

Lei 13.786/18
Segurança jurídica e transparência no
mercado imobiliário

TJMG
29/05/19

MARCELO Guimarães RODRIGUES

Desembargador

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Profissões jurídicas: traços em comum

- Realizar o **Justo**
- Promoção do **Bem Comum**
- Preservação da **SEGURANÇA JURÍDICA**

Anuário Justiça do Brasil 2019

- **Segurança jurídica** é o desafio do século XXI para a Justiça brasileira – Conjur, 27/05/19

Conclusão do VIII Congresso Internacional de Direito Registral:

- a **segurança jurídica** 'é um valor essencial do Direito, afiança a justiça, assegura a liberdade, propende à paz social, e, por tudo isso, resulta ineludível para realizar o bem comum. Tal segurança deve alcançar tanto a titularidade, o conteúdo dos direitos, como a proteção do tráfego sobre os mesmos.'

(SERRANO, Juan José Pretel. *Sistemas registrais: a propriedade inscrita como a propriedade protegida*. Em: INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **XIV Congresso Internacional de Direito Registral de Moscou**. 1-7 jun. 2003. Disponível em: <http://www.irim.org.br/biblio/Congresso_Moscou_5.doc>. Acesso em: 5 ago. 2009)

SISTEMA DA CIVIL LAW

- O Direito brasileiro adotou sistema jurídico pautado na **segurança preventiva** (*Civil Law*), herdado da longa tradição do direito romano-germânico

Min. Marco Aurélio - STF

- ‘Não se pode partir para o justicamento, colocando a segurança jurídica em risco e a sociedade em sobressaltos’

Sistema do Notariado Latino

- Nas notas públicas, a **segurança preventiva** surge da atuação neutra e profissional do **notário**, cuja fé pública garante a vontade das partes e os resultados jurídicos desejados (= **eficácia**)

Lei Civil: Princípios Estruturantes

- 1) **Ética** – valor da ‘ética da situação’ e da boa-fé objetiva
- 2) **Socialidade** – efetividade à função social dos institutos civis: contrato, empresa, propriedade etc.
- 3) **Operabilidade** – facilitação dos princípios do direito privado, foco na concretude por meio de um sistema aberto de conceitos legais indeterminados e cláusulas gerais

MP 881, de 30/04/19: nova redação art. 421 CC

PARTE ESPECIAL

LIVRO I

DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO V

Dos Contratos em Geral

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, **observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.** [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 881, de 2019\)](#)

Parágrafo único. **Nas relações contratuais privadas, prevalecerá o princípio da intervenção mínima do Estado, por qualquer dos seus poderes, e a revisão contratual determinada de forma externa às partes será excepcional.** [\(Incluído pela Medida Provisória nº 881, de 2019\)](#)

Função Social do Contrato: art. 421 CC

- Liberdade de contratar X Liberdade contratual
- ‘O contrato não é instrumento para atividades abusivas, que causem danos à outra parte e/ou a terceiros’ (M. Reale. RT, 2005, p. 267)
- A força obrigatória é mitigada pela boa-fé e pela função social do contrato (STJ)

Princípio da Função Social do Contrato

- **Dupla eficácia:**

- 1) Interna

- 2) Externa

Nas 2 aplicações, constitui um reforço da conservação negocial, promovendo trocas úteis e justas

Jornadas de Direito Civil + STJ

- Aplicado o princípio da Função Social do Contrato isoladamente já fundamenta a possibilidade de resolução do contrato, por desaparecimento de sua causa ou pela frustração de sua finalidade (Enunc. 166)
- Por seu meio pode ser reduzida a cláusula penal quando for exagerada e promotora de enriquecimento sem causa (STJ, 3. Turma, 19/6/12)

Revisão do Contrato

- As linhas estruturantes do Código Civil e mesmo do CPC conduzem à constatação de que o intervencionismo do julgador está condicionado a um caráter excepcional
- **Código Civil:** art. 113, 187, 413, 426, 422, 423/424, 473 parágrafo único e 2.035
- **CPC 2015:** art. 330 §§ 2º e 3º: verossimilhança das alegações, determinação das obrigações controversas e incontroversas e o depósito referente às últimas

Lei 13.786/18: Lei do Distrato?

- Sob este prisma, não é correta a denominação 'Lei do Distrato' pois, além do distrato, o seu foco é disciplinar o desfazimento do contrato por culpa de uma das partes (resilição unilateral ou resolução por inadimplemento)

Lei 13.786/18

- **Contexto** - crise econômica, desemprego, aumento da inadimplência
- **Função** - disciplinar o desfazimento do contrato por culpa de uma das partes (resilição unilateral ou resolução por inadimplemento)
- **Aplicação** - a Lei insere artigos na Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/64) e na Lei de Loteamentos (Lei 6.766/76), estabelecendo regras para o inadimplemento desses contratos

Lei 13.786, de 27/12/18

- **Objeto:** contratos de aquisição de imóveis em construção ('na planta'), em regime de incorporação, seja em regime de loteamento
- **Atenção:** Contratos de venda de imóveis já construídos entre particulares não são tratados pela nova lei

Lei 13.786/18: pontos de inconsistência

- (1) ao se referir à resolução e rescisão como se fossem iguais, a nova lei ignorou que se tratam de hipóteses diferentes
- (2) cria uma nova modalidade de cláusula penal com teto prefixado e não vinculada ao inadimplemento (necessariamente) culposo
- (3) a nova lei peca ao usar terminologia inexata

Lei 13.786/18: Irretroatividade

- A nova lei só poderá atingir contratos celebrados posteriormente à entrada em vigor. Não poderá atingir contratos anteriores, nem mesmo os efeitos futuros desse contrato, porque a retroatividade – ainda que mínima – é vedada no Direito brasileiro para normas que não sejam constitucionais originárias

Resolução unilateral imotivada

- O consumidor pode ou não, imotivada e unilateralmente, resilir o contrato enquanto houver parcelas pendentes de pagamento?

Lei 13.786/18: Hermenêutica

- Livre iniciativa X proteção do consumidor
 - Contexto jurisprudencial
- Ex.: Inversão da multa compensatória em desfavor do incorporador ou do loteador não foi textualmente afastada; logo, pode ser entendida como subsistente

Lei 13.786/18: Hermenêutica₂

- A nova lei modificou apenas a Lei 4.591/64 e a Lei 6.766/76, e não o CDC
- As novas regras serão aplicadas também para as relações de consumo?

Loteamento

- O direito de arrependimento vale para o loteamento?

Muito Obrigado!

Siga o palestrante no *facebook*



<http://www.facebook.com/escritormarcelorodrigues>

Escritor Marcelo Rodrigues