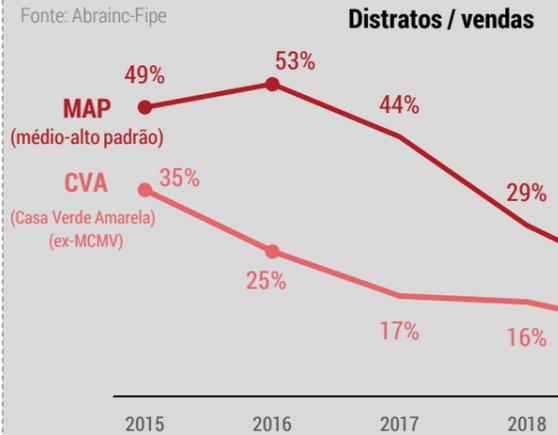


# PREVISÃO LEGAL DE RETENÇÃO ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE DESISTENTE PROTEGE O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS ADQUIRENTES ADIMPLENTES

(ART. 67- A, PARÁGRAFO 5º DA LEI 4.591/64 COM A REDAÇÃO QUE LHE FOI DADA PELA LEI 13.786/2018)

## 1 DESISTÊNCIAS EM 2015/16 ATINGIRAM NÍVEIS INSUSTENTÁVEIS

Fonte: Abraico-Fipe



**Graves consequências** para o setor e adquirentes

<b>1 milhão</b> de empregos deixaram de existir na incorporação/construção	<b>395</b> Incorporadoras entraram em recuperação judicial	<b>25.530</b> consumidores adimplentes não receberam os imóveis
--	--	---

Impactos computados até 2018 (FIPE, INRE)

### Lei distrato (Dez/18)

Reconhecimento da necessidade de estabelecer e autorizar penalidade em caso de desistência

Retenção de até 50% em caso de **Patrimônio de Afetação (P.A.)**  
Até 25% dos valores pagos nos outros casos

Em outros países em que há regulamentação do distrato:

RETENÇÃO DE **100% DOS VALORES PAGOS** + PENALIDADES ADICIONAIS

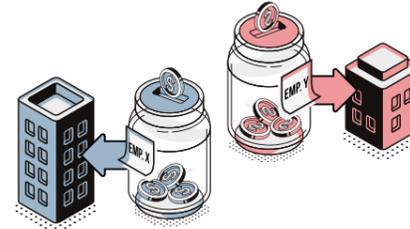
Fonte: BTG Pactual, 2017

\* em outros países, os contratos geralmente são feitos sob medida (portanto, não dependem de uma regulamentação mais ampla)

## 2 NO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO AS ATITUDES INDIVIDUAIS PODEM COMPROMETER IRREVERSIVELMENTE O COLETIVO. PENALIDADE PELA DESISTÊNCIA PROTEGE DEMAIS ADQUIRENTES...

### CONSEQUÊNCIAS DA DESISTÊNCIA SÃO MAIS RELEVANTES NOS EMPREENDIMENTOS COM P.A. (MAIORIA DOS CASOS)

**Proteção aos adquirentes:** os recursos investidos no empreendimento **não podem ser usados para fins não relacionados a ele.**



Porém, a ele também não podem ser dispostos recursos externos para cobrir eventuais custos não previstos, ou exposições de fluxo de caixa, como os causados pelas desistências

### VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO DEPENDE DE GRUPO MÍNIMO DE COMPRADORES

Incorporadora tem prazo para desistir do negócio caso não haja interesse suficiente por parte dos compradores. Após esse prazo, ou após a formação do grupo mínimo, incorporadora **NÃO** possui qualquer possibilidade de desistência



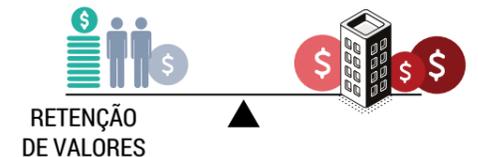
### COMPORTAMENTO INDIVIDUAL TEM ALTO IMPACTO SOBRE O COLETIVO

Volume de compradores que desistem do negócio pode impedir a continuidade do empreendimento



### EQUILÍBRIO DO SISTEMA

Retenção de valores no caso de desistência cobre parte dos custos, protegendo a continuidade do empreendimento



## 3 ...E REDUZ RISCO SISTÊMICO

### DISTRATOS DESMOTIVADOS GERAM DESEQUILÍBRIO

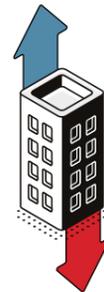


Caso não possa arcar com o compromisso estabelecido, adquirente pode encontrar novo comprador e repassar o imóvel, sem qualquer penalidade.

Entretanto, **grande parte dos distratos** acontece quando comprador percebe desvalorização do imóvel e busca minimizar seus prejuízos:

**Valorização = VENDA E LUCRO**

Incorporadora não tem a opção de distratar para vender por valor maior a outro comprador



**Desvalorização = DESISTÊNCIA**

Além de arcar com os custos da desistência, a incorporadora tem **prejuízo**, pois colocará a venda o imóvel com o novo valor de mercado

**PENALIDADE COÍBE DESISTÊNCIAS POR DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

## 4 CUSTOS IRRECUPERÁVEIS COM A DESISTÊNCIA CHEGAM A REPRESENTAR 25% DO VALOR DA VENDA

Custos da desistência para as incorporadoras, analisando apenas impactos objetivos e custos não recuperáveis

até 25% da venda

Não considerados Impactos não-objetivos, como:

- risco de quebrar empresa
- exposição de fluxo de caixa
- custo de oportunidade
- estrutura de capital
- capacidade operacional
- entre outros



**Despesas comerciais (revenda)**  
~5% da venda

Estimativa do reinvestimento de marketing para efetivar a nova venda pós-distrato no empreendimento



**Estrutura administrativa**  
~5% da venda

Retrabalho nas áreas envolvidas no processo de venda, atendimento e relacionamento com clientes e jurídico



**Custo de capital (financiamento a produção)**  
~13% da venda

Custo financeiro da dívida por postergar a amortização do financiamento desde a data prevista do repasse até a nova venda (incluindo o prazo da ação judicial)



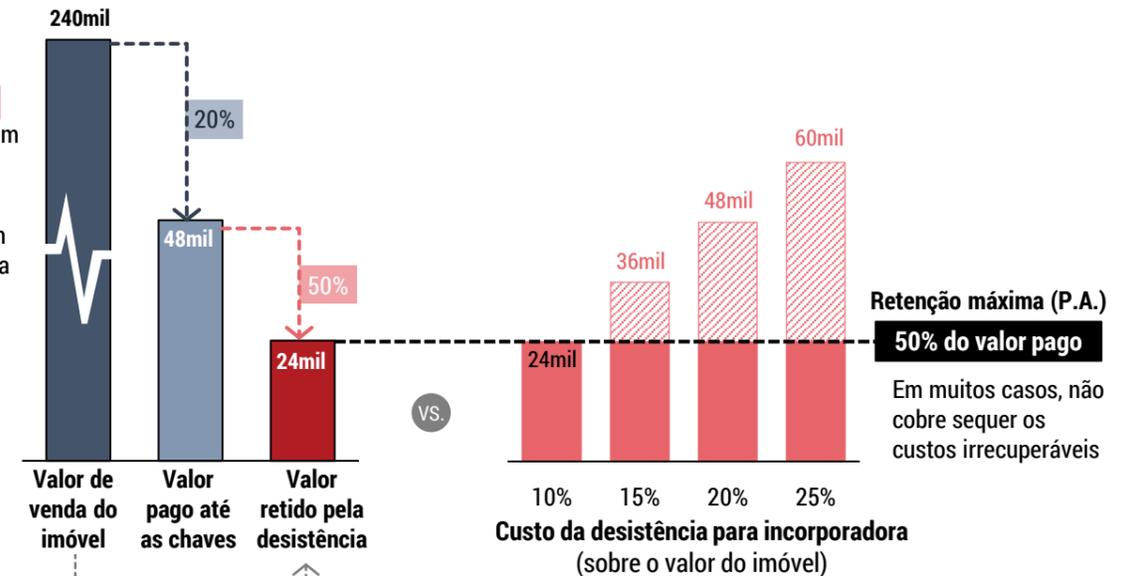
**Despesas de estoque (IPTU + condomínio)**  
~2% da venda

Carregamento do estoque pós-entrega por conta do distrato.

## 5 RETENÇÃO É CALCULADA SOBRE O VALOR PAGO E NÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL | LIMITE DE 50% NA PENALIDADE ESTÁ DISTANTE DE COBRIR OS CUSTOS INCORRIDOS COM O DISTRATO

Até a entrega das chaves, paga-se em média **20% do valor da venda** (bancos financiam até 80% do valor total)

Desistências costumam ocorrer perto da entrega das chaves



## 6 MERCADO TENDE A SE AUTORREGULAR

Cláusula penal do contrato tem a função de **prefixar os danos** face impossibilidade de cálculo caso a caso.

Percentuais estabelecidos e anuídos devem ser respeitados, agilizando a devolução dos valores aos quais o desistente tem direito



**Autorregulação do mercado:** percentual menor que o limite legal consiste em **diferencial competitivo dos concorrentes** no mercado

Poder judiciário poderia intervir, apenas, no caso de **inconstitucionalidade**