

# JUSTIÇA & CIDADANIA

edição  
**200**

ISSN 1807-779X  
#771802974000 002003  
Edição 200 - Abril de 2017  
R\$ 16,90

ENTREVISTA:

DESEMBARGADOR ANDRÉ FONTES, PRESIDENTE DO TRF 2ª REGIÃO

## CONCILIAÇÃO, DIÁLOGO E OTIMISMO NA NOVA GESTÃO DO TRF2

# Mercado imobiliário

## Segurança jurídica para crescer

Claudio Hermolin | Presidente da Ademi-RJ



Ocupo este espaço na revista *Justiça & Cidadania* para falar de um dos temas mais cruciais para a construção civil e sua recuperação: os distratos. A matéria tem mobilizado Executivo, Judiciário, construtoras, incorporadores e consumidores em amplo debate. Mas, apesar de tantos esforços e mobilização, os avanços foram poucos e a passagem do tempo, é bom que se diga, em nada nos favorece.

É importante falarmos da urgência de soluções adequadas à questão dos distratos e da criação de regras claras sobre o cancelamento da compra da unidade antes da entrega das chaves.

Os números são bem preocupantes. Recente pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) mostra que quase 38 mil imóveis tiveram as vendas canceladas entre janeiro e outubro de 2016. Esse volume equivale a mais de 40% das unidades vendidas no mesmo período, o dobro do registrado em 2014. Os dados consideram as operações das 19 maiores incorporadoras do Brasil, o que permite uma visão global da situação. Impressionantes, os dados evidenciam bem a dimensão do problema enfrentado pelas empresas e também pelos compradores nos últimos tempos.

Como se sabe, o acordo de incorporação imobiliária é um contrato de consumo e, como tal, está sujeito aos preceitos do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), também regulado por lei especial, a Lei 4.591/64. Mas, ao contrário do que



pode parecer, a lei especial de 1964 não regulou o tema do distrato. É curioso – e lamentável – observar que, apesar da recorrência dos cancelamentos, não há lei que regulamente o tema. Há apenas jurisprudências e súmulas, o que abre brechas para interpretações díspares e decisões, por vezes, equivocadas. A rescisão dos negócios imobiliários, quase sempre, acaba em disputa judicial, mesmo sem regras objetivas que rejam tal questão.

O mercado imobiliário sabe que boa parte dos consumidores, com a alta dos índices de desemprego – que já atinge 12 milhões de brasileiros –, a falta de crédito, a pressão inflacionária e o contexto de crise econômica, perdeu as condições de honrar o pagamento das parcelas das unidades. Mas tais casos não retratam fielmente a totalidade dos casos. Investidores, que adquiriram seus imóveis à espera da valorização dos preços no mercado, encontram nos distratos a solução ideal para seus problemas: pedem rescisão do contrato na Justiça, recebem de 80% a 90% do valor das prestações de volta e, podem, com os recursos recuperados, investir em fundos e ações, com ganhos mais expressivos.

Diferentemente do que uma leitura apressada da situação pode indicar, não são apenas os empresários

que saem perdendo com os distratos. Forma-se uma avassaladora bola de neve.

É importante ressaltar que, sem recursos, as incorporadoras perdem a possibilidade de prever o fluxo de caixa para as construtoras, que, por sua vez, mesmo adimplentes, ficam sem garantias suficientes para tomar crédito nos bancos. O resultado, infelizmente, é fácil de adivinhar: o risco é sistêmico e atinge a todos. Obrigadas a buscar recuperação judicial, as empresas atrasam ou paralisam as obras de novos empreendimentos, demitem funcionários e, no fim da cadeia, vão prejudicar também o consumidor final, bem intencionado, que não merece ver suas economias comprometidas e o sonho da casa própria desfeito.

Não podemos deixar essa oportunidade passar. É hora de unir esforços, pensar nos interesses coletivos, na retomada do crescimento do setor e também do país. O mercado imobiliário no Brasil é um dos mais fortes do mundo. Não podemos ter brechas em nossas leis, não podemos admitir o clima de insegurança jurídica. As leis devem – e podem – estar à altura das nossas realizações. Todos os brasileiros merecem regras objetivas e transparências. Unidos, vamos conseguir. E, para o bem comum, é bom que seja o quanto antes.

