

AUDITORIA DE CONTRATOS
M O T T A R I B E I R O A D V O C A C I A

SUMÁRIO

Atraso na entrega do imóvel e rescisão do contrato estão entre as principais dúvidas de quem compra na planta

2

Empresa é condenada em R\$200 mil por comprar informações sobre antecedentes de trabalhadores"

4

Atraso na entrega do imóvel e rescisão do contrato estão entre as principais dúvidas de quem compra na planta

Fonte: www.globo.com.br

RIO - Reaquecimento. Essa é hoje a palavra de ordem do mercado imobiliário. Mas, com tantas novas construções, não há mão de obra qualificada o suficiente, o que está causando atrasos na entrega dos imóveis comprados na planta. Um levantamento feito pelo Instituto Brasileiro de Estudos e Defesa das Relações de Consumo (Ibedec) sobre o aumento das queixas relativas a compra do imóvel na planta mostra que as relacionadas ao atraso na entrega estão no topo do ranking.

Diante deste cenário, o Morar Bem convidou a equipe da Schneider Advogados, braço jurídico da Apsa, para tirar as dúvidas dos leitores que estão com problemas na compra do imóvel em construção. Surgiram também questões relacionadas a taxas de decoração, rescisão de contrato e construções em desacordo com o memorial descritivo. Veja quais foram as dúvidas mais frequentes. Na próxima segunda, o Morar Bem abre um novo ciclo do Tire Suas Dúvidas sobre compra de imóvel na planta com a equipe da Schneider Advogados.

Que documentos devem ser exigidos da construtora para comprar imóvel na planta?

Caroline Roque - Alguns documentos devem ser analisados, para maior segurança do consumidor, dentre eles, podemos sugerir: título de propriedade do terreno, certidões de impostos e de distribuição de processos judiciais, certidão negativa de débitos junto a Previdência Social, projeto de construção, orçamento da obra, cronograma da obra, memorial descritivo das especificações da obra, discriminação das frações ideais do terreno

Caso o comprador queira rescindir um contrato de compra de imóvel, antes da entrega do mesmo, qual o percentual do que foi pago ele tem direito de receber de volta?

Caroline Roque - Normalmente, o contrato prevê que valores serão retidos pelo vendedor em caso rescisão unilateral. Mas o certo é que a construtora não pode reter todos os valores e, havendo insatisfação quanto ao percentual a restituir, sempre há possibilidade de se recorrer ao Poder Judiciário.

Quando o apartamento é comprado na planta em regime de obra por administração, corro algum risco real de ficar sem meu imóvel caso vários adquirentes venham a ficar inadimplentes?

André Luiz Junqueira - Prezado leitor, de fato, o risco é maior de se encontrar dificuldades na conclusão da obra, uma vez que a construção progride em proporção aos valores contratados. A vantagem da construção por administração está no controle dos valores a serem investidos na obra e, dependendo do contrato, pode-se prever mecanismos que reduzem o risco de paralisação da obra, como a compra dos imóveis inadimplentes pelo condomínio.

Caso haja desistência do comprador após atraso na entrega do empreendimento, ele pode ser ressarcido?

Caroline Roque - O atraso injustificado da obra é motivo para a rescisão do contrato. Quanto aos valores a serem recebidos, estes serão estipulados pelo juiz que analisará a situação com base nas cláusulas do contrato, razões do atraso e prejuízos que o consumidor tenha sofrido por conta da situação.

Caso a entrega do imóvel na planta atrase, como o comprador pode ser ressarcido dos eventuais prejuízos causados por este fato?

Caroline Roque - Para o ressarcimento você deverá mover uma ação judicial em face da empresa e comprovar, nos autos do processo, os prejuízos experimentados por conta do atraso na entrega do imóvel.

É correta a cobrança de taxa de decoração?

Caroline Roque - Prezado leitor, em princípio, não há ilegalidade na cobrança da taxa de decoração, desde que exista previsão contratual. Todavia, não devem ser toleradas cláusulas abusivas, sendo importante uma análise cuidadosa da disposição contratual e a forma de utilização dessa verba pela construtora.

É certo o valor da taxa de decoração de apartamentos tipo cobertura ser o dobro do valor de um apartamento normal?

André Luiz Junqueira - É possível. Dependendo das características do imóvel (área, localização ou distribuição interna e número de cômodos), o custo para a decoração pode ser superior.

No caso de atraso na entrega das chaves, quem é o responsável pelo pagamento do condomínio? O proprietário ou a construtora?

Caroline Roque - Prezado leitor, conforme o artigo 1.345 do Código Civil o adquirente é responsável pelo pagamento de condomínio. Mas, caso pague a cota condominial de período em que não detinha a posse efetiva do imóvel, poderá propor uma ação judicial em face da construtora para ser ressarcido.

Quais os principais cuidados para a compra de um apartamento na planta?

Caroline Roque - Alguns cuidados podem ser tomados para minimizar os riscos, o principal seria uma análise documental de forma detalhada, preferencialmente com a assessoria de um advogado especializado no ramo imobiliário. Além disso, é importante verificar a solidez do construtor e incorporador envolvidos no empreendimento. Importante também que após a assinatura do contrato, o adquirente acompanhe de perto a evolução da obra, pois em caso de irregularidade deverá acionar o Poder Judiciário.



Empresa é condenada em R\$200 mil por comprar informações sobre antecedentes de trabalhadores"

11/06/2010 - 08:16 | Fonte: TST
Augusto Fontenele

A Quinta Turma do Tribunal Superior do Trabalho condenou em R\$ 200 mil, por dano moral coletivo, a Higi Serv Limpeza e Conservação Ltda, pela compra de banco de dados da empresa Ininvestig, com informações sobre antecedente de crimes, reclamações trabalhistas e crédito de empregados e candidatos a emprego.

Com a decisão, a Quinta Turma acatou recurso do Ministério Público do Trabalho no processo de ação civil pública e, com isso, reverteu decisão anterior do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região (PR). O TRT havia liberado a Higi Serv da indenização por danos morais imposta pelo juiz de primeiro grau, sob o argumento de que o banco de dados com as informações dos trabalhadores não teria, comprovadamente, influenciado em contratações ou demissões de empregados.

Assim, não existiria prejuízo efetivo que pudesse gerar o dano moral a que a Higi Serv foi condenada. Inconformado, o Ministério Público recorreu ao Tribunal Superior do Trabalho. O ministro Emanuel Pereira, relator do processo na Quinta Turma, entendeu que "o simples fato de a reclamada violar a intimidade do empregado, por si só", já contrariaria o artigo 5º, X, da Constituição Federal que garante a intimidade e a vida privada das pessoas. "Tem-se que não existe necessidade de aferição dos prejuízos ou mesmo de sua comprovação para fins de configurar o dano moral. Esse decorre na mera invasão de privacidade, na qualidade de empregadoras do autor, ao investigar a vida íntima do trabalhador sem a sua autorização", ressaltou o ministro, ao dar provimento ao recurso do Ministério Público e restabelecer a condenação a indenização de R\$ 200 mil destinada ao Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT). (RR-9891800-65.2004.5.09.0014)