



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

AMANDA FLÁVIO DE OLIVEIRA



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

**CONSUMIDOR E MERCADO IMOBILIÁRIO: RELAÇÕES SEMPRE
CONFLITUOSAS**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Conflitos variados (e antigos):

- Atraso na entrega da obra;
- Cláusula de tolerância;
- Reajuste em caso de atraso na entrega;
- Resolução por atraso na entrega e dano moral;
- Cobrança de taxa de decoração;
- Negativa de liquidação total ou parcial do preço, mediante desconto proporcional;



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- Cobrança de taxa em razão de cessão da posição contratual;
- Cobrança da corretagem;
- Repasse da cláusula SATI – prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária;
- Cobrança de *juros no pé*, ou antes da entrega das chaves;
- Índices de correção das parcelas;
- Entrega de área diferente/menor da pactuada;



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- Cláusula de eleição de foro;
- Cláusula de arbitragem;
- Ausência de prazo para outorga de escritura;
- Expressões variadas de publicidade enganosa;
- Constituição de garantia sobre o imóvel;
- Penalidade estabelecida exclusivamente ao consumidor na hipótese de mora ou inadimplemento contratual;
- Cobrança de contribuição condominial antes da entrega do imóvel;



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

- Cláusula de evolução de obra;
- Restituição simples ou em dobro dos valores indevidamente cobrados do consumidor/promissário comprador.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

REPETITIVOS - STJ



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

RESP 1.614.721/DF

Tese controvertida: definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.

RESP 1.635.428/SC

Tese controvertida: definir acerca da possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

RESP 1.602.042/RS

Discute-se a validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa 'Minha Casa, Minha Vida'.

Entre outros tantos casos que ainda aportam nesta Casa.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

**O TEMA MAIS CONFLITUOSO:
DISTRATO**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Tem-se vislumbrado, nos últimos dois anos, uma tentativa de se demonstrar a possível inadequação da Súmula 543, do STJ, que estabelece:

Súmula 543 - 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 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Os principais argumentos para essa discussão repousariam, segundo alguns representantes do mercado imobiliário:

- Na existência de custos irrecuperáveis que precisam ser levados em consideração;
- No fato de que a Lei n.º 4.591/64 estabelece ser o contrato irretratável e irrevogável;
- Na existência de uma crise instalada no setor – *“há alguns anos”*;
- Na insegurança jurídica que decorreria da Súmula.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Em especial, argumentam que “a permanecer tal entendimento, quem está sofrendo as consequências maiores são os consumidores adimplentes, que estão tendo suas obras, no primeiro momento, atrasadas e muitas vezes paralisadas por falta de recurso financeiro do empreendimento”.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Os argumentos para essa discussão podem ser classificados em duas espécies:

- argumentos jurídicos/legais;
- argumentos econômicos.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

ARGUMENTOS JURÍDICOS – anotações gerais



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Insegurança jurídica??

STJ:

1. Tema geral: Súmula 543.

2. Aspectos relacionados a limites de retenção:

(...) 3. A jurisprudência desta Corte, em casos análogos, de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1361921/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016)



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

CC/2002 sobre cláusula penal:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

**O argumento de irretratabilidade e irrevogabilidade da Lei
n.º 4.591/64 claramente não se sustenta.**



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Diversas razões, entre elas:

art. 53, CDC: “Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas 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.”



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Conclusão parcial:

No plano legal/dogmático, o consumidor
está resguardado em seus pleitos...

... mas...



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

ARGUMENTOS ECONÔMICOS – anotações gerais



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Sobre a crise do setor:

”No fechamento do ano de 2017, os principais destaques são:

1. Clara redução de estoque; a oferta final de unidades residenciais em 2017 apresentou queda de 12,3% em relação ao fechamento do ano anterior.

2. No acumulado do ano, as vendas superaram os lançamentos em 11.878 unidades, número que representa 12,6% do total das unidades vendidas.

3. As vendas e lançamentos aumentaram em 9,4% e 5,2%, respectivamente, em comparação com o ano anterior.

4. Desde o primeiro trimestre de 2016, o consolidado deste relatório apresenta o menor número absoluto de unidades à venda: apenas 135.051 apartamentos em todas as regiões comparadas. ”



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

**PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR**

- Unidades lançadas – acumulado no ano – 2017 em relação a 2016: + 5,2%
- Unidades vendidas – acumulado no ano - 2017 em relação a 2016: + 9,4%
- Oferta final disponível residenciais novos – mesmo período: - 12.3%

Volume de distratos no Brasil:

2014: 42%

2015: 46%

2016: 35%

2017: nova queda*

Fonte: ADEMI/RJ



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Algumas reflexões:

- 1) Oferta excessiva de crédito + publicidade agressiva por um período considerável no passado recente;
- 2) é identificável um sensível reaquecimento do mercado a partir de 2016, por razões de ordens variadas;
- 3) informa-se que 70% dos casos de distrato refere-se a investidores e não consumidores;
- 4) quanto aos alegados custos irrecuperáveis que precisam ser levados em consideração: integram o custo/risco e certamente já são na precificação.



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Do ponto de vista eminentemente jurídico/legal, não há fundamento para a alteração da jurisprudência consolidada e estável nos Tribunais, especialmente no STJ.

REFLEXÕES FINAIS



A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERSPECTIVA DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Razões de ordem econômica, que poderiam abrir espaço para uma discussão a respeito de ser desejável uma alteração legal e/ou jurisprudencial, para atender a princípios constitucionais (“coletivo X individual”), também já se mostram em processo de superação.

REFLEXÕES FINAIS



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Por tudo isso, não se vislumbram razões que justifiquem a alteração do cenário jurisprudencial na matéria, tampouco legal.

REFLEXÕES FINAIS



A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA NA
PERSPECTIVA
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR

Amanda Flávio de Oliveira
amanda@afdeoliveira.com.br

OBRIGADA!