

15/08/09...07h30 - Atualizado em 15/08/09...07h30

# Confira dicas para aproveitar o aumento do lançamento de imóveis

Após paralisar lançamentos no início do ano, setor volta a se aquecer. Saiba seus direitos em caso de atraso ou descumprimento de contrato.

Paula Leite  
Do G1, em São Paulo

clique para ampliar



Prédios residenciais em São Paulo (Foto: Divulgação/Secovi)

Os lançamentos de imóveis devem voltar com força neste segundo semestre, passado o “susto” da crise internacional, que reduziu o número de lançamentos. “No primeiro semestre, as vendas foram fortes, mas houve poucos lançamentos”, diz João Crestana, presidente do Secovi-SP, sindicato do setor imobiliário. “Agora há muitos projetos em aprovação.”

Segundo Crestana, a demora na retomada é explicada porque passam-se de sete a oito meses do momento em que a empresa decide fazer o lançamento até que a construção possa começar.

Crestana diz esperar que o mercado de lançamentos de imóveis volte a crescer a taxas similares ao que acontecia de 2000 a 2006, de 5% a 10% ao ano. “Em 2007, o crescimento foi de 60% em relação a 2006; 2007 e 2008 foram anos excepcionais”, diz ele. Em 2009, o destaque deve ser para o mercado de baixa renda, que terá ajuda do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Para quem quer aproveitar e comprar sua casa própria na planta, o **G1** traz dicas (*veja abaixo*) para evitar problemas posteriores.

## Letras miúdas

Um dos principais cuidados apontados pelos especialistas é que se deve ler e entender todos os contratos. “Os contratos costumam ser complexos, porque são dois produtos: o imóvel e o financiamento”, diz Renata Reis, técnica do Procon-SP. “Anotar todas as dúvidas e procure um advogado ou órgão de defesa do consumidor antes de assinar.”

Reis diz que os principais questionamentos trazidos por consumidores ao órgão dizem respeito ao valor das parcelas ou do saldo devedor. “É preciso verificar o contrato com cuidado e ver como ficará o pagamento no futuro, como o consumidor vai fazer para pagar depois da entrega das chaves”, alerta a técnica.

Normalmente, o pagamento de imóveis na planta funciona da seguinte forma: até o imóvel ficar pronto, ou seja, até a entrega das chaves, as parcelas são pagas à construtora ou incorporadora e corrigidas apenas pela inflação; geralmente o índice usado é o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção, calculado pela FGV). Depois das chaves começa o financiamento em si, em que há a cobrança de juros, além da correção pela inflação.

“É preciso verificar como vai ser corrigido o saldo devedor e o sistema de amortização”, diz Maíra Feltrin, advogada do Instituto Nacional de Defesa do Consumidor (Idec). Dependendo do sistema escolhido, as parcelas podem ficar maiores, menores ou iguais com o passar do tempo.

Apesar de as construtoras ou incorporadoras oferecerem o financiamento após as chaves com determinado banco, o consumidor não precisa aceitar a oferta. Ele pode pesquisar e escolher outro banco para financiar o valor restante e pode até mesmo **usar o FGTS** para quitar todo ou parte do saldo que falta pagar.

## Imóvel

No que diz respeito ao imóvel, o comprador deve ficar atento a dois documentos, além do contrato: o registro ou memorial de incorporação, que deve estar registrado em cartório e traz dados sobre a regularidade do projeto; e o memorial descritivo, que detalha como será entregue a unidade e as áreas comuns do condomínio.

Os especialistas recomendam ainda visitar empreendimentos já entregues pela construtora e conversar com moradores, para saber se houve atrasos na entrega ou problemas com os materiais usados ou com a obra.

No caso de atraso ou até mesmo falta de entrega da obra, o que caracteriza descumprimento do contrato, o consumidor pode pedir a devolução dos valores pagos e os condôminos podem até mesmo escolher outra construtora para terminar a construção.

É preciso ainda ficar atento a como serão entregues as áreas comuns. Se, por exemplo, constar em contrato que a sala de ginástica será entregue sem equipamentos, os condôminos terão que ratear o custo deles posteriormente.

**Leia mais notícias de Economia e Negócios**

