

Reportagem de capa

Os mediadores dos conflitos na compra

De um lado ou de outro, especialistas em direito imobiliário lidam com os problemas do desenvolvimento do mercado nos últimos anos

Gustavo Coltri

As divergências entre incorporadoras e consumidores avolumaram-se à medida que o mercado de imóveis se desenvolveu nos últimos anos. Com esse movimento, a demanda por especialistas em direito imobiliário cresceu, colocando o mundo jurídico no centro das discussões dos contratos de compra e venda.

Para o especialista Luiz Antonio Scavone Junior, do escritório Scavone Advogados, a estrutura legal minimiza as disparidades em favor das companhias na relação de consumo. "Chamamos isso de vulnerabilidade no Código de Defesa do Consumidor (CDC)", diz. O comprador, segundo ele, tem desvantagens técnicas, financeiras e jurídicas frente as empresas.

Os advogados que defendem os compradores devem saber lidar de forma individualizada com cada caso, na opinião do advogado Marcelo Tapai. "O profissional tem de ser um pouco psicólogo, porque as situações das pessoas são muitas vezes desesperadoras. Ouvimos todos os dramas. Para a construtora, é um negócio, mas, para o consumidor, é um projeto de vida."

Segundo Tapai, o principal motivo de reclamação dos proprietários é o atraso na entrega das obras, com cerca de 80% dos casos atendidos por ele – em média, o advogado dá entrada a, pelo menos, 40 ações por mês.

Outra queixa bastante comum envolve a entrega de unidades em desacordo com as metragens determinadas em contrato ou cheias de vícios construtivos. Os pequenos reparos, de acordo com Scavone, são geralmente problemáticos, porque muitas empresas negligenciam seus deveres. "O adquirente aciona a construtora, e ela evoca o manual de garantia, dizendo que não vai fazer porque o prazo acabou".

Muitas companhias firmam, segundo ele, coberturas por períodos inferiores ao estabelecidos em legislação – o Código Civil dá garantia de cinco anos após a entrega do imóvel, e o CDC determina que, identificados os danos, há 90 dias para reclamações. "O consumidor não procura a Justiça, porque acha que vai ter mais transtorno."

Prestador de serviços a incorporadoras e a consumidores, o



CLAYTON DE SOUZA/AG

Líder. Atraso na entrega dos empreendimentos figura como o principal ponto de discórdia entre companhias e clientes

Com os consumidores

MARCELO TAPAI

DO TAPAI ADVOGADOS

"Advogado tem de ser um pouco psicólogo. Para a construtora, é um negócio, mas, para o consumidor, é um projeto de vida"

especialista Ricardo Trotta realiza o levantamento do histórico das empresas quando atende possíveis compradores. "Análise o teor dos processos em que ela está envolvida e veja se há outros consumidores se queixando dessa construtora por qualquer razão", explica. Irregularidades relativamente frequentes poderiam diferenciar boas e más companhias do setor.

A inadimplência, do outro lado da disputa, costuma ser o maior problema das construtoras. A especialista Adriana Vla-



DIVULGAÇÃO

vianos, do escritório Boin Aguiar & Soneghet Vlavianos, presta serviços especialmente a grandes empresas do setor e procura dar três alternativas aos consumidores em débito (conheça ou-



DIVULGAÇÃO

Nas empresas

LUÍS RODRIGO ALMEIDA

DO VISEU ADVOGADOS

"A atuação preventiva do advogado no desenvolvimento do empreendimento é muito importante"

"A maioria dos inadimplentes é de investidores especuladores", conta. Com o desaquecimento do mercado, esse tipo de comprador, que espera ganhar rentabilidade com a venda da unidade antes da entrega das chaves, não estaria conseguindo concretizar seus negócios.

Adriana acredita que as empresas são mais tolerantes a consumidores inadimplentes com o propósito de uso final. "Sentimos que há uma tendência das companhias de escutar melhor o comprador com esse perfil."

FORA DO JUDICIÁRIO

Consumidores e incorporadoras podem buscar alternativas às disputas nos tribunais. O especialista em soluções de conflito Ulisses Penachio, da Navarro Advogados, cita três opções viáveis às partes interessadas:

Mediação

Ambos os lados, compradores e incorporadoras, podem contratar uma terceira parte desinteressada para estimular o entendimento entre eles. "O mediador é como se fosse um psicólogo tentando resolver os conflitos do casal", diz Penachio. O profissional no entanto, não tem como função propor resoluções

Conciliação

Esta modalidade entre as partes também conta com a participação de um terceiro, mas, diferentemente da mediação, o papel do profissional não se restringe a facilitar a negociação. O conciliador tem, acima de tudo, uma função propositiva para a resolução da questão controversa.

Arbitragem

Quando a mediação e a conciliação não resolvem o problema, a arbitragem pode ajudar. Esta modalidade é caracterizada pela opção de ambas as partes em delegar a um grupo de especialistas no assunto a tarefa de deliberar e decidir sobre a divergência. A arbitragem tem altos custos no curto prazo, mas pode ser uma alternativa para questionamentos envolvendo altos valores, já que a resolução do caso é dada em um prazo mais curto do que a dada na disputa judicial – por volta de um ano e meio

Na Viseu Advogados, Luís Rodrigo Almeida trabalha também na prevenção de problemas. "Analisamos, por exemplo, como a incorporadora anuncia os empreendimentos para evitar que seja divulgado um dado que dê margem para entendimentos errados do consumidor."

Almeida ainda realiza workshops para estimular a maior eficiência dos sistemas de atendimento aos clientes. "A atuação preventiva do advogado no desenvolvimento do empreendimento é muito importante."

CRÉDITO IMOBILIÁRIO BRADESCO, PRESENÇA LADO A LADO PARA VOCÊ REALIZAR O SONHO DA CASA PRÓPRIA.

Financiamento de até 80% do valor do imóvel, 30 anos para pagar, análise de crédito rápida e documentação simplificada. Fale com seu Gerente. Para mais informações ligue 0800 273 3486.

Crédito Bradesco. Presença lado a lado para você realizar.



Baixe um leitor de QR Code em seu celular e aproxime o telefone do código ao lado.

bradesco.com.br
Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
SAC Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933


 **Bradesco**

Vida Coletiva

'Evento no salão de festas do conjunto incomoda, mas convenção não fala sobre o uso. Que fazer?'

O uso do salão de festas deveria estar disciplinado na convenção de condomínio, que estabelece regras e condições para que o morador o utilize sem prejudicar os vizinhos. Se não está, o síndico deveria convocar assembleia, com aprovação de 2/3 dos condô-

minos, para alterar a convenção. Caso não o faça, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo, nos termos do parágrafo 1º do art. 1.350 e 1.355, também do C. Civil. Se não for convocada a assembleia, qualquer condômino pode pedir, judicialmente, a alteração.

Apesar de não haver previsão na convenção, a reclamante, moradora do primeiro andar, não é obrigada a conviver com abusos e deve chamar a polícia, pois a Lei de Contravenções Penais, art. 42, proíbe a perturbação do sossego alheio com gritaria ou al-

gazarra, punindo com prisão simples ou multa o infrator.

Desta forma, caso o síndico não se mobilize, a solução é chamar a polícia e registrar ocorrência, de preferência identificando o vizinho barulhento, que poderá responder à ação penal perante o Juizado Especial Criminal.

Caso a moradora se sinta prejudicada ou vítima de dano, pode, ainda, ajuizar ação indeniza-

"A moradora deve chamar a polícia, pois a Lei de Contravenções Penais proíbe perturbar o sossego alheio com gritaria ou algazarra"

tória contra o condomínio, sempre dependendo das provas. Em suma, a reclamante deverá registrar sua insatisfação no livro de

reclamações do edifício, tantas vezes quantas forem necessárias, comparecer às assembleias e pleitear a alteração da convenção para disciplinar o uso do salão de festas e, sempre que necessário, chamar a polícia para coibir os excessos.

* POR RODRIGO RIBEIRO, ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E SÓCIO DO ESCRITÓRIO BARROS RIBEIRO ADVOGADOS