

LEI 13.786/2018

SEGURANÇA JURÍDICA E TRANSPARÊNCIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS



Código de Defesa do Consumidor

Lei 8.078/
1990

Leis especiais contratos imobiliários

- Decreto-lei 58, de 1937
- Lei 4.591, de 1964
- Lei 6.766, de 1979
- Lei 9.514, de 1997
- Lei 10.931, de 2004
- Lei 11.795, de 2008
- Lei 13.097/2015
- Novo CPC
- Lei 13.465/2017
- Lei 13.786/2018



UNIDADE ECONÔMICA AUTÔNOMA

Com ou sem afetação, a incorporação é uma unidade econômica autônoma.

Lastro para formação do capital é seu próprio ativo.

Sustenta-se com suas próprias forças.



PRESSUPOSTOS DA LEGISLAÇÃO ASPECTOS ESSENCIAIS

- Viabilidade econômico-financeira dependente do potencial do seu próprio ativo para gerar as receitas necessárias à sua realização independente de outras fontes (prazo de carência, irretratabilidade etc)
- Sistema de proteção dos adquirentes fundado nos princípios da função social do contrato e da propriedade e na boa-fé objetiva (Memorial de Incorporação, dever de informação periódica etc)



PRESSUPOSTOS DA LEGISLAÇÃO ASPECTOS ESSENCIAIS

- Proteção do negócio, no interesse da coletividade dos contratantes, subjacente a cada contrato individual (Lei 4.591, arts. 43 e 63 – substituição do incorporador e resolução de pleno direito e leilão)
- Necessidade de vinculação das receitas das vendas à realização da incorporação (Lei 4.591, arts. 31-A e seguintes e CPC, art. 833, XII)



PRESSUPOSTOS DA LEGISLAÇÃO FONTES DE SUSTENTAÇÃO FINANCEIRA

- Receitas da alienação das unidades (venda a crédito com pacto de alienação fiduciária, promessa de venda).
- Cessão plena dos créditos constituídos nos contratos de alienação.
- Financiamento da construção com garantia de cessão fiduciária dos créditos oriundos da comercialização.



FATORES LEGAIS DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

- **Prazo de carência** – realização da incorporação após confirmação da sua viabilidade econômico-financeira.
- **Patrimônio de afetação** – torna os direitos e obrigações da incorporação incomunicáveis em relação ao patrimônio geral da incorporadora.



FATORES LEGAIS DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

- **Irretratabilidade das promessas** – garantia de estabilidade do fluxo financeiro destinado ao pagamento do passivo da incorporação.
- **Resolução extrajudicial e leilão** – procedimento de recomposição do capital em condições compatíveis com as exigibilidades do passivo da incorporação.



FATORES LEGAIS DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

- **Impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas** – preservação do fluxo financeiro destinado ao pagamento do custeio da construção do conjunto imobiliário CPC, art. 833, XII)
- **Pagamento do incontroverso** (Lei 10.931/2004, art. 50, CPC, art. 330).



MORA DO INCORPORADOR



CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES

Tese repetitiva – Tema 970/STJ – REsp 1.498.484 -DF

"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes."



INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL

Tese repetitiva – Tema 971/STJ – REsp 1.614.721-DF

"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial."



Lei 4.591, art. 43-A, § 2º

Se o adquirente preferir conservar o contrato mesmo depois de expirado o prazo de tolerância, fará jus a indenização em valor correspondente a 1% por mês ou fração pelo prazo que exceder.

“Art. 43-A. (...). § 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.”



EXTINÇÃO DO CONTRATO



EXTINÇÃO DO CONTRATO

Antes de iniciada a execução do contrato

- Desistência do incorporador (art. 34)
- Arrependimento do adquirente (art. 67-A, §§ 10, 11 e 12)



EXTINÇÃO DO CONTRATO

Depois de iniciada a execução do contrato

- Execução voluntária (extinção natural);
- Resilição bilateral (distrato) (Lei 13.786/2018);
- Resolução extrajudicial seguida de leilão (Lei 4.591/1964, art. 63 e 67-A, § 14);
- Resolução judicial (Lei 13.786/2018);
- Execução hipotecária (Decreto-lei 70/1966) e
- Execução fiduciária (Lei 9.514/1997, arts. 26 e 27).



EXTINÇÃO DA PROMESSA POR INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR



Rescisão – Lei 4.591, art. 35-A

Rescisão do contrato por inadimplemento da obrigação do incorporador de suprir lacunas do Quadro-Resumo

“Art. 35-A. (...). § 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.”



Lei 4.591, art. 43-A

Validade da tolerância de 180 dias para conclusão da obra

"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."



Lei 4.591, arts. 43 e 43-A, § 1º

Inadimplemento da obrigação de concluir a obra no prazo contratado é caracterizada pela expiração do prazo de tolerância de 180 dias

“Art. 43-A. (...). § 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.”



Lei 4.591, art. 43-A, § 3º

A multa do § 1º é compensatória e a do § 2º é moratória, não podendo ser cumuladas

“Art. 43-A. (...). § 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.”



EXTINÇÃO DA PROMESSA POR INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR



Lei 13.786/2018

- Resolução extrajudicial e leilão
- Resolução judicial
- Execução e leilão



RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Lei nº 4.591/1964

“Art. 63. É lícito estipular no contrato (...) que a falta de pagamento (...), de 3 prestações do preço da construção (...), depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar...”



CRITÉRIO LEGAL DE RESTITUIÇÃO NA RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Entrega ao promitente comprador inadimplente do saldo positivo do leilão do imóvel, a ser realizado após a resolução extrajudicial prevista no art. 63

(art. 63, § 4º)



RESOLUÇÃO JUDICIAL

Art. 67-A



RESOLUÇÃO JUDICIAL

Súmula 543 do 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.”



RESOLUÇÃO JUDICIAL

SÚMULA 543

VS

LEI Nº 13.786/2018



RESOLUÇÃO JUDICIAL

Lei 13.786/2018

Restituição das quantias pagas, deduzidos

- 25% do valor pago ou
- 50% do valor pago – patrimônio de afetação,
- Comissão de corretagem

(art. 67-A, I e II, e § 5º)



DIFERIMENTO DA RESTITUIÇÃO

- 180 dias da data do desfazimento, seja por distrato ou resolução
- 30 dias após o “habite-se” nas incorporações com patrimônio de afetação
- 30 dias após a revenda do imóvel, se ocorrer antes dos prazos acima referidos

(art. 67-A, §§ 5º e 6º)



TAXA DE FRUIÇÃO E ENCARGOS

- 0,5% por mês sobre valor do contrato
- IPTU
- Contribuição de condomínio ou de associação
- Outros encargos e despesas previstas no contrato

O pagamento pode ser feito por compensação com o crédito do adquirente

(art. 67-A, §§ 2º e 3º)



LIMITE DA INDENIZAÇÃO CONTRA O ADQUIRENTE

O desconto do valor das perdas e danos por inadimplemento do adquirente, tarifadas em 25% e 50%, não podem exceder ao valor pago, salvo em relação às obrigações decorrentes da fruição e respectivos encargos

(art. 67-A, § 4º)



REDUÇÃO EQUITATIVA DA MULTA

Código Civil

“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.”



OUTROS MODOS DE EXTINÇÃO EXTRAJUDICIAL

art. 67-A, § 14



RESTITUIÇÃO APÓS EXTINÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 13.786/2018

“Art. 67-A.

§ 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.”



EXTINÇÃO EXTRAJUDICIAL DE PLENO DIREITO

Aplicação do procedimento definido na lei especial

Extinção do contrato seguida de leilão

- **Promessa**: Lei 4.591/1964, art. 63, e Lei 4.854/1965, art. 1º, VII
- **Alienação fiduciária**: Lei 9.514/1997, art. 27, § 4º
- **Hipoteca**: Decreto-lei 70/1966 , arts. 29 a 41

(art. 67-A, § 14)



LEILÃO DO ART. 63 DA LEI 4.591

STJ, REsp 1.399.024-RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, DJe 11.12.2015

“2. A revogação parcial da Lei n. 4.591/1964 não atingiu a previsão constante de seu art. 63, consistente na execução extrajudicial do contratante faltoso em sua obrigação de pagamento das prestações do preço da construção. 3. A execução instituída pela Lei n. 4.591/1964 possibilitou a realização de leilão extrajudicial, devendo, no entanto, a opção por sua utilização constar sempre, previamente, do contrato estabelecido entre as partes envolvidas na incorporação. 4. A necessidade de previsão contratual da medida expropriatória extrajudicial, e a ocorrência de prévia interpelação do devedor para que seja constituído em mora, dão a essa espécie de execução elementos satisfatórios de contraditório, uma vez que a interpelação será absolutamente capaz de informar o devedor da inauguração do procedimento, possibilitando, concomitantemente, sua reação.”



LEILÃO DO ART. 27 DA LEI 9.514

“A regra especial do § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 claramente estatui que a restituição ao devedor, após a venda do imóvel em leilão, será do valor do saldo que sobejar ao total da dívida apurada. Portanto, existe regra especial para a situação jurídica em questão, que deve preponderar sobre a regra geral do Código de Defesa do Consumidor”

(Agravos de Instrumentos em REsp 932750-SP (8/2/2008) e 1.160.549-RS (3/9/2012) e REsp 1.230.384-SP (3/4/2013), 1.421.845-SP (decisão monocrática, 1º/6/2015), 1.172.146-SP (26/6/2015) e 1.456.180-DF (decisão monocrática, 8/10/2015)).

