**O QUE FAZER PARA DESISTIR DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

*Saulo Veríssimo*

Muitos acontecimentos desastrosos são atribuídos à crise econômica internacional. No caso da política de habitação não é diferente. O combalido Sistema Financeiro Habitacional, tal qual aconteceu lá fora, não se sustentou, embarcando em verdadeiro colapso.

Não há como negar que a crise atingiu de forma direta a economia imobiliária, sobretudo quem adquiriu imóveis financiados a longo prazo. Repetindo o que aconteceu na Europa e nos Estados Unidos após a crise de 2008, também no Brasil cada vez mais pessoas são obrigadas a desistir do financiamento do sonhado doce lar.

Compradores que querem desistir do negócio geralmente tropeçam na usura de incorporadoras que, movidas pela máquina capital, desenvolvem mecanismos lucrativos que podem lesar o consumidor. Esse fenômeno acontece, por exemplo, nos episódios em que o comprador, após o chamado “financiamento com a construtora”, não consegue obter financiamento bancário e é obrigado a desistir do imóvel. Nesses casos, não raro, a construtora atrasa na devolução ou até mesmo retém parte significativa do valor pago pelo promissário comprador, o que faz da desistência do negócio um prejuízo incalculável para quem anseia pela casa própria.

Inúmeras são as queixas na hora de destratar: cobranças abusivas, demora no distrato, retenção do valor, não devolução, judicialização do contrato, entre outras manobras que levam muitos devedores ao desespero.

Em resumo, um dos principais problemas enfrentados quando se pretende desistir do imóvel são os percentuais colocados nos contratos de promessa de compra e venda. Esses “detalhes” nem sempre são analisados pelo consumidor na hora da compra e depois viram um grande transtorno. Existem casos em que as incorporadoras fazem constar no contrato cláusulas penais com retenção de 85% do valor pago até a desistência, o que consideramos abusivo.

A boa notícia é que há solução!

Os tribunais já se pronunciaram acerca da prática, decidindo basicamente que no caso de desistência por culpa do comprador a retenção será em média de 25%, mas se a culpa contratual for do vendedor a devolução será de 100% do valor, o qual, aliás, deverá ser devolvido em uma única parcela imediata.

Todavia, o consumidor, por força contratual, não consegue transpor tais cláusulas de percentuais abusivos colocados pelas incorporadoras e fica refém de complexos contratos extorsivos.

Percebemos que somente pela via judicial é possível anular esse tipo de cláusula e recuperar o dinheiro investido. Para obter êxito, é preciso observar, além das peculiaridades de cada contrato, os diversos fatores externos que afetariam o contrato e, consequentemente, o valor a ser devolvido pela construtora em caso de distrato.

Para que a retenção seja justa, é indispensável observar: se há descumprimento contratual por parte do comprador (por exemplo, atraso de parcelas), se há descumprimento contratual por parte do vendedor (por exemplo, atraso na entrega), se o comprador foi constituído em mora (inadimplência), se o comprador requereu o distrato com antecedência, se há fato superveniente impeditivo de continuidade, se houve entrega das chaves, entre outros fatores que alteram as condições do distrato.

Se você deseja desistir de um financiamento imobiliário por qualquer motivo, a fim de evitar prejuízos causados pela usura de grupos econômicos, sugerimos que procure um profissional para analisar isoladamente sua situação e tomar as medidas emergenciais. É preferível solicitar orientação antes de se tornar inadimplente. Apenas com intervenção adequada será possível afastar a incidência de abusos.

Belo Horizonte, 06 de fevereiro de 2016.

Saulo Veríssimo

Advogado