

## Câmara aprova regulção para desistência de compra de imóvel

O Plenário da Câmara aprovou nesta quinta-feira (7/6) regras sobre a desistência da compra de um imóvel, o chamado distrato. O Projeto de Lei 1220/15, de autoria do deputado Celso Russomano (PRB-SP), foi aprovado com redação substitutiva do relator, deputado Jose Stédile (PSB-SP). O texto segue para a aprovação do Senado.

A ideia é regular, por exemplo, os valores que um consumidor deverá receber quando desistir de comprar um imóvel antes de quitá-lo. De acordo com o projeto, quando o empreendedor tiver seu patrimônio separado da construtora, o comprador terá direito de ganhar de volta 50% dos valores pagos até então.

Já se o empreendimento não tiver o empreendimento nesse mecanismo chamado de patrimônio de afetação, a incorporadora só poderá ficar com multa de 25% do total pago pelo comprador que desistir do imóvel.

123RF



Projeto de Lei traz regulações para casos em que comprador desistir da compra de um imóvel antes de terminar de pagar a dívida.

123RF

O projeto original fixava a parcela de 10% para a construtora no caso do distrato em ambos os casos, mas o trecho foi alterado por Stédile, que defendeu a margem de 25%.

O deputado Rubens Pereira Júnior (PCdoB-MA) foi um dos que se posicionaram contrários ao maior valor. “Não é razoável para o Poder Legislativo fixar no parâmetro mais alto da jurisprudência”, afirmou.

O relator disse ainda que, com o patrimônio afetado, as parcelas pagas pelos compradores não se misturam com o patrimônio da incorporadora ou da construtora, o que traz mais segurança ao empreendimento, que não corre riscos de serem afetados caso uma das companhias tenha dificuldades financeiras.

Essa segurança, defendeu Stédile, é o que permite que o empreendimento fique com 50% do valor pago apenas depois de 30 dias da emissão do “habite-se”, já que o dinheiro é usado para a conclusão do



imóvel. A devolução dos valores, com a multa de 25% para os empreendimentos sem patrimônio afetado, deve ocorrer 180 dias após o distrato.

### **Demais regulações**

A incorporadora poderá descontar outros valores quando o comprador tiver a unidade disponível para uso, mesmo antes da expedição do habite-se. Os descontos podem ser relativos a impostos, cotas de condomínio e contribuições devidas pelos moradores, por exemplo.

Os cálculos deverão ser feitos a partir dos critérios do contrato ou, quando não houver pacto, fixados pelo juiz em valor equivalente ao de um aluguel de imóvel com o mesmo padrão e mesma localidade.

Caso o comprador desistente apresente um segundo interessado em ficar com o imóvel, a construtora não poderá ficar com as multas se der anuência na operação. O novo mutuário deverá comprovar capacidade financeira para arcar com a dívida.

Sobre o atraso na entrega, o projeto prevê o prazo de até 180 dias de prorrogação sem multa ou motivo de rescisão contratual se houver cláusula contratual sobre o tema.

Depois desses seis meses, o comprador poderá rescindir o pacto e receber todos os valores pagos corrigidos em até 60 dias após o distrato. Caso escolha continuar com o empreendimento mesmo com atraso na entrega do imóvel, o mutuário receberá uma indenização de 1% do valor pago à incorporadora para cada mês ultrapassado do prazo.

Para os negócios fechados fora da sede do incorporador do empreendimento, os compradores terão os direitos de arrependimento assegurados em até sete dias a partir da data da compra. Neste caso, deverá haver a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, incluindo a comissão de corretagem.

### **Impacto**

Segundo o advogado **Ulisses Sousa**, especialista em Direito Civil e Imobiliário e sócio do Ulisses Sousa Advogados, é importante regular o distrato. “Permitir a continuação do cenário atual — de completa incerteza, onde as consequências do distrato são focadas caso a caso, de acordo com o entendimento de cada juízo ou tribunal — é ruim.”

“Falar em devolução de 90% dos valores pagos e ignorar por completo a realidade do mercado da construção civil, não é possível. Tal percentual é insuficiente sequer para cobrir os custos com a comercialização do imóvel”, analisa Sousa, que atua no Sinduscon-MA, e também é professor da Uniceuma.

**Leandro Mello**, sócio coordenador da área de Direito Cível Empresarial e Imobiliário do Braga Nascimento e Zilio Advogados, diz que o projeto “deixou de abordar diversos assuntos que são importantes e que causam impacto para o mercado como, por exemplo, a necessária diferenciação que se deve fazer entre consumidor e investidor”.



Ele diz ainda que o projeto deixou de abordar quais serão os efeitos da legislação sobre as ações judiciais que seguem em curso nos tribunais de Justiça e tribunais superiores. *Com informações da Assessoria de Imprensa da Câmara dos Deputados.*

Clique [aqui](#) para ler a redação final do projeto.  
**PL 1220/2015**

**Autores:** Redação ConJur