

EDITORIAL

Vinte mil metros quadrados de discórdia

Por conta de 20 mil metros quadrados, a Prefeitura tem encampado uma luta sem sentido com a população do Itaim Bibi. A área em questão é chamada de 'Quartirão da Cultura' e possui oito equipamentos públicos: creche, pré-escola, escola, posto de saúde, Centro de Atenção Psicossocial (Caps), teatro, biblioteca, além de unidades da Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (Apae).

Tudo isso corre o risco de ir ao chão para dar lugar a lançamentos imobiliários. A administração está empenhada em vender todo o terreno usa como moeda de troca a promessa de que com o dinheiro serão construídas 200 creches na periferia da Capital.

Obviamente a comunidade local é contra e tem se mobilizado para barrar a iniciativa do prefeito Gilberto Kasab. A primeira vitória veio na semana passada com uma liminar concedida pelo juiz Adriano Marcos Laroça, da 8ª Vara da Fazenda de São Paulo, suspendendo a

venda. No entanto, como diz o próprio líder da mobilização da comunidade, o professor Hélcias Pádua, é uma vitória em uma batalha das que virão também. Isso porque ainda cabe recurso e a Prefeitura deve recorrer da decisão. A favor da comunidade do Itaim Bibi pesa ainda a ausência de participação popular, já que não foram realizadas as audiências públicas obrigatórias previstas no artigo 41, inciso 11 da Lei Orgânica do Município. Vale destacar que a venda do quartirão foi aprovada na Câmara Municipal.

A questão que vem à tona é: o prefeito precisa mesmo disso? Além de manchar sua imagem perante toda a comunidade de um bairro, é realmente necessário vender uma área pública para que as 200 creches saiam do papel? E os R\$ 10, 7 bilhões em contas e aplicações financeiras que a Prefeitura tem em caixa?

A Capital precisa retirar serviços públicos de uma área para conseguir cumprir com a sua obrigação na periferia? Esta atitude à moda de Robin Hood – já que o fato de o Itaim Bibi ser uma região nobre tem sido usado como justificativa – ameaça respingar em 2012, ano eleitoral. E a população do Itaim Bibi promete não esquecer.

PONTO DE VISTA

RICARDO TROTTA
Especialista em direito imobiliário. Sócio de Ricardo Trotta Advogados Associados.



Atrasos na entrega do imóvel

São cada vez mais frequentes os casos de atraso na entrega de imóvel, o que tem motivado os consumidores a pleitearem, na Justiça, pedido de danos morais contra as incorporadoras e construtoras.

“A lamentação das construtoras e incorporadoras gira em torno do boom imobiliário”

Para que o pedido seja acatado pelos juízes o sofrimento psicológico do comprador do imóvel tem que ultrapassar a barreira do mero disabor, a ponto de causar nele um desequilíbrio emocional. Não basta o simples descumprimento do contrato por parte da vendedora, pois aborrecimentos cotidianos, aos quais todas as pessoas estão sujeitas, não geram indenização. Sendo assim, a indenização por danos morais depende da peculiaridade de cada caso.

O STJ, em decisão recente, confirmou a decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro ao condenar uma construtora a pagar R\$ 18.000,00 a um consumidor que esperou mais de 10 anos pelo imóvel. A justificativa foi a de que o longo atraso fugiu da normalidade, prolongando o sofrimento do consumidor por uma década.

Outro exemplo onde o atraso na entrega do bem foi mais do que um simples aborrecimento, tramitou na 8ª Vara Cível de Ribeirão Pre-

to. O consumidor desistiu do primeiro imóvel contratado e adquiriu outro que também não foi entregue no prazo ajustado. Por ter suportado o atraso 2 vezes, sucessivamente, o consumidor ganhou R\$ 50.000,00. O juiz asseverou que o dano moral tem que ter o caráter punitivo e repressor, a fim de que o fato não se repita com outro consumidor.

A lamentação das construtoras e incorporadoras gira em torno do boom imobiliário. É que o bônus do aquecimento do mercado trouxe o ônus da falta de mão de obra especializada. Mas essa não é uma justificativa plausível, na medida em que as construtoras e incorporadoras poderiam diminuir a intensidade dos lançamentos.

Situação diversa é a do comprador que não quer esperar o imóvel por muito tempo e decide promover uma ação judicial para rescindir o contrato. A Justiça tem decidido que a vendedora do imóvel, em sendo culpada pelo atraso, deve devolver todas as parcelas pagas, de uma vez só, ficando, porém, isenta do pagamento de danos morais, na medida em que o desconforto sofrido pelo comprador não foi longo a ponto de atingir a órbita do dano moral.

Fora do alcance dos danos morais, há situações onde o comprador não deseja o rompimento do contrato, mas em razão do atraso na entrega do bem, se vê obrigado a locar um outro imóvel. A resposta da Justiça é a de que vendedora deve pagar os aluguéis e condomínios despedidos pelo comprador durante o período do atraso.

A 4ª Turma Cível do TJ-DF condenou uma construtora a pagar o valor correspondente aos aluguéis dos meses de atraso de entrega de um imóvel, mesmo sem comprovação dos consumidores de que efetivamente tiveram estas despesas. No entendimento da relatora do recurso, o prejuízo nesse caso é comprovado apenas pela impossibilidade de uso e gozo do imóvel no tempo avençado, sendo justificável a indenização a título de perdas e danos.

A construtora, no entanto, não pode ser responsabilizada pela demora se ela decorreu exclusivamente em razão de modificações feitas pelo próprio adquirente no projeto do imóvel.

METRÔ NEWS >>

O Metrô News é distribuído de segunda a sexta-feira

Sede, Redação e Publicidade: Rua Ipê, 144 - Jardim Guarulhos
Guarulhos - SP - CEP: 07090-130 - Fone: (11) 2475-7800
CNPJ: 44.193.423/0001-40

Tragem e distribuição auditada por:



Relatório em poder da Administração.

Presidente: Paschoal Thomeu (in memoriam). Diretora-Presidente: Andréa Santos Thomeu
Diretor-Geral: Orlando Reinas Jr. Gerente de Marketing: Alberto Frazão Jr. - marketing@metronews.com.br

Editor e Jornalista Responsável: Roberto Izuka. Editores: Camila Pali - camila@metronews.com.br; Carlos Ferreira Lima - carlos.lima@metronews.com.br. Chefe de Reportagem: Giselle Dorato - giselle@metronews.com.br. Editor de Arte: Sidney João de Oliveira - sidney@metronews.com.br. Subeditor de Arte: Ricardo Leocádio - ricardoleocadio@metronews.com.br. Diagramação: Rafael (rei) Anjos Candido, Marina Takada e Mauro Dias dos Santos. Fotos: Luciano Avarante e Sidney Barros. Redação: metronews@metronews.com.br

Redação: redacao@folhainmetro.com.br. Comercial: comercial@folhainmetro.com.br.
Distribuição: circulacao@folhainmetro.com.br. Recursos Humanos: rnh@metronews.com.br

Noticiário: Reportagem local: Agência Esto e Associated Press (AP)
Representantes Comerciais em Brasília e Rio de Janeiro: Pereira de Souza & Cia Ltda.
Fones: (61) 3226-6601 / (21) 2544-3070

Imagem: Folha/Infes

CENA PAULISTANA



ANOTE

■ Hoje é o último dia de inscrições para educadores que atuam nas escolas da Diretoria Regional de Educação (DRE) Butantã interessados em participar do seminário Concepções e práticas no CEI: produções da infância. O evento será dia 20 de agosto no CEU Butantã (Av. Engº Heitor Antônio Eiras Garcia, 1.870, Butantã). As fichas de inscrições devem ser encaminhadas pela escola do educador para: katantna@...