda obra, sua conclusão e entrega das unidades é dos cooperados.

Já no caso de uma obra executada na modalidade de incorporação imobiliária, esta responsabilidade é do incorporador, não recaindo sobre os adquirentes nenhuma responsabilidade.



20

O QUE ACONTECE SE HOUVER INADIMPLÊNCIA DE ALGUNS ADQUIRENTES?

O incorporador, nas incorporações "a preço fechado", é responsável por entregar a obra na data combinada, independente da inadimplência, em qualquer percentual que seja, estando sujeito, inclusive, à multa prevista em lei caso descumpra o prazo contratual de conclusão da obra.

No caso das cooperativas, essa responsabilidade é do grupo cooperado, e, quando ocorre inadimplência, geralmente, implica na diminuição da velocidade de andamento da obra para que o cronograma físico seja adequado ao cronograma financeiro, conforme o valor realmente recebido. Ou, caso os cooperados queiram manter o ritmo da obra, deverão aumentar sua contribuição financeira mensal além do inicialmente previsto, para suprir a arrecadação menor em função da inadimplência dos demais.



21

ADQUIRI UM IMÓVEL NA PLANTA E, DEPOIS DE PRONTO, A EDIFICAÇÃO TEVE PROBLEMA. A QUEM DEVO RECORRER?

No caso de imóvel adquirido de uma incorporadora, deve-se recorrer a ela, que tem a responsabilidade de reparar os problemas, conforme os prazos definidos na Norma de Garantias da ABNT.

No caso de uma cooperativa, a reponsabilidade por reparar os danos e corrigir qualquer problema na edificação é dos próprios cooperados, uma vez que eles são os “donos” do empreendimento.

22



O COMPRADOR PODE ESCOLHER SUA UNIDADE NO MOMENTO DA ASSINATURA DO CONTRATO?

Quando se adquire imóvel de uma incorporadora, sim. O adquirente, no ato da aquisição escolhe livremente sua unidade, conforme o andar de preferência e a posição do apartamento em relação à localização do empreendimento no terreno. O contrato de compromisso de compra e venda já é assinado com a unidade imobiliária definida.

Conforme a cartilha de Cooperativas Habitacionais publicada pela OCB, um dos pré-requisitos para que a cooperativa habitacional seja considerada legal, em conformidade com a Lei 5.764, a definição da unidade imobiliária deve ser feita por meio de sorteio em assembleia a ser realizada pelo grupo de cooperados, sendo vedado por lei a escolha de unidade que não seja por meio de sorteio. Se a cooperativa estiver realizando a venda de unidades imobiliárias, e se estiver definindo as unidades no momento da compra, não estará cumprindo as Leis 5.754 e 4.591.

COM MAIS INFORMAÇÃO E SEGURANÇA,
VOCÊ FAZ O MELHOR NEGÓCIO.

SINDUSCON
GRANDE FLORIANÓPOLIS

www.sinduscon-fpolis.org.br

Fonte: AdemiGO e os Especialistas em Direito Imobiliário:

Dr. Arthur Rios Júnior: Advogado Imobiliário e da Construção, Especialista em Direito.

Dr. Diego Amaral: Secretário-geral adjunto da Comissão de Direito Imobiliário do Conselho Federal da OAB.

Dr. Melhim Chalhub: Membro da Academia Brasileira de Direito Civil, do Instituto dos Advogados Brasileiros e do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário-IBRADIM.

Dr. Pedro Celestino: Mestre em Direito.

SINDUSCON
GRANDE FLORIANÓPOLIS

ADU
SECOVI GOIÁS
Sinduscon-GO
Ministério Público do Estado de Goiás