

---

Distrato de contrato de financiamento de imóvel: saiba seus direitos.

O cancelamento de contrato de compra de imóvel na planta é chamado de distrato, e cresceu 18,7% em 2020 comparado com o ano de 2019, segundo levantamento da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). Já um levantamento recente da agência Fitch mostrou que, de cada 100 imóveis vendidos, 44 foram devolvidos de março a setembro de 2020.

Desde meados de 2015, diante da crise econômica, queda na renda do trabalhador, alta da inflação, restrição de créditos para conceder financiamento de imóvel, aumento da taxa de juros e risco de desemprego, as pessoas que compraram imóveis na planta estão enfrentando dificuldades para quitar as parcelas do financiamento ou o saldo devedor no momento da entrega das chaves do imóvel, o que justifica esse aumento de cancelamentos dos contratos.

### **Mutuário fica com o prejuízo**

Na hora de cancelar o contrato, o maior ônus é do mutuário, seja porque já pagou uma boa parte do valor do imóvel durante a construção e não receberá a devolução integral do valor pago ou porque pode não conseguir comprar agora um imóvel semelhante pelo mesmo valor.

### **Planejamento para evitar o distrato**

## **Distrato Imobiliário**

Escrito por Miller Ramos

Ter, 26 de Junho de 2012 17:48 - Última atualização Ter, 16 de Janeiro de 2024 16:21

---

Para evitar a desistência do sonho da casa própria, o ideal é fazer uma simulação de financiamento antes de comprar o imóvel na planta e avaliar as condições de financiamento de cada banco, fazendo uma comparação e verificando qual é a opção mais adequada ao seu perfil.

Lembre-se que sua situação financeira no momento da compra, o que facilitaria a aprovação do financiamento pelo banco, pode não ser a mesma no término da obra, dificultando ou até mesmo impossibilitando a aprovação do crédito.

Também é importante simular a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) nos últimos três anos para verificar sua capacidade de pagamento das parcelas durante a construção e para financiar o imóvel ao término da construção.

### **Regra vale para compra de qualquer tipo de imóvel**

O número de consumidores que estão desistindo não apenas da compra de sua casa, apartamento, etc, mas principalmente da compra do lote, deixando-o cada vez mais distante do sonho da casa própria, é diretamente proporcional ao número de consumidores que tem solicitado cálculo de devolução de valores.

De acordo com dados do Procon , somente no mês de janeiro de 2020 foram realizados 315 cálculos relativo a devolução de valores, um acréscimo de 293% do mesmo mês do ano passado, onde foram realizados 80 cálculos.

### **Direitos dos consumidores na hora do distrato**

Para evitar que o consumidor seja prejudicado no ato de desistência do contrato, esclarecemos quais são seus direitos no distrato:

## **Distrato Imobiliário**

Escrito por Miller Ramos

Ter, 26 de Junho de 2012 17:48 - Última atualização Ter, 16 de Janeiro de 2024 16:21

---

- Mesmo inadimplente é possível pedir o distrato, que deve ser formalizado por escrito.
  
- Se o distrato se der por culpa do consumidor, este não pode perder todo o dinheiro investido. A construtora recebe o imóvel de volta e deve devolver no mínimo 75% do que foi pago pelo comprador.
  
- O valor retido pela construtora leva em conta a multa contratual e as despesas administrativas e não deve ser superior a 25%. Caso a empresa insista em reter um percentual maior, não assine nenhum acordo.
  
- Quando o cancelamento for por culpa da construtora, no caso de atraso na entrega do imóvel, por exemplo, a devolução do valor deve ser de 100% e com atualização monetária.
  
- Se o distrato for negado ou a construtora insistir em reter mais que 25%, o consumidor deve recorrer aos órgãos de defesa do consumidor ou ajuizar ação na justiça.
  
- O distrato para extinguir as obrigações estabelecidas em um contrato anterior deve ser solicitado até a entrega das chaves. E a construtora deve devolver o valor pago em uma única parcela.

## **Desistência da compra de imóvel usado**

O Procon esclarece que mesmo no caso de um imóvel usado é possível desistir da compra em algumas situações:

Se for constatado um defeito após a vistoria, o chamado vício oculto, por exemplo: uma infiltração grave ou um problema estrutural que já existia antes da compra, o comprador tem um prazo de um ano para a desistência, de acordo como Código Civil. Se houve intermediação de uma imobiliária este prazo é de cinco anos de acordo com o CDC, por tratar-se de uma relação de consumo.

## **Distrato Imobiliário**

Escrito por Miller Ramos

Ter, 26 de Junho de 2012 17:48 - Última atualização Ter, 16 de Janeiro de 2024 16:21

---

Se o imóvel não tiver sido financiado, basta acionar o vendedor e averiguar se ele devolverá o valor pago corrigido. Já se o imóvel tiver sido financiado, há um risco adicional, pois a dívida com o banco não deixará de existir. Por se tratar de questão complexa que envolve avaliação, garantia, etc, pode ser necessário acionar a justiça.

Porém, se o problema não for grave e for possível consertá-lo sem maiores transtornos, o comprador pode pedir um abatimento proporcional do preço do imóvel.

O consumidor que constatar qualquer irregularidade deve procurar atendimento presencial, devido a complexidade dos documentos a serem analisados.