

MEMORANDO AOS CLIENTES

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E INVESTIMENTOS FLORESTAIS

03/05/2016

Acordo entre governo federal, órgãos de defesa do consumidor e entidades do mercado imobiliário do estado do Rio de Janeiro cria novas diretrizes para distrato de unidades imobiliárias vendidas na planta naquele estado

Foi firmado, na última quarta-feira (27), o Pacto para o Aperfeiçoamento das Relações Negociais entre Incorporadores e Consumidores (Pacto) com participação da Secretaria Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça, da Secretaria Executiva do Ministério da Fazenda, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Rio de Janeiro (OAB/RJ), da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCO), da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI) e da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI/RJ).

O Pacto tem o objetivo de estabelecer diretrizes para os distratos de instrumentos de compra e venda de imóveis vendidos na planta, em um cenário de agravamento da crise econômica do país, e consequente redução de demandas judiciais sobre o tema.

Os assuntos abordados pelo Pacto são:

- Exclusão dos contratos de cláusulas que versem sobre o pagamento de (i) Serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), (ii) Serviços complementares extraordinários e instalações de áreas comuns dos edifícios (Verbas de decoração) e (iii) Taxa de deslocamento, as quais são entendidas como abusivas;
- Obrigação de clara informação nos materiais publicitários sobre a taxa de corretagem, valor esse que deve ser deduzido do preço de venda do imóvel, e não acrescentado ao valor pago pelo consumidor;

- Estabelecimento de contrapartida pecuniária em favor do comprador, caso o vendedor faça uso de prazo estabelecido de 180 dias em Cláusula de Tolerância para entrega do imóvel, no valor equivalente a 0,25% ao mês sobre o montante das parcelas até então pagas pelo comprador, calculado *pro rata die*, até o 180º dia de atraso e de 2% ao mês, a partir de tal data;
- Estabelecimento da data de emissão do certificado de conclusão de obra pela Municipalidade como marco da conclusão da obra, de modo que somente a partir desta data poderá ser instalado o condomínio edilício;
- Aperfeiçoamento dos deveres informacionais do incorporador, com a inclusão de cláusulas que (i) adequem os prazos de garantia aos prazos da ABNT NBR 15575-1:2013; (ii) especificação de despesas não incluídas no preço do imóvel, tais quais custos com ligações definitivas de serviços públicos; (iii) taxa de administração de obra; e (iv) possibilidade de instalação do condomínio sem qualquer ônus para os compradores das unidades com único objetivo de obtenção de CNPJ/MF;
- Possibilidade de cessão de direitos com relação às unidades adquiridas, sem qualquer ônus para o consumidor, desde que comprovada a capacidade financeira do cessionário; e
- Fixação de parâmetros das multas para extinção do contrato por distrato ou inadimplemento do comprador, conforme abaixo.

A fixação de parâmetro para a multa por extinção do contrato por distrato ou inadimplemento do comprador, poderá ser: (i) multa fixa, em percentual nunca superior a 10% sobre valor do imóvel (limitado a 90% do valor pago), ou (ii) perda integral do sinal (que não poderá ultrapassar a 10% do valor do imóvel) e de até 20% dos valores pagos pelo comprador até então. Para não comprometimento do fluxo de caixa da incorporação, é concedido ao incorporador o prazo de 180 dias para restituição do valor, corrigido monetariamente, em parcela única, salvo se a unidade imobiliária for vendida novamente em prazo inferior ao estabelecido para a restituição.

O Pacto estabelece que todos os contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias celebrados a partir de 1º de janeiro de 2017 deverão estar adequados aos seus termos, sendo que o órgão fiscalizador responsável poderá aplicar multa de R\$ 10.000 por contrato celebrado em desacordo aos termos do Pacto.

O Pacto resultou da movimentação das entidades e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro com auxílio da Secretaria Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça, mas não tem caráter normativo e não vincula o judiciário. Conforme expresso no Pacto, há interesse de que seus termos sirvam de parâmetro para discussão de atualização da lei de incorporações e condomínios (Lei nº 4.591/1964) e para a formação de respaldo jurisprudencial.

Com sua recente celebração, ainda não é possível antever os reflexos do referido Pacto em âmbito nacional. No entanto, diante da importância do tema, é esperado movimento semelhante em outros Estados, especialmente São Paulo.

Advogados da Prática de Negócios Imobiliários e Investimentos Florestais

Este memorando, elaborado exclusivamente para os clientes deste escritório, tem por finalidade informar as principais mudanças e notícias de interesse no campo do Direito. Surgindo dúvidas, os advogados estarão à inteira disposição para esclarecimentos adicionais.

É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou total, do conteúdo desse memorando sem o prévio consentimento do Mattos Filho.

SÃO PAULO

Al. Joaquim Eugênio de Lima 447
01403-001 São Paulo SP Brasil
T +55 11 3147 7600

RIO DE JANEIRO

Praia do Flamengo 200 11º andar
22210-901 Rio de Janeiro RJ Brasil
T +55 21 3231 8200

BRASÍLIA

SHS Qd. 06 Cj A, Bloco C - Sala 1901
70322-915 Brasília DF Brasil
T +55 61 3218 6000

NEW YORK

712 Fifth Avenue 26th Floor
New York NY 10019 USA
T + 1 646 695 1100