

Lei regula distrato imobiliário; advogados divergem sobre efeitos

A Lei 13.786/2018, publicada na edição desta sexta-feira (28/12) do Diário Oficial da União, regulamenta o distrato imobiliário e trata dos direitos e deveres de incorporadoras, loteadoras e adquirentes de imóveis nos casos de rescisão contratual. Mas especialistas divergem sobre os efeitos da norma. Enquanto alguns advogados acreditam que ela irá contribuir para o desenvolvimento do mercado imobiliário, outros pensam que a lei pune com rigor exagerado os consumidores.

A norma altera a regulação dos valores que são restituídos aos compradores que desistem da aquisição do imóvel. São duas as situações regulamentadas. Caso a desistência se dê em um empreendimento no qual não haja patrimônio de afetação (restrito a um empreendimento específico), a restituição será de 75% dos valores pagos. Já naqueles em que há patrimônio de afetação, a restituição será de 50% dos valores pagos.

“A aprovação do projeto certamente contribuirá para o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil, que hoje sofre não apenas os efeitos decorrentes da crise econômica, mas também com os graves problemas decorrentes da insegurança jurídica existente nos casos de resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidades habitacionais em incorporação imobiliária”, diz **Ulisses Sousa**, sócio do Ulisses Sousa Advogados.

Para ele, a nova lei deverá colocar fim à judicialização sobre as desistências de compradores em projetos imobiliários que, segundo Sousa, é de cerca de 40% no país.

“A falta de regras claras dá origem a inúmeros litígios, nos quais a palavra final acerca do assunto é conferida ao Judiciário, onde muitas vezes os processos são decididos sem um olhar atento para a realidade e as nuances específicas do mercado da construção civil”, explica o advogado. “O mercado da construção, que precisa de aplicação intensiva de capital, não suporta mais viver com tamanha insegurança, que contribui para o aumento dos custos e inibe a realização de novos empreendimentos imobiliários”.

A questão dos percentuais, explica, traz regras claras para comprador e vendedor. “A nova lei vai contribuir para levar equilíbrio e harmonia a essas relações contratuais, sem privilegiar qualquer uma das partes”, avalia Sousa.

Percentuais diferentes

O advogado **Rodrigo Ferrari Iaquina**, do departamento de Direito Imobiliário do Braga, Nascimento e Zilio Advogados, explica que a diferença de percentuais para os distratos se dá porque a existência de patrimônio de afetação significa que todos os valores pagos pelos compradores de determinados imóveis se destinam exclusivamente à construção do empreendimento no qual tais imóveis se localizam — um prédio de apartamentos ou um condomínio de casas, por exemplo.



“Assim, os valores estão ‘afetados’, isto é, restritos a um empreendimento. Esta figura faz com que os compradores e incorporadores fiquem protegidos porque se trata de uma garantia para que a construção não seja obstada”, destaca Iaquina.

De acordo com o advogado, outra questão importante que passa a ser regulamentada diz respeito ao fato de que o adquirente poderá desistir da aquisição, sem penalidades, em até sete dias da venda. Ele lembra que, nos casos em que há alienação fiduciária, não pode haver distrato, uma vez que em tais modalidades de negócio o regramento já está previsto na Lei 9.514/1997.

Sem previsão legal

Para o advogado **Eduardo Vital Chaves**, sócio do Rayes & Fagundes Advogados, a lei sancionada entra em conflito com a legislação atual. Segundo ele, o Código Civil e o Código de Defesa e Proteção do Consumidor não preveem multas nesse percentual. Pelo contrário: protegem o consumidor de punições exageradas.

“O artigo 51, inciso II do CDC é claro ao pontuar que são nulas cláusulas que subtraíam do consumidor o direito ao reembolso das quantias por si já pagas. Os incisos IV e XV do mesmo artigo também resguardam os consumidores contra cláusulas que prevejam obrigações iníquas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou que atentem contra o sistema de proteção do consumidor”, explica.

Chaves aponta que o Poder Judiciário já fixou esse percentual entre 10% e 25%, em decisões reiteradas dos Tribunais de Justiça e do STJ. Segundo o especialista é questionável, por meio da nova norma legal, uma tentativa por via transversa de se mudar os entendimentos já consolidados. O percentual da multa estipulado na lei é desproporcional.

“As construtoras retomam o bem para revenda a terceiros, recebendo integralmente pela nova venda. Mas e o comprador que desistir do imóvel, tem que pagar uma multa de 50%? Perder metade de toda a sua economia? Não há razoabilidade e proporcionalidade. A construtora não pode ter enriquecimento ilícito. Se a pessoa desiste da compra por falta de condições, não pode perder 50%”, afirma.

Autores: Redação ConJur