

Regulamentação da desistência da compra de imóveis no Brasil

Gustavo Milaré (*)

O distrato na compra de imóveis, ao lado dos atrasos nas entregas de unidades na planta, é um dos principais problemas que afetam as relações entre consumidores e construtoras e incorporadoras no Brasil

Tramita no Congresso Nacional um projeto que regulamenta a “desistência” do contrato de compra de imóvel. Uma série de propostas se arrastam nas duas casas legislativas, mas teve um passo importante recentemente. A Comissão de Assuntos Econômicos do Senado aprovou emendas ao projeto que fixa direitos e deveres das partes nos casos de rescisão de contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária ou loteamento. O tema será avaliado no Plenário do Senado.

Ainda que questionado por parte dos senadores, é inegável que se trata de importante avanço, na medida em que regra consequências para o adquirente e para o incorporador e, assim, traz mais segurança jurídica às suas relações e para a economia do país, tão sensível aos reflexos do cenário imobiliário.

A esse respeito, aliás, além de certamente contribuir para a retomada do crescimento do mercado imobiliário brasileiro, a conversão do projeto em lei possivelmente resolverá milhões de processos judiciais que tratam do tema e aguardam decisão no Judiciário, em especial porque, se aprovado, o projeto irá ao encontro da jurisprudência que vem se formando em nossos tribunais.

De acordo com o texto aprovado no Senado, o atraso de até 180 dias para a entrega do imóvel não gerará ônus para a construtora. Se houver atraso maior na entrega das chaves, o comprador poderá desfazer o negócio e terá direito a receber tudo o que pagou de volta, além da multa prevista em contrato, em até 60 dias.

Se não tiver multa prevista, o cliente terá direito a 1% do valor já desembolsado para cada mês de atraso.

Além disso, permite que as construtoras fiquem com até 50% dos valores pagos pelo consumidor em caso de desistência da compra, quando o empreendimento tiver seu patrimônio separado do da construtora (mecanismo chamado de patrimônio de afetação).

Tal sistema foi criado após a falência da Encol, pois, com o patrimônio afetado, as parcelas pagas pelos compradores não se misturam ao patrimônio da incorporadora ou construtora e não poderá fazer parte da massa falida caso a empresa enfrente dificuldades financeiras. ara os demais casos, ou seja, fora do patrimônio de afetação, a multa prevista para o consumidor é de até 25%.

Além de regram o limite da multa aplicável, o projeto aprovado também traz maior segurança jurídica ao prever que haverá o desconto da comissão de corretagem, dos impostos incidentes sobre o imóvel, de eventuais taxas de condomínio e de espécie de aluguel, conforme valor previsto em contrato, ou se não houver essa previsão, conforme valor fixado em juízo, caso a desistência ocorra após o adquirente entrar no imóvel.

A devolução do dinheiro para o adquirente será feita em parcela única até 30 dias após o habite-se do imóvel construído sob o regime de afetação (e não mais de forma imediata, como tem sido entendido pelos nossos tribunais) ou em até 180 dias após a assinatura do distrato, quando o imóvel não estiver submetido a tal regime.

O projeto reforça a necessidade imediata de um norte regulatório sobre a desistência da compra de imóveis no país. Os consumidores e as incorporadoras necessitam de uma maior segurança jurídica para realizar seus negócios e firmar os contratos.

(*) - É advogado, mestre e doutor em Direito Processual Civil e sócio do escritório Meirelles Milaré Advogados.

Congresso aprova R\$ 18,9 bilhões em créditos para diversas áreas

Em sessão do Congresso Nacional, foi aprovado um total de R\$ 18,9 bilhões em projetos de créditos orçamentários para diversas áreas, principalmente segurança pública e Justiça

Há verbas para aperfeiçoar o sistema carcerário, o policiamento nas estradas, além da preservação do patrimônio público e programas de apoio à criança e ao adolescente.

Os projetos serão enviados para sanção presidencial. O maior crédito aberto foi de R\$ 9,86 bilhões para transferência a estados, DF e municípios (R\$ 8,4 bilhões de royalties, fundos de participação dos estados e municípios – FPE e FPM – e Fundeb) e para compensar a Previdência por perdas com a desoneração da folha de pagamentos (R\$ 1,2 bilhão).

Esses recursos vêm de concessões do setor público (R\$ 1,23 bilhão) e de excesso de arrecadação (R\$ 8,63 bilhões), dos quais R\$ 4 bilhões de transferências constitucionais devidas pela União relativas ao Imposto sobre a Renda (IR) e sobre IPI e R\$ 4,6 bilhões de royalties do petróleo.

Há ainda a garantia de repa-



Os projetos serão enviados para sanção presidencial.

se de R\$ 435 milhões para ações em seis ministérios: Justiça, Segurança Pública, Direitos Humanos, Defesa, Cultura e

Planejamento. Justiça e Segurança Pública receberão R\$ 196,2 milhões que deverão ser aplicados no combate à crimi-

nalidade e R\$ 15 milhões para o fortalecimento e modernização das instituições de segurança (ABR).

Senador defende investimento nas fronteiras

O senador Wellington Fagundes (PR-MT) defendeu investimentos na proteção das fronteiras para evitar o aumento da criminalidade. Relator setorial da área da Defesa e Justiça na elaboração do Orçamento para 2019, ele relatou a audiência que teve com o ministro da Defesa, general Joaquim Silva e Luna, para discutir o assunto.

Wellington disse que, na reunião, tratou sobre o orçamento da área da Defesa para o próximo ano, o papel das Forças Armadas e a importância social delas para o país. Ao defender a total integração entre todas as polícias, o parlamentar disse que o Estado precisa fazer sua parte, a fim de evitar o abastecimento de armas para grupos criminosos através do contrabando.

“Entra arma, entra o contrabando ou leva-se o produto contrabandeado do Brasil porque, principalmente estados como o Mato Grosso estão vulneráveis, sem a presença e a eficácia das Forças Armadas em suas fronteiras”, ressaltou (Ag.Senado).

Parlamentares cobram recursos do Bolsa Família em 2019

Senadores e deputados cobraram do ministro do Planejamento, Esteves Colnago, a liberação de R\$ 45 bilhões destinados à área de Assistência Social que podem ser bloqueados no Orçamento de 2019. O dinheiro é destinado ao pagamento do Bolsa Família e do Benefício de Prestação Continuada (BPC). O possível bloqueio se deve à chamada “regra de ouro”, prevista na Constituição. Ela proíbe que a União se endivida para cobrir gastos correntes, como salários de servidores ou contas de água, energia e telefone.

A previsão para 2019 é de R\$ 2,096 trilhões em despesas correntes e R\$ 1,838 trilhão em receitas (exceto operações de crédito). A execução dessa diferença de R\$ 258 bilhões depende de aprovação do Poder Legislativo. Sem autorização, os gastos não podem ser realizados. No projeto, o Palácio do Planalto incluiu na “regra de ouro” despesas com Previdência (R\$ 201,7 bilhões); BPC (R\$ 30 bilhões); Bolsa Família (R\$ 15 bilhões); e outras rubricas (R\$ 11,4 bilhões).



Ministro do Planejamento, Esteves Colnago.

De acordo com o ministro do Planejamento, o governo federal garante o pagamento desses gastos até junho ou julho do próximo ano. “Não há corte dessas despesas. Todas estão previstas. A gente sabe da importância de todos os gastos que estão aqui. Todos são essenciais, necessários e meritórios. Buscamos despesas que não tenham nenhuma resistência no Congresso. O próximo presidente vai ter tempo para mandar e o Legislativo para aprovar o projeto”, justificou

Esteves Colnago.

A senadora Fátima Bezerra (PT-RN) criticou a inclusão das despesas com Bolsa Família e BPC na “regra de ouro”. Ela classificou a medida como um corte brutal. “Isso pode colocar em risco mais de 7 milhões de famílias que poderão ficar sem o Bolsa Família. Se o governo federal não fizer sua parte, como os municípios vão ter condições de manter a rede de serviços socioassistenciais funcionando país afora? Não vão ter condições”, alertou (Ag.Senado).

Sem mandato renovado Raupp comenta eleições

Marcos Oliveira/Ag.Senado



Senador Valdir Raupp (MDB-RO).

O senador Valdir Raupp (MDB-RO) comentou os resultados das eleições, frisando que os candidatos eleitos refletiram os desejos da população, em sua esperança por um Brasil melhor, e que os políticos preteridos devem respeitar a vontade do povo e encontrar novas formas para trabalhar pelo desenvolvimento do país. O senador não conseguiu ter seu mandato renovado.

Para o Raupp, o presidente eleito Jair Bolsonaro terá pela frente uma série de desafios “urgentes e inadiáveis” a serem enfrentados com “determinação, diálogo institucional e respeito à Constituição”. O primeiro grande teste será a reforma da Previdência, uma “bomba-relógio” que precisa ser desativada, avaliou. Outra

pauta é a reforma tributária, que, segundo ele, diminui a competitividade brasileira e onera demasiadamente o setor produtivo e a classe trabalhadora.

Raupp elogiou algumas bandeiras defendidas pelo novo governo eleito, como a redução do número de ministérios e da máquina pública como um todo. Ele conclamou ainda a oposição a ser “responsável, madura e construtiva” e lembrou aos novos gestores que a nação é complexa. “Como diz o ditado, o Brasil não é para amadores. Esperamos que os cargos na Esplanada dos Ministérios sejam ocupados por gente profissional, competente, que saiba o que faz, comprometida com o Brasil e com a felicidade do nosso povo”, concluiu (Ag.Senado).

Fundo Ferroviário é aprovado em comissão mista e segue para a Câmara

A comissão mista que analisa a MP que cria o Fundo Nacional de Desenvolvimento Ferroviário (FNDF), aprovou parecer favorável à iniciativa. O fundo funcionará por cinco anos, contados da data de publicação da MP (20/07/18), e terá como objetivo ampliar a capacidade logística do Sistema Ferroviário Nacional. O FNDF será composto de recursos do Orçamento da União, de doações e de outras fontes.

Os recursos serão aplicados no subsistema ferroviário federal, respeitados os planos de desenvolvimento logístico dos estados e também na ligação do Complexo Portuário de Vila do Conde (PA) à Ferrovia Norte-Sul, considerada a espinha dorsal do transporte ferroviário brasileiro.

O FNDF terá essencial relevância ao viabilizar investimentos imprescindíveis no setor, principalmente no Arco Norte, o que vai proporcionar a redução dos custos de transportes, da emissão de poluentes e do número de acidentes em rodovias, além da melhoria do desempenho econômico de



O relator e o presidente da comissão mista viabilizaram acordo para aprovar alterações à MP do FNDF.

toda a malha ferroviária.

O texto aprovado é um projeto do relator, deputado Lúcio Vale (PR-PA), com alterações na proposta original elaborada pelo Poder Executivo. O deputado aceitou sugestões para ampliar a fonte de financiamento do fundo e incluiu, por exemplo, as multas decorrentes de contratos de concessão ou de arrendamento de ferrovias entre as fontes de financiamento.

Em relação à destinação dos recursos, o relator chegou

a incluir na versão inicial do relatório outros trechos ferroviários que deveriam receber prioridade após ligação Vila do Conde-Ferrovia Norte-Sul, mas retirou essas emendas após negociação com o governo. “No acordo feito, o governo se comprometeu a não vetar o texto, que será aprovado da forma que o Congresso encaminhar ao Planalto”, explicou o senador Flexa Ribeiro (PSDB-PA), presidente da comissão mista (Ag.Senado).

Serviço de aprendizagem de empregados em cartórios

A Comissão de Trabalho da Câmara dos Deputados aprovou projeto que cria o Serviço Social e de Aprendizagem dos Empregados em Serventia Notarial e de Registro (Sesonor) – os cartórios. A proposta, do deputado Alex Canziani (PTB-PR), prevê ações voltadas para a aprendizagem desse empregado, como treinamento, preparação, qualificação, aperfeiçoamento, capacitação e formação profissional.

O relator no colegiado, deputado Benjamin Maranhão (SD-PB), apresentou parecer favorável ao texto, com emenda que define o Sesonor como entidade qualificada em formação técnico-profissional metódica do aprendiz, para os efeitos da legislação trabalhista.

“A participação de empregados, empregados e representantes do Poder Público garantirá o equilíbrio necessário para que o Sesonor alcance os objetivos preconizados pelo projeto. A proposição pode ser aperfeiçoada com a expressa referência de o Sesonor constituir-se como entidade qualificada em formação técnico-profissional metódica do aprendiz (maior de 14 e menor de 24 anos)”, defendeu o parlamentar.

Pela proposta, o Sesonor deverá desenvolver e executar programas voltados à promoção social do empregado e de seu núcleo familiar, notadamente no que se refere à saúde, cultura, lazer e segurança no trabalho. O texto estabelece ainda que cabe à Confederação Nacional de Notários e Registradores (CNR) criar, organizar, e administrar o Sesonor. A proposta ainda será analisada, em caráter conclusivo, pelas comissões de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça (Ag.Câmara).