



# Seminário região Sudeste

Judiciário e o mercado imobiliário:  
**um diálogo necessário**

29 de maio de 2019

Auditório do Tribunal de Justiça - Belo Horizonte - MG

## CONTEXTUALIZAÇÃO: O MERCADO E A REGULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Palestrante: José Carlos Gama

Presidente do Conselho Jurídico da Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC

Apoio:



Realização:

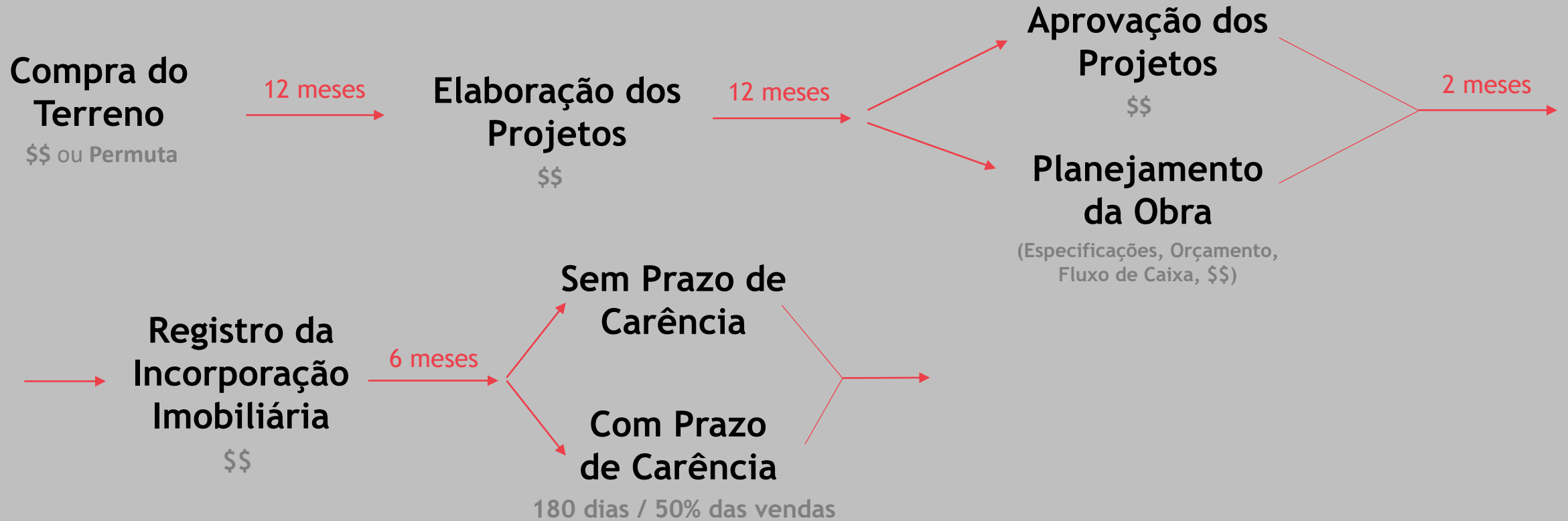


## ■ A IMPORTÂNCIA DO DIÁLOGO ENTRE O JUDICIÁRIO E A SOCIEDADE

- Fatores determinantes para a regulação do mercado: economia estável e segurança jurídica.
- A Lei 4.591/64 que trata dos condomínios e incorporações foi a primeira legislação imobiliária em defesa do consumidor.
- Venda de imóvel durante a construção exige obrigatoriamente o registro da incorporação imobiliária (documentação técnica jurídica e econômica do empreendimento e do incorporador).
- O ciclo econômico de uma incorporação tem duração de 5 a 6 anos (desde a fase da escolha do terreno até o financiamento da unidade ao mutuário final).

## ■ CICLO ECONÔMICO DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei 4.591/64 → Primeira Lei de Proteção ao Consumidor (Área Imobiliária)



## ■ A IMPORTÂNCIA DO DIÁLOGO ENTRE O JUDICIÁRIO E A SOCIEDADE

### *Prazo de Carência - Lei 4.591/64*

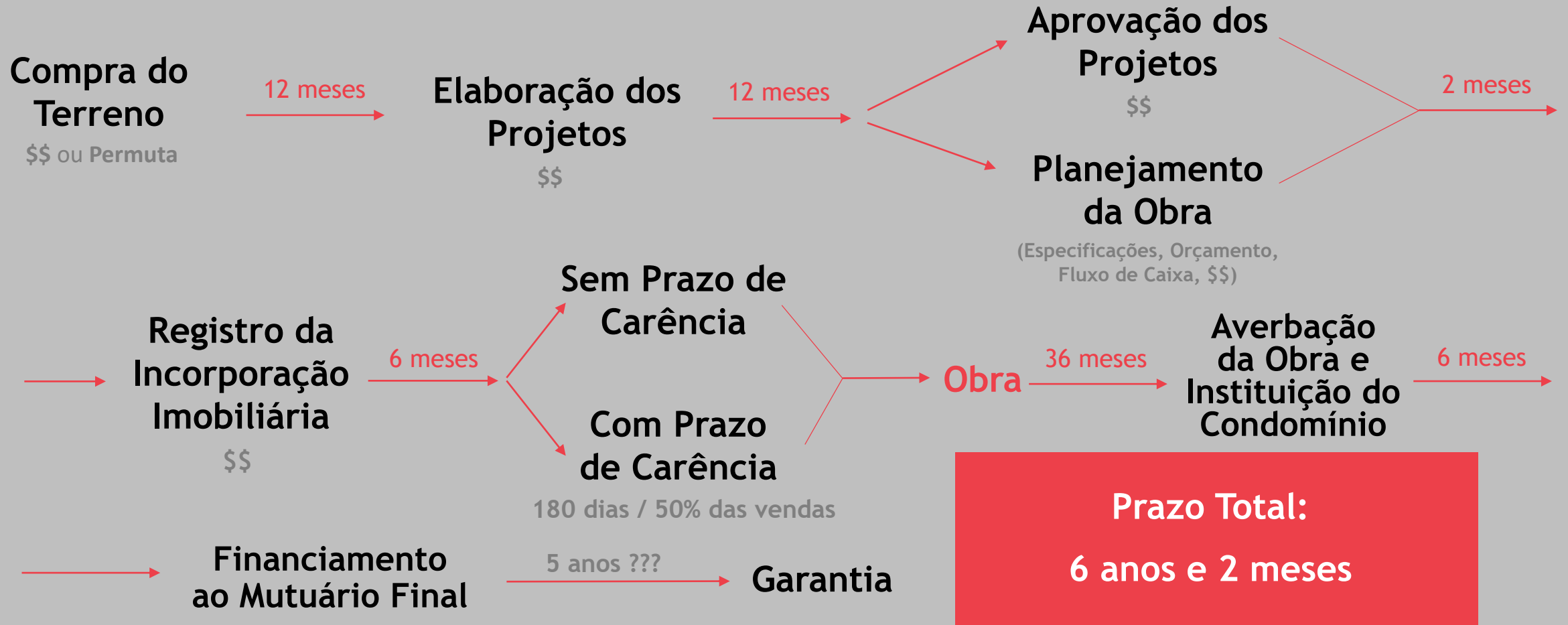
**Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.**

*§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.*

**Exemplo: empreendimento com 100 unidades incorporado com prazo de carência, fixando pelo menos 50% de venda. Foram comercializadas 60 unidades.**

## ■ CICLO ECONÔMICO DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei 4.591/64 → Primeira Lei de Proteção ao Consumidor (Área Imobiliária)



■ EFEITO DAS RESCISÕES



## ■ EFEITO DAS RESCISÕES

**1º Momento da Crise:**  
 Redução brusca de novas vendas  
 Aumento Custo Financeiro

**2º Momento da Crise:**  
 Além da redução de vendas, surgem as Rescisões.  
 Desequilíbrio Econômico Total



\$ Recursos do Incorporador →

\$ Comprador 4 →

...

\$ Comprador 60 →

\$ Financiamento à Produção (Banco) →

Patrimônio de Afetação



Corretagem →

Publicidade →

Disp. Adm →

Material →

Mão de Obra →

Devolução Comp. 1 →

Devolução Comp. 2 →

Devolução Comp. N →

Redução de Receitas

Aumento de Despesas

## ■ EFEITO DAS RESCISÕES

No Registro da incorporação havia a carência, onde não seria dado continuidade à obra, caso não se comercializasse pelo menos 50% do empreendimento (50 unidades, nesse exemplo).

No empreendimento foram comercializados 60 unidades, concretizando a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.**

### Evolução das Rescisões

1º Momento  
10% de Rescisão  
(6 unidades)

54

2º Momento  
+ 10% de Rescisão  
(+6 unidades)

48

Atraso na Obra

3º Momento  
+ 10% de Rescisão  
(+6 unidades)

42

Paralisação Total



## ■ EFEITO DAS RESCISÕES

RESCISÃO (DESISTÊNCIA IMOTIVADA UNILATERAL DO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL)

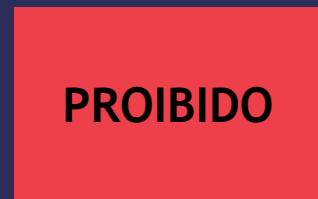
É UM DIREITO DO CONSUMIDOR?

# As três formas de RESCISÃO

**1** Distrato  
Acordo entre  
comprador e  
vendedor



**2** Resilição  
Extinção a  
pedido de uma  
das partes



**3** Resolução  
Extinção por  
inadimplência de  
uma das partes



■ Questões controvertidas das decisões judiciais

Art. 32 § 2º LEI 4.591/64

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são **IRRETRATÁVEIS** 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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (grifo nosso)

Este parágrafo continua em pleno vigor, não havendo nenhuma lei que o tenha revogado. Representa o alicerce fundamental na atividade da incorporação imobiliária, portanto não é admitido em hipótese alguma a rescisão unilateral. Artigo ratificado pela recente Lei 13.786/2018 pelo Art. 67A § 12

## ■ Questões controvertidas das decisões judiciais

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 59870 - SP (2000/0016011-3) RELATOR : MINISTRO BARROS MONTEIRO

Brasília, 10 de abril de 2002 (data do julgamento).

### EMENTA

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO\*. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RESTITUIÇÃO.

- O promissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da **insuportabilidade da obrigação assumida** tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas. (grifo nosso) Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas:

Decide a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer dos embargos, e, por maioria, dar-lhes provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas precedentes que integram o presente julgado. (4 x 3)

\*Atecnia da expressão resilição. Trata-se de resolução antecipada por futura inadimplência.

## ■ QUESTÕES CONTROVERTIDAS DAS DECISÕES JUDICIAIS

Jurisprudência STJ  
em tese nº 110  
21 de setembro de  
2018

ITEM 6 - No caso de rescisão de contratos envolvendo compra e venda de imóveis por culpa do comprador, é razoável ao vendedor que a retenção seja **ARBITRADA** entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

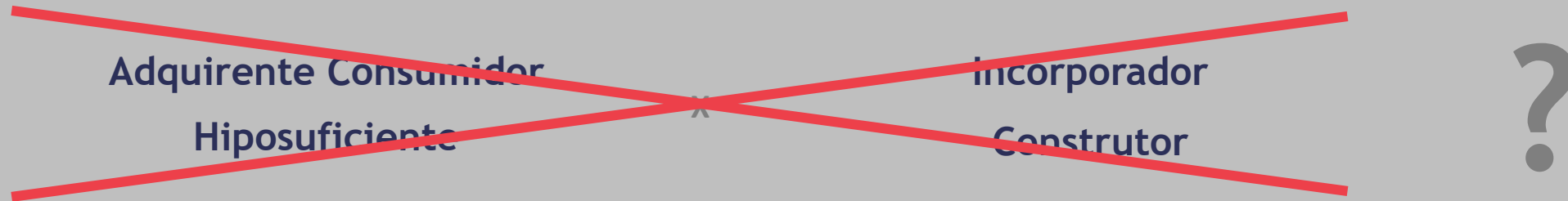
Em alguns casos, o percentual arbitrado na Jurisprudência acima gera um grande prejuízo para o incorporador. Vide exemplo:

Comprador adquire um imóvel de R\$500.000,00, pagando até a data da resolução R\$100.000,00. Foi pago de comissão de corretagem 4%, correspondente a R\$20.000,00. Usando o arbitramento da Jurisprudência:

retenção mínima  $10\% \times R\$100.000,00 = R\$10.000,00 < R\$20.000,00$  (comissão)

Retenção máxima  $25\% \times R\$100.000,00 = R\$25.000,00$  (pouco mais que a comissão de corretagem). **PERGUNTA-SE: E AS DEMAIS DESPESAS? E A SANÇÃO?**

■ Questões controvertidas das decisões judiciais

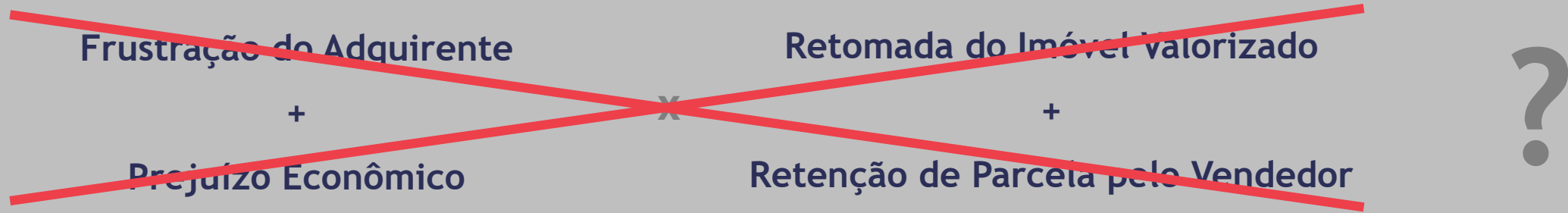


Direito do Adquirente  
Consumidor Hiposuficiente  
(Direito Individual)

X

Direito dos Demais Compradores  
Consumidores Hiposuficientes  
(Direito Coletivo)

## ■ QUESTÕES CONTROVERTIDAS DAS DECISÕES JUDICIAIS



A retomada de imóvel em uma época de crise econômica não gera sobrevalorização do preço, pois, se isso fosse verdade, o comprador não solicitaria a rescisão, e sim, **ele mesmo revenderia o imóvel**, ganhando o ágio, fazendo a cessão.

A retenção da parcela é para cobrir os custos anteriormente realizados (corretagem, publicidade, impostos, despesas administrativas etc). Além disso, deverá ocorrer também a retenção dos valores relativos a **fruição do imóvel**.

## ■ QUESTÕES CONTROVERTIDAS DAS DECISÕES JUDICIAIS

### Sumula STJ

A sumula 543 do STJ estabelece que “na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediate 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.”

(grifos nossos)

**Necessidade de revisão da Súmula no item referente ao prazo de restituição.**

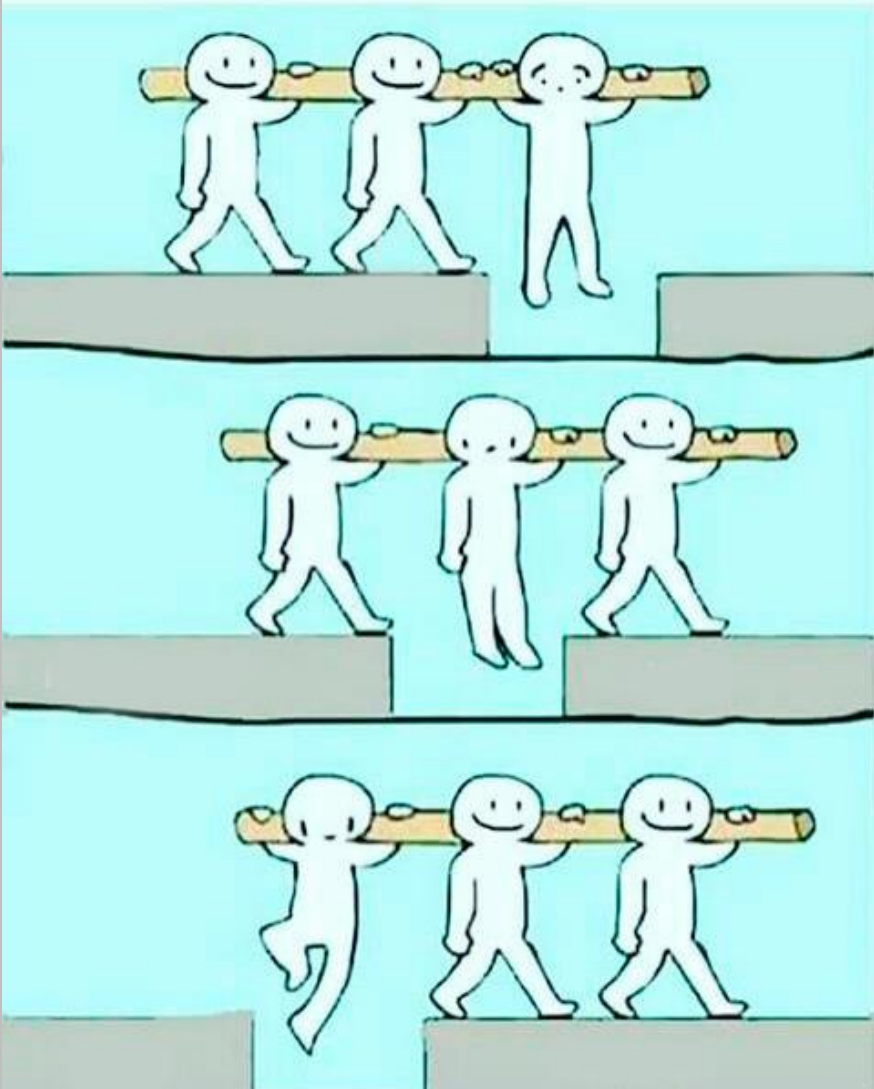
**Os recursos financeiros recebidos pelo incorporador se convertem em material e mão de obra, de forma que para a restituição imediata será necessário utilizar os recursos que os demais adquirentes estão pagando para a construção de suas unidades, impactando diretamente no fluxo de caixa e cronograma da obra.**

## ■ A IMPORTÂNCIA DO DIÁLOGO ENTRE O JUDICIÁRIO E A SOCIEDADE

“A imprevisibilidade das decisões judiciais ao atingir níveis críticos pode desequilibrar a economia de um país. A reversão desse quadro é tarefa exclusiva dos advogados, juízes, promotores de justiça e demais profissionais do Direito. Estimulá-los a se preocuparem com as repercussões das decisões judiciais na criação de um ambiente institucional que atraia os investimentos produtivos de longo prazo é o primeiro desafio a enfrentar, se quisermos que, no Brasil, a justiça não desequilibre a economia”

*Ex-Ministro do STJ José Augusto Delgado*





# Obrigado!

**José Carlos Gama**

*Empresário / Engenheiro Civil / Advogado*

✉ josecarlosgama@gmail.com

📞 (85) 3267.5722 / 9 8893.1958