

JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

WERSON RÊGO

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Maio / 2019



Apoio:



Realização:



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

LEI N. 13.786/18 E A SEGURANÇA JURÍDICA

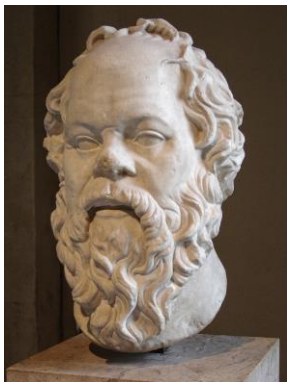
Reflexões sobre a nova lei



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

MONTESQUIEU

"Quando vou a um país, não examino se há boas leis, mas se as que lá existem são executadas, pois boas leis há por toda a parte".



SÓCRATES

"É preciso que os homens bons respeitem as leis más, para que os homens maus respeitem as leis boas".



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

LEI N. 13.786/18 e SEGURANÇA JURÍDICA

- Enfrentamento necessário

- . Origem
- . Campo de incidência
- . Finalidade
- . Razão de ser
- . Desafios - Análise Econômica do Direito
 - Segurança Jurídica
 - Desjudicialização / autocomposição



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

LEI N. 13.786/18 e SEGURANÇA JURÍDICA

- PONTOS POSITIVOS

- . Quadro resumo - previsão clara do que deve constar nos contratos;
- . Direito de arrependimento / prazo de reflexão - 07 dias;
- . Irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato;
- . Sanções e prazos de restituição de valores ao adquirente;
- . Prazo de tolerância de 180 dias corridos para a entrega do imóvel;
- . Efeitos contratuais da mora do incorporador
 - multas moratórias - inadimplemento relativo
 - multas compensatórias - inadimplemento absoluto
- . Isenção da cláusula penal prevista contra o adquirente, se este indicar alguém que se sub-rogue nos termos do contrato.
- . Especialidade e prevalência das execuções específicas (art. 63, L. 4591/64 e art. 27, L. 9514/97), sobre as regras das execuções em geral
- . Regras simétricas para loteamentos.



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

LEI N. 13.786/18 e SEGURANÇA JURÍDICA

- PONTOS NEGATIVOS

- . Atecnia de muitos termos*;
- . Parâmetros da pena convencional nos "distratos";
- . Não distinção entre consumidor e investidor;
- . Não distinção entre distrato-necessidade e distrato-especulação

** Resilição é o desfazimento do contrato apenas por vontade das partes. Se for de ambas, tem-se uma resilição bilateral, também batizada de distrato. Se for apenas de uma das partes, há uma resilição unilateral, também chamada de denúncia.*

- *Resolução é o desfazimento do contrato por justo motivo diverso da mera vontade de uma das partes. Esse justo motivo tem de ter suporte legal, como o desequilíbrio econômico-financeiro por fato superveniente nas condições legais (arts. 317 e 478 do CC e art. 6 do CDC), o implemento de uma condição resolutiva expressa (art. 474, CC) ou o próprio inadimplemento (que é uma condição resolutiva tácita a atrair os arts. 474 e 475 do CC).*

JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

LEI N. 13.786/18 e SEGURANÇA JURÍDICA

- DÚVIDAS

- . Irretroatividade da lei x retroatividade mínima
 - . Lei especial x CDC
 - . Contrato com instituição financeira ou exclusivamente com o incorporador (art.67-
- A)
- . Resilição unilateral x resolução motivada
 - . Multas rescisórias e art. 413, CC
 - . Loteamentos e direito de arrependimento



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

“

O diálogo é a forma mais perfeita de comunicação e promove o crescimento mútuo, quando não há distúrbio de entendimento. Pena que nos dias de hoje é incomum esta prática.

Marily Meira Brandão



JUDICIÁRIO E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UM DIÁLOGO NECESSÁRIO

OBRIGADO PELA ATENÇÃO.

