



A lei do superendividamento e o mercado de imóveis

A Lei Federal nº 14.181 (1º/07/21) alterou o Código de Defesa do Consumidor e o Estatuto do Idoso para aperfeiçoar a disciplina do crédito e dispor sobre a prevenção e o tratamento do superendividamento.

Apesar de já vigente, pontos essenciais da nova legislação não foram ainda regulamentados, o que exigirá um esforço doutrinário e jurisprudencial para sua interpretação adequada ao mercado imobiliário.

A atual Política Nacional de Relações de Consumo contempla o fomento de ações direcionadas à educação financeira e ambiental dos consumidores, à instituição de mecanismos de prevenção e tratamento extrajudicial do superendividamento e de proteção ao consumidor pessoa física, e à instituição de núcleos de conciliação e mediação de conflitos oriundos de superendividamento.

Passa a ser direito básico do consumidor a garantia de práticas de crédito responsável e de prevenção e tratamento de situações de superendividamento, preservado o mínimo existencial (atenção especial para seu significado e alcance), nos termos da regulamentação (ainda inexistente), por meio da revisão e da repactuação de dívida.

Final, o que se entende por superendividamento? A resposta está no novo art. 54-A, § 1º, do CDC: impossibilidade manifesta (não é qualquer dificuldade) de o consumidor pessoa física (jamais pessoa jurídica), de boa-fé, pagar o conjunto das dívidas de consumo, vencidas e a vencer, sem comprometer seu mínimo existencial – nos termos da regulamentação (ainda não emitida); a lei não se aplica ao consumidor que tenha contraído dívidas mediante fraude ou má-fé, nem incide na contratação de produtos e serviços de luxo de alto valor.

Entretanto, ainda não sabemos os parâmetros legais objetivos do que seja mínimo existencial. Seria o salário mínimo, fixado em lei, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde?

O mínimo existencial é doutrinariamente vinculado ao conceito de patrimônio mínimo a garantir a dignidade humana do devedor, que não pode ser reduzido à miserabilidade.



Marcelo Terra*

“
Os agentes do mercado imobiliário devem se unir em torno da compreensão e correta adoção da nova lei
”

À evidência, a utilização de normas abertas e conceitos vagos enseja insegurança jurídica, decorrente da ausência de previsibilidade em sua aplicação.

A nova lei inverte desde logo o ônus da prova: deve o fornecedor demonstrar que adotou a política da concessão de um crédito responsável (o que inclui análise de informações disponíveis em bancos de dados de proteção ao crédito), cabendo a ele, dentre outras obrigações, informar o consumidor, prévia e adequadamente, no momento da oferta, sobre o custo efetivo total e as consequências da inadimplência.

O consumidor (pessoa natural) superendividado pode requerer judicialmente a instauração do processo de repactuação de dívida, o que não pode abranger contratos celebrados dolosamente ou dívidas provenientes de contratos de crédito com garantia real de financiamento imobiliário e de crédito rural.

Os agentes do mercado imobiliário (incorporadores e loteadores, em especial) devem se unir em torno da compreensão e correta adoção da nova lei. Manter permanente diálogo com os consumidores e suas instituições representantes, ouvindo atentamente seus argumentos e expondo didaticamente as peculiaridades da compra e venda imobiliária. Esta será a missão do Secovi-SP: promover o entendimento para que as boas intenções do legislador sejam adequadamente aplicadas.

Confira a íntegra do artigo no portal do Secovi.

Coordenador do Conselho Jurídico da Presidência do Secovi-SP