

mercado

Temer sanciona multa maior para quem desiste de imóvel na planta

Incorporadora poderá reter até metade do valor já pago pelo cliente que quiser cancelar compra

Anais Fernandes, Angela Boldrini e Gustavo Uribe

SÃO PAULO E BRASÍLIA O presidente Michel Temer sancionou sem vetos proposta que eleva a multa para quem desiste da compra do imóvel na planta. A medida será publicada na edição desta sexta-feira (28) do Diário Oficial da União e passa a vigorar imediatamente.

Não há legislação anterior específica sobre o tema, mas a jurisprudência estabelecia multas de 10% a 25% do valor pago pelo comprador.

De acordo com o texto aprovado pelo Congresso Nacional, porém, a incorporadora poderá reter até metade desse montante caso o comprador decida romper o contrato em um empreendimento construído no regime de patrimônio de afetação.

Por esse regime, o mais comum no país, o patrimônio do empreendimento é separado das unidades mesmo em caso de falência da construtora.

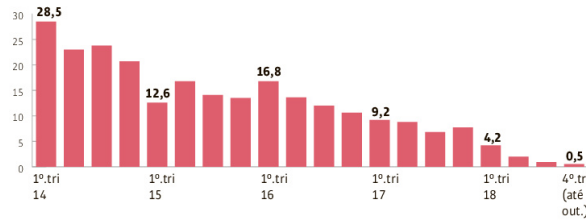
Pela nova lei, a devolução da outra metade ao consumidor deverá ocorrer em até 30 dias após a expedição do Habite-se (licença de ocupação).

Já em empreendimentos construídos fora do regime, o teto da multa cai para 25%, além da comissão de corretagem. O pagamento ao com-

Crise agravou desistência do imóvel

Unidades lançadas no primeiro trimestre de 2014 apresentaram a taxa de distratos mais elevada da série histórica da Abrainc (associação das incorporadoras)

Proporção de unidades distratadas em relação às vendas, em %



Fonte: Abrainc-Fipe

prador deverá ser por parcela única e em até 180 dias da data do desfazimento do contrato.

A regulamentação do chamado distrato é a principal reivindicação das incorporadoras. Elas alegavam que a ausência de uma legislação específica gerava insegurança jurídica.

"A construção representa uma massa salarial muito grande. Tendo segurança, o segmento deverá voltar a empregar e trilhar um caminho de crescimento", afirma Luiz Antonio França, presidente da Abrainc (associação do setor).

A lei reconhece ainda que as incorporadoras têm um prazo de 180 dias de atraso para entregar o imóvel, a partir da

data estipulada em contrato, sem a incidência de multa.

Passada essa carência, o comprador tem direito à restituição integral do valor pago, além da multa pactuada em contrato.

Se quiser aguardar a entrega da unidade, será devido ao consumidor adimplente indenização de 1% do valor pago à incorporadora para cada mês de atraso.

No início de dezembro, a Câmara manteve as emendas feitas pelo Senado em novembro, com alterações de redação e novos detalhes para dar segurança jurídica.

A principal mudança em relação ao texto votado em ju-

nho na Câmara estabelece que os contratos precisam ter um quadro-resumo com as condições das negociações.

Ele deve conter informações como preço, taxa de corretagem, forma de pagamento, índice de correção monetária, taxas de juros e as consequências da quebra de contrato.

"É um benefício ao consumidor. A ideia é deixar muito claro o que está sendo tratado. Tudo tem de estar no quadro, é condição de validade do contrato", diz Lucas Paim, do escritório CSMV Advogados.

Daniel Carlos Gomes, sócio do Mannrich e Vasconcelos, destaca ainda que a lei prevê expressamente um direito

de arrependimento de até sete dias para contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador, com a devolução de todos os valores antecipados.

"O saldo é positivo. Não vejo infração ao CDC [Código de Defesa do Consumidor]. A lei é importante para tornar objetiva uma questão que estava extremamente subjetiva", diz Marcelo Manhães de Almeida, presidente da comissão de direito urbanístico da OAB-SP.

Para Armando Luiz Rovai, professor de direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie e ex-secretário nacional do consumidor, porém, a lei "deixou de lado preceitos da defesa do consumidor".

"É importante olhar para a parte produtiva, mas não podemos esquecer a defesa do consumidor, que é garantida pela Constituição. Houve um desequilíbrio para um dos lados e quem vai ficar mais vulnerável é o cidadão", afirma.

Guilherme Penteado, do Porto Laud Advogados, observa que o tema ainda pode gerar ruído no Judiciário.

"Há brecha para se levantar, por exemplo, o artigo 413 do Código Civil, que diz que a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo", diz.

O que diz a nova lei sobre distrato

25% é o valor da multa por distrato de imóvel que não for constituído no patrimônio de afetação

50% é o percentual da multa por distrato de imóvel na planta constituído em patrimônio de afetação

O cliente perderá integralmente os valores pagos com comissão de corretagem

180 dias é o prazo para a restituição dos valores ou, se houver patrimônio de afetação, após 30 dias da obtenção do Habite-se da incorporação

O valor da multa cabível deve se limitar aos valores já pagos pelo comprador (que ainda não usufruiu do imóvel)

7 dias é o prazo para arrependimento da compra, a partir da assinatura do contrato, se o contrato for firmado em estande de venda e fora da sede da incorporadora

Atraso de até 180 dias para a entrega do imóvel vendido na planta não gerará ônus à construtora

Se o atraso for superior, o comprador poderá desfazer o negócio e terá direito a receber todo o valor pago, além da multa prevista em contrato, em até 60 dias

Fonte: CSMV Advogados

BVLGARI

ROMA

A BVLGARI ESTÁ PROCURANDO JOIAS E RELÓGIOS EXCEPCIONAIS, CRIADOS ANTES DE 1995, PARA ENRIQUECER A COLEÇÃO HERITAGE DA MARCA

PARA MAIS INFORMAÇÕES OU PARA MARCAR UMA VISITA CONFIDENCIAL, CONTATE CATERINA.RICCARDI@BVLGARI.COM BVLGARI.COM