

# Contratos discriminam responsável por imóvel

RENATA GUIMARÃES

**N**ão são poucas as empresas envolvidas na venda de um imóvel na planta. Por isso, na hora de reclamar sobre o atraso na entrega da obra, o comprador pode enfrentar uma verdadeira via-crucis até chegar à empresa responsável pelo problema. Ler atentamente o contrato evita transtornos desnecessários.

É no contrato que constará quem é o vendedor daquele imóvel, o único responsável em prestar satisfações ao cliente. As pessoas acabam se confundindo porque, muitas vezes, há pelo menos três empresas envolvidas na venda: a incorporadora (idealizadora do projeto), a construtora (contratada apenas para a execução) e a imobiliária. Normalmente, a primeira é a real vendedora do imóvel, mas pode também acontecer de estar o nome da construtora no contrato, se ela mesma se encarrega de idealizar e executar a obra. De qualquer forma, somente uma delas ficará encarregada de responder por problemas na obra.

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, explica que, apesar de intermediar toda a transação, a imobiliária é apenas uma representante da venda do imóvel e, sendo assim, não responde por problemas na obra. “Ela po-



ARQUIVO

**A ENTREGA** da obra no prazo é responsabilidade do incorporador ou construtor, não da imobiliária

de ser acusada de co-responsável pelo atraso na entrega caso tenha mentido ou mal-informado o cliente. Mas normalmente, ela só está transmitindo as instruções do real vendedor, sem influência alguma no projeto.”

Capuano ainda alerta para o prazo de tolerância de entrega da obra — o período que a construtora tem para prorrogar a conclusão do imóvel. Isso também deve constar no contrato. Sem tomar conhecimento desta cláusula, muitos consumidores acabam constatando que

não podem sequer reclamar que, passados 24 meses depois da compra, por exemplo, a obra nem começou a sair do chão. “Isso pode ser perfeitamente normal se estiver dentro do prazo de tolerância. O consumidor tem de se acostumar a ler todo o contrato”, adverte.

O comprador ainda tem uma garantia de cinco anos depois da conclusão da obra para ter seu imóvel reparado caso este apresente qualquer defeito em decorrência de sua construção e que afete sua es-

trutura. De acordo com o Código Civil, mesmo com este prazo, ele tem até 20 anos para ingressar na Justiça contra a empresa, caso esta não resolva o problema. Independentemente disso, o Código de Defesa do Consumidor ainda dá 90 dias de garantia para bens duráveis. No caso de vício oculto (defeito decorrente da fabricação, mas constatado muito tempo depois), o comprador terá mais 90 dias, contados a partir da constatação do problema, para reclamar.