

Visão do Direito



Daniel Santos Garroux

Advogado e presidente do Instituto Brasileiro de Direito Econômico e Políticas Sociais (Ibdeps)

Comprar imóvel na planta poderia ser mais seguro

Os contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, utilizados em larga escala quando o consumidor adquire imóvel na planta ou em construção, são realizados no Brasil por meio de instrumento particular — um documento assinado pela incorporadora e pelo adquirente. Essa situação coloca em risco todas as partes envolvidas no processo.

Recentemente o Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT) condenou uma construtora a devolver 90% dos valores pagos por um consumidor pela aquisição de um apartamento em construção, cujas obras ficaram paralisadas por mais de dois anos, sem previsão de retomada, em Cuiabá. A empresa também foi condenada a pagar indenização por danos morais.

Em sua defesa, a construtora alegou que o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel não poderia ser rescindido, uma vez que o imóvel estava vinculado a um

financiamento com alienação fiduciária. O argumento não prosperou e o Judiciário entendeu que o contrato de alienação fiduciária não impede a rescisão do compromisso de compra e venda quando há inadimplemento por parte da construtora.

É irretocável a decisão da desembargadora Clarice Claudino da Silva, que priorizou a defesa do consumidor e o direito à moradia em um contexto de ausência de informação clara e transparente, como ocorre em todas as negociações de imóveis “na planta” realizadas no país.

A decisão do TJMT evidencia a urgência de se estabelecer um debate público sobre a necessária intervenção notarial nos contratos de compromisso de compra e venda de apartamentos residenciais em construção.

A prática do setor imobiliário brasileiro faz com que o comprador acredite que está adquirindo um imóvel, mas na realidade, é ele quem assume o risco da inadimplência

da construtora, que entrega as unidades em construção como garantia do financiamento da obra.

Pela sistemática do direito brasileiro, se a construtora vier a falir, é o consumidor quem fica no prejuízo, já que a instituição financiadora tem preferência para ficar com os imóveis. O mais dramático é que o consumidor só descobre isso quando já é tarde demais.

Em vários países da Europa, os compromissos de compra e venda de imóveis devem ser feitos por meio de escritura pública, uma maneira de garantir que o adquirente saiba exatamente quais são os riscos do negócio.

No final da década de 1990, uma das maiores construtoras do país à época foi à falência. Mais de 40 mil famílias, que haviam adquirido apartamentos na planta ou em construção, teriam perdido todos os seus investimentos se o Superior Tribunal de Justiça não tivesse modificado as regras para dar prioridade aos consumidores em relação aos investidores. O

argumento central que fundamentou a decisão dos ministros do tribunal foi a falta de informação clara e transparente aos consumidores sobre os riscos que eles estavam correndo ao adquirir imóveis com garantia de hipoteca, que eles desconheciam.

A prática de mercado mudou e as incorporadoras trocaram a hipoteca pela alienação fiduciária. A falta de informação ao consumidor, contudo, continua a mesma. Com isso, adquirentes e financiadores seguem em situação de absoluta incerteza quando ocorre algum problema com as obras.

Os cartórios de notas são os responsáveis por fazer escrituras públicas e têm a obrigação de alertar as partes sobre os riscos do negócio. Muitos criticam os custos da escritura pública, mas é necessário reconhecer que os valores são ínfimos diante do prejuízo suportado pelo consumidor que paga por um imóvel e perde tudo aquilo que investiu por falta de informação correta.

Visão do Direito



Hélio Gomes Coelho Júnior

Advogado trabalhista de empresas e entidades sindicais patronais, negociador coletivo e professor de direito do trabalho na PUC-PR

Balanço do trabalho no Brasil é positivo

Longo mais, fecharemos 526 anos de Brasil, originalmente Pindorama (nome indígena), depois Ilha de Vera Cruz (nome dado pelos primeiros portugueses que por aqui chegaram), adiante Terra de Santa Cruz (em 1503, pois Ilha não era), Terra do Brasil (em 1505, devido à exploração do pau-brasil), Estado do Brasil (1549, quando do estabelecimento do governo-geral), Reino Unido de Portugal, Brasil e Algarve (1815, por elevado à condição de reino), Império do Brasil (1822, na independência), Estados Unidos do Brasil (1889, na proclamação da República); e, por último, República Federativa do Brasil (1969, emenda constitucional nº 1, promulgada pela junta militar que governava o país).

Pois, então, temos 526 anos, dos quais 322 como colonizados, 67 como súditos (o Reino de Portugal veio fugido para o Brasil, em fins de 1807, e “apressou” a independência, em 1822) e 136 como cidadãos da República (que veio em 1889, um ano após o fim da escravidão, certo de que fomos o último país do Ocidente a dela abdicar). Em poucas linhas, uma visão de nossa longa-curta história.

Vejamos o presente. Em 2025, seguimos entre as 10 maiores economias do mundo (USA, China, Alemanha, Japão, Índia, Reino Unido, Itália, Canadá e Brasil), com um PIB de 2,31 trilhões (em dólares). Quem nos diz é o FMI. O número é impressionante. Já no PIB per capita (como valor total de bens e serviços produzidos por um país dividido pelo número de habitantes), o Brasil ocupa a nada olímpica posição (a 87ª), dado que a divisão dos trilhões (de dólares) pelos milhões (são 213,4 milhões) de habitantes assim o aloca. Quem segue dizendo é o FMI e para avaliar há o coeficiente Gini (indicador socioeconômico criado pelo demógrafo italiano Corrado Gini, em 1912).

É o Brasil que temos e não necessariamente o que queremos ou merecemos, mas 2025 mostra números alvissareiros e animadores, que desautoram os “pitonisos”, “videntes”, “adivinhos” ou “oráculos”. E como o Brasil tem palpites, a maioria formada de pessimistas quanto ao futuro e otimistas quanto ao passado, como ensinava Lewis Mumford.

Bom ver que a estimativa da inflação está rebatida para 4,55% e que o dólar está acomodado na casa dos R\$ 5,40 e que a bolsa

ultrapassou os 150 mil pontos, pela primeira vez na sua história e que o “tarifaço” (e não convém lembrar as razões dele) não fez o “strike” prognosticado; e, não menos importante, que milhões (ao redor de 90) de brasileiros, entre eles os empregados com ganhos até R\$ 5 mil, que ficarão isentos, e os com até R\$ 7.350, pagarão menos Imposto de Renda. Aplausos de pé.

Deitemos olhos ao Brasil que trabalha, sob os auspícios do emprego, aquele regulado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O país tem hoje (dados divulgados em outubro) 49.912.343 de portadores de Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), agora em sua versão digital, sendo que o número é recorde na série histórica iniciada em 2012, o que permite afirmar que bem mais da metade da população brasileira vive a partir dela, direta (trabalhador) ou indiretamente (sua família), fruindo de direitos básicos enraizados a partir da Constituição Federal/88.

O setor que mais emprega é o de serviços e ele segue não listado entre os 17 setores que se beneficiam da desoneração da folha de pagamento, desde 2012. Os lobbies congressuais são habilidosos, bem sabemos. Na outra parte,

a taxa de desemprego segue recuando, ao redor de 5,6%, certo de que tal percentil é significativamente menor em alguns estados, como Paraná e Santa Catarina.

A partir da Constituição e da CLT, que os regulam, proliferaram os acordos e convenções coletivos de trabalho, que alcançaram expressivos 37.482 instrumentos (de janeiro a outubro de 2025), também estimulados pela orientação do Supremo Tribunal Federal (STF) que, no ano anterior, fixou, com o tema 1046, a validade de normas coletivas de trabalho que limitem ou restrinjam direito trabalhista não assegurado constitucionalmente. A liberdade de contratar o negociado sobre o legislado, via coletiva, tem impulsionado os concertos sindicais.

Para ornar, a partir de 1º de janeiro, o salário mínimo está projetado para R\$ 1.631, com um acréscimo de 7,44%, sobre o atual de R\$ 1.518. Pela conjugação acima, os salários têm crescido e, na média, a renda de todos os brasileiros ocupados em setembro alcançou R\$ 3.507,00, o maior valor da série histórica.

Ao início: 2025 está indo... deu mais certo do que os especialistas, oraculistas, videntes e tarólogos supunham. Que venha 2026.