

Ricardo Motta: Nova lei do distrato imobiliário aumenta segurança

Depois de passar pelo Senado, onde foram sugeridas algumas emendas, a Câmara dos Deputados aprovou (5/11) o projeto de lei que regulamenta o chamado “Distrato Imobiliário”, para imóveis comprados ainda na planta.

De autoria do deputado Celso Russomano (PRB-SP), o PL 1220/15 aumenta o percentual que poderá ser retido pela incorporadora, a título de multa contratual, nos casos em que o consumidor desista da aquisição do imóvel ainda na planta, majorando esse percentual para até 50% do valor pago, após dedução antecipada da corretagem. Anteriormente, a multa cobrada ficava entre 10% e 25% do valor pago, conforme jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

Pelo PL aprovado, esse aumento para 50% fica permitido apenas para os casos em que o empreendimento esteja em regime de patrimônio de afetação, assegurando o término da obra em caso de falência da construtora. Já para os empreendimentos sem o regime de afetação, a multa fica limitada em 25% do valor pago, devendo ser quitada em até 180 dias.

Os mesmos 180 dias também servem como prazo máximo permitido de atraso na entrega da obra. O PL estabeleceu um prazo de até 180 dias de prorrogação, sem multa ou motivo de rescisão contratual, caso exista cláusula acordada entre as partes. Passados seis meses, fica à critério do comprador a rescisão contratual, lhe sendo garantido o direito de recebimento de todos os valores pagos corrigidos em até 60 dias após o distrato. Por outro lado, caso o consumidor venha a optar pela continuidade no empreendimento, mesmo com atraso na entrega do imóvel, lhe será devida uma indenização de 1% sobre o valor pago à incorporadora para cada mês ultrapassado do prazo de entrega da obra.

Outro importante ponto constante do PL diz respeito à obrigatoriedade de apresentação de um “quadro resumo” no contrato, onde deverão constar as informações básicas do contrato de compra e venda, como por exemplo (i) o preço total, (ii) a parcela de entrada e sua forma de pagamento, (iii) o valor da corretagem, (iv) a forma de pagamento e indicação do vencimento das parcelas, (v) os índices de correção monetária, (vi) as taxas de juros e (vii) as consequências do desfazimento do contrato.

Caso o “quadro resumo” não contemple todas as informações listadas pelo PL, a incorporadora terá um prazo de 30 dias para as devidas correções, sob pena de caracterizar justa causa para rescisão contratual por parte do comprador.

Ainda aguardando a sanção presidencial, esta nova lei trará maior segurança jurídica tanto para as construtoras quanto para os próprios clientes. Como se sabe, um empreendimento imobiliário é sempre uma operação relativamente complexa, já que os imóveis, que são vendidos na planta, contam justamente com o fluxo de caixa decorrente da venda das unidades para o seguimento das obras.

Segundo pesquisa da Abrainc/FGV, a maioria dos distratos são oriundos de investidores, os quais compram algumas unidades do empreendimento e depois desistem do negócio, deixando a empresa com a maior parte do prejuízo. Ainda como parte interessada no empreendimento, os consumidores também são afetados com o aumento desses distratos, que acabam comprometendo o fluxo de caixa das empresas

e, conseqüentemente, o cronograma de entrega do imóvel.

Era preciso pensar em melhorias diante do atual cenário de incertezas. Sem dúvida alguma, a aprovação do PL 1220/15 irá contribuir para um importante aumento de segurança jurídica no mercado imobiliário.

Date Created

18/12/2018