

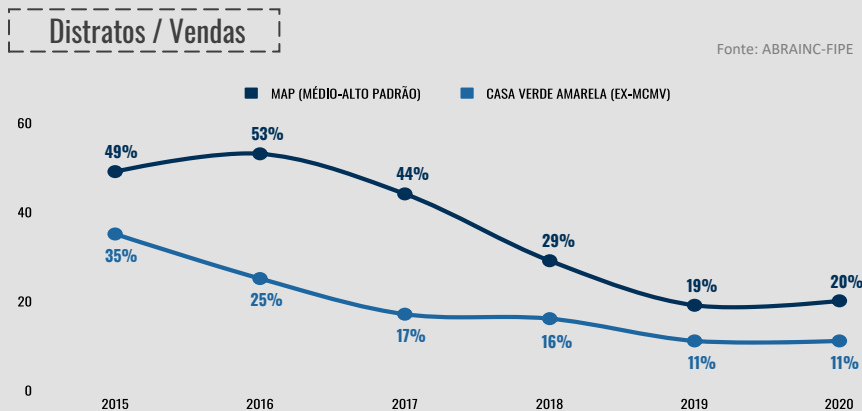
# DISTRATO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



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

## 01. DESISTÊNCIAS EM 2015/16 ATINGIRAM NÍVEIS INSUSTENTÁVEIS

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



### Lei Distratos (Dez/ 18)

Reconheceu a 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

### Graves consequências para o setor e adquirentes

**1 MILHÃO**

de empregos deixaram de existir na incorporação/construção

**395**

Incorporadoras entraram em recuperação judicial

**25.530**

consumidores adimplentes não receberam os imóveis

Impactos computados até 2018 (FIPE, INRE)

Fonte: BTG Pactual, 2017

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

Em outros países em que há regulamentação do distrato:



RETENÇÃO DE

**100% DOS VALORES PAGOS**

+ PENALIDADES ADICIONAIS

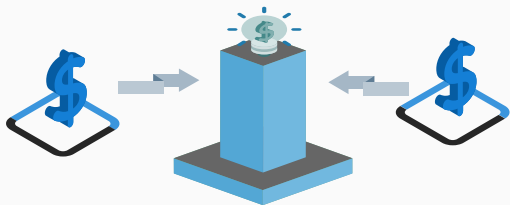
# PREVISÃO LEGAL DE RETENÇÃO ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE DESISTENTE PROTEGE O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS ADQUIRENTES ADIMPLENTES

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

## 02. 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)

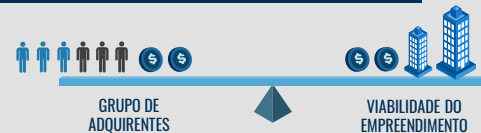
**Proteção aos adquirentes:** os recursos investidos no empreendimento **não podem ser usados para fins não relacionados a ele.**



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.

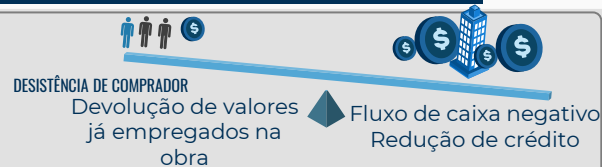
### VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO DEPENDE DE GRUPO MÍNIMO DE COMPRADORES

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



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

## 03. ...E REDUZ RISCO SISTÊMICO

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

DISTRATOS DESMOTIVADOS GERAM  
**DESEQUILÍBRIO**



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

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



**Valorização =  
VENDA E LUCRO**

Incorporadora não tem a opção de distratar para vender por um 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**

# 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]

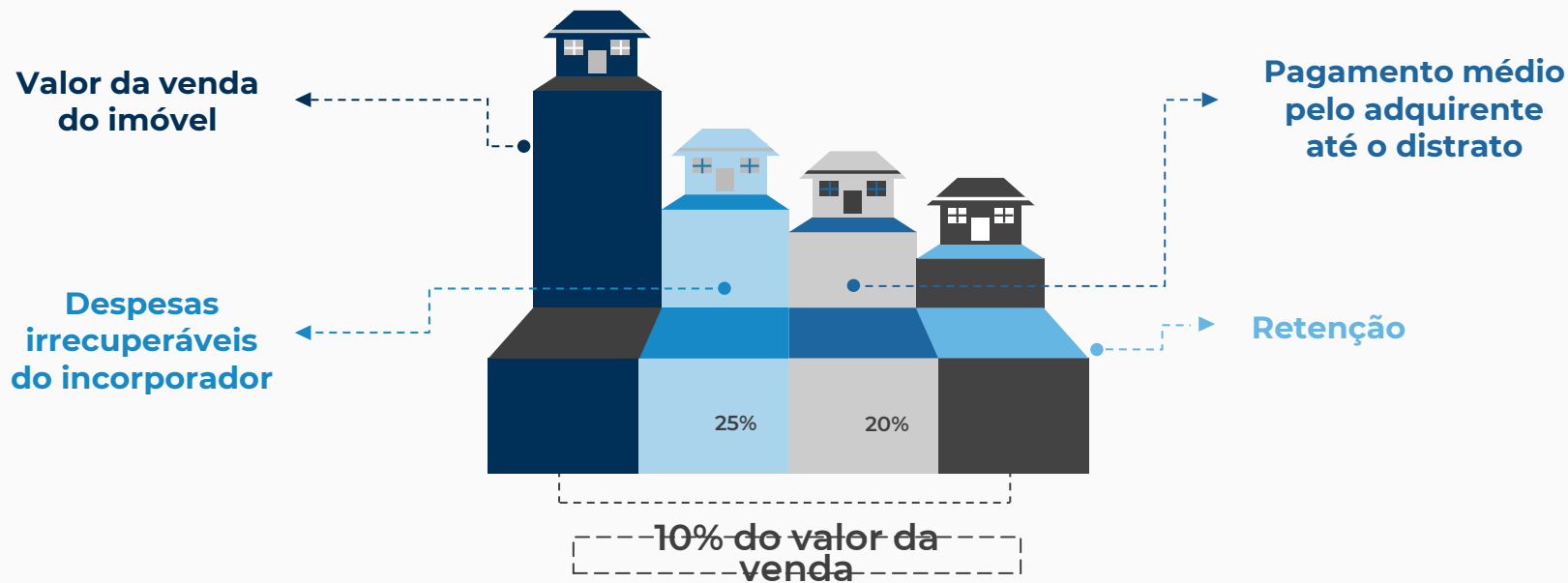
## 04. RETENÇÃO É CALCULADA SOBRE O VALOR PAGO, NÃO SOBRE O VALOR DA VENDA, E O LIMITE DE 50% NA PENALIDADE ESTÁ DISTANTE DE COBRIR OS CUSTOS INCORRIDOS COM O DISTRATO



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



# 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)

## 05. 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



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



APONTE A CÂMERA DO SEU  
CELULAR PARA ACESSAR  
ESSE MATERIAL

**OBRIGADA**

