

Mil brigam na Justiça para receber valor pago por imóvel

Consumidores estão entrando com ações por não aceitarem o pagamento da multa em caso de devolução de imóveis

Heloiza Camargo

Dois movimentos têm impactado de maneira negativa as construtoras do País: a alta na devolução de imóveis comprados na planta — o chamado distrato — e, agora, o aumento no número de ações na Justiça de consumidores que não aceitam a multa com relação a essa devolução.

De acordo com o advogado imobiliário Diovano Rosetti, há, no Estado, cerca de mil processos referentes a distratos.

Somente na 10ª Vara Cível de Vitória existem 50 ações desse tipo, afirmou o titular, juiz Marcelo Pimentel. “O Supremo Tribunal Federal (STF) fixou que o valor retido pela construtora deve ser de, no máximo, 20% sobre o montante já pago pelo consumidor. Mas há empresas que pedem 50% do valor, por isso os processos judiciais”.

No Brasil, pelos cálculos do setor da construção civil, para cada dois imóveis vendidos pelas incorporadoras, praticamente um foi devolvido em junho deste ano, mês do último levantamento realizado. Um ano atrás, o índice ia de 30% a 35%.

A situação da MRV no Brasil, segundo dados do Valor Econômico, ajuda a exemplificar este cenário.

Saída é tentar renegociar

A dica dos especialistas para os consumidores que estão endividados e não conseguem mais pagar as parcelas do imóvel é tentar renegociar diretamente com a construtora. O objetivo é evitar a devolução do imóvel, conhecida como distrato.

Segundo o diretor da Associação Brasileira dos Mutuários de Habitação no Estado (ABMH), Valdenir Rodrigues, a negociação é boa tanto para consumidores quanto para as próprias incorporadoras.

“As construtoras também não têm interesse em perder o cliente. Há relatos de algumas que aceitam veículos em troca da dívida”, disse.

Caso o distrato realmente aconteça — e é preciso que ambas as partes concordem com a devolução do imóvel —, é importante que o consumidor fique atento à multa que a construtora vai cobrar.

A multa, explicou o advogado imobiliário Diovano Rosetti, serve para pagar despesas que a incorporadora teve com a venda do imóvel, tais como serviços de corretagem e impostos, mas não pode ser abusiva. “Até 15% do valor já

A empresa tem 22.894 processos cíveis, que incluem a discussão de temas como distratos e atraso na entrega. Se cada ação corresponder a um imóvel vendido, esse volume é 38% superior ao número de apartamentos vendidos no 1º semestre deste ano. Desse total, a empresa considera que pode perder 5.018 processos, para os quais já reservou R\$ 64,5 milhões.

A razão por trás do aumento na quantidade de devoluções é a crise econômica, aliada ao aumento do desemprego, dizem especialistas.

Segundo o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), Paulo Baraona, o setor costuma ser um dos mais atingidos em momentos de recessão. “Este é um mercado de investimento a longo prazo e, na crise, as pessoas tendem a se endividar e não conseguir honrar dívidas mais pesadas”.

Além disso, pontuou o diretor da Associação Brasileira dos Mutuários de Habitação no Estado (ABMH), Valdenir Rodrigues, existe também uma parcela de consumidores que recorrem ao distrato depois de avaliar que o imóvel não vai valorizar. “Atualmente, pode acontecer de um imóvel pronto ser mais barato do que um na planta”.

“O STF fixou que a multa de devolução deve ser de, no máximo, 20% sobre o montante já pago pelo consumidor”

Marcelo Pimentel, juiz



DIOVANO ROSETTI: despesas

pago seria o ideal”.

Já a advogada da Proteste, Livia Coelho, explica que mesmo que o consumidor tenha assinado um contrato com a construtora no qual constava um percentual alto de multa, isso pode ser revisto na Justiça. “Também é importante que, antes de assinar o contrato, o consumidor faça simulações financeiras para saber se as prestações vão, de fato, caber no orçamento”, completou.



MARCELO PIMENTEL disse que há empresas que pedem 50% do valor

SAIBA MAIS

Distrato

> **COM A CRISE ECONÔMICA** e o aperto no crédito, quem comprou imóvel na planta com perspectivas de emprego estável, inflação contida e juros baixos, hoje enfrenta dificuldades e muitas vezes tem de recorrer ao cancelamento do contrato, por não ter condições para quitar o saldo na entrega das chaves.

> **É IMPORTANTE SABER** que, mesmo estando inadimplente, é possível pedir o distrato (devolução do imóvel). Isso que deve ser formalizado por escrito.

> **O DISTRATO** para extinguir as obrigações estabelecidas em um contrato anterior deve ser solicitado até a entrega das chaves. Após isso, o comprador toma posse do imóvel e não é mais possível devolver o bem à construtora.

> **A DEVOUÇÃO** do imóvel não pode ser aplicada automaticamente em casos de inadimplência pela construtora. O distrato tem de ser requerido pelo consumidor.

> **O VALOR RETIDO** pela construtora, abatido sobre o montante já pago e não sobre o valor total do imóvel, leva em conta as despesas administrativas da empresa

> **A DEVOUÇÃO** do valor pago a título de distrato deve ser feita em uma única parcela pela construtora.

> **O SUPREMO** Tribunal Federal (STF) reconhece que o valor retido pelas construtoras no distrato deve ser de, no máximo, 20%, mesmo que isso não esteja previsto em contrato.

Fonte: Proteste e especialistas consultados.

CONVOCAÇÃO DA FCA
Comunicado aos proprietários de veículos Jeep Compass



MODELO	CHASSIS ENVOLVIDOS (não sequenciais)
JEEP COMPASS	DE 1C4NJCAA50D177721 A 1C4NJCAADE0927530

A FCA - FIAT CHRYSLER AUTOMÓVEIS BRASIL LTDA. informa os proprietários dos veículos JEEP, modelos COMPASS 2010, 2012, 2013 e 2014, sobre a possibilidade de falha no funcionamento do módulo de controle dos sistemas de air bag e do pré-tensionador dos cintos de segurança do motorista e do passageiro do banco dianteiro.

Foi detectado que alguns módulos podem apresentar falha elétrica em seu circuito eletrônico, situação que poderá ocasionar o não acionamento do air bag e do pré-tensionador dos cintos de segurança do motorista e do passageiro do banco dianteiro, em caso de colisão, aumentando os riscos de danos físicos ao motorista e ao passageiro do banco dianteiro.

Tão logo a solução técnica esteja disponível, os proprietários de todos os veículos envolvidos na campanha serão convocados para a segunda fase do chamamento, para agendar gratuitamente a substituição do módulo de controle do air bag e do pré-tensionador, em uma das concessionárias da Rede JEEP.

Para mais informações, o consumidor poderá entrar em contato através da Central de Serviços ao Cliente JEEP pelo telefone 0800 703 7150 ou consultar o website www.jeep.com.br.

Com esta iniciativa, a FCA visa assegurar a satisfação de seus clientes, garantindo a qualidade, a segurança e a confiabilidade de seus veículos.