The background of the entire page is a close-up photograph of two hands shaking in a firm grip. A large, semi-transparent red shape is overlaid on the right side of the image, containing the main title and subtitle. The overall color palette is warm, dominated by the skin tones of the hands and the red overlay.

DISTRATOS NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

ENTENDA A NOVA
LEGISLAÇÃO

CBIC





DISTRATOS NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

ENTENDA A NOVA
LEGISLAÇÃO

CBIC

FICHA TÉCNICA

Realização

Câmara Brasileira da Indústria da
Construção – CBIC

José Carlos Martins

Presidente

Coordenação

José Carlos Braide Nogueira da Gama

Vice-Presidente Jurídico da CBIC

Celso Petrucci

Vice-Presidente da Indústria
Imobiliária da CBIC

Conteúdo

Erika Albuquerque Calheiros

Assessora Jurídica da CBIC

Equipe Técnica

Geórgia Grace Bernardes

Gerente de Negócios-Projetos

Projeto Gráfico

Gadiolli Branding e Comunicação

DISTRATOS NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

ENTENDA A NOVA LEGISLAÇÃO

Brasília-DF, maio de 2019

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC
SBN - Quadra 01 - Bloco I - Ed Armando Monteiro Neto,
3º e 4º andar
CEP: 70040-913 | Telefone: (61) 3327-1013
www.cbic.org.br/juridico - www.facebook.com/cbicbrasil

CONJUR | **CBIC**
CONSELHO
JURÍDICO



SUMÁRIO

A CBIC	09
PALAVRA DO PRESIDENTE DA CBIC	10
PREFÁCIO DO VICE-PRESIDENTE JURÍDICO DA CBIC	11
INTRODUÇÃO	12
1. ENTENDENDO UM POUCO MAIS SOBRE O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO IMOBILIÁRIO	16
1.1 A ATIVIDADE ECONÔMICA	16
1.2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: CONCEITO, CICLO ECONÔMICO E CONSEQUÊNCIAS DOS “DISTRATOS”	16
2. LEI DOS DISTRATOS: PASSO A PASSO	20
2.1 NOÇÕES GERAIS	20
2.1.1 Alterações na Lei nº 4.591/64	20
2.2 ART. 34-A: QUADRO-RESUMO	20
2.2.1 O quadro Resumo	20
2.2.2 Conteúdo do quadro-resumo	20
2.2.3 O que acontece se estiver faltando alguma das informações obrigatórias do quadro-resumo listadas?	21
2.3 ART. 43-A: CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA	21
2.3.1 O que é cláusula de tolerância?	21
2.3.2 Qual a finalidade da cláusula de tolerância?	22
2.3.3 Se o empreendimento for entregue após os 180 dias de tolerância, o que acontece?	23
2.4 ART. 43, § 3º: IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO DO § 2º COM A MULTA PELA INEXECUÇÃO TOTAL DO CONTRATO (§ 1º).	23
2.4.1 É possível haver a cumulação da indenização pelo atraso da obra com a multa pela inexecução total do contrato?	23

2.5 ART. 67-A: DESFAZIMENTO DO CONTRATO	24
2.5.1 Extinção do contrato	24
2.5.2 Se houver distrato ou resolução por inadimplemento do adquirente, ele perderá tudo que pagou à imobiliária?	25
2.5.3 Poderá a construtora reter uma parte do valor pago pelo adquirente no caso de resolução do contrato por sua inadimplência?	25
2.5.4 O que seria o patrimônio de afetação?	26
2.5.5 Qual o prazo para a devolução dos valores ao adquirente?	28
2.5.6 Esse prazo pode ser alterado?	28
2.5.7 É possível o adquirente se eximir da multa contratual?	28
2.6 ART. 67-A, § 10: DIREITO DE ARREPENDIMENTO	29
2.7 ART. 67-A, § 13: REGRAS DIFERENCIADAS	30
2.7.1 O instrumento de distrato pode estabelecer regras diferentes das que foram estipuladas na lei?	30
2.8 APLICABILIDADE DA LEI DOS DISTRATOS	30
2.8.1 Qual a aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018? Ela atinge apenas contratos futuros celebrados após sua vigência ou pode atingir contratos pretéritos?	30
CONCLUSÃO	33
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	37
ANEXOS	40
MODELO DE QUADRO-RESUMO	40
LEI Nº 13.786/2018	44
PUBLICAÇÕES CBIC	50



A CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) foi fundada em 1957, no estado do Rio de Janeiro. Sediada em Brasília, reúne 90 sindicatos e associações patronais do setor da construção, das 27 unidades da Federação.

Entidade empresarial por adesão voluntária, a CBIC representa politicamente o setor e promove a integração da cadeia produtiva da construção, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do País.

Dirigida por um Conselho de Administração eleito pelos associados, a CBIC atua por meio das suas comissões técnicas, quatro delas voltadas para as atividades-fim: Comissão de Infraestrutura (COINFRA); Comissão da Indústria Imobiliária (CII); Comissão de Habitação de Interesse Social (CHIS) e Comissão de Obras Industriais e Corporativas (COIC). Além destas, a CBIC possui ainda: Comissão de Política de Relações Trabalhistas (CPRT); Comissão de Materiais, Equipamentos, Serviços, Tecnologia, Qualidade e Produtividade (COMAT); Comissão do Meio Ambiente (CMA); Comissão de Responsabilidade Social (CRS); e o Conselho Jurídico (CONJUR). A CBIC conta, ainda, com outros órgãos técnicos: o Banco de Dados e o Fórum dos Seconcis.

A CBIC representa nacional e internacionalmente a indústria brasileira da construção. Também integra a Federação Interamericana da Indústria da Construção (FIIC), filiada à Confederação Internacional das Associações de Construção (CICA). A FIIC é a representante do setor da construção em toda a América Latina.

Visando a difusão de conhecimento técnico e de boas práticas no setor da construção, a CBIC realiza diversos eventos que contam com palestrantes especializados, numa ampla rede de relacionamento e oportunidade de aprendizado.

A CBIC é a entidade máxima representante do mercado imobiliário e da indústria da construção no Brasil e no exterior.

A CBIC REPRESENTA

90

ENTIDADES NAS

ISSO CORRESPONDE A MAIS DE

70 mil

EMPRESAS.

É RESPONSÁVEL POR

52%

DO INVESTIMENTO EXECUTADO NO BRASIL

27

UNIDADES DA FEDERAÇÃO.

A CADEIA PRODUTIVA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO REPRESENTA CERCA DE

7,3%

DO PIB BRASILEIRO.

E EMPREGA CERCA DE

2 milhões

DE TRABALHADORES COM CARTEIRA ASSINADA.

PALAVRA DO PRESIDENTE DA CBIC



Desfazimento unilateral das promessas de compra e venda de imóveis, o distrato tornou-se um vetor de forte insegurança jurídica para o mercado imobiliário brasileiro nos últimos anos. Não apenas impôs prejuízos a muitas empresas, como também colocou em risco o patrimônio de compradores adimplentes.

A regulamentação do distrato, aprovada pelo Congresso Nacional em 2018, é um passo decisivo para melhorar o ambiente de negócios e restabelecer a segurança jurídica no mercado imobiliário brasileiro. Tema estratégico na agenda da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o distrato ainda gera muita dúvida e incerteza entre empreendedores, agentes financeiros e consumidores.

Conhecer e bem compreender a nova legislação é essencial para a tomada das melhores decisões. É por isso que preparamos essa publicação, destinada a todos aqueles que atuam no mercado imobiliário, com vistas a trazer clareza sobre as novas regras, sua aplicação e impacto.

Boa leitura!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Carlos Martins'.

José Carlos Martins
**Presidente da Câmara Brasileira
da Indústria da Construção**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Celso Petrucci'.

Celso Petrucci
**Vice-Presidente da Indústria
Imobiliária da CBIC**

PREFÁCIO DO VICE-PRESIDENTE JURÍDICO DA CBIC



A Lei nº 13.786 publicada no final de 2018 veio atender a dois objetivos. Primeiro, cobrir a lacuna existente com o veto do parágrafo 1º do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, com relação ao percentual permitido de retenção, em caso de desfazimento da promessa de compra e venda (chamado de resolução por inadimplemento do comprador). Segundo, abrir um canal de diálogo entre comprador e vendedor de forma tal que esse desfazimento agora possa ocorrer de forma amigável, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário.

Pensando nisso, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), na função de defender os legítimos interesses dos seus associados, deu um passo a mais e providenciou esta cartilha para esclarecer, de forma didática, os artigos constantes na lei e possibilitar um melhor entendimento sobre os desfazimentos dos contratos imobiliários.

A handwritten signature in black ink, reading "José Carlos Braide Nogueira da Gama". The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and 'C'.

José Carlos Braide Nogueira da Gama
Vice-Presidente Jurídico da CBIC

INTRODUÇÃO

A Lei nº 13.786/2018, também chamada popularmente de Lei dos Distratos, foi sancionada em 27 de dezembro de 2018 e trouxe consigo disposições acerca da **resolução do contrato por inadimplemento do incorporador e do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano**.

A Lei nº 4.591 de 1964 há muito tempo já previa, em seu artigo 63, que a falta de pagamento por parte do adquirente ensejaria o desfazimento do contrato face a inadimplência. No entanto, as consequências desse desfazimento dependeria das disposições contratuais previstas, o que não poderia ser diferente, pois ainda naquela época, o princípio que vigorava sobre as relações privadas era o *pacta sunt servanda*.

Com a **nova ordem constitucional** implementada no ano de 1988, surgiu no Brasil o que o professor Luis Roberto Barroso denominou de **neoconstitucionalismo**, ou seja, a Constituição Federal passou a ser o centro do ordenamento jurídico brasileiro, de forma que sua **força normativa e sua supremacia** se propagaria sobre todos os demais direitos e normas. Foi então elevado ao cargo de **superprincípio a dignidade da pessoa humana**, bem como foram concretizados na Carta Política diversos direitos e garantias constitucionais.

Em 1990, devido a um comando constitucional (art. 5º, inciso XXXII), sobreveio o **Código de Defesa do Consumidor** (CDC), dispondo normas protetivas àquele considerado como vulnerável nas relações de consumo. Quanto à matéria pertinente a este trabalho (relacionada a aquisição de imóveis), ainda em sua forma de projeto de lei, previa o parágrafo 1º do art. 53 algumas consequências jurídicas para a resolução dos contratos imobiliários. Nele, constava que “o devedor inadimplente terá direito a compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizada, **descontada a vantagem econômica auferida com a fruição**”. No entanto, esse parágrafo foi **vetado** pelo Presidente da República pois, segundo ele, **seria necessário “dar disciplina mais adequada à resolução dos contratos de compra e venda, por inadimplência do comprador. A venda de bens mediante**

pagamento em prestações acarreta diversos custos para o vendedor, que não foram contemplados na formulação do dispositivo. A restituição das prestações, monetariamente corrigidas, sem levar em conta esses aspectos, implica tratamento iníquo, de conseqüências imprevisíveis e danosas para os diversos setores da economia”.

Alguns anos depois, em 2002, foi publicado o **novo Código Civil Brasileiro** (CC) o qual veio para dar concretude ao preceito constitucional da dignidade da pessoa humana e, sobretudo, aos direitos e garantias sufragados na Constituição da República. A **horizontalidade dos direitos fundamentais** passou a ser o norte para o legislador de 2002, o que o levou a adequar o princípio do *pacta sunt servanda* (autonomia das partes) para o que fora denominado de autonomia privada, uma autonomia consentânea ao ordenamento jurídico com observância obrigatória aos princípios constitucionais, boa-fé objetiva e função social dos contratos. Seguindo essa lógica, o Código Civil propôs algumas regras para as resoluções contratuais nas relações civis (quando as partes ocupam posição de igualdade), os quais foram previstos nos artigos 389 a 420.

No entanto, até novembro de 2018, quase vinte anos após o veto do parágrafo primeiro do art. 53 do CDC, as conseqüências jurídicas dos desfazimentos dos contratos, sobretudo quando uma das partes era consumidor, **inexistiam** e, portanto, acabaram sendo resolvidas pelo Poder Judiciário. Desde então, os tribunais vinham definindo uma gama enorme de soluções jurídicas diversas o que trouxe incertezas e insegurança jurídica para o setor econômico.

Sendo assim, com o fim de dar cabo a toda essa incerteza e insegurança é que o legislador resolveu editar um marco legal para as resoluções dos contratos imobiliários, culminando com a publicação da **Lei nº 13.786/2018**, a denominada **Lei dos Distratos Imobiliários**.



An aerial photograph of a city construction site. In the foreground, a multi-level highway interchange with several lanes is visible. Behind it, a large building is under construction, showing its steel framework and concrete structure. The building's facade is partially covered with a grid of circular perforations. In the background, other city buildings and a clear sky are visible. The entire image has a reddish-pink color cast.

1. ENTENDENDO UM POUCO MAIS SOBRE O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO IMOBILIÁRIO

1. ENTENDENDO UM POUCO MAIS SOBRE O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO IMOBILIÁRIO

1.1 A ATIVIDADE ECONÔMICA

A atividade econômica desenvolvida pelo setor da construção civil, é uma atividade multifacetada e que agrega diversos benefícios. Para se ter uma breve noção, elenca-se algumas consequências práticas dessa atividade:

- 1) É uma atividade que **desenvolve moradias** e, portanto, é **capaz de enfrentar o déficit habitacional por intermédio de programas de habitação de interesse social**;
- 2) Ela é capaz de desenvolver infraestrutura e, assim, promover melhorias nos serviços públicos (transporte, saúde, educação, saneamento, segurança, lazer), gerando melhor qualidade de vida à população;
- 3) Também é capaz de melhorar a **infraestrutura logística** (transporte e armazenagem), de **telecomunicações e energética**, aumentando, inclusive, a eficiência desses setores econômicos e reduzindo os custos de produção;
- 4) É, por fim, uma atividade que gera **milhares de empregos e renda**.

1.2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: CONCEITO, CICLO ECONÔMICO E CONSEQUÊNCIAS DOS “DISTRATOS”

Incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. É desenvolvida por um incorporador (pessoa física ou jurídica) o qual se compromete ou efetiva a venda de unidades isoladas em lotes específicos ou de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega.

Nas palavras do Ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), “a expressão incorporação imobiliária designa a iniciativa do empreendedor que, com a venda antecipada das unidades autônomas, obtém capital necessário para a construção de edifício de apartamentos, sob o regime condominial”^[1].

O ciclo econômico de uma incorporação imobiliária pode durar entre 3 a 6 anos e, na maioria dos casos, o incorporador sujeita-se a financiamento bancário para concluir as obras ofertadas. No entanto, para que o financiamento seja efetivado, os bancos

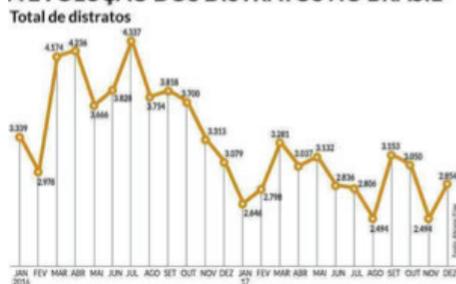
exigem do incorporador diversas garantias e, dentre elas, um percentual de venda de unidades, até a data da assinatura do contrato de financiamento, que pode variar entre 20% a 50%. Nesse sentido, caso haja desistências dos contratos de promessa de compra e venda, que por lei são irrevogáveis, esse contra fluxo poderia provocar o descumprimento das exigências bancárias, a suspensão do financiamento e, por conseguinte, o atraso da obra ou, até mesmo, a sua paralisação, prejudicando, assim, os demais adquirentes do empreendimento.

01	COMPRA DO TERRENO
02	DESENVOLVIMENTO DO PROJETO
03	ALVARÁ DA APROVAÇÃO
04	REGISTRO DA INCORPORAÇÃO
05	LANÇAMENTO
06	FINANCIAMENTO
07	INÍCIO DA CONSTRUÇÃO 18 A 36 MESES
08	FIM DA CONSTRUÇÃO
09	HABITE-SE
10	REPASSE



O índice de distratos, nos últimos anos, atingiu níveis alarmantes. Cerca de 30% a 50% dos negócios fechados pelas grandes incorporadoras ou construtoras, foram desfeitos. Esses altos índices aliados à insegurança jurídica pela ausência de previsão legal acerca do montante a ser devolvido quando das resoluções dos contratos, ameaçava gravemente a saúde financeira dos empreendimentos e das empresas, além de afetar os demais consumidores envolvidos na relação, inclusive aqueles adimplentes em suas obrigações.

A EVOLUÇÃO DOS DISTRATOS NO BRASIL



Com essas ameaças e incertezas, várias empresas fecharam suas portas e milhares entraram em recuperação judicial. Só no ano de 2016, 3.972 empresas da construção civil fecharam suas portas, segundo dados do IBGE^[2]. Isto por sua vez, teve influência imediata na relação de emprego e na geração de renda. Para se ter uma breve noção, no mesmo ano, 430 mil postos de trabalho foram eliminados e milhares de pessoas ficaram desempregadas^[3].





2. LEI DOS DISTRATOS - PASSO A PASSO

2. LEI DOS DISTRATOS - PASSO A PASSO

2.1 NOÇÕES GERAIS

2.1.1 Alterações na Lei nº 4.591/64

A Lei nº 13.786/2018 acrescentou três novos artigos à Lei nº 4.591/64. Em síntese, o primeiro artigo acrescentado trata do quadro resumo; o segundo, das consequências do atraso da obra com possibilidade de resolução do contrato por culpa do incorporador e o terceiro, da resolução por culpa do adquirente.

2.2 ART. 35-A: QUADRO-RESUMO

2.2.1 O Quadro-resumo

O quadro-resumo, segundo a Lei dos Distratos, é a parte inicial dos contratos imobiliários (promessa de compra e venda, cessão de unidade autônoma etc.) no qual haverá uma síntese contendo os dados principais do ajuste ^[4]. A finalidade principal desse quadro resumo é trazer maior **clareza e transparência** aos negócios jurídicos envolvendo aquisição de imóveis, observando-se, portanto, os princípios da informação adequada e da boa-fé objetiva.

2.2.2 Conteúdo do quadro-resumo

Segundo o art. 35-A, o quadro-resumo deverá conter: I - o **preço total a ser pago** pelo imóvel; II - o **valor da parcela** do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; III - o **valor referente à corretagem**, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; IV - a **forma de pagamento do preço**, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; V - os **índices de correção monetária** aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; VI - **as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento** de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; VII - as **taxas de juros** eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do **direito de arrependimento** previsto no art. 49 do CDC, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; IX - o **prazo para quitação das obrigações** pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; X - as **informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel**, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; XI - o **número**

do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

2.2.3 O que acontece se estiver faltando alguma das informações obrigatórias do quadro-resumo listadas?

Ocorrendo omissão de qualquer das informações previstas na lei, deverá ser concedido prazo de **30 dias** para que a empresa faça o aditamento do contrato com o saneamento da omissão. Se, após esse prazo, a ausência não for corrigida, o adquirente poderá rescindir o contrato por justa causa ^[5].

Importante ressaltar que todas as informações previstas no artigo 35-A deverão, obrigatoriamente, estar previstas no quadro-resumo e também no conteúdo do contrato, onde as informações deverão ser mais detalhadas.



2.3 ART. 43-A: CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

2.3.1 O que é cláusula de tolerância?

É a possibilidade, prevista expressamente no contrato, de dilação do prazo de entrega do imóvel.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), mesmo antes do advento da Lei nº 13.786/2018, já considerava a cláusula de tolerância como válida. Para o tribunal, “não é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevê prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra pelo lapso máximo de 180 (cento e oitenta) dias” ^[6].

O STJ tem ressaltado, contudo, que esse prazo de tolerância deveria ser de, no máximo, 180 dias, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e

da carência para desistir do empreendimento ^[7] e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto ^[8]. Assim, a cláusula de tolerância que estipulasse prazo de prorrogação superior a 180 (cento e oitenta) dias era considerada abusiva, devendo ser desconsiderados os dias excedentes ^[9].

Na esteira, portanto, da jurisprudência do STJ, o legislador decidiu por positivar a cláusula de tolerância inserindo-a expressamente na Lei nº 13.786/2018, vejamos:

“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador”.

2.3.2 Qual a finalidade da cláusula de tolerância?

A cláusula de tolerância tem por finalidade prorrogar o prazo de entrega da obra. Isto porque, na maioria dos casos, fatores imprevisíveis podem afetar o curso normal do andamento dos trabalhos, prejudicando, sobremaneira a incorporação.



De acordo com o STJ, “existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão, conforme previsão do art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/1964. Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC)” ^[10].

2.3.3 Se o empreendimento for entregue após os 180 dias de tolerância, o que acontece?

A lei dá ao adquirente duas possibilidades de solução nesse caso.

a) Não mais havendo interesse na unidade imobiliária, o adquirente poderá optar por pedir cumulativamente a resolução do contrato com a devolução de todo o valor pago e o pagamento da multa contratualmente estabelecida. Neste caso, a incorporadora deverá fazer o pagamento em até 60 dias corridos, contados da resolução, acrescidos de correção monetária.



b) Havendo interesse na compra da unidade, o adquirente pode decidir por não promover a resolução do contrato, ainda que se tenha ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias. Nesse caso, este adquirente, quando receber o imóvel, terá direito à indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, acrescida de correção monetária.

2.4 ART. 43, § 3º: IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO DO § 2º COM A MULTA PELA INEXEÇÃO TOTAL DO CONTRATO (§ 1º).

2.4.1 É possível haver a cumulação da indenização pelo atraso da obra com a multa pela inexecução total do contrato?

NÃO. A multa do § 1º do art. 43 é devida quando houver a resolução do contrato por inexecução absoluta da obrigação. O § 2º, por sua vez, prevê uma indenização para a mora ou atraso na entrega do imóvel.

O motivo pelo qual ambas as multas não podem cumular é que, a depender da espécie de inadimplemento, seja ele total ou parcial face a mora, as consequências jurídicas são diversas. **No caso de inadimplemento total**, caberá, em regra, o desfazimento do contrato com a cominação de multa compensatória prevista no contrato

(§ 1º); **já no caso de mora ou atraso na entrega da obrigação**, poderá o adquirente exigir o cumprimento do objeto contratual, além da indenização fixada no patamar de 1% sobre o valor pago, por mês de atraso, devidamente corrigida ^[11].

Permitir a cumulação das duas penalidades ensejaria uma dupla penalização ao incorporador e um enriquecimento indevido ao adquirente, fato esse vedado pela legislação brasileira.

2.5 ART. 67-A: DESFAZIMENTO DO CONTRATO

2.5.1 Extinção do contrato

Existem algumas espécies (formas) de extinção do contrato. Para os fins da Lei nº 13.786/2018, faz-se necessário explicar duas delas:

a) RESILIÇÃO: Ocorre quando o contrato é desfeito por vontade das partes. A resilição pode ser **unilateral** (quando só uma das partes quis a extinção) ou **bilateral ou distrato** (quando as partes, de comum acordo, optarem por essa solução) ^[12].



Resilição Unilateral



Resilição Bilateral

b) RESOLUÇÃO: Ocorre quando o contrato é extinto em razão do descumprimento daquilo que havia sido combinado ou por inadimplemento contratual.

O artigo 67-A da Lei dos Distratos cuida apenas das hipóteses de distrato (resilição bilateral) e da resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente. Isto porque a lei das incorporações imobiliárias ^[13] já previa a irrevocabilidade e irrevogabilidade dos contratos, não permitindo o desfazimento unilateral desses instrumentos.

A razão de ser da irrevocabilidade dos contratos imobiliários é evitar que, tanto o incorporador quanto o adquirente desistam imotivadamente do negócio, caso contrário, o fluxo de caixa para o pagamento das despesas com a execução da obra e o direito de moradia dos compradores restariam afetados.

O valor recebido pelo adquirente, mais os recursos próprios do incorporador e aqueles provenientes do financiamento bancário é que irão formar o caixa da obra, destinado a

realização do empreendimento no tempo e forma contratados. A falta de pagamento pelos adquirentes, acrescido da devolução imediata dos valores pagos, como vinham decidindo os tribunais, provoca o desarranjo do caixa do empreendimento e, conseqüentemente, do fluxo da obra, gerando o atraso na entrega e, a depender da quantidade de desfazimentos contratuais, até a sua paralisação.

Lado outro, permitir a rescisão unilateral por parte do incorporador seria desprezível a proteção jurídica e o direito à moradia do adquirente consumidor, deixando ao alvedrio do fornecedor dar ou não prosseguimento ao negócio firmado.

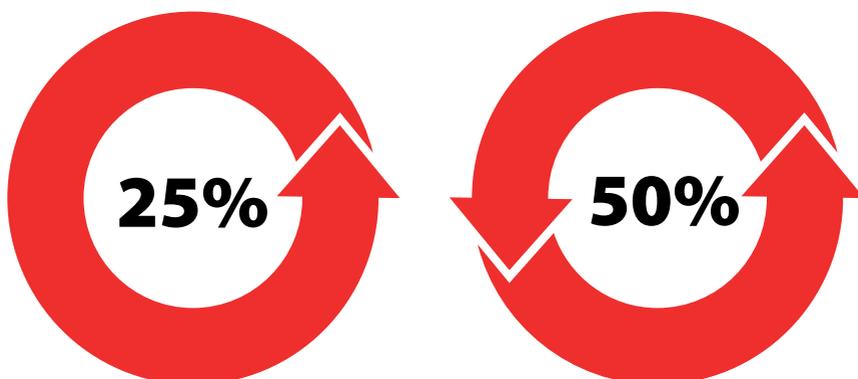
A nova lei veio, portanto, para confirmar essa irretratabilidade contratual, evitando prejuízos ao incorporador e, principalmente, à coletividade de adquirentes. Nesse sentido, apenas excepcionalmente, é que caberá o direito de arrependimento do comprador se este o fizer no prazo improrrogável de 7 dias, quando a venda tenha sido efetivada fora do estabelecimento do incorporador.

2.5.2 Se houver distrato ou resolução por inadimplemento do adquirente, ele perderá tudo que pagou à imobiliária?

NÃO. O art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) proíbe a chamada “cláusula de decaimento” nas relações de consumo. Ou seja, considera nula de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

2.5.3 Poderá a construtora reter uma parte do valor pago pelo adquirente no caso de resolução do contrato por sua inadimplência?

SIM. Segundo o artigo 67-A, poderá o incorporador reter, em regra, **a integralidade da comissão de corretagem** e a **pena convencional**, que não poderá exceder a 25% da quantia paga ou 50% se a incorporação estiver submetida ao patrimônio de afetação.



Todavia, caso o desfazimento do contrato venha a ocorrer **após a disponibilização do bem**, poderá o incorporador reter, ainda, as quantias correspondentes aos **impostos reais incidentes sobre o imóvel; cotas de condomínio e contribuições** devidas a associações de moradores, demais encargos incidentes sobre o imóvel e **despesas previstas no contrato**.

Além disso, caso o adquirente tenha residido no imóvel (ou pelo menos teve a possibilidade de morar ou alugar), tendo, portanto, a disponibilidade econômica sobre o bem, será devido valor correspondente à **fruição** do imóvel, **equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die**.



Antes da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência do STJ já havia definido que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor geraria o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago. Isto porque, para a Corte Cidadã, *“é justo e razoável que o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, especialmente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador”*^[14].

Vale lembrar, ainda, que os descontos e as retenções de que trata esse artigo, após o desfazimento do contrato, **estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente**, ressalvadas as quantias relativas à fruição do imóvel.

2.5.4 O que seria o patrimônio de afetação?

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária, foi introduzido no ano de 2004 pela Lei nº 10.931, com a finalidade de assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção.

Nesse sistema, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, são reservados separadamente do patrimônio do incorporador, constituindo o denominado “patrimônio de afetação”. Esse patrimônio segregado é, então, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos seus respectivos adquirentes.



O objetivo principal desse regime é conferir maior segurança e confiança ao mercado imobiliário, assegurando a realização da edificação e ressarcindo os adquirentes no caso de falência ou insolvência civil do incorporador já que esse patrimônio não integra a massa concursal. Nele, está previsto a fiscalização das obras e do patrimônio segregado por uma Comissão de Representantes (eleita dentre os adquirentes das unidades imobiliárias) e a incomunicabilidade do patrimônio afetado com o patrimônio do incorporador.

Além disso, uma vez adotado o regime de afetação, o incorporador deverá entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, balancetes e demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo e recursos financeiros recebidos no período. Deverá, ainda, manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especialmente para tal fim e manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado. Ou seja, a figura do patrimônio de afetação confere maiores garantias aos adquirentes, na medida em que impede a dilapidação do patrimônio, responsabilizando o incorporador em caso de ocorrência de desvios.

Trata-se, pois, de medida que veio para proteger e resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário.

2.5.5 Qual o prazo para a devolução dos valores ao adquirente?

Quando a incorporação estiver submetida ao **regime do patrimônio de afetação**, a devolução ocorrerá no **prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se** ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente. Caso a **incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação**, o **pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.**

2.5.6 Esse prazo pode ser alterado?

SIM. Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorridos os prazos a que se referem os parágrafos 5º ou 6º do art. 67-A, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

2.5.7 É possível o adquirente se eximir da multa contratual?



SIM. Nos casos em que o adquirente encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista. É o que prevê o parágrafo 9º do artigo 67-A.

Nessas circunstâncias, o adquirente não terá que pagar a multa prevista no contrato. Basta que apresente comprador substituto e este seja devidamente aprovado (capacidade financeira e econômica) pelo incorporador.

2.6 ART. 67-A, § 10: DIREITO DE ARREPENDIMENTO



A Lei nº 13.786/2018 trouxe uma previsão extremamente interessante: o “**direito de arrependimento**” aos contratos envolvendo incorporação imobiliária.

Essa é uma exceção normativa ao § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591/64, tendo em vista que, antes do advento da “Lei dos Distratos”, o artigo 32 previa a irretroatibilidade e irrevogabilidade dos contratos de incorporação imobiliária, a saber: “*Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretroatíveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.*”

No entanto, com a finalidade de dar concretude aos preceitos e direitos dos consumidores, foi oportunizado, à semelhança do art. 49 do CDC, um prazo de 7 dias corridos para que o adquirente, avaliando o negócio jurídico entabulado fora da sede do incorporador, exerça o direito de arrependimento, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

Importante ressaltar que esse direito deve ser exercido no prazo improrrogável de 7 dias corridos, contados da data da celebração do contrato, mediante notificação expressa ao incorporador. **Após esse prazo, o contrato torna-se irretroatível e irrevogável, não podendo ser desfeito unilateralmente por nenhuma das partes.**

2.7 ART. 67-A, § 13: REGRAS DIFERENCIADAS

2.7.1 O instrumento de distrato pode estabelecer regras diferentes das que foram estipuladas na lei?

O distrato, por ser um negócio jurídico bilateral e que depende da vontade das partes envolvidas, poderá prever condições diferenciadas das previstas na Lei nº 13.786/2018.

Importante, no entanto, esclarecer que essa liberdade das partes não é absoluta (ilimitada). Isso porque não é possível que sejam estabelecidas condições extremamente desvantajosas ao adquirente-consumidor, sob pena de afronta ao art. 51, IV, do CDC ^[15].

2.8 APLICABILIDADE DA LEI DOS DISTRATOS

2.8.1 Qual a aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018? Ela atinge apenas contratos futuros celebrados após sua vigência ou pode atingir contratos pretéritos?

Esse é um tema extremamente polêmico tanto na doutrina quanto na jurisprudência dos tribunais superiores. Por ser a lei muito recente, não há qualquer definição clara e objetiva sobre a matéria.

Há precedentes antigos do **Supremo Tribunal Federal (STF)** asseverando que “no sistema constitucional brasileiro, a **eficácia retroativa das leis** - (a) que é sempre excepcional, (b) que jamais se presume e (c) que deve necessariamente emanar de disposição legal expressa - **não pode gerar lesão ao ato jurídico perfeito, ao direito adquirido e à coisa julgada. A lei nova não pode reger os efeitos futuros gerados por contratos a ela anteriormente celebrados**, sob pena de afetar a própria causa - ato ou fato ocorrido no passado - que lhes deu origem. **Essa projeção retroativa da lei nova, mesmo tratando-se de retroatividade mínima, incide na vedação constitucional que protege a incolumidade do ato jurídico perfeito** ^[16].

Lado outro, há renomados doutrinadores que defendem a **possibilidade de aplicação imediata da lei nova, atingindo os efeitos pendentes e futuros dos negócios anteriormente celebrados.**

No entanto, em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça, por oportunidade do julgamento dos temas 970 e 971, que tratam sobre atraso de obras, decidiu questão de ordem suscitada para estabelecer que “**não serão aplicados diretamente os dispositivos da Lei nº 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, para solução de casos em andamento anteriores ao advento do mencionado diploma legal**” ^[17]. Todavia, ressaltou o ministro Luis Felipe Salomão (relator dos dois temas acima mencionados) que **a nova lei poderia ser aplicada indiretamente, como baliza de interpretação aos casos pretéritos.**

Como visto, o tema é controverso, mas uma coisa restou esclarecida pelo STJ: é possível sim utilizar os ditames na nova lei como limites ou balizas para a solução de casos anteriores ao advento da lei dos distratos.



A photograph of a group of people, likely a church congregation, with their hands clasped together in prayer. The image is overlaid with a semi-transparent red shape that contains the text. The background is a soft, out-of-focus light color.

CONCLUSÃO

CONCLUSÃO

A LEI DOS DISTRATOS foi uma conquista há muito esperada pelo setor imobiliário, pois visa priorizar o cumprimento das obrigações contratuais. De um lado, a nova lei veio para evitar o desfazimentos dos contratos, protegendo assim, todas as partes envolvidas e, sobretudo, a coletividade. De outro, veio para regulamentar objetivamente os casos de resolução dos contratos, trazendo maior clareza e segurança jurídica.

Essa iniciativa, como já mencionado, se deu em função da ausência de normas adequadas prevendo as consequências jurídicas dos desfazimentos dos contratos imobiliários.

Nesse sentido, evoluiu o legislador ao perceber a importância da estabilidade regulatória e da garantia de segurança jurídica como elementos essenciais para um bom e saudável ambiente de negócios. Estabilidade e segurança jurídica que irão, certamente, favorecer tanto o setor produtivo, quanto as famílias envolvidas.

Essa segurança regulatória é uma condição absolutamente necessária para o sistema funcionar, pois uma onda de desfazimento de contratos não prevista pode afetar decisivamente a capacidade de produção das incorporadoras e, o pior, pode prejudicar os demais adquirentes adimplentes que sonham em receber seu imóvel no tempo e modo convencionados.

Nesse sentido, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção entende que, além da segurança jurídica proporcionada, o maior ganho dessa lei foi exatamente estimular as partes a encontrarem a melhor solução para a extinção do negócio jurídico de compra e venda de imóveis. “Por meio do diálogo e da operação ganha-ganha é possível que as próprias partes cheguem a um consenso, sem a necessidade de interferência do Poder Judiciário”, afirma o vice-presidente Jurídico da CBIC, José Carlos Braide Nogueira da Gama. “A lei trouxe regras mínimas para o desfazimento dos contratos. Ou seja, o comprador que tiver problemas terá parâmetros para negociar o distrato”, finaliza.

**Erika Albuquerque Calheiros é advogada, assessora jurídica da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e Conselheira do Conselho Jurídico da CBIC. É Vice-Presidente da Comissão de Combate à Corrupção da OAB/DF e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/DF (2019/2021).*





average 45%

A close-up photograph of a person's hands writing in a notebook. The person is using a silver pen. The notebook is open, and the text on the page is partially visible. The image has a soft, warm light. A dark red semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing the text 'REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS' in white, bold, uppercase letters.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

[1] STJ. REsp 1.537.012-RJ.

[2] Fonte:IBGE - <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9018-pesquisa-anual-da-industria-da-construcao.html?=&t=resultados>

[3] Fonte:Valor Econômico - <https://www.valor.com.br/brasil/5577747/construcao-perde-39-mil-empresas-e-demite-430-mil-em-1-ano-diz-ibge>

[4] Fonte: Dizer o Direito- Márcio André Lopes Cavalcante

[5] Idem.

[6] STJ. 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 -Info 612).

[7] Arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/64 e art. 12 da Lei nº 4.864/65.

[8] Art. 18, § 2º, do CDC.

[9] Fonte: Dizer o Direito- Márcio André Lopes Cavalcante

[10] Informativo nº 612 STJ.

[11] Artigo 411 do Código Civil e § 2º do art. 43 da Lei nº 13.786/2018.

[12] Fonte: Dizer o Direito- Márcio André Lopes Cavalcante

[13] Lei nº 4.591/64 com redação dada pela Lei nº 10.931/2004.

[14] STJ. AResp 1250666/2018.

[15] CDC. Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

[16] STF. AGI nº. 244.578-RS. Min. Celso de Mello; RE nº 188.366-9. Min. Moreira Alves e AgReg no AI nº 363.159-6. Min. Celso de Mello.

[17] STJ. QO no REsp nº1498484.





ANEXOS

ANEXOS

MODELO DE QUADRO RESUMO (PARTE INTEGRANTE E INSEPARÁVEL DO CONTRATO)		
DA IDENTIFICAÇÃO		CLÁUSULA CONTRATUAL CORRESPONDENTE
CONTRATANTE		
ENDEREÇO		
CONTATOS		
CONTRATADO		
ENDEREÇO		
CONTATOS		
DO PREÇO		
PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL		
VALOR DA ENTRADA OU DAS ARRAS		
FORMA DE PAGAMENTO DAS DEMAIS PARCELAS		
VENCIMENTO DAS PARCELAS		

MODELO DE QUADRO RESUMO
(PARTE INTEGRANTE E INSEPARÁVEL DO CONTRATO)

DO ÍNDICE DE CORREÇÃO E DOS JUROS

ÍNDICE DE CORREÇÃO
MONETÁRIA

PERÍODO DE
APLICAÇÃO

TAXA DE JUROS

DOS PRAZOS

PRAZO PARA QUITAÇÃO DAS
OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

PRAZO PARA
CONCLUSÃO DA OBRA

DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

PRAZO DE PRORROGAÇÃO DO
CONTRATO

DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

PRAZO

DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

IDENTIFICAÇÃO DO
BENEFICIÁRIO DA COMISSÃO DE
CORRETAGEM

VALOR REFERENTE À
CORRETAGEM

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

MODELO DE QUADRO RESUMO
(PARTE INTEGRANTE E INSEPARÁVEL DO CONTRATO)

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

INFORMAÇÕES ACERCA DOS ÔNUS QUE RECAIAM SOBRE O IMÓVEL		
NÚMERO DO REGISTRO DO MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO		
NÚMERO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL		
IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		

DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

INADIMPLEMENTO ABSOLUTO POR PARTE DO INCORPORADOR		
MULTA		
CORREÇÃO MONETÁRIA		
PRAZO PARA DEVOLUÇÃO		
INADIMPLEMENTO ABSOLUTO POR PARTE DO ADQUIRENTE		
MULTA		
RETENÇÕES		
PRAZO PARA PAGAMENTO/DEVOLUÇÃO		

MODELO DE QUADRO RESUMO
(PARTE INTEGRANTE E INSEPARÁVEL DO CONTRATO)

DAS CONSEQUÊNCIAS DO ATRASO DAS OBRIGAÇÕES

INADIMPLEMENTO RELATIVO POR PARTE DO INCORPORADOR (MORA)		
MULTA		
CORREÇÃO MONETÁRIA		
PRAZO PARA PAGAMENTO		
INADIMPLEMENTO RELATIVO POR PARTE DO ADQUIRENTE (MORA)		
MULTA		
JUROS		
CORREÇÃO MONETÁRIA		
OUTROS (SE HOVER)		

LEI Nº 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018.

Altera as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera as [Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), e [6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Art. 2º A [Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A:

“[Art. 35-A.](#) Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no [art. 49 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no [§ 4º do art. 54 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#).”

“[Art. 43-A.](#) A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.”

“**Art. 67-A.** Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a [Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004](#), e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no [§ 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.](#)

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

§ 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.”

Art. 3º A [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“[Art. 26-A.](#) Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no [art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;

VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;

IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no [§ 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#).”

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valoratualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.](#)”

“Art. 34.

§ 1º

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do caput deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.](#)” (NR)

“Art. 35. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis.

.....

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no caput deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado.” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 27 de dezembro de 2018; 197º da Independência e 130º da República.

MICHEL TEMER

Torquato Jardim

Eduardo Refinetti Guardia





PUBLICAÇÕES CBIC

PUBLICAÇÕES CBIC

Acesse o site da CBIC (www.cbic.org.br/publicacoes) e baixe os livros gratuitamente.
Disponível em português, inglês e espanhol.

POLÍTICAS TRABALHISTAS



Segurança e Saúde na Indústria da Construção - Prevenção e Inovação
Ano: 2019



Guia Contrate Certo – 3ª Edição
Ano: 2018



Manual de Segurança e Saúde no Trabalho para Instalação Elétrica Temporárias na Indústria da Construção
Ano: 2018



Encargos Previdenciários e Trabalhistas no Setor da Construção Civil
Ano: 2018



Cartilha Edificar o Trabalho
Ano: 2017



Guia Prático para Cálculo de Linha de Vida e Restrição para a Indústria da Construção
Ano: 2017



Manual Básico de Indicadores de Produtividade na Construção Civil – Relatório Completo
Ano: 2017



Manual Básico de Indicadores de Produtividade na Construção Civil
Ano: 2017



Guia para gestão segurança nos canteiros de obras
Ano: 2017



Guia Orientativo de Incentivo à Formalidade
Ano: 2016



Guia Orientativo de Segurança
Ano: 2015



Guia Orientativo Áreas de Vivência
Ano: 2015



Guia Contrate Certo
Ano: 2014

INFRAESTRUTURA



Distribuição de Riscos nas Concessões Rodoviárias
Ano: 2018



Impacto Econômico e Social da Paralisação das Obras Públicas
Ano: 2018



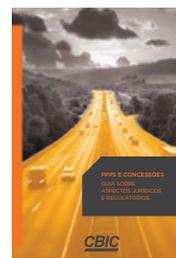
Excelência em Gestão na Construção
Ano: 2017



Concessões e Parcerias Público-Privadas
Ano: 2017



Propostas para Ampliar a Aplicação em Estados e Municípios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Guia sobre Aspectos Jurídicos e Regulatórios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Propostas para Ampliar a Participação de Empresas (2ª Edição)
Ano: 2016



Guia para Organização de Empresas em Consórcios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ciclo de Eventos Regionais Concessões e PPPs - Volume 2 (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ciclo de Eventos Regionais Concessões e PPPs - Volume 1 (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Um Debate Sobre Financiamento de Longo Prazo para Infraestrutura
Ano: 2016



PAC - Avaliação do Potencial de Impacto Econômico
Ano: 2016



PAC - Radiografia dos Resultados 2007 a 2015
Ano: 2016



Encontro Internacional de Infraestrutura e PPPs (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Investimento em Infraestrutura e Recuperação da Economia (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Proposta para Ampliar a Participação de Empresas 1ª Edição (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Cartilha CBIC - TCU
Ano: 2014

SUSTENTABILIDADE



O Futuro da Minha Cidade - Manual 2ª edição
Ano: 2018



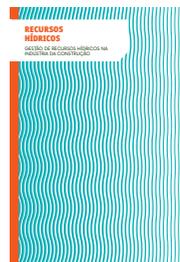
Energia na Construção
Ano: 2017



Gestão de Recursos Hídricos na Indústria da Construção (Disponível também em inglês)
Ano: 2017



Energias Renováveis (Disponível também em espanhol)
Ano: 2016



Recursos Hídricos (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Mapeamento de Incentivos Econômicos para construção Sustentável (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



Guia de Compra Responsável na Construção (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



O Futuro da Minha Cidade
Ano: 2015



Guia de Orientação para Licenciamento Ambiental (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



Desenvolvimento com Sustentabilidade
Ano: 2014



Desafio de Pensar o Futuro das Cidades
Ano: 2014

INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA



Letras Imobiliárias Garantidas e o Crédito Habitacional
Ano: 2017



Indicadores Mobiliários Nacionais
Ano: 2017



Cartilha - Por Uma Nova Cultura Urbana
Ano: 2017



Caderno - Por Uma Nova Cultura Urbana
Ano: 2017



Perenidade dos Programas Habitacionais
Ano: 2016



Eficiência na Construção - Brasil mais Eficiente, País mais Justo
Ano: 2015



O Custo da Burocracia no Imóvel
Ano: 2015



I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção
Ano: 2015



Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat
Ano: 2019



Habitação 10 anos no Futuro - Relatório Final
Ano: 2018



Habitação 10 anos no Futuro - Sinais
Ano: 2018



RoadShow BIM
Ano: 2018



Catálogo de Normas Técnicas Edificações
Ano: 2017



Guia Esquadrias para Edificações
Ano: 2017



Coletânea - BIM
Ano: 2016



Cartilha do BIM
Ano: 2016



Norma de desempenho: Panorama Atual e Desafios Futuros
Ano: 2016



Catálogo de Inovação na Construção Civil
Ano: 2016



Boas Práticas Para Entrega Do Empreendimento – Desde a Sua Concepção
Ano: 2016



Análise dos Critérios de Atendimento à Norma de Desempenho ABNT NBR 15.575
Ano: 2016



Guia de Elaboração de Manuais
Ano: 2014



Dúvidas Sobre a Norma de Desempenho – Especialistas Respondem
Ano: 2014



2º Caderno de Caso de Inovação na Construção Civil
Ano: 2014



Estratégias para a formulação de Política de Ciência, Tecnologia e Inovação para a indústria da Construção Civil
Ano: 2013



Guia da Norma de Desempenho
Ano: 2013



Tributação Industrialização e Inovação Tecnológica na Construção Civil
Ano: 2013

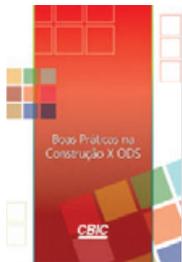


1º Caderno de Casos de Inovação na Construção Civil
Ano: 2011

RESPONSABILIDADE SOCIAL



Comunicação de Engajamento - Pacto Global
Ano: 2019



Boas Práticas na Construção X ODS
Ano: 2019



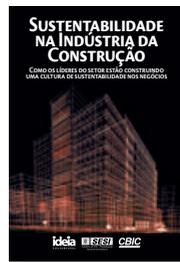
Ética & Compliance na Construção Civil: Fortalecimento do Controle Interno e Melhoria dos Marcos Regulatórios & Práticas (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ética e Compliance - Volume I (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ética e Compliance - Volume II (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Sustentabilidade na Indústria da Construção
Ano: 2016



Ética & Compliance
Ano: 2015



Avaliação de Impactos do Dia Nacional da Construção Social
Ano: 2015



Trabalhadores da Construção
Ano: 2015



Mulheres na Construção
Ano: 2015



Passo a passo da Tecnologia Social do Dia Nacional da Construção Social
Ano: 2014



Guia CBIC de Boas Práticas em Sustentabilidade na Indústria da Construção
Ano: 2014



Flores do Canteiro
Ano: 2014

OUTRAS PUBLICAÇÕES



Relatório Técnico 90º ENIC



Relatório Técnico 89º ENIC



Relatório Técnico 88º ENIC



Relatório Técnico 87º ENIC



Relatório de Atividades - Julho 2014 a Julho 2017



correalização

SENAI
PELO FUTURO DO TRABALHO

realização

CBIC