



Boletim Jurídico da CBIC

ESPECIAL "DISTRATOS"

PUBLICADA LEI QUE DISCIPLINA OS "DISTRATOS" NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



Publicada, no final de dezembro de 2018, a Lei nº 13.786/2018, que veio para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

Vamos entender um pouco mais sobre a Lei.

NOÇÕES GERAIS

Incorporação imobiliária

Incorporação imobiliária é a atividade desenvolvida por um incorporador (pessoa física ou jurídica) por meio da qual ele planeja a construção de um condomínio com unidades autônomas e, antes mesmo de iniciar a edificação, já aliena as unidades para os interessados e, com os recursos obtidos, vai construindo o projeto.

Nas palavras do Min. Luis Felipe Salomão, “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” (REsp 1.537.012-RJ).

ALTERAÇÕES NA LEI 4.591/64

A Lei nº 13.786/2018 acrescentou três novos artigos à Lei nº 4.591/64. Foram inseridos os arts. 35-A, 43-A e 67-A, a saber:

ART. 35-A: QUADRO-RESUMO

Quadro-resumo

O quadro-resumo é uma parte (um anexo) dos contratos imobiliários (promessa de compra e venda, cessão de unidade autônoma etc) na qual haverá uma síntese contendo os dados principais do ajuste.

Conteúdo do quadro-resumo

O art. 35-A determina o conteúdo deste quadro-resumo. 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.

O que acontece se estiver faltando alguma das informações obrigatórias acima listadas?

Deverá ser concedido prazo de 30 dias para que a empresa faça o aditamento do contrato com o saneamento da omissão. Se, mesmo após esse prazo, a omissão não for corrigida, o adquirente poderá rescindir o contrato por justa causa.

ART. 43-A: CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA**O que é cláusula de tolerância?**

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

A “cláusula de tolerância” é válida?

SIM. A jurisprudência do STJ considera que a cláusula de tolerância é válida. Assim decidiu o STJ recentemente: *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.* (STJ. 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 -Info 612).

O STJ afirmava, 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 (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/64 e 12 da Lei nº 4.864/65) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).

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.

Validade da cláusula de tolerância foi inserida expressamente na Lei

A Lei nº 13.786/2018 acrescentou na Lei nº 4.591/64 a previsão expressa da validade da cláusula de tolerância. Confira o dispositivo inserido:

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.

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

O adquirente poderá pedir cumulativamente:

- a resolução do contrato;
- a devolução de todo o valor que pagou; e
- o pagamento da multa estabelecida.

A incorporadora deverá fazer o pagamento em até 60 dias corridos, contados da resolução, acrescidos de correção monetária.

Adquirente pode optar por não pedir a resolução do contrato?

O adquirente pode decidir que, mesmo tendo sido ultrapassado o prazo de tolerância, ele não quer a resolução do contrato. Neste caso, este adquirente, quando receber o imóvel, terá direito à indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, acrescido de correção monetária.

Impossibilidade de cumular a multa do § 1º com a sanção do § 2º.

A multa do § 1º é devida pela inexecução total da obrigação (houve a resolução do contrato). O § 2º, por sua vez, prevê uma indenização para a mora (o contrato não foi desfeito, tendo sido apenas cumprido com atraso).

Assim, as sanções têm natureza jurídica e finalidade diversas, sendo, portanto, inacumuláveis, conforme prevê o § 3º do art. 43-A:

ART. 67-A: DESFAZIMENTO DO CONTRATO

Extinção do contrato

Existem algumas espécies (formas) de extinção do contrato. Para os fins desta Lei, faz-se necessário explicar as duas delas:

a) **RESILIÇÃO:** Ocorre quando o contrato é rescindido por vontade das partes. A resilição pode ser unilateral (quando só uma das partes quis a resolução) ou bilateral (quando ambas as partes optaram por essa solução). A resilição bilateral é chamada de DISTRATO.

Vale ressaltar que os contratos de incorporação imobiliária não admitem resilição unilateral, conforme prevê expressamente o art. 32 da Lei nº 4.591/64:

Art. 32 (...)

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis 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.

b) **RESOLUÇÃO:** Ocorre quando o contrato é extinto em razão do descumprimento daquilo que havia sido combinado. Importante esclarecer que esse “descumprimento” pode ter sido:

- voluntário (inexecução voluntária): quando o descumprimento ocorreu por dolo ou culpa do devedor;
- involuntário (inexecução involuntária): quando o descumprimento se deu por uma circunstância alheia à vontade do devedor.

Art. 67-A trata sobre distrato e resolução por inadimplemento do adquirente

A Lei nº 13.786/2018 acrescentou o art. 67-A à Lei nº 4.591/64, tratando, de forma detalhada, sobre o desfazimento do contrato em caso de:

- distrato; e de
- resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente.

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

NÃO. Isso porque o art. 53 do CDC proíbe a chamada “cláusula de decaimento”.

Mas a construtora poderá reter uma parte do valor que já foi pago pelo adquirente caso este desista do negócio?

SIM. Antes da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência do STJ definiu que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa (ou por pedido imotivado) do consumidor gera o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago.

O STJ possui vários precedentes dizendo que 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.

O que fez a Lei nº 13.786/2018?

A Lei nº 13.786/2018 inseriu na Lei nº 4.591/64 boa parte desse entendimento do STJ acima exposto. Podemos assim resumir o novo art. 67-A:

Situação	O que o adquirente terá direito?	O que o incorporador poderá reter?	Se o desfazimento ocorreu depois de entregue a unidade
Desfazimento do contrato em razão de: 1) distrato; ou 2) inadimplemento do adquirente	Restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, com correção monetária.	1) a integralidade da comissão de corretagem. 2) pena convencional: • 25% da quantia paga pelo adquirente; • 50% em caso de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação.	O adquirente responderá também pelos seguintes valores: 1) impostos reais sobre o imóvel; 2) cotas de condomínio e associações de moradores; 3) valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, <i>pro rata die</i> ; 4) demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

Outras despesas que terão que ser pagas pelo adquirente.

Se o desfazimento do contrato ocorreu depois de a unidade estar pronta e entregue ao adquirente, significa que ele teve disponibilidade sobre o bem (posse direta). Nesse período, incidiram impostos e outros encargos financeiros decorrentes dessa disponibilidade (ex: IPTU, taxa de lixo, cotas condominiais etc.).

Além disso, o adquirente morou neste imóvel (ou pelo menos teve a possibilidade de morar ou alugar). Teve a disponibilidade econômica sobre o bem. Pensando nisso, o legislador determinou que o adquirente deverá pagar também por essas despesas

Em quanto tempo deverá ocorrer a devolução dos valores ao adquirente?

Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, 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.

Se o incorporador conseguir revender rapidamente a unidade devolvida pelo adquirente, estes prazos deverão ser reduzidos e a restituição será em até 30 dias.

O adquirente, inclusive, não terá que pagar a cláusula penal prevista no contrato se conseguir vender a unidade para outra pessoa e esta seja “aprovada” pelo incorporador.

Direito de arrependimento

A Lei nº 13.786/2018 acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591/64 determinando expressamente a aplicação do “direito de arrependimento” aos contratos envolvendo incorporação imobiliária que ocorrem em estandes de vendas e fora da sede do incorporador.

Instrumento de distrato pode estabelecer regras diferentes das que foram estipuladas acima.

O distrato, conforme vimos, ocorre quando as duas partes concordam em desfazer o contrato.

Como se trata de um novo acordo, é possível que as regras do distrato sejam combinadas entre as partes. Assim, em tese, as partes podem até

mesmo estabelecer regras diferentes daquelas previstas na Lei nº 4.591/64.

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.

Com informações da Assessoria Jurídica da CBIC e Juiz Márcio Cavalcante.

DESTAQUE

RESCISÃO DE CONTRATO

Juiz segue nova lei e fixa limite de “distrato” em 25% do valor pago



A retenção a título de distrato do que foi pago em imóvel não pode superar 25% do total que foi desembolsado pelo comprador. Esse foi o entendimento do juiz Senivaldo dos Reis Junior, da 7ª Vara Cível, no caso de um consumidor que desistiu da compra de um apartamento por não ter como dar conta do restante do financiamento depois de pagar R\$ 96,7 mil somando-se entrada e primeiras parcelas para um imóvel que, ao todo, vale R\$ 327 mil.

De acordo com o juiz, os contratos devem obedecer à nova lei dos distratos, Lei 13.786/2018,

que limita em 25% do valor pago pelo consumidor a retenção que a incorporadora pode fazer. "Anoto que a redação atual do artigo 67-A, parágrafo 5º da Lei 4.591/64 traz a hipótese de retenção de até 50%, desde que haja a instituição do denominado patrimônio de afetação. Ocorre que a única e exclusiva menção trazida aos autos é a encontrada na cláusula 49 do contrato que narra a faculdade da incorporadora em tornar o imóvel como patrimônio de afetação, mas não há prova que o fez, portanto deve ser mantido o percentual do caput do artigo 67-A, inciso II da Lei 13.786", destacou.

Assim, o magistrado determinou que haja a rescisão do contrato de aquisição do imóvel, com devolução, por parte da incorporadora, de 75% do que foi pago pelo comprador, podendo reter apenas 25%.

Com informações da assessoria do TJ-SP.

NOTÍCIAS DE OUTROS TRIBUNAIS

RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR

Imobiliária deve pagar aluguel a comprador de imóvel situado em área de risco, diz juiz



Se uma imobiliária vende um imóvel construído em área de risco, sujeita a desastres naturais, ela deve pagar o aluguel de outro local escolhido pelo comprador até que a questão seja resolvida.

O caso é o de um comprador de uma casa que foi notificado pela prefeitura de que deveria deixar o local por riscos de desastres durante os períodos chuvosos. O morador, então, pediu a rescisão do contrato, devolução de valores pagos, indenização por dano material e moral. Também requereu que a imobiliária arque com o aluguel de um imóvel escolhido por ele até o fim do processo.

O pedido foi acatado pelo juiz Jair Xavier Ferro. Ao analisar os autos, o magistrado afirmou que "os direitos à vida e à segurança da requerente e demais familiares residentes no imóvel devem ser assegurados, uma vez que estão situados em um local que, conforme já foi notificado pelo órgão competente, possui risco iminente de desastre".

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Processo 5519902.79.2018.8.09.0051

IMPORTANTE

PORTARIA 742 PGFN

Foi publicada no final de 2018 a portaria 742 DA PGFN. Esta Portaria estabelece os critérios para celebração de Negócio Jurídico Processual (NJP) no âmbito da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, para fins de equacionamento de débitos inscritos em dívida ativa da União.

O Negócio Jurídico Processual previsto no normativo, se dará para equacionamento de débitos inscritos em dívida ativa da União poderá versar sobre: I - calendarização da execução fiscal; II - plano de amortização do débito fiscal; III - aceitação, avaliação, substituição e liberação de garantias; IV - modo de constrição ou alienação de bens.

Outra novidade trazida pela portaria foi o fato de as empresas em recuperação judicial também poderem negociar suas dívidas com o Fisco federal. Uma boa notícia aos contribuintes é a possibilidade de negociar as garantias a serem apresentadas no NJP.

Por se tratar de um instituto novo dentro do contencioso tributário, os contribuintes devem ficar alertas quanto à possibilidade de utilização do NJP como nova alternativa para solução de litígios, bem como acompanhar a progressão e eventuais precedentes judiciais sobre o assunto, a fim de estarem preparados para valer dessa nova prerrogativa nos seus casos específicos.

Informações da Revista Conjur.

COMUNICADO IMPORTANTE

As inscrições realizadas até a presente data não serão perdidas, mas aproveitadas quando da realização do seminário em outra data a ser posteriormente divulgada. O adiamento se deve aos recentes casos de violência registrados no estado do Ceará, que fatalmente influenciam diretamente na segurança dos participantes e público do evento. A CBIC lamenta o ocorrido, mas entende que a segurança de todos deve vir em primeiro lugar.

Maiores informações serão dadas em breve.