

POR QUE A REGULAMENTAÇÃO DE DISTRATOS É TÃO NECESSÁRIA?



TALVEZ UM DOS ASSUNTOS DE MAIOR RELEVÂNCIA para o mercado imobiliário dos últimos tempos, a extinção contratual de imóveis, o chamado distrato, tem sido muito debatido na mídia por conta da regulamentação que deve ser criada e segue em discussão entre entidades representativas dos setores da incorporação imobiliária e da construção civil, do direito do consumidor e o Governo Federal.

Fortemente atingidas pela crise econômica do País, as incorporadoras imobiliárias esperam por um desfecho que dê equilíbrio às relações contratuais. Do contrário, podem não aguentar. De acordo com o vice-presidente de governança da Abrainc e advogado, Claudio Carvalho, a ausência de regras para os distratos agrava um clima de insegurança jurídica e prolonga os danos financeiros para as incorporadoras, criando um risco para todos os envolvidos no negócio. “O mercado corre um risco sistêmico do jeito como está”, destaca ele.

O impasse na negociação se dá pela base de cálculo em que o percentual de devolução deve ser feito: ou seja, sobre o valor do contrato ou sobre o que já foi pago pelo comprador. As entidades representativas dos segmentos da incorporação imobiliária e da construção civil defendem que a devolução dos valores seja realizada com base no valor total do imóvel.

O advogado especialista em direito imobiliário, Rubens Leonardo Marin, explica que a extinção da promessa de compra e venda do imóvel na planta por falta de pagamento do comprador gera à incorporadora custos que são irrecuperáveis, mesmo que haja a revenda do imóvel e, por regra básica de justiça, devem ser indenizados.

Esses custos referem-se, essencialmente, às despesas incorridas com a comercialização, marketing para o lançamento do empreendimento, despesas administrativas da empresa como estrutura de pessoal e emissão do contrato e imposto. Assim, todos com relação direta sobre o valor do empreendimento, e por essa razão, as incorporadoras defendem a indenização pelo valor total do imóvel.

Marin também esclarece que o descumprimento de contratos assinados aliado à superproteção de clientes inadimplentes poderá prejudicar os demais clientes que têm suas contas em dia, e que verdadeiramente querem que o seu imóvel seja entregue. “Precisamos zelar pelos consumidores adimplentes, que não fazem parte nos processos judiciais e, portanto, são esquecidos algumas vezes pelo Judiciário”, conclui ele.



Palavra do presidente

O ano apenas começou e o nosso trabalho não para. São inúmeras as reuniões que temos participado, nas últimas semanas, com entidades parceiras, instituições financeiras, governos federal, estadual e municipal, entre outros atores que interagem, de forma direta ou indireta, com o nosso setor para que possamos pensar, todos juntos, em medidas que objetivem a retomada da economia do país. Afinal, sabemos que se o Brasil vai bem o nosso setor também se desenvolve. O diálogo sempre fez parte do nosso DNA e neste momento de dificuldade estamos mais do que abertos para estreitar ainda mais os laços entre iniciativa privada e pública.

Rubens Menin
Presidente da ABRAINC

NO RADAR

O **RADAR ABRAINC-FIPE** de novembro revelou que as condições gerais do mercado imobiliário apresentaram pontuação média de 2,4 na escala entre 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável), indicando estabilidade frente às condições de mercado registradas no mês anterior em outubro de 2016.



MÉDIAS DOS AMBIENTES:

AMBIENTE MACRO	CRÉDITO IMOBILIÁRIO
2,0	2,3
AMBIENTE DO SETOR	DEMANDA
4,4	1,0

Acesse o estudo na íntegra:
www.abrainc.org.br

NA MÍDIA

A REGULAMENTAÇÃO DA COBRANÇA DE MULTA em caso de distratos foi tema de matéria do jornal matutino da Globo, Bom Dia Brasil, com entrevista do diretor da Abrainc, Luiz Fernando Moura. Ele disse ser justo as incorporadoras reterem algo em torno de 10% a 12% do valor do imóvel, considerando que o percentual seja maior nos casos de imóveis mais caros. “A gente entende que compradores de uma unidade mais cara podem arcar com um custo maior em função dessa assistência”, afirmou o executivo. <https://goo.gl/QDQWCR>

O Jornal da Band também levou ao ar reportagem sobre o tema, com a participação do vice-presidente executivo da Abrainc, Renato Ventura. Ele afirmou que os distratos geram insegurança para o setor. “O que prejudica, o que impede o funcionamento do mercado, é a imprevisibilidade. A venda, que foi feita e com qual se contava e que depois deixa de existir, já tem os recursos aplicados em tijolo, em cimento, em elevador”. Acesse: <https://goo.gl/pbrLUN>

No Correio Braziliense o executivo também assinou artigo sobre o tema destacando que o incorporador passou a enfrentar uma condição não prevista em seus contratos com os distratos. “Com a insegurança e os custos observados, os novos lançamentos acabam sendo inviabilizados. O mercado se ajusta, e isto se dá via menos investimentos, menos produção e menos empregos, impactando quem precisa de moradia e de empregos”. Confira: <https://goo.gl/1FUxli>.

ACONTECE

GOVERNO ANUNCIA MUDANÇAS NO PMCMV

EM RECENTE CERIMÔNIA, o presidente da República, Michel Temer, anunciou a nova fase do Programa Minha Casa, Minha Vida, juntamente a outros representantes do Governo e de entidades dos setores da incorporação imobiliária e da construção civil. Temer disse que o objetivo é ajudar na retomada da geração de empregos e destacou que a construção civil é peça-chave da economia brasileira.

O presidente da Abrainc, Rubens Menin, discursou sobre os ajustes realizados no Programa, afirmando estar satisfeito com as medidas e com a forma como as discussões foram conduzidas em conjunto pelo setor e pelo governo. Segundo ele, essa parceria entre os poderes público e privado é fundamental para pensar em medidas estratégicas capazes de reativar a economia do País. “O sucesso dessa nova fase só foi possível com o trabalho conjunto de todos os segmentos da sociedade”, disse Menin. A estimativa do executivo é que a nova fase e do Programa acrescente 800 mil postos de trabalhos à economia e coloque 300 mil famílias a mais em condições para a casa própria.



O QUE MUDA?

O novo modelo do programa propõe o reajuste no perfil de renda dos beneficiários pertencentes às Faixas 1,5, 2 e 3. As mudanças foram: de R\$ 2.350,00 para R\$ 2.600,00 na Faixa 1,5; de R\$ 3.600 para R\$ 4.000,00 e de R\$ 6.500,00 para até R\$ 9 mil nas Faixas 2 e 3, respectivamente. A principal mudança foi a inclusão no programa de pessoas com renda familiar de R\$ 9 mil. Dessa forma, famílias de classe média também poderão ser beneficiadas com o programa habitacional.

O valor do teto dos imóveis por recorte territorial e localidade enquadrada no programa nas operações do FGTS também aumenta. No Distrito Federal, São Paulo e Rio de Janeiro, o aumento será de R\$ 225 para R\$ 240 mil. Já nas capitais das regiões Nordeste e Norte, por exemplo, a mudança vai de R\$ 170 mil para R\$ 180 mil. O ajuste permitirá a contratação de 610 mil unidades habitacionais, volume que terá R\$ 1,2 bilhão em subsídios do FGTS e outros R\$ 200 milhões do orçamento federal.

GIRO PELO MERCADO

EM MAIS UMA AÇÃO SUSTENTÁVEL, a associada da Abrainc, HM Engenharia, investiu em um conjunto móvel de reciclagem de resíduos que permite a reutilização de seus materiais utilizados em processos construtivos.

A transformação desse entulho de obras permite que ele possa ser reutilizado em “matéria prima” nas obras de empreendimentos, como canaletas de drenagem, bloco de concreto, lastro de tubulação, preenchimento de vala, calçadas, perenização de logradouro e estrada, entre outros.

De acordo com o Marcos Antonio Feliciani, diretor de obras da HM Engenharia, a iniciativa vai de encontro à dificuldade em encontrar aterros licenciados por Companhias Ambientais dos Estados para receber o entulho das obras. “Quando encontramos, esses espaços estão muito distan-



Conjunto móvel de reciclagem de resíduos de construção utilizado pela HM

tes do local da obra, o que exige a contratação de empresa especializada na remoção desse entulho, que, por consequência, encarece o descarte final”, explica Feliciani.

Além de contribuir para o meio ambiente, na redução de emissão de gases de efeito estufa, a usina de reciclagem da HM diminui custos com insumos, entre os quais brita e areia, e com transportes para o descarte desse entulho.

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

De janeiro a novembro de 2016, os Indicadores Abrainc-Fipe revelam as seguintes informações, se comparadas com o mesmo período de 2015:

VENDAS	ENTREGAS	LANÇAMENTOS	DISTRATOS
-8,8 %	+5,3%	+16,6%	-7,1%

OFERTA FINAL: : 120.703 UNIDADES* *em novembro/16



Veja o estudo completo no site: www.abrainc.org.br

NAS REDES

Acesse todas as edições do Abrainc News também pelo nosso site: www.abrainc.org.br.



Acompanhe as notícias também no twitter: [@abraincoficial](https://twitter.com/abraincoficial)