



Nicola Raimondi, *restaurateur*, comprou um apartamento da Even esperando a entrega em abril do ano passado: "Até hoje, nada"

# Combinado é certo

Câmara Municipal decide este mês eventual punição para construtoras que não cumprem prazos acordados com clientes. Atrasadinhos que se cuidem

## ■ Tereza Rodrigues

O atraso na entrega de imóveis vendidos na planta está no centro de uma polêmica que seguramente vai render muita discussão nos próximos dias em Belo Horizonte. Está entre as pautas prioritárias para votação na Câmara Municipal o Projeto de Lei (PL) nº 1576/2011, que trata do chamado "overbooking imobiliário", e que propõe que as empresas que não entregarem os empreendimentos dentro do prazo contratual sejam punidas com multa e a não liberação de alvarás de construção para novas obras.

O vereador Léo Burguês (PSDB), presidente da Câmara e autor do projeto,

diz que já foram feitas diversas reuniões e duas audiências públicas na casa, e que a expectativa é de que o projeto seja aprovado ainda em setembro. "Não há muita resistência por parte dos colegas do legislativo porque existe a percepção de que o problema tem de ser resolvido urgentemente. Precisamos proteger os compradores e dar mais segurança ao mercado imobiliário", explica.

De acordo com a justificativa do projeto, 85% dos imóveis comercializados na capital são vendidos na planta. E, só no Procon Municipal, as reclamações envolvendo descumprimento de prazos aumentaram 250% nos últimos dois anos. "É um absurdo o que está acontecendo. As construtoras alegam que o

atraso é por falta de mão de obra, mas continuam lançando novos empreendimentos, fazendo tudo igual. É incoerente", contesta o vereador.

O italiano Nicola Raimondi, dono do restaurante Osteria Degli Angeli, em BH, se apega ao projeto para pressionar e tentar finalmente resolver seu problema diante da exposição negativa de determinadas construtoras. Ele está no Brasil há 22 anos e, em 2009, resolveu investir em um apartamento de luxo, confiando que a obra seria entregue em abril de 2010. "Mas até hoje, nada", relata. Segundo ele, a construtora Even, de São Paulo, tem deixado revoltados os compradores dos imóveis do Spazio Dell'Acqua, um dos sete empreendi-

mentos da empresa na grande BH. "Quase todos os meses eles marcam data para entregar e adiam. Estamos angustiados, porque os contratos de aluguel vencem, não temos como fazer planos e não temos diálogo com os representantes deles", conta.

Raimondi participa de um grupo de discussão por *email*, no qual compradores que se contactaram inicialmente pelo site "Reclame Aqui" relatam seus problemas familiares causados pelo atraso da Even. Eles articulam formas de tentar reverter a situação. Em alguns dos diálogos, compradores descrevem dramas familiares, como prorrogação de casamentos, mudança de escola dos filhos, e problemas que ainda vão exigir cautela e muita paciência, como vistorias que indicam falhas no acabamento. Na opinião do empresário, as leis atuais são brandas e permitem que as construtoras ajam de má fé.

Procurada pela reportagem, a Even respondeu, por meio de nota, que é uma empresa que sempre se comunica com os clientes sobre o cronograma, e que "a reprogramação da data de entrega foi necessária pelo sucessivo agravamento da escassez de mão de obra e materiais, por parte da cadeia de fornecedores".

Representantes da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI)

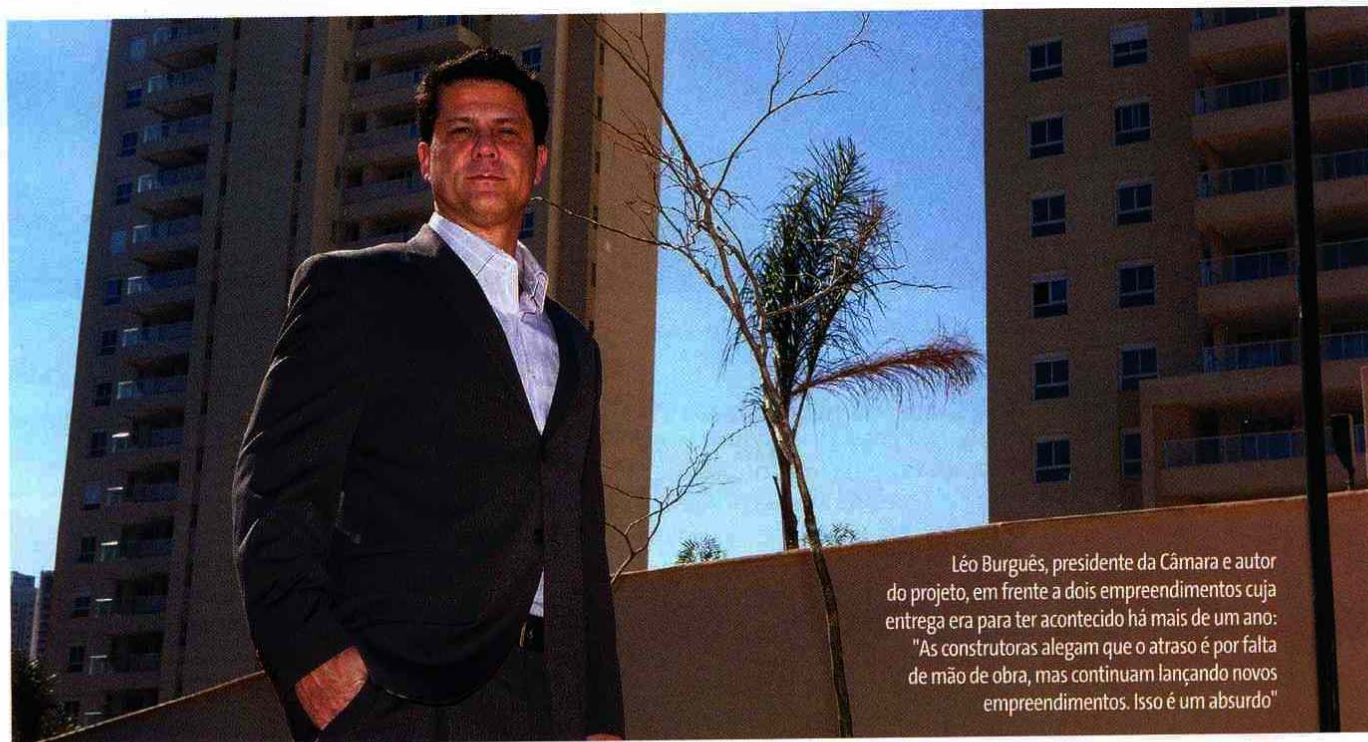
têm argumentos parecidos com o da Even para se posicionar contra o PL do vereador Léo Burguês. De acordo com o diretor da entidade, Otimar Bicalho, o projeto de lei não é a solução mais viável para resolver o problema, porque tenta legislar sobre algo que não é passível de regulamentação. "O atraso nas obras também não é benéfico para as construtoras, e não é somente culpa delas, mas sim da conjuntura nacional, que envolve falta de mão de obra, de matéria-prima e de equipamentos", afirma Bicalho.

Na opinião do diretor da CMI, o PL pode contribuir para diminuir ainda mais o lançamento de empreendimentos diante de um mercado que já apresenta déficits entre demanda e oferta. E, segundo ele, a proposta não resolve o problema de atraso de obras, já que barrar o lançamento de empreendimentos futuros, com prazos entre três e quatro anos, não minimiza o atraso nas obras de hoje. "Se vai haver essa discussão, é necessário envolver também os prazos para aprovação de projetos e para cada etapa de liberação do empreendimento, já que a burocracia de alguns órgãos municipais contribui para o atraso na entrega do empreendimento ao consumidor", explica.

O advogado Francisco Maia Neto,

que é também engenheiro e consultor especializado no setor imobiliário, indica que se não houver amadurecimento da proposta, a Câmara pode aprovar um projeto que trará mais problemas que soluções. Segundo ele, mesmo calcado em boas intenções, o PL é passível de ser contestado judicialmente, já que transfere para um órgão de defesa do consumidor (o Procon municipal) a ingerência em um assunto que é técnico, de responsabilidade da prefeitura. "Ainda há muita rigidez, com punições muito pesadas. Isso pode gerar problemas sérios, como o engessamento da atividade imobiliária", explica.

Para o especialista, é preciso analisar as possíveis consequências de uma mudança dessa magnitude do ponto de vista prático. Não podemos deixar que o consumidor perca a confiança no imóvel na planta, mas também não podemos imaginar um cenário em que as empresas precisem aumentar muito o prazo contratual de entrega dos imóveis para se resguardar do provável atraso e, por consequência, da punição". Francisco Maia Neto conclui que, se não houver uma discussão amadurecida por agora, o que serviria para punir o mau empreendedor poderia se voltar contra o próprio consumidor. ■



Léo Burguês, presidente da Câmara e autor do projeto, em frente a dois empreendimentos cuja entrega era para ter acontecido há mais de um ano: "As construtoras alegam que o atraso é por falta de mão de obra, mas continuam lançando novos empreendimentos. Isso é um absurdo"