

Prédio está abandonado há 22 anos em Vitória

Obra inacabada em Bento Ferreira faz parte dos 710 imóveis da Encoi que não foram concluídos no País após falência da construtora

Vitória, 18 de outubro de 2021 - 10h32min - 5 min de leitura



Obra do prédio não prosseguiu porque não houve interesse no investimento. Foto: Antônio Mourão/UFES

Há 22 anos, um prédio está abandonado com as obras inacabadas em uma área nobre de Vitória, entre as ruas Chafiz Murad e Engenheiro Fábio Raulich, em Bento Ferreira. O imóvel é um dos 710 em todo o País que não tiveram suas obras concluídas pela Encoi, construtora falida em março de 1999.

Segundo o advogado imobiliário Diogenes Rossetti, algumas construtoras tiveram interesse em terminar o projeto, um edifício residencial de 12 andares. "Os proprietários, porém, não quiseram rejeitar mais recursos financeiros para completar a obra."

Questionado pela reportagem, a Prefeitura de Vitória informou por meio da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Habitação (Secid) que o prédio é particular e os proprietários são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, como prevê o Código de Edificações do Município.

A falência da Encoi deixou 8 milhões de metros quadrados inacabados pelo País. Segundo o jornal Folha de S. Paulo, 1.300 pessoas compraram e não receberam seus apartamentos no Espírito Santo.

Segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), o escritório da Encoi no Espírito Santo já não existe há anos, e os imóveis da empresa foram todos à leilão. O dono morreu há alguns anos, e os filhos vivem fora do Espírito Santo.

"O patrimônio da própria empresa se confundiu com os seus obras. Toda e qualquer dívida que a empresa tivesse com os apartamentos que ela construiu, pois, para a Justiça, a própria Encoi era a dona desses imóveis. Os clientes ficaram desprotegidos", lembrou o advogado Alencar Fernaghi, especialista em Direito Imobiliário.

Com a falência, a Encoi deixou 23 mil funcionários desempregados e 42 mil compradores sem dinheiro e sem os imóveis que haviam adquirido. Para terminar as obras, muitos clientes que tinham quitado seus imóveis acabaram tendo de desistir ou mais dinheiro, na tentativa de não perder o investimento.

Dois anos antes de falir, a empresa já estava em crise, mas continuava a vender unidades no Estado. Consumidores que já tinham financiado imóvel da Encoi chegaram a procurar o Procon para saber se deviam continuar pagando as parcelas. A orientação era aguardar decisão judicial ou entrar com ação.

Falência da Encoi mudou mercado

Depois da falência da Encoi, considerada até hoje uma das maiores tragédias empresariais da América Latina, o mercado imobiliário precisou se adaptar para evitar possíveis problemas para os consumidores.

"Todo esse problema com os milhares de compradores que ficaram no prejuízo por nunca ter recebido o imóvel acabou motivando o acentismo de um novo artigo à lei 4.592, de 1964, que trata das incorporações imobiliárias", explicou o advogado imobiliário Alencar Fernaghi.

O artigo 31-A, que foi adicionado em 2004, criou o chamado "patrimônio de afetação", isso significa que o patrimônio da empresa é separado daqueles imóveis que já foram vendidos. Hoje em dia, quem compra um apartamento não pode ter o imóvel tomado pela Justiça por problemas com a construtora.

Além disso, as próprias empresas passaram a separar de forma clara os valores investidos em cada empreendimento.

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Eduardo Fontes, lembrou que, antes, as atividades de construção e de incorporação se misturavam.

"Hoje essas funções são bem separadas. A construtora é responsável por erguer o imóvel, enquanto a incorporadora é a dona do dinheiro e do empreendimento. Antes, o dinheiro da venda de um imóvel era usado para novos lançamentos. Hoje isso não acontece, cada empreendimento tem seus próprios recursos."

Entenda: A Encoi

A Encoi foi fundada em Goiânia em 1961, pelo engenheiro capixaba Pedro Paulo de Souza. Inicialmente a empresa atuava apenas no ramo da construção civil, tornando-se uma das maiores construtoras do País.

Depois, a empresa passou a fabricar tintas, portas e esquadrias, o que é apontado como um dos motivos que a levaram à falência, em 1999.

Com a falência, a empresa deixou 710 obras inacabadas, 23 mil desempregados e 42 mil clientes sem os imóveis comprados. No Estado, foram 1.300 clientes prejudicados.