

AS NOVAS REGRAS DO “DISTRATO IMOBILIÁRIO”



FUNDAMENTO LEGAL



LEI 13.786, de 27 de dezembro de 2018.

Altera as Leis n^{os} 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

CENÁRIO ANTES DA LEI



➤ Ausência de regras específicas

➤ Insegurança jurídica

➤ Alto índice de “quebra de contratos” (devolução de imóveis)

➤ Decisões judiciais divergentes

“OBJETIVO” DA LEI



- Definição de regras específicas
- Trazer segurança jurídica
- Reduzir o índice de “quebra de contratos”
- Uniformizar as decisões judiciais

DISTRATO x RESOLUÇÃO



DISTRATO

É a manifestação de ambas as partes envolvidas no contrato, para que este seja extinto.

RESOLUÇÃO

É a extinção do contrato provocada pelo descumprimento (ou inadimplemento) das obrigações estipuladas no contrato.

IRRETROATIVIDADE DA NOVA LEI



A nova lei só se aplica a contratos firmados a partir da sua vigência (27.12.2018).

E como ficam os contratos firmados antes desta Lei!?

QUADRO RESUMO E ANUNCIÊNCIA ESPECÍFICA



O quadro-resumo é uma parte (um anexo) dos contratos imobiliários (contrato de compra e venda, promessa de venda, cessão etc.) na qual haverá uma síntese contendo os principais dados do acordo firmado.

Artigo 35-A, Lei 4.591/64

CONTÉUDO DO QUADRO RESUMO

Artigo 35-A, incisos I a XII



I - o **preço total** a ser pago pelo imóvel;

II - o **valor da parcela do preço a ser tratada como entrada**, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o **valor referente à corretagem**, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a **forma de pagamento** do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os **índices de correção monetária** aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

CONTÉUDO DO QUADRO RESUMO



VI - as **consequências do desfazimento do contrato**, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, **com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;**

VII - as **taxas de juros** eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do **direito de arrependimento** previsto no [art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

CONTÉUDO DO QUADRO RESUMO



IX - o **prazo para quitação das obrigações** pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos **ônus que recaiam sobre o imóvel**, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o **número do registro** do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o **termo final** para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

O QUE ACONTECE SE FALTAR ALGUMA INFORMAÇÃO OBRIGATÓRIA NO QUADRO-RESUMO!?



Artigo 35-A, § 1º

- 1) Concessão do prazo de 30 (trinta) dias para **aditamento** do contrato e saneamento da omissão.
- 2) Findo o prazo, se não sanada a omissão, caracterizará **justa causa para rescisão** contratual por parte do adquirente.

CONDIÇÃO PARA EFETIVAÇÃO DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO



Dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas. (Art. 35-A, § 2º)

Art. 35-A, VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente.

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA



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.

ENTREGA DO IMÓVEL APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA (Art. 43-A, § 1º)



O adquirente (que não deu causa ao atraso), poderá pedir (cumulativamente):

- 1) **A resolução do contrato**
- 2) **A devolução integral de todos os valores (corrigido pelo índice usado para correção da parcela)**
- 3) **A multa estabelecida em contrato**
- 4) **O pagamento deverá ser em até 60 dias corridos, contados da resolução.**

HIPÓTESE DE ATRASO SUPERIOR A 180 DIAS SEM RESOLUÇÃO CONTRATUAL



➤ O **adquirente pode decidir** que, mesmo tendo sido ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias, ele não quer a resolução do contrato.

➤ Nesta situação, será devida ao adquirente (adimplente), por ocasião da entrega da unidade, **indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora**, para cada mês de atraso, acrescido de correção monetária.

(§ 2º do art. 43-A)

EM QUE SITUAÇÃO O ADQUIRENTE PODE PERDER O DINHEIRO OU PARTE DO QUE JÁ PAGOU!?



“Art. 67-A. Em caso de **desfazimento do contrato** celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução **por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente**, este fará jus à 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:

O QUE A INCORPORADORA PODERÁ DEDUZIR DO VALOR PAGO PELO ADQUIRENTE!?



(Art. 67-A, incisos I e II)

I - a integralidade dos honorários de corretagem;

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

O QUE A INCORPORADORA PODERA DEDUZIR DO VALOR PAGO PELO ADQUIRENTE!?! (Art. 67-A, § 2º, inc. I a IV)



Em função do período em que a unidade imobiliária esteve disponível ao adquirente:

I - quantias correspondentes aos **impostos reais** incidentes sobre o imóvel;

II - **cotas de condomínio** e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à **fruição do imóvel**, equivalente à **0,5%** (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, **pro rata die**;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO



*Quando a incorporação estiver submetida ao regime do **patrimônio de afetação** a pena poderá ser estabelecida até o limite de **50%** (cinquenta por cento) da quantia paga.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Lei 4.591/1964 – Artigos 31-A a 31-F



O **Patrimônio de Afetação** é a separação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Lei 4.591/1964 – Artigos 31-A a 31-F



OBJETIVOS:

- **Resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário**, abalado por grave crise desencadeada pela decretação da falência da Encol S/A, em 1999.
- **Assegurar a recomposição dos patrimônios individuais dos adquirentes** de unidades autônomas em construção ou a ser construída, no caso de quebra do incorporador.

QUAIS SÃO OS PRAZOS PARA DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO?

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- Até **30 (trinta) dias** após o habite-se ou documento equivalente.

(Art. 67-A, § 5º)

AUSÊNCIA DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- Prazo de **180 (cento e oitenta) dias**, contados da data do desfazimento do contrato.

(Art. 67-A, § 6º)

O PRAZO PARA DEVOLUÇÃO PODE SER MENOR?



SIM. Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

(Art. 67-A, § 7º)

O ADQUIRENTE PODE EVITAR A PERDA DO DINHEIRO QUE JÁ PAGOU!? (Artigo 67-A, § 9º)



➤ SIM. Na hipótese de ele **encontrar comprador** que o substitua.

➤ Deve haver **anuência do incorporador.**

➤ E a **aprovação** dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

O ADQUIRENTE PODE DESISTIR DA COMPRA?



(Art. 67-A, §§ 10 a 12)

- A Lei permite o **DIREITO DE ARREPENDIMENTO**, que já era previsto no Código de Defesa do Consumidor.
- O comunicado (formal) deverá ser feito em até 07 (sete) dias, a contar da assinatura do contrato.
- Neste caso, o adquirente terá direito à devolução integral de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive os honorários de corretagem.

PODEM EXISTIR CONDIÇÕES DIFERENTES DAS PREVISTAS EM LEI?



Sim, é possível!

“Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de **distrato**, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei”. (Artigo 67-A, § 13)



SÍNTESE

Em caso de inadimplemento do Incorporador

- O atraso de até 180 dias para a entrega do imóvel vendido na planta não gerará ônus para a construtora. Mas, se o atraso na entrega das chaves for maior que 180 dias, o comprador poderá desfazer o negócio e terá direito a receber tudo o que pagou de volta, além da multa prevista em contrato, em até 60 dias.
- O comprador pode optar por manter o contrato no caso de atraso, com direito a indenização de 1% do valor já pago para cada mês de atraso.
- É vedada a cumulação de multa moratória com a compensatória em favor do comprador.



SÍNTESE

Em caso de inadimplemento do Comprador

- O inadimplente é punido com multa compensatória de 25% do valor pago ou, se houver patrimônio de afetação, com multa de até 50%. Além disso, o adquirente perderá integralmente os valores pagos a título de honorários de corretagem.
- O comprador inadimplente terá de arcar com despesas de fruição do imóvel, se já tiver sido entregue.
- Em caso de arrependimento, o comprador terá prazo de 7 dias a partir da assinatura do contrato.
- A resolução do contrato permitirá que o comprador tenha de volta o valor pago, decrescido dos encargos decorrentes da inadimplência, após 180 dias do desfazimento do contrato ou, se houver patrimônio de afetação, após 30 dias da obtenção do “habite-se”.

E AS REGRAS PARA LOTEAMENTO!?



(Art. 26-A, Lei 6.766/79)

- Basicamente, as mesmas da Incorporação Imobiliária.
- Difere nas retenções/descontos.
- Difere, ainda, nos prazos de restituição dos valores.

O QUE PODERÁ SER DEDUZIDO DO VALOR PAGO PELO ADQUIRENTE DE LOTE!?! (Art. 26-A, Inc. I a XI)



I - os valores correspondentes à eventual **fruição do imóvel**, até o equivalente a **0,75% (setenta e cinco centésimos por cento)** sobre o **valor atualizado do contrato**, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, **limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato**;

III - os **encargos moratórios** relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os **débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana**, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a **comissão de corretagem**, desde que integrada ao preço do lote.

O PRAZO PARA PAGAMENTO DA RESTITUIÇÃO EM LOTEAMENTO (Art. 32-A, § 1º, Inc. I e II)

Loteamentos com obras em andamento

- O pagamento ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais;
- No prazo máximo de **180 (cento e oitenta) dias** após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras.

Loteamentos com obras encerradas

- O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais;
- No prazo máximo de **12 (doze) meses** após a formalização da rescisão contratual.

CANCELAMENTO X NOVO REGISTRO DE VENDA DE LOTE (Art. 32-A, § 2º)



- Para efetuar registro do contrato de nova venda, deve ser **comprovado o início da restituição** ao adquirente;
- Fica dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado;
- No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial

CANCELAMENTO COM PAGAMENTO DE MAIS DE 1/3 X NOVO REGISTRO DE VENDA DE LOTE (Art. 35)



- O oficial do registro de imóveis **mencionará esse fato** e a quantia paga no ato do cancelamento;
- Apresentação do **distrato** assinado pelas partes
- **Comprovação do pagamento** da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis
- **Poderá ser dispensada a comprovação** do pagamento se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado.

REFLITAM COMIGO....



➤ A Lei é justa!?

➤ Quanto mais se paga, mais se perde!

➤ As condições desta Lei são boas para quem!?

➤ O Judiciário poderá reduzir o percentual da cláusula penal?



Art. 413, CC. 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.

REFLITAM COMIGO...



➤ A Revisão Contratual no CDC



“Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

(...)

V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas. (grifo meu)

A sua **INFORMAÇÃO**
deve gerar
TRANSFORMAÇÃO!

#sejaextraordinario

Professor/Palestrante: **Wendell Leonardo**

Telefone: (71) 98788-1005

E-mail: WLJLS@HOTMAIL.COM



prof.wendelleonardo

