



[eBook]

Obras paralisadas: como resolver essa questão?



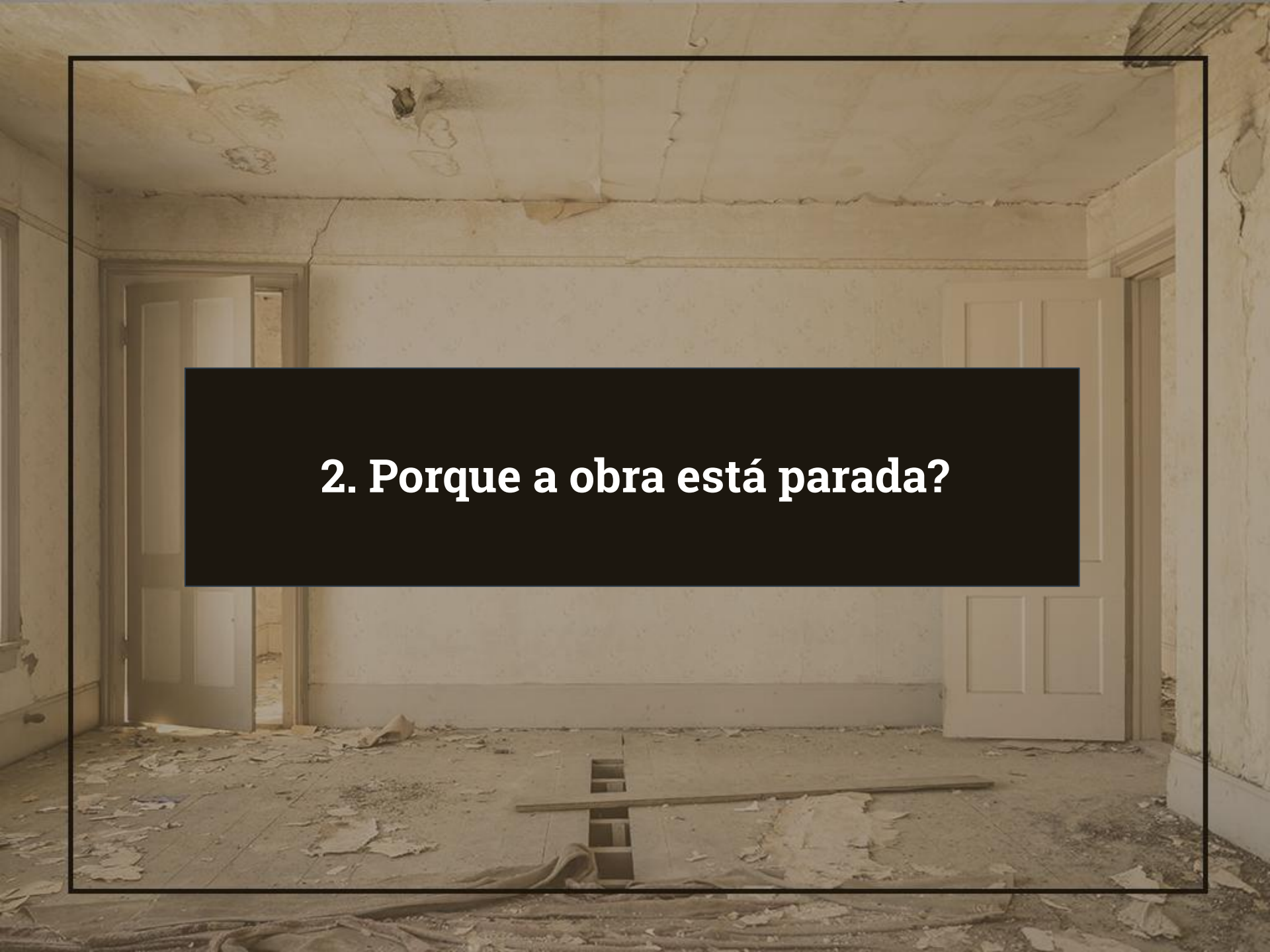
Índice

1.Introdução	03
2. Porque a obra está parada?	04
3. As dificuldades em lidar com esse problema	11
4. O que fazer se a obra está paralisada, mas o prazo de entrega ainda não acabou?	14
5. O que fazer se a construtora falir?	20
6. Como evitar esse problema?	24

1. Introdução

Em certas situações, uma obra pode ser extremamente frustrante. Um exemplo bem claro e, infelizmente, bastante comum, é quando a obra está paralisada. Essa situação dá uma sensação de perda de tempo e de dinheiro, além de trazer muita dor de cabeça para quem quer vê-la pronta o mais rápido possível. Por isso, mantenha a calma e confira neste e-Book o que fazer para resolver a situação de uma obra paralisada.



A photograph of a dilapidated room, likely a hallway or a small room, showing significant signs of neglect and decay. The walls are covered in peeling, yellowed wallpaper, and there are visible cracks and holes. The floor is covered in debris, including paper, dust, and a long wooden plank. Two white doors are visible, one on the left and one on the right, both appearing worn. A black rectangular text box is superimposed over the center of the image, containing the text "2. Porque a obra está parada?".

2. Porque a obra está parada?



Obras paradas ou atrasadas são um enorme problema. Essa situação pode ocorrer em diversos tipos de empreendimentos, como com as incorporações imobiliárias. Nesses casos, é preciso estar preparado e saber o que fazer.

O primeiro passo para avaliar qual é a melhor opção ao lidar com uma obra paralisada, é tentar entender o motivo pelo qual essa situação existe. As justificativas podem ser inúmeras, começando por uma situação que afeta todo o país. O Brasil vem passando por uma crise política e econômica que se espalha por diversos outros setores. O mercado imobiliário acaba sendo um deles.

Muitas vezes, essa crise dificulta a incorporação de grandes imóveis, já que a procura por eles é menor, pois grande parte da população está descapitalizada. Com isso, o preço acaba caindo, o que diminui o retorno do investimento para a incorporação. Apesar disso, essa jamais pode ser uma justificativa para uma empresa ter as suas obras paralisadas.

As construtoras normalmente possuem equipes de avaliação de risco em cada empreendimento, com o objetivo de se proteger e de proteger os adquirentes. Logo, essa justificativa da economia em crise jamais pode ser aceita, pois a empresa avaliou o risco do empreendimento.

Contudo, por vezes, a obra está paralisada por um motivo que foge ao controle da incorporadora. Neste caso, ela precisa apresentar a sua justificativa, e o adquirente pode decidir como agir.





Por exemplo, a obra pode estar paralisada por conta de algum problema com a prefeitura ou pela falta de mão de obra disponível. Enfim, as justificativas podem ser inúmeras.

Neste caso, é preciso garantir a comunicação. A maioria das construtoras, mediante a algum grande atraso, irá notificar ou comunicar a situação aos adquirentes de alguma forma.

Caso isso não ocorra, não existe motivo para entrar em pânico. Procure entrar em contato com o SAC da empresa para tentar entender o que está acontecendo, de preferência com uma resposta por escrito.

O ideal é sempre guardar toda a comunicação com a incorporadora. Essa é uma forma de mostrar, no tribunal, que você pelo menos tentou resolver a situação de uma forma não judicial. Ir direto para um processo quebra o princípio da boa-fé. Lembre-se que o maior objetivo é ter o imóvel entregue e, para isso, a negociação e o diálogo aberto são os melhores caminhos.

Caso o atraso seja confirmado e justificado, a primeira opção é continuar pagando a construtora normalmente e aguardar a entrega do imóvel. É importante, neste caso, avaliar a justificativa e verificar se a entrega do imóvel irá, de fato, ser feita. É uma boa opção para quem busca manter o imóvel.

Neste caso, posteriormente, pode ser pedido o reembolso de todos os danos sofridos, como aluguel, revisão de multa por atraso, danos morais etc.



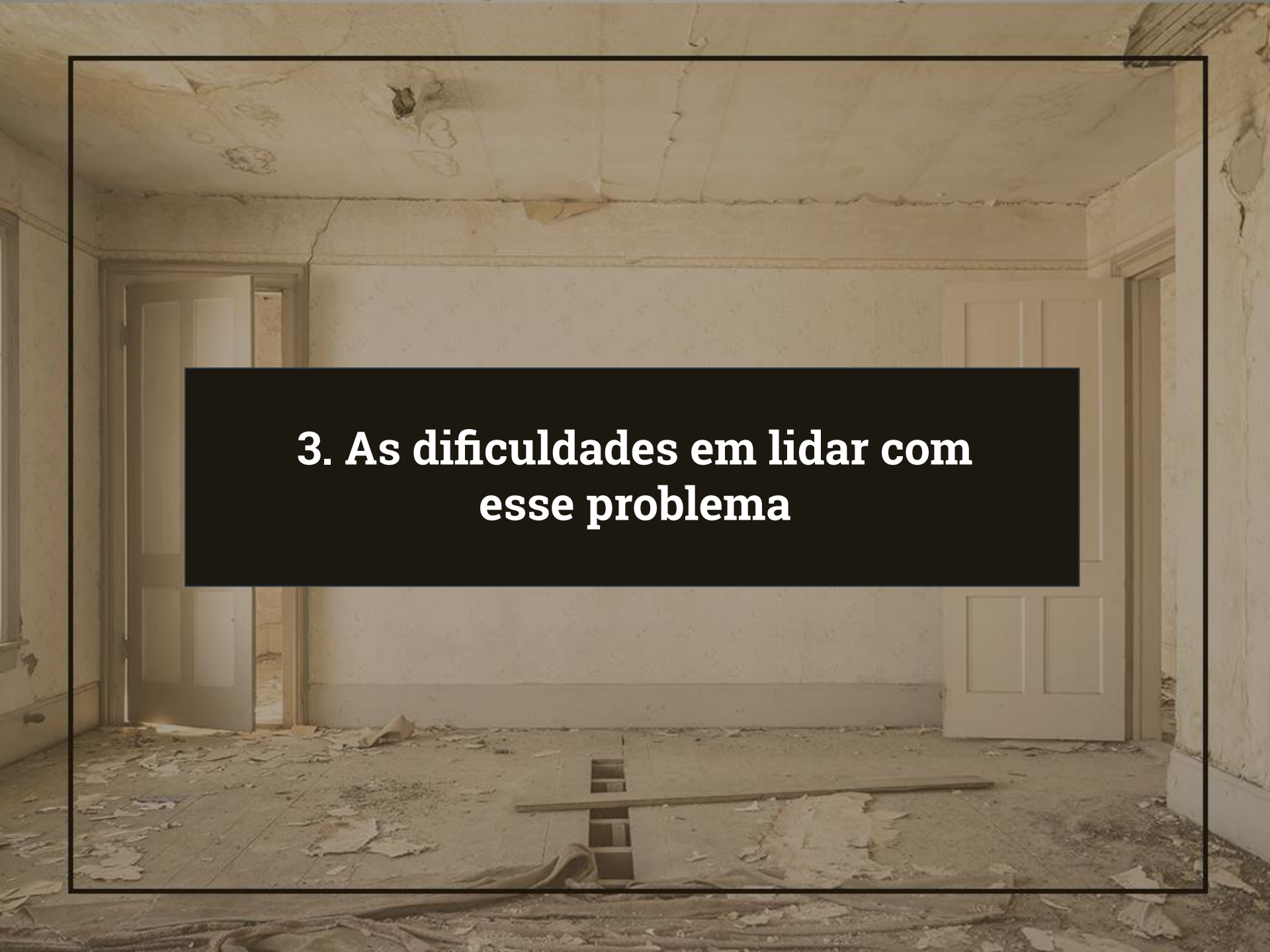
TOPAL
ADVOCATIA



Outra opção é a rescisão imediata do contrato. Se a construtora tiver razão para ter uma obra paralisada ou atrasada é possível reaver todo o valor investido nos pagamentos, corrigidos monetariamente, mais uma compensação por perdas e danos.

Normalmente, nos contratos existe um prazo de carência, que costuma ser de 180 dias, para possíveis atrasos na construção. Se existir essa cláusula, a incorporadora só precisa indenizar o comprador se o prazo estiver esgotado.

Mais uma vez, o recomendado não é começar direto com a rescisão do contrato. O princípio da boa-fé vale para ambos os lados, por isso, o consumidor deve primeiro tentar negociar com a construtora para tentar um acordo. Caso não seja possível, aí sim deve ser aberta uma ação para entrar com uma solução.



3. As dificuldades em lidar com esse problema



Infelizmente, lidar com essa situação não é fácil, especialmente no caso de uma grande incorporação, como um prédio. Evidentemente, são diversos adquirentes que realizam a compra de um imóvel, pessoas que geralmente nem se conhecem.

Isso gera um problema prático de organização e comunicação. Uma boa prática para qualquer adquirente que tem esse direito, é requerer uma declaração emitida pela incorporadora, com as informações de quantas pessoas estão comprando imóveis naquela incorporação. Assim, é mais fácil entrar em contato com todos para se organizar e decidir o que fazer em caso de uma obra paralisada.

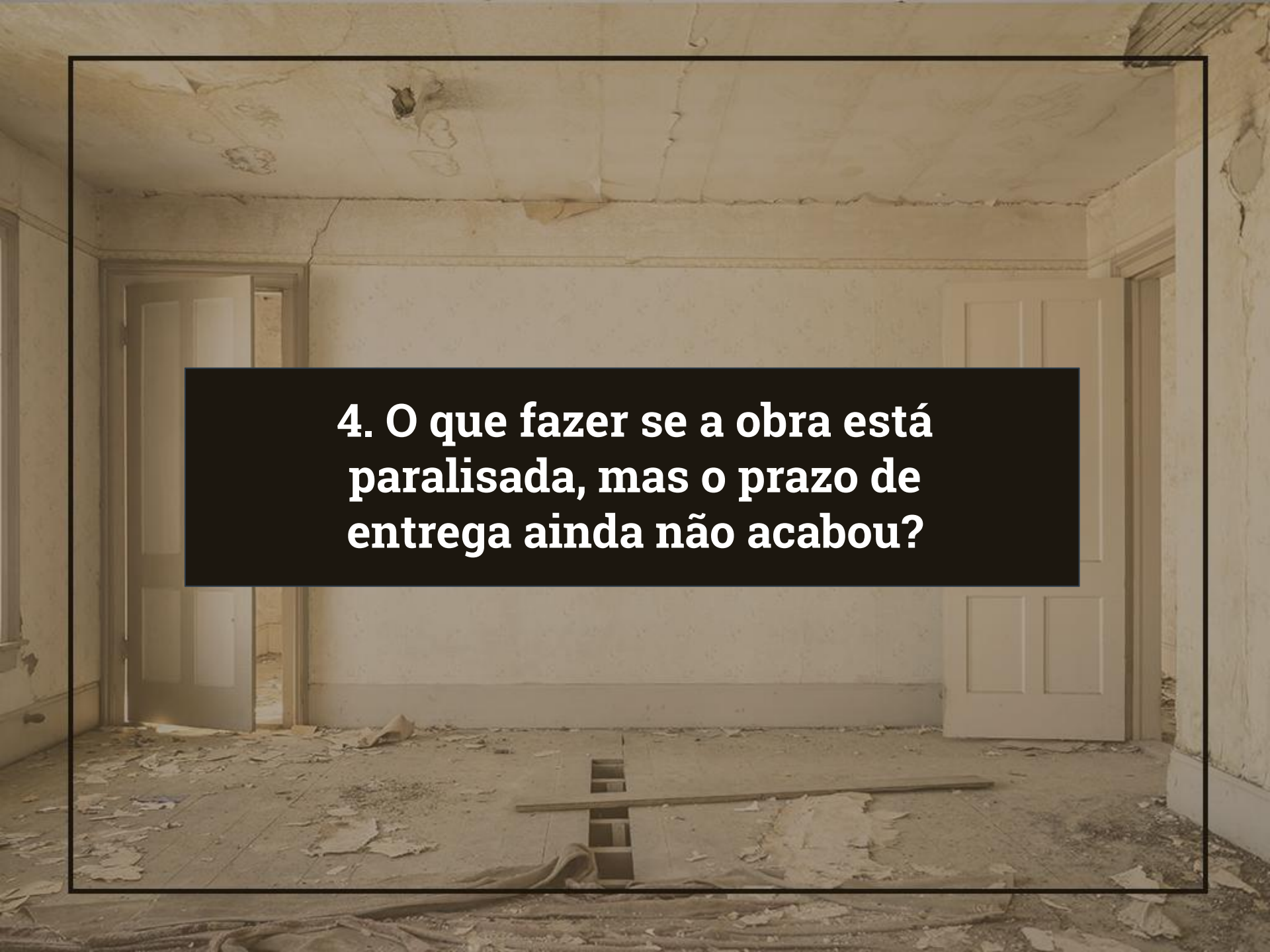
Esse passo é importante para iniciar a formação da Comissão de Representantes, um grupo de pelo menos 3 adquirentes que irá representar o todo, e agir em defesa dos seus interesses, em casos de negociações diretas ou ações judiciais.

O caminho mais comum em situação de obra paralisada é que a incorporadora é notificada de que as obras precisam ser retomadas, ou deve ser apresentada uma justificativa plausível para o abandono.

Caso nenhuma das duas ocorra, a comissão de representantes tem o poder de destituir a incorporadora, passando a assumir o controle do patrimônio investido. Assim, é possível encontrar alternativas para dar continuidade nas obras, normalmente, por meio da contratação de uma terceira empresa.

Mas, nem sempre o caminho mais comum é o que mais ocorre. Existe, ainda, a possibilidade do adquirente entrar na justiça contra a incorporadora, para reaver o dinheiro que foi investido e ser recompensado pelos danos causados pelo abandono da obra.





**4. O que fazer se a obra está
paralisada, mas o prazo de
entrega ainda não acabou?**



Um caso mais específico, e que não é incomum, é perceber que a obra está paralisada antes mesmo da sua entrega final. Imagine que existe uma obra com um prazo de entrega X. Porém, ao se aproximar do prazo, os adquirentes percebem que nem mesmo a fundação foi construída, e que a obra não avança. Por isso, é extremamente irreal que o restante da construção será finalizada em um período tão curto.

Isso apresenta uma situação jurídica interessante. O prazo contratual estabelecido no papel ainda não foi descumprido, o que significa que o adquirente não poderia desfazer o negócio por culpa da empreendedora, devido a um atraso. Porém, evidentemente, ele também não irá receber o seu imóvel dentro do tempo acordado.

Neste caso, o princípio da realidade em conjunção com a teoria do inadimplemento antecipado permite que o adquirente tenha algumas saídas. Primeiramente, é fundamental que o adquirente tenha acesso ao calendário de obras, que pode ser adquirido junto à construtora em qualquer momento, por qualquer um dos adquirentes.

Essa é a única forma que a incorporadora tem de provar que a obra está em dia e seguindo com o planejamento necessário para entregar a construção no prazo prometido. O calendário é elaborado por um engenheiro e visa ilustrar a linha de tempo com todas as atividades e fases da obra.

Se a incorporadora não providenciar o cronograma, é possível ter acesso a este documento por via judicial. Além disso, se o atraso antecipado for muito claro e evidente, o cronograma pode até ser dispensado.



TOPAL
ADVOCATIA



Portanto, para que seja configurado o inadimplemento antecipado, é preciso que sejam cumpridos 3 pré-requisitos:

1. Ocorra um inadimplemento por uma grave violação do contrato, o que resulta em uma justa causa à sua resolução;
2. Haja plena certeza de que o acordo não será cumprido no prazo prometido;
3. Ocorra uma conduta culposa pela outra parte, que pode se apresentar de diversas maneiras, como: declarar que não vai cumprir o acordo, se omitir quanto a execução do mesmo e não se movimentar para garantir que o contrato seja cumprido. Todas essas atitudes vão contra o princípio da boa-fé que devem ser implementadas no direito privado.

Isso significa que, para configurar a inadimplência antecipada, os adquirentes e a comissão de representantes também devem apresentar três argumentos:

1. O atraso claro da entrega da incorporação, que é a motivação para desfazer o contrato;
2. Que as obras estão atrasadas, e que é irreal que elas serão cumpridas até o fim do prazo, mesmo com as extensões previstas no contrato;
3. O comportamento da incorporadora também não está condizente ao princípio da boa-fé, já que não existe uma justificativa para o atraso e também não existe uma movimentação para cumprir o prazo.

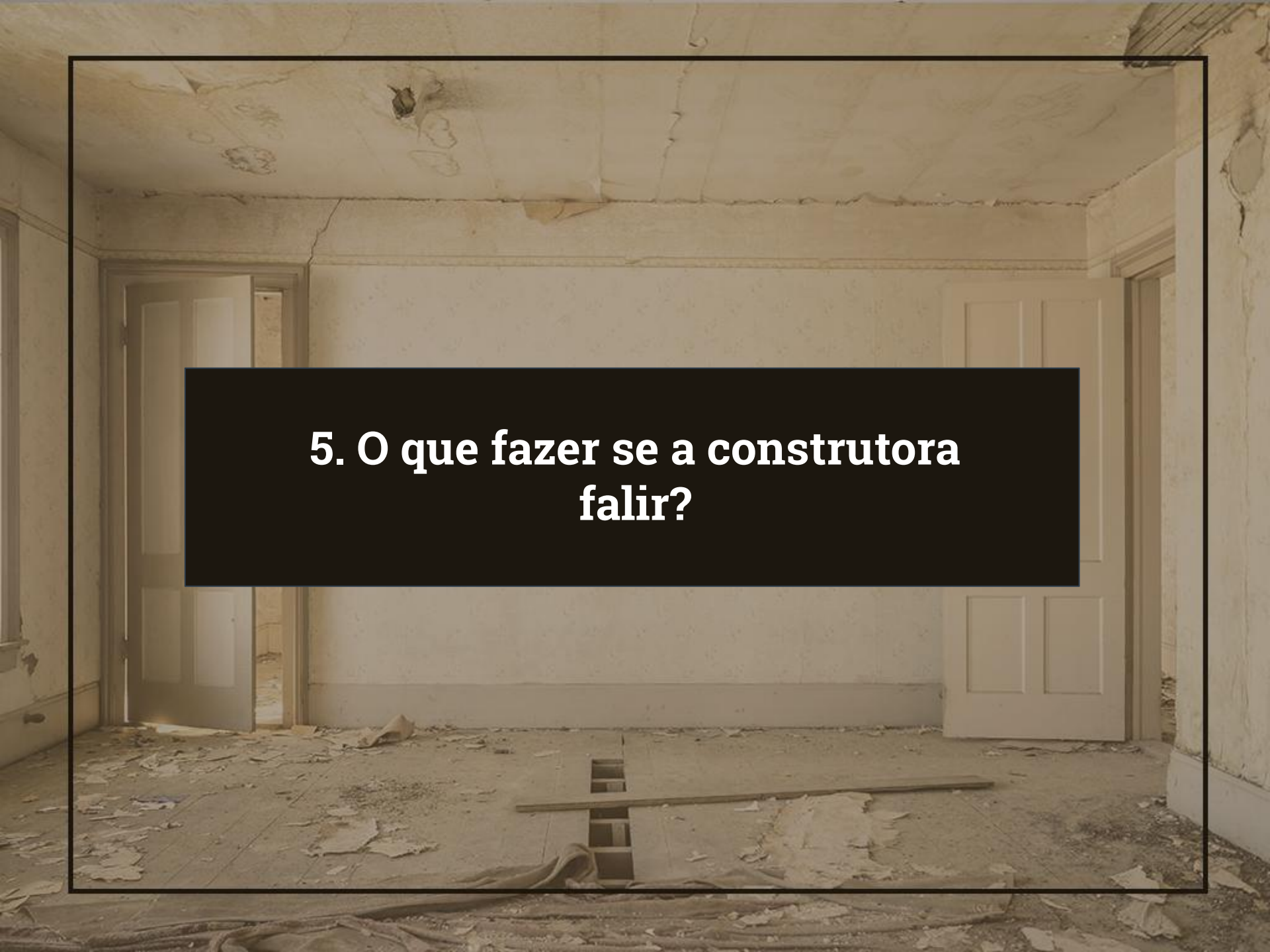


TOPAL
ADVOCATIA



Por isso é tão importante apresentar o cronograma. Com todos esses pré-requisitos mostrados e estabelecidos pela incorporadora, se configura a ação de inadimplência antecipada, o que dá direito ao adquirente de desfazer o contrato de compra e reaver todos os valores pagos, corrigidos monetariamente com juros de mora de 1% ao mês.

Portanto, essa é uma solução para quem está com obras paralisadas.



5. O que fazer se a construtora falir?

Outra situação que pode ocorrer, mas que é bem rara, é se a construtora falir durante o processo de obras.

Atualmente, esse problema não é mais tão oneroso para os compradores. Existem diversas leis que visam resguardar os adquirentes, exatamente para aumentar a confiança no mercado imobiliário e garantir que ele está sempre crescendo.

Nesse caso, mais uma vez, a comissão de representantes se faz essencial. Não somente ela irá fazer a fiscalização mais rígida do empreendimento para garantir a sua entrega, mas em casos de falência, assim como no exemplo anterior, é ela quem será a responsável por assumir o controle da obra e contratar outra empresa para finalizar o projeto.



TOPAL
ADVOCATIA



Um conceito fundamental em garantir que esse processo ocorra de maneira segura é a criação do patrimônio de afetação. Esse conceito prevê uma segregação clara do patrimônio da incorporadora e o recurso que seria usado para uma atividade específica, neste caso, a construção do imóvel.

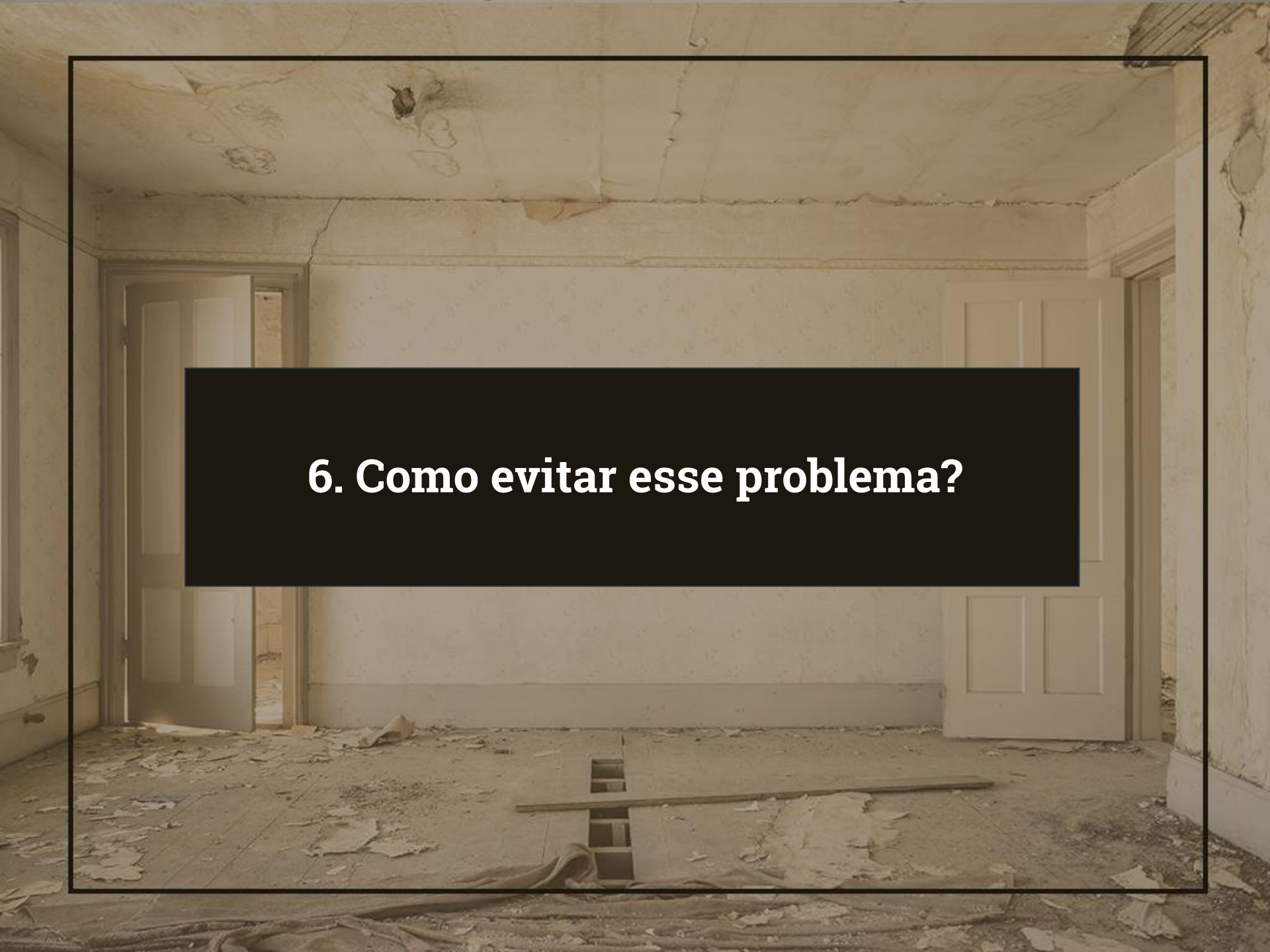
Com esse regime, não importa o que aconteça com a empresa, o patrimônio usado para construir cada imóvel é totalmente separado, o que significa que esse recurso sempre irá existir. Ele não pode ser usado, por exemplo, para regulamentar quaisquer atrasos em pagamentos fiscais que a empresa possa ter, como o Imposto de Renda para as Pessoas Jurídicas.

Graças a essa medida é possível que a comissão de representantes possa contratar uma nova empresa para dar andamento às obras. Para pagá-la, será usado o patrimônio de afetação, que não foi utilizado se a obra foi paralisada.

Para quem adquire os imóveis, o patrimônio de afetação é uma forma de trazer muito mais credibilidade e segurança, garantindo que o seu patrimônio, tanto financeiro como o próprio imóvel esteja protegido.



TOPAL
ADVOCATIA

A photograph of a dilapidated room, likely a hallway or a small room, showing significant signs of neglect and decay. The walls are covered in peeling, yellowed wallpaper, and there are visible cracks and holes. The floor is covered in debris, including paper, dust, and a piece of wood. Two white doors are visible, one on the left and one on the right, both appearing worn. A black rectangular text box is superimposed over the center of the image, containing the text "6. Como evitar esse problema?".

6. Como evitar esse problema?



Mas é claro que o ideal é jamais passar por esse problema. Por isso, o adquirente deve tomar uma série de medidas para garantir que está entrando em um negócio que valerá a pena.

A primeira medida é consultar a reputação da construtora. Isso é importante para avaliar a qualidade dos imóveis vendidos, assim como o histórico da empresa em relação aos prazos estabelecidos. O mais importante para evitar qualquer problema é saber muito bem com quem você está fazendo negócio.

Durante a obra, qualquer adquirente ou a própria comissão de representantes pode visitá-la. Isso é uma ótima prática, que garante o andamento ideal da mesma. Assim, você pode acompanhá-la e perceber de perto se existe algum problema ou irregularidade.

Outra ótima prática é solicitar todos os documentos cabíveis para a incorporadora. Você pode solicitar o registro de imóveis, o memorial descritivo da obra, os impactos da mesma no entorno e diversos outros.

Ter essa documentação é importante por dois motivos. Primeiro, ajuda a fazer o acompanhamento mais preciso, pois você tem acesso a todas as informações e, caso precise entrar com alguma ação judicial será muito mais fácil. O esperado nunca é ter que lidar com isso, mas é sempre melhor se prevenir.

Todo mundo que compra um imóvel, evidentemente quer vê-lo entregue. Portanto, tome essas medidas para garantir que o patrimônio será entregue e, caso haja algum atraso, procure negociar para que o processo seja o mais tranquilo e você consiga receber o imóvel que tanto deseja. Mas, se nada disso der certo, agora você já sabe o que fazer.



TOPAL
ADVOCATIA

A Topal Advocacia é um escritório especializado no mercado imobiliário, com destaque em retomada, recuperação e regularização de empreendimentos no setor da construção civil.

Nossa equipe é formada por advogados especializados na Advocacia cível especialmente na área imobiliária, consumerista, trabalhista e tributária voltada para a solução e viabilização de negócios imobiliários sempre em defesa dos direitos do consumidor.

Entre em contato com um de nossos advogados e receba uma consultoria direcionada para as suas necessidades.

Tel: (11) 4873-1059 - **Whatsapp:** (11) 96517-9942

E-mail: contato@topaladvocacia.com.br

Website: www.topaladvocacia.com.br

CONHEÇA NOSSO ATENDIMENTO
JURÍDICO DIGITAL

- **Unidade São Paulo:** Av. Luiz Carlos Berrini, nº 1140, 7ª andar
Conj XX - Brooklin - São Paulo
- **Unidade Santos:** Rua Visconde de Embaré, 230 - Conj 1901
Valongo - Santos/SP - 11010-240
- **Unidade Florianópolis:** Rua Emílio Blum, 131 - Torre B
sala 302 - Centro - Florianópolis/SC - 88020-010

