

Cresce número de construtoras que fecham as portas e prejudicam mutuários

Por **Patrícia Basilio** - iG São Paulo | 02/04/2014 06:00 - Atualizada às 03/04/2014 13:04

Ad ▾

Consumidor só tem uma alternativa no caso de falência da empresa: formar comissão para assumir as obras

Para deixar de morar de favor, Lília Aparecida, 28 anos, decidiu comprar um imóvel na planta na região do Itaquera, zona leste de São Paulo, em 2010, pela construtora Mudar – ex-patrocinadora de um quadro do programa Domingo Legal, do SBT.



Lília, que é analista de departamento pessoal, planejava morar no apartamento novo em 2011, junto com o pai, que está com Mal de Parkinson.

-Leia também: imóvel de alto padrão encalha e vendedores admitem baixar preço

Pouco antes da data da entrega do imóvel, contudo, a construtora informou que o prazo iria aumentar. A data foi postergada mês a mês, até que o prédio parou de ser construído em 2012, na fase final de acabamento – o estopim para a mutuária decidir entrar com ação na Justiça.

Com a interrupção, não só os mutuários ficaram sem os imóveis, como as unidades foram ocupadas por sem-teto. "Moro de favor. A qualquer momento podem pedir para eu sair e não terei mais para onde ir com o meu pai", diz Lília, que deu R\$ 18 mil de entrada e teme não reaver o dinheiro.

Ad ▾





Ao procurar a empresa...
minha vida. Achei que
perdendo tudo", avalia.

...rço. "Acabou com a
..., mas acabei

Raquel Nascimento entrou com ação por danos morais e materiais contra a Mudar. Foto: Divulgação

1/3

Falência de construtoras

Casos como o de Lilia não são isolados. A quantidade de construtoras que faliram ou fecharam as portas em São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais tem crescido nos últimos cinco anos.

Minas Gerais apresenta a situação mais grave. De acordo com a Junta Comercial, a alta foi de 150% – 118 construtoras fecharam [número que inclui falências] em 2008, contra 295 no ano passado.

No Rio de Janeiro, enquanto 128 construtoras fecharam as portas em 2008, em 2013 esse número aumentou para 162 – uma alta de 26,5%, informa a Junta Comercial.

-Leia também: C resce número de quebras de contrato de imóveis na planta em São Paulo

Em São Paulo, o número de falências de construtoras aumentou de dois casos em 2012, para três em 2013. Em relação a 2010, o número manteve-se igual, segundo a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

O pior ano em termos de quebra de construtoras foi em 2011, quando sete construtoras pediram falência no Estado.

De acordo com Marcelo Tapai, advogado especialista em questões imobiliárias e presidente do Comitê de Habitação da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-SP), a Mudar tem obras inacabadas em São Paulo, Rio de Janeiro e Mato Grosso – todas com foco em mutuários de baixa renda.

O que deve ser feito

"A única coisa que os mutuários podem fazer caso não receberam o dinheiro é se organizar em assembleia e formar uma comissão de compradores para questionar e comandar o andamento das obras", explica o advogado.



Processar a companhia por danos morais e materiais é alternativa também, mas o pagamento só ocorrerá após a ordem de preferência da Justiça. Ou seja, depois de trabalhadores e impostos — o que pode não compensar para o mutuário (*confira 7 dicas de como se proteger no quadro abaixo*).

A auxiliar contábil Raquel Nascimento, de 31 anos, entrou com ação por danos morais e materiais contra a Mudar, após comprar imóvel no bairro do Butantã, zona oeste de São Paulo, em 2011, e até hoje não ver a construção avançar do primeiro andar.

Falência de construtoras em São Paulo

Quantidade de empresas que fecharam as portas desde 2011

Gerando gráfico...
Fonte: Jucesp

"É uma grande frustração ter perdido R\$ 15 mil e o sonho do imóvel próprio. Tinha casamento marcado em 2012, mas acabei casando no ano seguinte para morar de aluguel", recorda.

Procurada pelos telefones informados no site e por e-mail, a Mudar não se manifestou.

Já o Siqueira Castro Advogados, que cuidava da construtora, deixou de atender a conta por falta de pagamento. Por este motivo, segundo Fábio Kurtz, sócio da empresa, o escritório pediu falência da Mudar no Rio de Janeiro há 20 dias. "Agora, o juiz é quem vai decidir o futuro da construtora", afirma ele.

O famoso caso da falência da Encol

O caso mais famoso de falência de construtoras foi o da Encol, em Goiânia. A construtora pediu concordata em 1997 e teve a falência decretada, deixando 710 prédios inacabados e 42 mil mutuários sem os imóveis.

Sem previsão de receber indenização da empresa, muitos mutuários decidiram assumir a construção dos imóveis, formando associações para dar continuidade às obras.

Segundo Caroline Machado Ferreira, advogada responsável pela massa falida, a falência da construtora está em sua fase final.

"Vamos levantar os débitos trabalhistas para depois ver se sobra dinheiro para pagar o dinheiro dos mutuários", afirma ela.

O contador Arnaldo Barata, de 49 anos, comprou um apartamento da Encol em 1996, no Ipiranga, zona sul de São Paulo. Com a falência da construtora, ele e outros moradores tiveram de formar uma comissão para pedir alvará para outra construtora terminar as obras do prédio.

Resultado: o imóvel só foi entregue em 2010. "Morei com parentes, de aluguel e até cheguei a comprar outro imóvel. Tive três endereços diferentes até o meu apartamento ficar pronto", recorda o contador.

De acordo com o mutuário, o processo contra a construtora foi movido coletivamente e não houve pedido de danos morais e materiais.

"Só queria que meu imóvel ficasse pronto porque já tinha pago 50% dele [hoje, o apartamento vale R\$ 850 mil]. Quando a empresa quebrou, fiquei a ver navios", retrata o contador.

Como se prevenir da falência de construtoras

