



COMPRA

ACÚSTICA INCLUÍDA NA VENDA

Isolamento de ruídos passa a ser oferecido como opcional antes da construção

PÁGINA 3

FORA DO PACOTE

Empreendimento em Niterói oferece isolamento similar ao de nova norma da construção

O PREÇO DO SILÊNCIO

Isolamento acústico vendido como opcional não é ilegal, mas interfere em outras unidades do condomínio

Lara Mizoguchi

lara.mizoguchi.rpa@extra.inf.br

► Oferecer opcionais que vão de cozinha gourmet a pisos variados já faz parte da lista de diferenciais das construtoras para que o cliente escolha, durante a construção, como quer deixar o imóvel em que vai morar. A Fernandes Maciel, no entanto, acrescentou um novo item à relação desses serviços, num empreendimento que será erguido em Santa Rosa, em Niterói: a colocação de isolamento acústico feito por uma manta master, nos quartos e na sala. Num imóvel de três quartos, por exemplo, o custo da opção é de R\$ 5 mil.

O diferencial se aproxima do que é estabelecido pela Norma 15.575/2013, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), conhecida como Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais. Ela determina uma série de regras às quais os projetos submetidos à aprovação de prefeituras, após 19 de julho deste ano, devem se adequar.

Para Lydio Bandeira de Mello, presidente da Comissão de Materiais, Tecnologia, Produ-

tividade e Qualidade (Comat), do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio (Sinduscon-Rio), o motivo seria uma estratégia da empresa para se adiantar ao cumprimento da norma, uma vez que o projeto do empreendimento é anterior à entrada em vigor da nova lei.

— Não sei se nas construções em andamento, e não sujeitas a atender os requisitos da norma, já tenha alguma

PELA NORMA 15.575

Os moradores de um andar inferior não poderão ouvir os passos do superior

construtora fazendo por conta própria. Acho que é uma estratégia comercial da empresa.

O presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio (Ademi-RJ), João Paulo Matos, não vê sentido na oferta:

— Acho difícil particularizar esse tipo de padronização.

A construtora foi procurada por e-mail e por telefone, mas não deu retorno. ▸



ESCOLHA
Algumas construtoras oferecem pisos entre os opcionais



‘O apartamento de cima perde alguns centímetros’

DEPOIMENTO

FABIO VILLAS BÓAS

Coordenador da comissão de estudos da Norma 15.575

► O isolamento acústico é um diferencial legal. O pessoal de vendas usa como um forte argumento de que os apartamentos são mais silenciosos (Fabio é um dos diretores da construtora paulista Tecnisa). De cada dez brigas entre vizinhos, quatro são por ruídos.

Se você não é obrigado, pode oferecer como opcional. O que é estranho, neste caso, é que o serviço é executado no andar superior. O apartamento de cima perde alguns centímetros no pé-direito, e fica com algumas restrições, como o tipo de piso. Não é qualquer um que ele vai poder colocar. Por isso, nas nossas construções, fazemos em todos os apartamentos. Se faço isso numa unidade, e não em outras, fica um degrau.

SAIBA MAIS

TUDO LEGAL

O advogado especialista em Direito Imobiliário Hamilton Quirino explica que não há ilegalidade quanto à venda do isolamento acústico como um opcional: “Ela (empresa) pode oferecer aos compradores que desejam se adequar (à norma da ABNT)”.

COBRANÇA DEVIDA

O advogado Marcelo Calixto, membro da Comissão de Direito do Consumidor do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), concorda: “Uma vez feito o serviço, o fornecedor (cons-

trutora) não é obrigado a prestá-lo gratuitamente”.

SEM OBRIGAÇÕES

É o que aponta Silvio Romero, analista em proteção e defesa do consumidor do Procon-RJ: “Pode oferecer, mas não pode impor a contratação”.

LIMITE DE REDUÇÃO

Hamilton Quirino ainda explica que não há uma lei que trate exclusivamente sobre o tema. Ele afirma, no entanto, que o Código Civil admite uma redução de até 5% da área do imóvel com relação ao que estava

em contrato. Se a redução pela colocação da manta for maior, porém, a pessoa que mora no andar superior poderá rejeitar a unidade ou pedir um abatimento no valor da compra.

RESTRIÇÃO DE PISO

Quanto à restrição do tipo de piso para o morador do andar superior, Hamilton diz que muitos contratos preveem um modelo específico. Se não estiver em contrato e se o piso desejado pelo morador afetado pela instalação da manta não puder ser colocado, caberá uma indenização.