

O mercado imobiliário e a lei de prevenção ao superendividamento

Por quase 10 anos, ficou engavetado um impactante projeto de lei que trata da conscientização financeira do consumidor, tendo como pilares a boa-fé contratual, a preservação do mínimo existencial ao consumidor e o planejamento do pagamento de suas dívidas. A legislação está em vigor desde 1º de julho (Lei 14.181) e altera o Código de Defesa do Consumidor.

Nos termos da lei, superendividamento é a impossibilidade manifesta de o consumidor de boa-fé pagar a totalidade de suas dívidas de consumo, exigíveis e vincendas, sem comprometer seu mínimo existencial, englobando aqui quaisquer compromissos financeiros assumidos decorrentes de relação de consumo, inclusive operações de crédito, compras a prazo e serviços de prestação continuada.

Por meio dessa política, o fornecedor, incluindo o empresário do setor imobiliário, tem o dever de transparência perante o consumidor na venda a prazo e nas operações de crédito. Isto é, ele deve informar, previamente e adequadamente, sobre todas as condições do crédito, de maneira clara e ostensiva.

Trazendo em miúdos, na oferta de produtos imobiliários pelo empreendedor, é regra de conduta a avaliação da condição financeira do consumidor de forma responsável, inclusive mediante a análise das informações disponíveis em bancos de dados de proteção ao crédito.

Além disso, o empreendedor deve informar ao consumidor o custo efetivo total do produto e a descrição dos elementos que o compõem.

Como penalidade pelo descumprimento à prevenção do superendividamento, tem-se redução de juros, encargos ou qualquer acréscimo ao valor principal e à extensão do prazo de pagamento previsto no contrato original. Tudo isso, sem prejuízo de outras sanções e de



“ A empresa deve conceder crédito avaliando a condição do consumidor de forma responsável ”

indenização por perdas e danos, patrimoniais e morais, ao consumidor.

Por fim, a lei instituiu a conciliação no superendividamento, um procedimento de repactuação das dívidas em que o consumidor tem até 5 anos para cumprir um plano global de pagamento por ele sugerido, a ser homologado pelo juízo.

No que toca especificamente ao mercado imobiliário, tal procedimento de renegociação expressamente e absolutamente não se aplica,

de vez que a norma exclui do processo de repactuação as dívidas provenientes de contratos de crédito com garantia real e de financiamentos imobiliários.

De maneira geral, a cultura de crédito responsável é fundamental para o equilíbrio econômico da sociedade.

Compete ao poder público direcionar suas políticas públicas a fim propiciar educação financeira ao cidadão e reprimir

práticas em sentido contrário.

Ao credor, incumbe a responsabilidade jurídica de não estimular o endividamento imprudente do devedor e, ao consumidor, o dever de não assumir dívidas que ultrapassem sua capacidade de pagamento.

Olivar Vitale, advogado e membro do Conselho Jurídico do SindusCon-SP