



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

**“PROTEÇÃO DOS CONSUMIDORES
ADIMPLENTES
INTERESSE COLETIVO X INDIVIDUAL”**

MINISTRO ANTONIO SALDANHA PALHEIRO



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

⇒ **BRASIL: CRISE ECONÔMICA A PARTIR DE 2014**

⇒ **AUMENTO DO DESEMPREGO**

⇒ **DIFICULDADES DE MANUTENÇÃO DAS
PROMESSAS DE COMPRA E VENDA
(INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA)**

⇒ **AUMENTO DOS DISTRATOS – DESISTÊNCIA POR
PARTE DOS ADQUIRENTES**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
**PERSPECTIVA
DO STJ | 2018**

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

⇒ **TAXAS DE DISTRATOS:**

2013 – 24%

2014 – 29%

2015 – 41%

2016 – 43,4%

Fonte: Agência de risco Fitch/Site G1

⇒ **IMPACTO NEGATIVO NA ATIVIDADE ECONÔMICA DO
SETOR IMOBILIÁRIO**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – LEI N. 4.561/1964

- ⇒ NÃO TRAZ REGRAMENTO ESPECÍFICO SOBRE O DISTRATO.**
- ⇒ AO CONTRÁRIO, DIZ QUE PROMESSA DE COMPRA E VENDA É IRRETRATÁVEL (ART. 32, § 2º), NA PERSPECTIVA DE NÃO PREJUDICAR O ADQUIRENTE (AÇÕES PETITÓRIAS E POSSESSÓRIAS)**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

⇒ **PARA CORRIGIR DISTORÇÕES, EM SITUAÇÕES QUE PODIAM LEVAR ATÉ À PERDA TOTAL DO VALOR PAGO, A JURISPRUDÊNCIA PASSOU A APLICAR A LEGISLAÇÃO PROTETIVA CONSUMERISTA**

⇒ **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR:**

ADQUIRENTE = CONSUMIDOR (ART. 2º DO CDC)

INCORPORADORA = FORNECEDOR (ART. 3º DO CDC)



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

⇒ **SÚMULA 543/STJ: 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.**

⇒ **SÚMULA 602/STJ: O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- ⇒ **COM ISSO, MUITOS ADQUIRENTES TÊM CONSEGUIDO REVER AS CLÁUSULAS, AS MULTAS E O PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA INCORPORADORA.**
- ⇒ **INCORPORADORAS PASSARAM A APONTAR UM “RISCO SISTÊMICO” PARA O SETOR – DIFICULDADES PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS, O QUE PODE PREJUDICAR O CONSUMIDOR ADIMPLENTE**
- ⇒ **ANALOGIA COM OUTROS TIPOS DE CONTRATAÇÃO/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS: SEGUROS, FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA, JUROS BANCÁRIOS**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

RELAÇÃO CONTRATUAL DESEQUILIBRADA E OSCILANTE:

**CONTRATOS DE ADESÃO, CLÁUSULAS ESTABELECIDAS
UNILATERALMENTE PELA PROMITENTE-VENDEDORA
COM PENALIDADES EXAGERADAS**

VS.

**RESCISÃO PROVOCADA POR CULPA EXCLUSIVA DO
ADQUIRENTE QUE NÃO CONSEGUIU ARCAR COM AS
PRESTAÇÕES**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- ⇒ **BUSCA DE UM REEQUILÍBRIO DESSAS RELAÇÕES:**
- **CONSUMIDOR VULNERÁVEL MERECE PROTEÇÃO ESPECIAL**
 - **MAS COM MODULAÇÃO E OBSERVÂNCIA DO SINALAGMA, JÁ QUE PODE IMPACTAR DE MODO NEGATIVO AS ESTRUTURAS DOS MERCADOS, O QUE TAMBÉM NÃO É DESEJÁVEL**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

VISÃO DAS INCORPORADORAS:

**“A PERMISSIVIDADE DOS TRIBUNAIS TRANSFORMOU O
DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NUM BOM NEGÓCIO”**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

BUSCA DO EQUILÍBRIO:

● **CONSUMIDORES DIFERENCIADOS:**

– **CONSUMIDORES DE SALAS COMERCIAIS**

– **PEQUENO INVESTIDOR ≠ GRANDE INVESTIDOR**

– **INVESTIDORES QUE ESPERAVAM A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL, O QUE NÃO ACONTECEU DEVIDO À CRISE, ENTÃO DESISTIRAM DAS COMPRAS (TJSP APLICOU AS DISPOSIÇÕES DO CONTRATO NESSES CASOS)**

– **ADQUIRENTE QUE ESTAVA REALIZANDO O “SONHO DA CASA PRÓPRIA” E FICOU DESEMPREGADO**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- **PROCURAR CRITÉRIO OBJETIVO PARA DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL DE DESÁGIO (HOJE NO STJ: ENTRE 10% E 25%)**
- **DESISTÊNCIA MOTIVADA ≠ IMOTIVADA**
- **DIREITO CONSTITUCIONAL SOCIAL À MORADIA (ART. 6º, CF)**
- **RISCO INERENTE À ATIVIDADE EMPRESARIAL VS. MANUTENÇÃO DO AGENTE ECONÔMICO**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- **BOA FÉ-OBJETIVA – PADRÃO ÉTICO DAS
RELAÇÕES OBRIGACIONAIS**
- **FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO**
- **VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO**
- **EQUILÍBRIO DA BASE CONTRATUAL**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

A PRÓPRIA LEI DÁ OS PARÂMETROS (ART. 4º, CDC)

Princípio da Política Nacional das Relações de Consumo:

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170 da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
**PERSPECTIVA
DO STJ | 2018**

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Princípios da relação consumerista

- 1. Princípio da Vulnerabilidade – necessidade de proteção.**
 - informativa**
 - técnica**
 - jurídica/científica**
 - fática ou socioeconômica**
- 2. Hipossuficiência – probatória e econômica**
- 3. Princípio do Dever Governamental – proteção estatal do consumidor**
- 4. Princípio da Garantia de Adequação – binômio qualidade e segurança dos produtos**
- 5. Princípio da Boa-fé nas relações de consumo**
- 6. Princípio da Informação Plena**
- 7. Princípio do Acesso à Justiça**