Revista da CMI | Secovi-MG
Ano 11 ▪ Nº 23 ▪ Agosto 2017

FOCO Imobiliário

Nova sede: mudar para evoluir

PROFISSIONALIZAÇÃO

Cursos EAD UniSecovi-MG: capacitação ao alcance de todos

MERCADO

Números indicam desaceleração da crise

Distratos alcançam 53% nos dois primeiros meses de 2017

Falta de regulamentação clara sobre o setor imobiliário prejudica financeiramente; no ano passado, quase 45 mil unidades habitacionais foram devolvidas

Os distratos ainda são uns dos maiores problemas enfrentados pelo setor imobiliário em todo o Brasil. De acordo com levantamento realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), nos dois primeiros meses de 2017, nada menos que 53% dos contratos de venda foram desfeitos pelos compradores. O mesmo estudo revela que, no ano passado, 44.233 unidades habitacionais foram devolvidas, causando assim um enorme prejuízo para construtoras e incorporadoras no país.

Francisco Maia, vice-presidente jurídico da CMI/Secovi-MG

"O distrato de imóveis nas plantas desequilibra financeiramente os empreendimentos, uma vez que as incorporadoras são obrigadas a devolver um grande volume de dinheiro aos compradores, comprometendo o fluxo de caixa do empreendimento. Esse efeito está acentuado devido ao grande volume de distratos ocorrendo no mercado atualmente e devido ao alto número de apartamentos em estoque", analisa o vice-presidente jurídico da CMI/Secovi-MG, Francisco Maia.

Na avaliação do advogado, a falta de regulamentação é um grave risco para a saúde financeira das empresas. Por se tratar de uma relação de consumo, a matéria é regida pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC). Esse caráter genérico não trata, portanto, das especificidades dos distratos de incorporação, abrindo assim brechas para a restituição total dos valores já pagos pelo adquirente.

Esta situação vem mudando, no entanto. Maia cita a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que diz: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Porém não há, ainda, um consenso a respeito da multa a ser paga em caso de desistência. De acordo com Maia, em muitos casos, os tribunais determinam a devolução quase integral dos valores pagos, com a compensação apenas de 10% a 25% dos valores já pagos pelos adquirentes, mas não do valor total do imóvel. "As últimas discussões estão voltadas para a necessidade de uma regulamentação específica, uma vez que se torna essencial estabelecer claramente 'as regras do jogo'. Atualmente, existem movimentos no sentido de buscar o estabelecimento desse regramento na legislação que regulamenta as incorporações imobiliárias (Lei 4.591/64)", explica.

O Brasil e a Austrália são os únicos países onde o distrato é permitido, segundo relatório emitido pelo BTG Pactual e realizado a partir da análise de 11 países (Argentina, Austrália, Brasil, Canadá, Espanha, Estados Unidos, França, Itália, Portugal, México e Reino Unido). Nas nações em que não há distrato, os compradores e incorporadores são obrigados a honrar o que foi acordado em contrato. Na Austrália, os compradores perdem o valor integral já pago; apenas no Brasil os compradores têm seu dinheiro devolvido.