

15
dezembro
2015

sindusconpr.com.br

Informativo

SINDUSCONPR

Mais ideias para a construção • Gestão 2014 | 2016

*Investimentos públicos
anunciados pelos
governos devem dar
novo fôlego ao setor.*

leia na página 04

03 | ENAI

Presidente do Sinduscon-PR participa de painel com Henrique Meirelles no evento.

06 | Ações

Entidade apresenta ações realizadas no ano.

10 | Mão de Obra

28% das empresas pretendem contratar em 2016.

Expediente

Diretoria Executiva
Gestão 2014/2016

Presidente

José Eugenio Souza de Bueno Gizzi
(Itaúba Incorporações e Construções)

Vice - presidente
Waldemar Trotta Junior
(Trocon Engenharia Civil Ltda)

1º Vice - presidente Administrativo
Sérgio Luiz Crema
(Amerc Construções Cívicas Ltda.)

2º Vice - presidente Administrativo
Mayra Andrea Doria Mattana
(Doria Construções Cívicas Ltda.)

1º Vice - presidente Financeiro
Sérgio Gugelmin Motter
(Sermo Construções Cívicas Ltda.)

2º Vice - presidente Financeiro
Tiago Colaço Guetter
(Construtora Guetter Ltda.)

Vice - presidentes de Áreas Técnicas

Política e Relações do Trabalho
Wladimir Mazzolla Morais
(Lavita Engenharia Civil Ltda.)

Responsabilidade Social
Jociana Niespodzinski
(Engfan Construções Cívicas Ltda.)

Indústria Imobiliária
João Carlos Perussolo
(Construtora San Remo Ltda)

Obras Públicas
Rodrigo José Zerbeto Assis
(Construtora Atenas)

Área Técnica
Euclesio Manoel Finatti
(Braengel Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda)

Prestação de Serviços
Álvaro Fernandes Coelho
(Plaenge Empreendimentos)

Meio Ambiente
Almir de Miranda Perru
(Perru Construtora de Obras Ltda.)

Banco de Dados
Ubiraitá Antônio Dresch
(Estilo Condomínios Ltda.)

Conselho Deliberativo (Efetivos)
Roberto Damiani Cardoso
(Escoll Engenharia de Solos e Concreto Ltda)

Ramon Andres Doria
(Doria Construções Cívicas Ltda)
Marcelo Azevedo Braga
(Braenge Técnicas de Engenharia Ltda)
Erlon Donovan Rotta Ribeiro
(Construtora Andrade Ribeiro Ltda)

Ex - presidentes (Natos)

Normando Antônio Baú
(Baucon Empreendimentos e Construções)
Hamilton Pinheiro Franck
(H.Franck Construção Civil Ltda)
Julio César de Souza Araújo Filho
(Construtora Arce Ltda)

Conselho Fiscal (Efetivos)
Carlos Augusto Emery Cade
(Oros Engenharia Ltda)
Luiz Carlos Tomaschitz
(T J Engenharia e Empreendimentos Ltda)
Renato Cláudio Keinert Junior
(Exame Tecnologia Ltda.)
Suplente
Daniel do Amaral Marquêdo
(Ponto BR Engenharia Ltda)

Delegados representantes junto ao Conselho da FIEP (Efetivos)
José Eugênio Souza de Bueno Gizzi
(Itaúba Incorporações e Construções)
Gustavo Daniel Berman
(R S Engenharia e Empreendimentos Imobiliários)
Suplentes
Normando Antônio Baú
(Baucon Empreendimentos e Construções)
Waldemar Trotta Junior
(Trocon Engenharia Civil Ltda)

Representantes Regionais
Helmiro Roberto Bobeck - Ponta Grossa
(Construtora Rio da Prata Ltda)
Luiz Henrique da Silva Chaves - Paranaguá
(Luiz Henrique da Silva Chaves e Cia Ltda.)
Luiz Fernando Gapski Pereira - Guarapuava
(Gapercon Construtora Ltda)
Luiz Carlos Braun - Pato Branco
(Braun Engenharia Ltda)
Ademir Antonio Schwarts - Francisco Beltrão
(Empretec Empreendimentos Técnica e Construções Ltda.)

Informativo **SINDUSCONPR**

Publicação do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná

Administração:

Rua: João Viana Seiler, 116 – Parolin

Fone (41) 3051 4300

CEP 80.220.270 – Curitiba – PR

sinduscon@sindusconpr.com.br

www.sindusconpr.com.br

Publicação do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná

Edição:

Assessoria de Comunicação do Sinduscon-PR

Coordenação Editorial: Conexa Comunicação

Jornalista responsável: Fabiane Ribas (DRT: PR 4004)

Edição: Waléria Pereira

Diagramação e editoração: Invente Comunicação

Impressão: JEDS Comp. Gráfica

Patrocínio

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

Nota da Edição

Expediente de fim de ano

O Sinduscon-PR informa o expediente de fim de ano. A entidade estará fechada a partir do dia 24 de dezembro de 2015 e retorna suas atividades no dia 04 de janeiro

de 2016. Desta forma, aproveitem para planejar as demandas para que não ocorram transtornos maiores no período próximo ao Natal e ao Ano Novo. Informações pelo telefone (41) 3051-4335.

Presidente do Sinduscon-PR participa de painel com Henrique Meirelles no ENAI



“Sim, com certeza. Basta o governo reduzir efetivamente o peso da máquina pública, melhorar processos de gestão, diminuindo burocracia. Além disso, o caminho para retomar o crescimento do País é incetivando as Concessões e Parcerias Pública-Privadas, estimulando investimento privado, que consequentemente irá gerar mais empregos e fazer a economia girar”, avalia.

O presidente do Sinduscon-PR, atualmente presidente do Conselho da José Eugenio Gizzi, foi convidado J&F Investimentos. pela CNI (Câmara Nacional da Indústria)

a participar do ENAI 2015 (Encontro Gizzi questionou se, na avaliação de Nacional da Indústria), realizado nos Meirelles, existe alguma margem dias 11 e 12 de novembro, em Brasília. de manobra do governo federal Ele foi um dos escolhidos a fazer para conseguir tirar o Brasil desta pergunta para Henrique Meirelles, pasmaceira, independente do cenário ex-presidente do Banco Central, político.

Além de Gizzi, compuseram este painel: Glauco Côrte, presidente da FIESC e COPIN; Beto Studart, presidente FIEC; Astor Schmitt, acionista e executivo de Relações Institucionais da Randon, e Ricardo Felizzola, presidente da HT Micron.

astx 
Corretora de Seguros

- SEGURO DE VIDA
- SEGURO GARANTIA
- RISCO DE ENGENHARIA
- DEMAIS RAMOS

20% DE DESCONTO
para associados do SINDUSCON - PR
no seguro de risco de engenharia.

www.astxseguros.com.br 41 3042 8894 41 9101 1687 contato@astxseguros.com.br

Investimentos públicos anunciados pelos governos devem dar novo fôlego ao setor



(Câmara Brasileira da Indústria da Construção), debater com os governos formas de viabilizar a retomada do crescimento do País.

“A máquina pública está muito inchada, precisa cortar gastos, diminuir a burocracia e melhorar sua eficiência na área de gestão e planejamento, para voltar a ter capacidade de investir”, frisa, acrescentando que a parceria com o setor privado é imprescindível neste momento, sendo o incentivo às concessões e parcerias público-privadas uma das estratégias para melhorar este cenário.

Ele ressalta ainda que se as previsões de investimentos públicos em infraestrutura para o próximo ano se confirmarem, também darão novo fôlego à indústria.

Em âmbito federal, foi anunciado um valor de R\$ 42,4 bilhões para obras do PAC e, no Estado, a secretaria de Infraestrutura e Logística prevê investimentos na ordem de R\$ 1,78 bilhões.

A crise política e econômica que o Brasil está enfrentando atingiu todos os setores produtivos do País, inclusive a indústria da construção civil, que irá encolher 9% em relação ao ano passado e encerrar aproximadamente 500 milhões de postos de trabalho formal.

No Paraná, o saldo de emprego também irá reduzir, impactando algo próximo a 15 mil vagas, mas será uma queda proporcionalmente menor devido à força do setor do agronegócio, que tem impulsionado a economia no interior do Estado.

O crédito imobiliário também reduziu neste ano, de R\$ 158 bilhões para R\$ 133 bilhões, segundo informações da ABECIP e Caixa Econômica Federal, e a expectativa para 2016 está nos recursos provenientes do Fundo de Garantia, visto que o governo federal já anunciou o montante de R\$ 60 bilhões do FGTS para a habitação.

Estes dados foram apresentados para a imprensa e para os associados do Sinduscon-PR em reunião realizada no dia 1 de dezembro. O presidente da entidade, José Eugenio Gizzi, destaca que o ano certamente foi de ajustes e que o setor tem buscado, junto à CBIC



houve venda e compra de unidades, existiam imóveis prontos e mais baratos, e os consumidores souberam aproveitar as oportunidades comerciais lançadas pelas empresas do setor.

Kahtalian ressalta ainda que não há previsão de muitos lançamentos para 2016, então, a tendência é que o estoque seja reduzido ainda mais.



Mercado imobiliário de Curitiba vendeu mais este ano

Em Curitiba, 2015 foi um ano de conclusão e entrega de unidades habitacionais, seguido de vendas e diminuição de estoque. Os dados do Sinduscon-PR mostram que o estoque caiu 12% este ano, em comparação

com 2014, sendo que, até setembro, o saldo era de 10.400 unidades.

Segundo o consultor do Sinduscon-PR, Marcos Kahtalian, isso não é uma notícia ruim, muito pelo contrário. “Essas vendas são reflexo dos lançamentos ocorridos há três anos e que agora estão sendo entregues”, afirma. A lógica é que



Atendimento especial às Construtoras

- Implantação do Condomínio;
- Elaboração da Convenção e Regimento Interno;
- Registro do CNPJ;
- Vistoria Inicial para Compra de Enxoval e Contratação dos Serviços Essenciais;
- Estudo para Implantação da Taxa de Condomínio;
- Assembleia de Implantação do Condomínio;
- Contabilidade, Recursos Humanos e Cobranças;



Martins Alves

Administradora de Condomínios

Rua Tibagi, 265 • Conj. 02 • Curitiba • PR
Fone: 41 3324 5928 • CEP 80060-110
www.martinsalves.com.br
martinsalves@martinsalves.com.br

Sinduscon-PR apresenta algumas das ações realizadas ao longo do ano de 2015

Ações Político-institucionais

Plano Diretor de Curitiba



Comissão de Indústria Imobiliária (CII) do Sinduscon-PR abriu discussão para elaboração de um estudo aprofundado para melhorias no Plano Diretor.

- Mais habitação para todas as faixas de renda;
- Favorecer proteção ambiental e o patrimônio histórico;
- Adensamento da cidade como vetor de inclusão social;
- Redução de tempo e de deslocamentos com integração de modais;
- Revitalização e dinamização de diversos setores.

Novo prédio da entidade

Compra de potencial e compatibilização

de projetos. Projeto em BIM, integração com sistemas de sustentabilidade como painéis fotovoltaicos e análises de eficiência energética.

Parceria com o SESI

Programa Nacional de Saúde e Segurança do Trabalhador da Indústria da Construção Civil para Fortalecimento do atendimento às indústrias e redução no número de acidentes de trabalho no setor.

Seconci-PR é referência no setor no programa de saúde e segurança e responsável por reduzir o índice de acidentes em até 50% nas empresas atendidas.

Missão Técnico-Empresarial

Alemanha e Itália: viagem com foco na Construção Sustentável

- Contato com tecnologias modernas
- Construções em madeira

Sinduscon-PR está presente em mais de 40 órgãos nacionais: comissões, grupos de estudo, núcleos, fóruns, etc.



Convidado especial do ENAI: O presidente do Sinduscon-PR, José Eugenio Gizzi, foi convidado pela CNI para participar do ENAI 2015. Ele foi um dos escolhidos a fazer pergunta para Henrique Meirelles, ex-presidente do Banco Central, hoje presidente do Conselho da J&F Investimentos.

Sanepar atende a solicitação do Sinduscon-PR

Inclusão de cláusula de reajuste em editais já publicado, a partir da data do orçamento, não da proposta como constava.

Sinduscon-PR declara apoio à PF, MPF, Justiça Federal, em especial ao Juiz Sérgio Moro



Sinduscon-PR homenageia Juiz Federal Sérgio Moro e o Procurador do Ministério Público Federal, Roberson Henrique Pozzobon, em apoio à luta de combate à corrupção.

Reunião com Associados

Diálogo permanente com as empresas associadas, sempre apresentando informações estratégicas para o setor. Temas abordados: Energias

Renováveis, Sucessão Familiar, Cenário Macroeconômico, Aniversário de 71 anos, Atualização do Sistema, Referencial de Preços (SINAPI), Concessões e PPPs, BIM e Balanço Anual.

12 reuniões em 2015

2.000 Empresários participantes

Sinduscon Referência

Delegação do Sinduscon de Pelotas esteve em Curitiba para conhecer as instalações e a expertise da entidade paranaense, que tem se destacado muito em cenário nacional.

Alunos dos EUA

Sinduscon-PR recebe alunos da Kent State University, de Ohio, para

conhecer a construção civil brasileira.

Sinduscon-PR celebra 71 anos



A celebração contou com uma homenagem ao ex-presidente Helio Brüggemann de Campos com a nomeação do auditório da entidade e uma palestra com Eloi Zanetti sobre como potencializar sua empresa em cenário de incertezas.

Inovação

Ações voltadas à Inovação e tecnologias no setor

**QUEM NEGOCIA COM
UMA EMPRESA LOCAL,
GANHA MAIS
QUE QUALIDADE.**

VERSÁTIL A marca do andaime . Orgulho de ser Paranaense (41) 3661-6000

Clínica Tecnológica - desempenho acústico: como a Arquitetura manipula as variáveis do meio ambiente; Van da Inovação – visita nos canteiros de obras com equipamentos de última tecnologia e Inovacon – seminário para levantamento do uso adequado de tecnologias no setor – ESTUDO INÉDITO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Qualificação profissional

Ao longo do ano o Sinduscon-PR ofereceu uma série de palestras e cursos voltados a empresários e trabalhadores. PALESTRAS: Medicina e Segurança: Reabilitação Profissional, retorno de afastamentos; Palestra sobre Nexo Técnico Epidemiológico – NTEP. CURSOS: Educação continuada, Formação profissional, Educação familiar e Saúde e Segurança do Trabalho.

3 cursos

35 ações

729 participações

293 horas aula

Parcerias

GAZETA DO POVO

(Duas reuniões por ano):

Maio – Sucessão familiar – Manoel Knopfholz

Novembro – Cenário Macroeconômico e perspectivas para 2016 – economista Gilmar Mendes Lourenço e o gerente da Caixa, Fernando Magesty

CAIXA ECONÔMICA

Semana de Crédito Caixa no Sinduscon-PR: Atendimento especializado, Exclusividade aos associados e 2 datas no ano.



CASA COR PARANÁ

Redução de consumo de água – Sibylle Muller (AcquaBrasilis) - Convergência com o tema da

Mostra mais famosa do Brasil. 1ª reunião com associados do Sinduscon-PR fora da entidade

FEIRA ADEMI

Palestra com o consultor em gestão empresarial, Waldez Luiz Ludwig

Seconci

Realiza campanhas mensais para promoção da saúde do setor. Além de realizar atendimento de assistência médica e odontológica. Só em 2015 foram 57.326 atendimentos Médicos e 12.064 atendimentos Odontológicos.

Comitê de Incentivo à Formalidade

14 entidades reafirmaram o compromisso junto ao Comitê de Incentivo à Formalidade na Construção Civil. Em 2015 foram 213 obras visitas.

Responsabilidade Social

Dia Nacional da Construção “Jovem, quer mudar o mundo? Mãos à obra”. O evento reuniu 1.500 trabalhadores com show de dança, música, prêmios, brincadeiras, concursos entre outras atividades.

Sinduscon-PR realiza palestra com a Receita Federal sobre as novas regras de desoneração

No dia 19 de novembro, o Sinduscon-PR em parceria com a Receita Federal do Brasil realizou uma palestra sobre as novas regras de desoneração que contou com a presença de quase 150 participantes. O evento foi ministrado pela auditora Sandra C. de Abreu Chaves e contou com a presença do Luis Omar Setúbal, assessor do delegado da RFB e auditores da RFB de diversas unidades.

A auditora abordou os procedimentos administrativos por conta da DISO Eletrônica, o agendamento eletrônico e as consequências do descumprimento das determinações legais na era digital, para que, desta forma, as empresas se programem para não atrasar seus cronogramas e/ou sofram autuações desnecessárias, quer por sonegação, desconhecimento ou desorganização.

Sandra Chaves elucidou aos presentes, as novas regras da desoneração da folha de pagamento impostas pela LEI 13.161/2015, que impactará sobre os fatos geradores à partir de 12/2015 para as empresas de construção e infraestrutura, e passa a ser opcional e a alíquota de 4,5%.

Abaixo algumas regras importantes à destacar:

OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

RESPONSÁVEL PELO CEI /Mão de obra própria - CNAE PRINCIPAL 412, 432, 433 e 439

OBRAS EM ANDAMENTO (GFIP 155)	Será mantido o regime de tributação atual, até a conclusão da obra.	
CEI CADASTRADO A PARTIR DE 01/12/2015 (GFIP 155)	Será opcional o regime de tributação, porém a alíquota de 4,5% a título de CPRB	O regime optado deverá ser mantido até o final da obra.
ADMINISTRAÇÃO/ CNPJ (GFIP 150 OU NA PRÓPRIA 155)	Será opcional para a competência 12/2015 de acordo com o recolhimento de 01/2016.	Em 01/2016, a recolher em 02/2016, poderá ser feita uma nova opção, a qual valerá para todo o ano de 2016.

EMPRESAS NÃO RESPONSÁVEIS PELO CEI /Empreiteiras parciais - CNAE PRINCIPAL 412, 432, 433, 439, 421, 422, 429 e 431

TRABALHADORES INVESTIDOS EM OBRAS/CEI E ADMINISTRAÇÃO (GFIP 150)	Será opcional para a competência 12/2015 de acordo com o recolhimento de 01/2016.	Em 01/2016, a recolher em 02/2016, poderá ser feita uma nova opção, a qual valerá para todo o ano de 2016.
--	---	--

OBRAS DE INFRA ESTRUTURA

RESPONSÁVEL PELO CEI /Mão de obra própria

CNAE PRINCIPAL 421, 422, 429 e 431

TRABALHADORES INVESTIDOS EM OBRAS/CEI E ADMINISTRAÇÃO (GFIP 155)	Será opcional para a competência 12/2015 de acordo com o recolhimento de 01/2016.	Em 01/2016, a recolher em 02/2016, poderá ser feita uma nova opção, a qual valerá para todo o ano de 2016.
--	---	--

Os slides da palestra podem ser consultados no site do Sinduscon-PR:

www.sindusconpr.com.br. O material sobre obras de construção civil constam na página da RFB para consulta das empresas. Vale a leitura! O Plantão Técnico da entidade está à disposição para esclarecer dúvidas, terças e quintas a partir das 14h. Agendamentos pelo telefone (41) 3051-4333 ou pelo e-mail: plantaotecnico@sindusconpr.com.br

Luciano Sottomaioir - Plantão Técnico do Sinduscon-PR

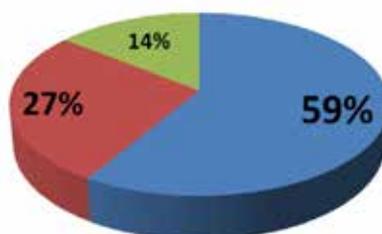
Pesquisa aponta que 28% das empresas pretendem contratar em 2016



Atualmente o Sinduscon-PR realiza pesquisa com empresas do setor a fim de avaliar a intenção de contratação de mão de obra. As expectativas não eram das melhores, tendo em vista que o setor deve ser responsável por quase 500 mil demissões em 2015, reflexo da crise econômica que afeta o Brasil. No entanto, os números a seguir mostram que a construção civil ainda tem fôlego para crescer e impulsionar o Brasil, muitas delas pretendem inclusive aumentar seu nível de atividade.

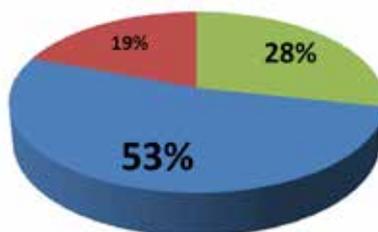
A pesquisa, realizada de 10 a 23 de novembro, contemplou 300 empresas do setor da construção civil do Estado do Paraná. Elas foram divididas por

capital social: pequena (até R\$ 100 mil), média (R\$ 100 mil a R\$ 1 milhão) e grande (acima de R\$ 1 milhão).



- Pequena - até R\$ 100 mil
- Média - R\$ 100 mil a R\$ 1 milhão
- Grande - mais de R\$ 1 milhão

A análise mostra que 28% das empresas pretendem aumentar o número de funcionários em 2016 e 53% tendem a manter seu quadro. Apenas 19% devem diminuir o número de funcionários.



- Diminuir
- Aumentar
- Manter

De acordo com Kahtalian, em comparação com os outros anos, é natural que haja queda no crescimento e o desligamento esteja aumentando, o que sugere uma manutenção do mercado. Algo como já mostrado no Balanço (páginas 4 e 5), uma redução de lançamentos e obras, entrega dos imóveis já prontos, reflete na contratação.

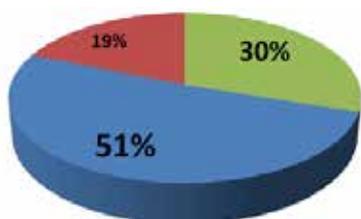


O resultado de todos os dados pesquisados mostra que há intenção de aumento em 11% na força de trabalho. O número é positivo, conforme análise do consultor, mesmo menor em comparação aos outros anos, afinal segue a trajetória do mercado, como já dito.

Ao observar a pesquisa por nível de atividade, a pequena segue mais otimista para contratação, pois tendem à prestação de serviços.

Por ramo de atividade:

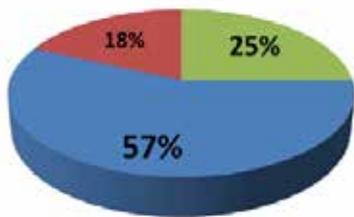
Prestação de serviços



23%

Quantos funcionários pretende contratar ou demitir?

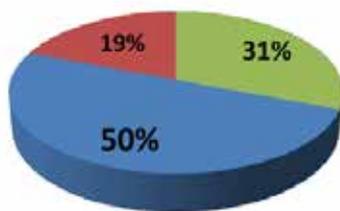
Incorporação



1%

Quantos funcionários pretende contratar ou demitir?

Obras Públicas



4%

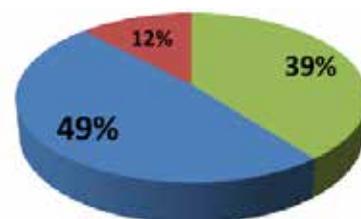
Quantos funcionários pretende contratar ou demitir?

■ Aumentar ■ Manter ■ Diminuir

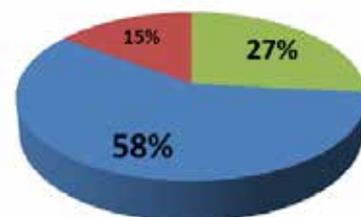
No que se refere ao nível de atividade das empresas pesquisadas, nota-se que a ênfase segue na manutenção, 51%. Na sequência, 36% deve aumentar e apenas 13% diminuir.

No entanto, Obras Públicas está com um cenário mais positivo.

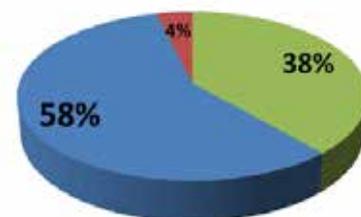
Prestação de serviços



Incorporação



Obras Públicas



■ Aumentar ■ Manter ■ Diminuir



A SH transforma grandes projetos em grandes obras com tecnologia de ponta em fôrmas para concreto e escoramentos metálicos.

SH

fôrmas • andaimes • escoramentos

0800 282 2125
www.sh.com.br

Os Direitos do Consumidor nos Distratos de Promessas de Compra e Venda

Com o aumento, nos últimos anos, do volume de distratos de promessas de compra e venda, vem se intensificando a tensão entre os consumidores e as incorporadoras na busca da preservação de seus direitos. Contrapõem-se, de um lado, a proteção ao consumidor, e, de outro, os direitos da incorporadora, que não deve (ou não deveria) suportar prejuízos ocasionados pela decisão do comprador de desfazer o negócio.

Os tribunais brasileiros, há algum tempo, vem utilizando o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, como referência para o julgamento de lides desta natureza. Embora referido artigo apenas afirme que a incorporadora não pode impor a perda total do valor pago pelo consumidor em caso de distrato, as cortes adotaram uma lógica de permitir apenas a retenção de um pequeno percentual sobre o montante das prestações pagas.

Em outubro do corrente ano, o Superior Tribunal de Justiça julgou um recurso especial sob a sistemática de recursos repetitivos, impondo o entendimento a todos os demais tribunais do país, mediante a edição da Súmula nº 543, com a seguinte disposição: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa

de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Desta súmula, extraem-se três diretrizes importantes a serem seguidas nos distratos pleiteados pelo comprador:

- i) a devolução deve ser sempre imediata – ou seja, a incorporadora deve providenciar em um curto prazo a restituição da parte que cabe ao consumidor, em prestação única. Não serão aceitas, portanto, as cláusulas contratuais que estabelecem o pagamento de forma parcelada;
- ii) se houver culpa exclusiva da incorporadora, o consumidor fará jus à restituição integral do montante pago. É dizer: se a incorporadora descumprir o contrato, por exemplo, atrasando o prazo de entrega do imóvel, estará obrigada a devolver todo o valor pago pelo comprador, atualizado monetariamente, e sem nenhuma retenção; e

iii) se quem der causa ao distrato foi o consumidor – seja por incapacidade de honrar as parcelas, ou por mera decisão imotivada, a incorporadora poderá reter uma parte dos valores pagos a fim de fazer frente ao prejuízo sofrido com o desfazimento do negócio. A Súmula não estabeleceu qual o percentual que poderá ser retido, mas o julgamento de referência estabeleceu uma faixa entre 10% e 25%, calculados sempre sobre as parcelas pagas (e não sobre o valor do imóvel), que deverá ser graduada conforme as circunstâncias do caso concreto.

Assim, é importante que a incorporadora trabalhe de forma organizada, para que possa demonstrar, tanto ao consumidor que pede o distrato, quanto para o juiz, em caso de litígio, quais foram os prejuízos efetivamente suportados com a venda rescindida. É fundamental comprovar, de forma objetiva e com dados concretos, os custos diretos do distrato (por exemplo, a taxa de corretagem), e também os indiretos, individualizando por unidade os custos gerais do empreendimento (operacionalização de vendas, publicidade, plantão de vendas, etc.).

Ricardo Campelo

Sócio do escritório Ricardo Campelo Advogado e consultor jurídico do Sinduscon-PR