

Governo, Judiciário e incorporadoras fazem pacto para reduzir ações

Representantes do Ministério da Justiça, da Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, da Comissão Nacional dos Defensores Públicos do Consumidor e da Associação Brasileira dos Procons assinaram nesta quarta-feira (27/04), na sede do TJ-RJ, acordo para reduzir a judicialização dos contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes e trazer mais segurança e transparência para essas relações comerciais.

ConJur



Presidente do TJ-RJ, Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho, firma pacto com entidades do setor imobiliário para evitar litígios

O chamado Pacto do Mercado Imobiliário prevê, entre outras iniciativas, a exclusão de cláusulas consideradas abusivas ao consumidor e que contribuíram para o aumento dos litígios. O Ministério da Fazenda intermediou as discussões para a elaboração do pacto, cujo texto final contou também com contribuições da Associação Brasileira das Incorporadoras de Imóveis (Abrainc) e da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Foram cerca de seis meses de negociações.

O pacto também traz a sugestão de cláusulas a serem incluídas nos contratos, versando sobre o distrato, possibilitando a previsibilidade contratual e resolução do negócio com segurança jurídica para ambas as partes.

Em 2014, os distratos atingiram, em média, cerca de 40% do volume total das vendas de imóveis das principais incorporadoras brasileiras. Naquele ano, a desistência da compra do imóvel na planta passou a ser a principal causa dos processos contra construtoras no Brasil.

Dessa forma, em relação ao distrato, o pacto traz duas sugestões para a restituição dos valores pagos pelo comprador: deduzida de multa de 10% sobre o valor do contrato, limitado a 90% do valor já pago pelo adquirente; ou deduzida do sinal e de até 20% dos demais valores já pagos pelo comprador. A alternativa selecionada deverá estar expressa no contrato, e o vendedor terá até 180 dias para restituir esses valores.

O secretário-executivo adjunto do Ministério da Fazenda, Esteves Colnago, presente na solenidade de assinatura, esclareceu que o acordo torna mais claros os direitos e os deveres das partes na relação

contratual, evitando as ações e o congestionamento do Judiciário.

Segundo ele, a insegurança jurídica em alguns pontos nas operações de compra e venda de imóveis tem levado à judicialização, aumentando o custo tanto para o incorporador quanto para o consumidor, pois esse risco acaba sendo considerado no preço do bem.

Durante o evento no TJ-RJ, Colnago destacou a importância de o acordo ter sido construído a partir de um diálogo, sem a necessidade de imposição de mecanismos legais determinados pelo Judiciário. "Na evolução das conversas, entendeu-se que uma lei imposta pelo juiz não teria a efetividade que a gente gostaria que ela tivesse. Precisaria de um ato de acordo entre as partes, que era uma quase inédita no Brasil", comentou. Ele acrescentou, no entanto, que da forma como o pacto foi elaborado é possível criar projetos de leis sobre o tema com as redações já prontas.

Proteção ao consumidor

Além da definição de regras para o distrato, estão entre os itens do Pacto do Mercado Imobiliário a identificação de práticas consideradas abusivas e a definição do prazo de tolerância para a conclusão das obras.

As práticas consideradas abusivas, e que deverão ser excluídas dos contratos de compra e venda de imóveis, são a cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliárias; a cobrança por serviços complementares extraordinários e instalações de áreas comuns dos edifícios (verbas de decoração); e taxas de deslocamento.

O valor do sinal não poderá ultrapassar 10% do valor do imóvel e é passível de parcelamento em, no máximo, seis vezes. Além disso, o pagamento da comissão de corretagem deve estar claramente informado e, caso o pagamento dessa comissão seja feita pelo consumidor, esse valor deverá ser deduzido do preço do imóvel.

Cláusula de tolerância

Pelo acordo firmado, as incorporadoras terão um prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra, além daquele fixado no contrato. Durante esse prazo, e enquanto não concluída a obra, o vendedor deverá pagar 0,25% ao mês sobre o valor total pago pelo comprador do imóvel (compensação pecuniária).

Após o prazo, serão aplicadas multas ao vendedor, calculadas sobre o valor total pago pelo adquirente: multa moratória de 2% e multa compensatória de 1% ao mês, calculada *pro rata die*. Em contrapartida, aplicam-se ao comprador os mesmos percentuais no caso de atraso no pagamento de prestações/encargos, calculados sobre o valor corrigido da prestação.

Eventos fortuitos externos ou de força maior (como greves ou chuvas excepcionais) não são considerados no prazo de tolerância. Portanto, prorrogam a data de conclusão da obra. No caso de conclusão antecipada das obras, incidirão juros sobre as parcelas com vencimento após expedição do Habite-se.

Sanções e prazo

Entre as sanções previstas está a aplicação de multa de R\$ 10 mil por contrato celebrado em desacordo com o acordo firmado. Tal descumprimento será apurado pelos órgãos fiscalizadores competentes.

Os contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2017 deverão estar totalmente em acordo com os termos do Pacto do Mercado Imobiliário. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Ministério da Fazenda.*

Date Created

27/04/2016