

Construtoras acreditam em multa maior por distrato; Procons condenam

A discussão do Projeto de Lei 68/2018, que regulamenta os distratos (desistência da compra de imóveis na planta), atualmente no Senado, virou um importante termômetro do setor imobiliário em São Paulo para as projeções de crescimento no segundo semestre

Camila Boehm/Agência Brasil

As principais entidades do setor, como o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) e o Sindicato da Construção Civil (SindusCon-SP), acompanham a tramitação da proposta, enquanto monitoram indicadores econômicos, como a variação do dólar e as projeções do Produto Interno Bruto (PIB).

“Quando apresentamos os resultados em 2017, a nossa previsão era de crescimento nos lançamentos e nas vendas para 2018. Porém, diante da instabilidade interna, com a alta do dólar e indefinição do cenário político, começamos a repensar esses índices”, disse o presidente do Secovi-SP, Flavio Amary, ao considerar um agravante a rejeição do PL 68/2018, que regulamenta os distratos – desistência da compra de imóveis na planta –, na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) do Senado.

“Aguardávamos a aprovação deste PL, porque vai proporcionar segurança jurídica para o setor e para os compradores. Neste aspecto, ainda acreditamos que os senadores reconhecerão a importância desta regulação para impulsionar a retomada do mercado, entendendo que a nossa atividade é de longa maturação e alto risco, mas fundamental para o desenvolvimento socioeconômico”, disse Amary.

Tramitação

O PL pode ser colocado em votação no plenário do Senado, a partir de uma deliberação da Presidência do Senado. A proposta foi rejeitada pela maioria dos senadores integrantes da CAE, sob a justificativa de que o projeto não resolveria a questão da insegurança jurídica, além de prejudicar os mutuários.

No Brasil, não há ainda uma lei regulamentando os distratos, que podem ser resolvidos judicialmente. A Justiça, por sua vez, costuma decidir entre 10% e 25% para o valor da multa. O PL prevê que as construtoras teriam o direito de reter parte do valor pago pelo comprador que desistir do negócio, podendo chegar a até 50% dependendo do tipo de contrato.

Consumidores

A diretora-executiva do Procon de Porto Alegre, Sophia Martini Vial, avalia que a proposta traz valores de multas



Antônio Cruz/ABr

O Secovi-SP e o SindusCon-SP acompanham a tramitação da proposta, enquanto monitoram indicadores econômicos, como a variação do dólar e as projeções do PIB.

rescisórias muito mais altas do que aqueles já previstos na jurisprudência, ou seja, do entendimento que os tribunais vêm tomando. “Simplesmente ter uma lei que impõe multas altas ao consumidor não é ter segurança jurídica. Porque isso traz um desequilíbrio contratual e aí acaba o consumidor pagando valores exorbitantes por um bem que ele não vai usufruir”, disse.

A diretora concorda que deva haver uma regulamentação, mas acredita que o atual projeto em tramitação não é satisfatório. “O projeto acabava equiparando o consumidor a um investidor de imóveis - o que não é o caso; sabemos a dificuldade que é para comprar um apartamento ou uma casa. O ideal é que a regulamentação seguisse os valores da jurisprudência, valores de multa entre 20% e 30%, que são mais razoáveis que valores de 50% de multa”.

Nos casos que envolvem devolução de lote, pelo projeto, o comprador teria direito de receber os valores só 180 dias após o fim da construção do loteamento, em 12 parcelas, o que poderia levar cerca de dois anos e meio. No caso de áreas já edificadas, os adquirentes poderiam receber os valores em 12 parcelas, um ano depois.

do setor, mas que poderá dificultar a retomada iniciada no segundo semestre de 2017 e que estava se firmando nesses primeiros meses”, avaliou Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Sindicato da Habitação.

Empregos



Dnimgestão

Queda nos lançamentos

O número de unidades residenciais lançadas na capital paulista, em maio de 2018, foi de 1.721, ou seja, 35,1% abaixo ao de maio de 2017 (2.651 unidades). No entanto, o resultado de maio foi 45,7% superior ao de abril de 2018 (1.181 unidades) e, no acumulado de doze meses (junho de 2017 a maio de 2018), foram lançadas 30.369, 38,9% acima das 21.871 unidades registradas no período anterior (junho de 2016 a maio de 2017).

“Há uma redução do índice de confiança dos empresários e consumidores ainda não refletida nos indicadores

O número de empregos na construção civil paulistana, que responde por 43,45% do total de empregos do setor no estado de São Paulo, registrou queda de 0,49% em maio na comparação ao mês anterior, com perda de 1.370 vagas. Em doze meses, a cidade teve retração de 3,43%, ou seja, perda de 9.953 vagas. No país, eram 2.333.531 empregos no mês de maio deste ano, o que representa uma queda de 2,08% na comparação com maio de 2017. A perda chegou a 49.630 vagas.

Os dados são da pesquisa do Sindicato da Construção Civil (SindusCon-SP) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), com base em informações do Ministério do Trabalho e do Emprego (MTE).

Para José Romeu Ferraz Neto, presidente do SindusCon-SP, o aumento em maio na comparação com o mês de abril não deve ser interpretado como uma retomada do crescimento da construção. “Nos primeiros cinco meses deste ano ainda estamos com 77 mil empregos a menos, em comparação com o acumulado do mesmo período do ano passado, e com o mesmo contingente de trabalhadores de maio de 2009”, disse Ferraz Neto.



No Brasil, não há ainda uma lei regulamentando os distratos, que podem ser resolvidos judicialmente.

Distrato imobiliário só deve voltar à pauta em agosto, diz Eunício

O presidente do Senado, Eunício Oliveira (MDB-CE), disse que não pretende pautar para votação a proposta que estabelece regras para a desistência da compra de imóveis na planta, o chamado distrato. A medida foi rejeitada na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) do Senado, mas ainda assim poderia ser apreciada pelos senadores no plenário da Casa.

“Acho que tem que se buscar um entendimento. Não dá para pautar pura e simplesmente o projeto que foi derrotado na CAE por falta de entendimento na questão.

Então, nós podemos fazer o entendimento e, no começo de agosto, votar essa matéria”, argumentou o parlamentar.

Atualmente, não há uma lei que regulamente os distratos e, muitas vezes, os casos de desistência vão parar na Justiça. Diante da ausência de regulação, as pessoas que não têm condição financeira de ir à Justiça acabam sem receber de volta os valores que já foram pagos. Mas, para a maioria dos senadores da CAE, o projeto que foi rejeitado hoje não resolveria o problema de insegurança jurídica e prejudicaria mutuários (ABr).

O senador Eunício Oliveira diz que é preciso haver entendimento para que a proposta do distrato imobiliário possa ser votada no começo de agosto.

Fabio Rodrigues/ABr

