

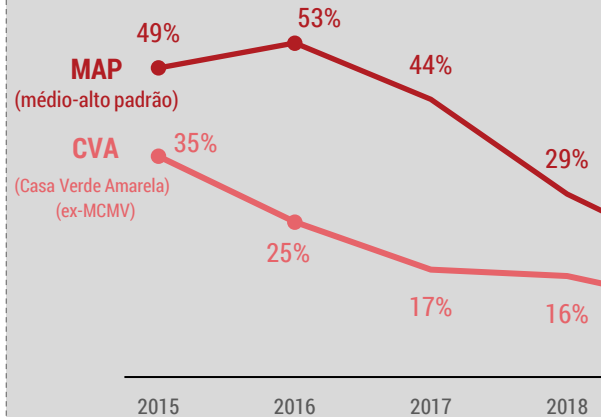
PREVISÃO LEGAL DE RETENÇÃO ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE DESISTENTE PROTEGE O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS ADQUIRENTES ADIMPLENTES

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

1 DESISTÊNCIAS EM 2015/16 ATINGIRAM NÍVEIS INSUSTENTÁVEIS

Fonte: Abraino-Fipe

Distratos / vendas



Graves consequências para o setor e adquirentes

1 milhão	395	25.530
de empregos deixaram de existir na incorporação/construção	Incorporadoras entraram em recuperação judicial	consumidores adimplentes não receberam os imóveis

Impactos computados até 2018 (FIPE, INRE)

Lei distrato (Dez/18)

Reconhecimento da 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

Em outros países em que há regulamentação do distrato:



RETENÇÃO DE 100% DOS VALORES PAGOS + PENALIDADES ADICIONAIS

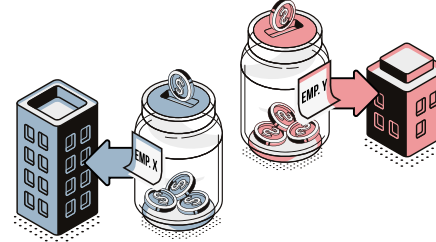
Fonte: BTG Pactual, 2017

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

2 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

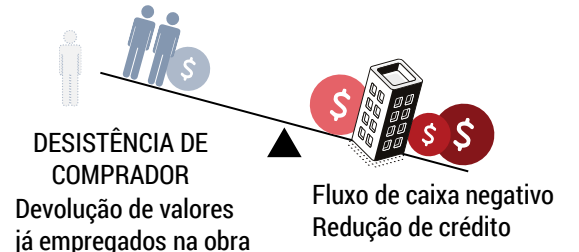
VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO DEPENDE DE GRUPO MÍNIMO DE COMPRADORES

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



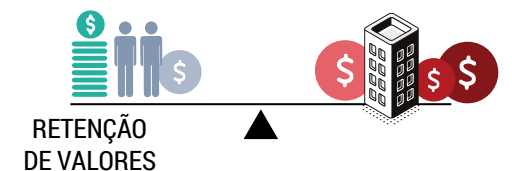
COMPORTAMENTO INDIVIDUAL TEM ALTO IMPACTO SOBRE O COLETIVO

Volume de compradores que desistem do negócio pode impedir a continuidade do empreendimento



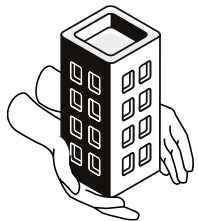
EQUILÍBRIO DO SISTEMA

Retenção de valores no caso de desistência cobre parte dos custos, protegendo a continuidade do empreendimento



3 ...E REDUZ RISCO SISTÊMICO

DISTRATOS DESMOTIVADOS GERAM DESEQUILÍBRIO

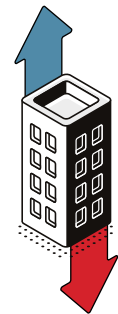


Caso não possa arcar com o compromisso estabelecido, adquirente pode encontrar novo comprador e repassar o imóvel, sem qualquer penalidade.

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

Valorização = VENDA E LUCRO

Incorporadora não tem a opção de distratar para vender por 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

4 CUSTOS IRRECUPERÁVEIS COM A DESISTÊNCIA PODEM CHEGAR A REPRESENTAR 25% DO VALOR DA VENDA

Custos da desistência para as incorporadoras, analisando apenas impactos objetivos e custos não recuperáveis



até 25% do valor da venda

(o que não pode ser confundido com 25% sobre o valor pago)

Não considerados Impactos não-objetivos, como:

- risco de quebrar empresa
- exposição de fluxo de caixa
- custo de oportunidade
- estrutura de capital
- capacidade operacional
- desvalorização do imóvel
- entre outros



Despesas comerciais (revenda) ~5% da venda

Estimativa do reinvestimento de marketing para efetivar a nova venda pós-distrato no empreendimento



Estrutura administrativa ~5% da venda

Retrabalho nas área envolvidas no processo de venda, atendimento e relacionamento com clientes e jurídico



Custo de capital (financiamento a produção) ~13% da venda

Custo financeiro da dívida por postergar a amortização do financiamento desde a data prevista do repasse até a nova venda (incluindo o prazo da ação judicial)



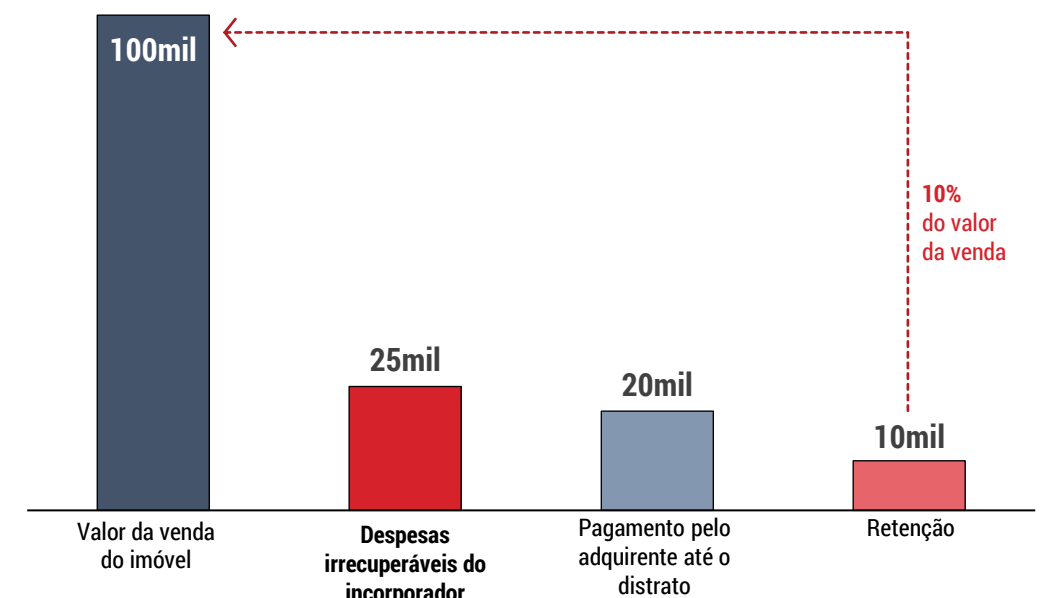
Despesas de estoque (IPTU + condomínio) ~2% da venda

Carregamento do estoque pós-entrega por conta do distrato.

5 RETENÇÃO É CALCULADA SOBRE O VALOR PAGO, NÃO SOBRE O VALOR DA VENDA, E 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



6

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



Autorregulação do mercado: percentual menor que o limite legal consiste em **diferencial competitivo dos concorrentes** no mercado

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