

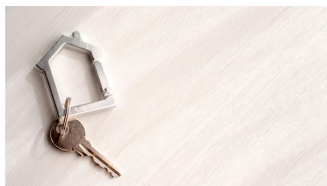
Entenda

Desistiu da compra do imóvel? Veja os seus direitos

É importante ter prudência antes de tomar a decisão, já que o reembolso pode ser de somente 20% ou 50% do valor pago

Bárbara Fragoso
@barbarafragoso

Publicado em 06/08/2020 às 17:57
Atualizado em 06/08/2020 às 17:57



Antes de desistir da compra, vale a pena buscar uma orientação financeira. Crédito: Ezequiel Domastri/Freepik

Redução da renda familiar e o atraso excessivo na entrega da obra por parte das construtoras são motivos comuns para que algumas pessoas desistam da compra de um imóvel na planta. Especialistas apontam que antes de tomar qualquer decisão, é fundamental avaliar os prós e contras da escolha e verificar quais perdas financeiras fazem parte do contexto, evitando arrependimentos posteriores.

Alguns cuidados são necessários no processo de abdicção da compra, indica **Sandro Carlesso, presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES)**. "Essa decisão precisa ser tomada depois de muita reflexão, já que um imóvel na planta leva, na maioria das vezes, cerca de 24 a 36 meses para ser entregue. Até lá, cenários mudam e, eventualmente, o cliente pode chegar à conclusão que fez a aposta certa", esclarece.

Segundo ele, algumas garantias legais permitem a desistência, mas em alguns casos o cancelamento do contrato de compra pode gerar uma perda considerável do recurso já investido.

"Caso ocorra algum fato que gere insegurança em relação à redução da renda familiar, o ideal é entrar em contato com a incorporadora e construtora para analisar a extinção do contrato"

Sandro Carlesso
Presidente da Ademi-ES

Lei do Distrato

Atualmente, a nova Lei do Distrato (Lei nº 13.786/18), sancionada em dezembro de 2018, institui regras para o cancelamento da compra. Para que seja pedido o distrato, o contrato de compra e venda do imóvel ainda deve estar em vigor, explica a advogada Bianca Bonadiman, membro da Comissão de Direito Imobiliário, Urbanístico, Notarial e Registral da OAB/ES. "Deve ainda estar pendente a prestação de uma das partes: a do comprador, de pagar a integralidade do valor, ou a do vendedor, de entregar o imóvel", ressalta.

A lei que regulamenta o distrato indica que uma fração do valor pago poderá ser retida pela construtora. "Se a desistência partiu do comprador, ele poderá perder parte do valor pago. São previstos dois percentuais máximos de reembolso, de 25% ou 50% do montante quitado. Para saber qual será o percentual aplicado, é preciso verificar qual é o tipo de empreendimento que está sendo construído", explica Bianca.

Se houve a constituição de um patrimônio de afetação na realização da obra, com a separação legal de um patrimônio exclusivo da construtora para aquele empreendimento, a devolução deverá ser de 50% do valor quitado. Caso não haja esse regime, a pena deve se limitar até 25% do valor pago pelo comprador.

De acordo com ela, esses percentuais são aplicáveis somente em contratos de compra e venda de imóveis na planta, que foram assinados a partir de 28 de dezembro de 2018. "Se o contrato de compra e venda foi celebrado antes desta data, devem ser observados os termos do contrato. E, caso haja cláusulas abusivas, como a devolução de 90% do valor pago, pode contar com revisão judicial", aponta a advogada.

Sobre a demora na entrega do imóvel, de acordo com a especialista, é importante observar se o contrato prevê a tolerância de 180 dias.

"Se o atraso for superior a 180 dias, o comprador poderá desistir da compra. A construtora deverá devolver a integralidade dos valores pagos, devidamente corrigidos, além de eventual multa prevista em contrato, em até 60 dias corridos"

Bianca Bonadiman
Advogada

Cautela

O planejamento prévio das finanças torna-se essencial para evitar contratempos, indica o economista e educador financeiro Francisco Rodrigues. "Ao decidir comprar um imóvel financiado, é preciso se preparar para pagar as parcelas no período de 10 a 30 anos. Então, a pessoa tem que ter um horizonte de organização. Também deve avaliar o próprio perfil e ter prudência", orienta.

Antes de desistir da compra, vale a pena buscar uma orientação financeira. "Pense com muita cautela. A desistência gera desgastes e pode desencadear arrependimentos. Mantenha os pés no chão e tenha sempre o suporte de profissionais. Não tome decisões por impulso", finaliza Francisco Rodrigues.