

Advogados criticam projeto que altera nova Lei dos Distratos

O projeto de lei 3.049/2019, de relatoria do deputado Wladimir Garotinho (PSD/RJ), pretende modificar os percentuais de distrato nos contratos de compra e venda de imóveis, para que os compradores desistentes tenham um valor menor retido pelas construtoras. Porém, para um grupo de advogados, a proposta contraria a Lei 13.786/2018, conhecida como “Lei dos Distratos”, que entrou em vigor em dezembro de 2018.

“A Lei dos Distratos veio para solucionar um grande impasse que empresas e adquirentes enfrentavam quando se falava em percentual de retenção devido às construtoras e incorporadoras no caso de desistência do negócio por parte do adquirente”, afirmou o advogado **Leandro Mello**, sócio coordenador do Departamento de Direito Imobiliário do BNZ Advogados.

O tema foi debatido por muitos anos no Poder Judiciário. Já se discutiu muito qual seria o percentual justo devido às empresas na hipótese de rescisão imotivada dos contratos. De acordo com a antiga jurisprudência do STJ e de diversos Tribunais de Justiça, o percentual de retenção variava de 10% a 30% dos valores pagos pelo adquirente.

A Lei dos Distratos fixou como percentual de retenção a importância de até 50% para os empreendimentos construídos sob o regime do patrimônio de afetação, e 25% para os empreendimentos que não foram afetados pelo incorporador. “Considerando todos os anos de discussão do tema pela comunidade jurídica e pela sociedade de modo geral, não se mostra razoável e muito menos apropriado que neste momento o assunto seja rediscutido”, disse Leandro Mello.

Para a advogada **Juliana Cardoso**, do escritório Rodovalho Advogados e integrante da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-GO, o projeto de lei 3.049/19 é precipitado e está em desatenção ao cenário imobiliário. “A redução do percentual de retenção e do prazo para devolução das parcelas não atende aos anseios do mercado imobiliário e também não se atenta aos riscos que os desfazimentos dos contratos são para os consumidores adimplentes”, afirmou.

André Abelha, consultor em Direito Imobiliário de Wald, Antunes, Vita, Longo e Blattner Advogados, disse que muitas pessoas veem o projeto como uma tentativa de beneficiar o consumidor, mas que “impor regras tão rigorosas, em vez de proteger o consumidor, causaria o efeito inverso. O próprio sistema estaria em desequilíbrio, com graves riscos para construtores e adquirentes”.

Date Created

29/07/2019