



Senado aprova regulamentação do distrato com aumento da multa

22/11/2018

O Plenário do Senado aprovou, na quarta-feira (21/11), o texto-base do projeto que regulamenta a desistência da compra de imóvel depois da assinatura do contrato, o chamado distrato. O projeto aumenta a multa por distrato para 50% do valor já pago à construtora. O projeto é de autoria da Câmara, mas, como houve alterações ao texto original pelo Senado, voltará aos deputados.

Atualmente, as construtoras ficam com 10% a 25% do valor pago por quem desistiu da compra do imóvel na planta, seguindo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Com as novas regras aprovadas na Câmara, se o comprador desistir do imóvel ou parar de pagar as prestações, a construtora ou empresa responsável pela obra pode ficar com até metade do dinheiro pago pelo comprador.

Também ficou aprovada emenda do senador Romero Jucá (MDB-RO) que destina a multa por distrato à construtora responsável pela obra, e não ao financiador da compra.

Recurso Aceito

De autoria do deputado Celso Russomano (PRB-SP), a proposta havia sido rejeitada pela Comissão de Assuntos Econômicos do Senado (CAE) em julho, mas um recurso fez com que voltasse para o Plenário, onde recebeu novas emendas.

O Senado acatou seis emendas, cinco da senadora Simone Tebet (MDB-MS) e uma do senador Romero Jucá (MDB-RO). As emendas 15 e 20 propõem a apresentação de uma folha de rosto no contrato com um quadro-resumo das cláusulas contratuais. Já as emendas 17 e 21 diminuem o percentual de retenção de fruição do imóvel. E a emenda 18 prevê a impossibilidade de o adquirente ficar com dívidas após devolução do imóvel.

Os senadores favoráveis argumentam que o projeto atualiza as regras, dando segurança jurídica às construtoras e aos consumidores na hora da negociação. Por outro lado, há parlamentares que consideraram o texto mais favorável às empresas, sendo necessário mais equilíbrio.

Previsões

O projeto prevê que o atraso de até 180 dias para a entrega do imóvel não gerará ônus para a construtora. Se o atraso for maior, o comprador pode desfazer o negócio e receber o dinheiro de volta, além de multa prevista em contrato, em até 60 dias. Se não houver multa prevista, o cliente terá direito a 1% do valor já quitado para cada mês de atraso.

Ainda segundo o projeto, a multa de 50% ao comprador que desistiu só é empregada quando o empreendimento tiver seu patrimônio separado do da construtora (mecanismo chamado de patrimônio de afetação). Para os demais casos, ou seja, fora do patrimônio de afetação, a multa prevista para o consumidor é de até 25%.

PLC 68/2018

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-nov-22/senado-aprova-regulamentacao-distrato-aumento-multa/>