

A close-up photograph of a person in a dark suit and tie, sitting at a wooden desk. The person's right hand is holding a silver pen and writing on a white document. Their left hand is holding a small, grey and white miniature model of a house with a red chimney. The background is slightly blurred, focusing on the hands and the desk.

A LEI 13.786/2018 Os Distratos: Segurança Jurídica e Transparência nos Contratos Imobiliários

JULIANA CORDEIRO DE FARIA

Professora Associada da FDUFG. Mestre e Doutora em
Direito Civil. Advogada

O MERCADO IMOBILIÁRIO E A SEGURANÇA REGULATÓRIA

- “A segurança regulatória é uma condição absolutamente necessária para o sistema funcionar. Em dois momentos diferentes de nossa história, os aperfeiçoamentos regulatórios foram decisivos para reestabelecer a confiança em um segmento que tem grande participação na economia e na vida das pessoas. O primeiro deles sendo a formulação da Lei das Incorporações (Lei nº 4.591/1964) e o segundo a criação do Patrimônio de Afetação (Lei nº 10.931/2004)” (FGV PROJETOS – Disponível no site da ABRAINC)



Adquirente
Patrimonialista



Investidor – FREE
RIDER



INCORPORADORA

AGENTES ECONÔMICOS

EMPREENHIMENTO	MARÇO 2017	ACUMULADO 12 MESES (MAR/2017)
MÉDIO E ALTO PADRÃO (MAP)	52,1%	46,4%
MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV)	23,2%	18,3%

DISTRATO POR TIPO DE EMPREENHIMENTO (%)
fonte: FGV



REDUÇÃO NO FLUXO DE
RECEITAS



FINANCIAMENTOS (MOMENTO
DE ENTREGA DA OBRA CRUCIAL)



CUSTOS IRRECUPERÁVEIS (IPTU,
CONDOMÍNIOS, COMISSÃO DE
CORRETAGEM, ETC.)

IMPACTOS DO DISTRATO

A REGULAÇÃO E OS INCENTIVOS PERVERSOS

- “O aprimoramento das normas em vigor, disciplinando os distratos, deve visar coibir a postura investidor. Em outros termos, devem ser reduzidas as possibilidades de utilização dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis residenciais como meros instrumentos para obtenção de ganhos financeiros. A postura investidor favorece ganhos individuais em detrimento do coletivo dos compradores, especialmente os ditos patrimonialistas”. (FGV ESTUDOS)

DISTRATO – COMPRADOR (ART. 67-A)

A LEI
13.786/
2018

restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, **atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente**

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a **25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga**

Se patrimônio de afetação a pena pode **chegar a 50% (§ 5º.)**

responde ainda o adquirente: Impostos, cotas contribuição, fruição do imóvel (0,5% do valor), demais encargos contratuais (§ 2º)

INCENTIVOS PERVERSOS: DADOS COMPARADOS

PAÍSES	PAGAMENTO ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL (%)	DISTRATO PENALIDADE
PORTUGAL	15-30	100%
ITÁLIA	10-30	100%
ESTADOS UNIDOS	2-30	100%
MÉXICO	5-30	100%
ARGENTINA	20-30	100%
BRASIL (LEI 13.786)	20-30	25% e 50% (Afetação)



STJ – QUESTÃO DE ORDEM REPETITIVOS 970 E 971

APLICAÇÃO
DA NOVA
LEI AOS
CONTRATOS

Proclamação Parcial de Julgamento: Suscitada questão de ordem pelo Exmo. Sr. Ministro Relator, a Seção, por unanimidade, a acolheu, nos termos deliberados pelo Sr. Ministro Relator, para estabelecer que não serão aplicados diretamente os dispositivos da Lei nº 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, para solução de casos em andamento anteriores ao advento do mencionado diploma legal.

APLICAÇÃO DA NOVA LEI AOS CONTRATOS

- Ação civil pública. Associação Paulista de Consumidores com sede em Valinhos pleiteia alterações em compromissos de compra e venda de unidades autônomas de edifício edilício situado em Jundiaí. (...). **Pedido certo abrange redução de retenção em caso de desfazimento do negócio, constando no contrato o percentual de 50%, e a sentença diminuíra para 25%, tendo como base de cálculo os valores pagos pelo comprador. Aplicação da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que permite retenção de até 50% dos valores adimplidos pelo adquirente em caso de rescisão contratual. Improcedência da ação deve sobressair. Apelo provido. (TJSP, Apelação Cível n.º 1.010.259-32.2013.8.26.0309)**

STJ – REPETITIVO

TEMA 970

- 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.

A NOVA LEI (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.

STJ – REPETITIVO

TEMA 971

- 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.

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.”

“A maior das
jornadas começa
com um primeiro
passo”.