

AS INOVAÇÕES INTRODUZIDAS PELA NOVA LEI DO DISTRATO.

(Lei n.º 13.786 de 27 de dezembro de 2018)



Belém-Pa 09/05/2019.

Daniel Farias

Advogado

Corretor de Imóveis

Sócio fundador do Escritório Freire Farias e Viana advogados associados S/S.

Advogado militante na área Cível, Empresarial, e Imobiliária.

Professor do Curso de Formação de Mediadores e Árbitros - Associação Brasileira de Arbitragem – ABAR PA/AP, no período de 2000 a 2003.

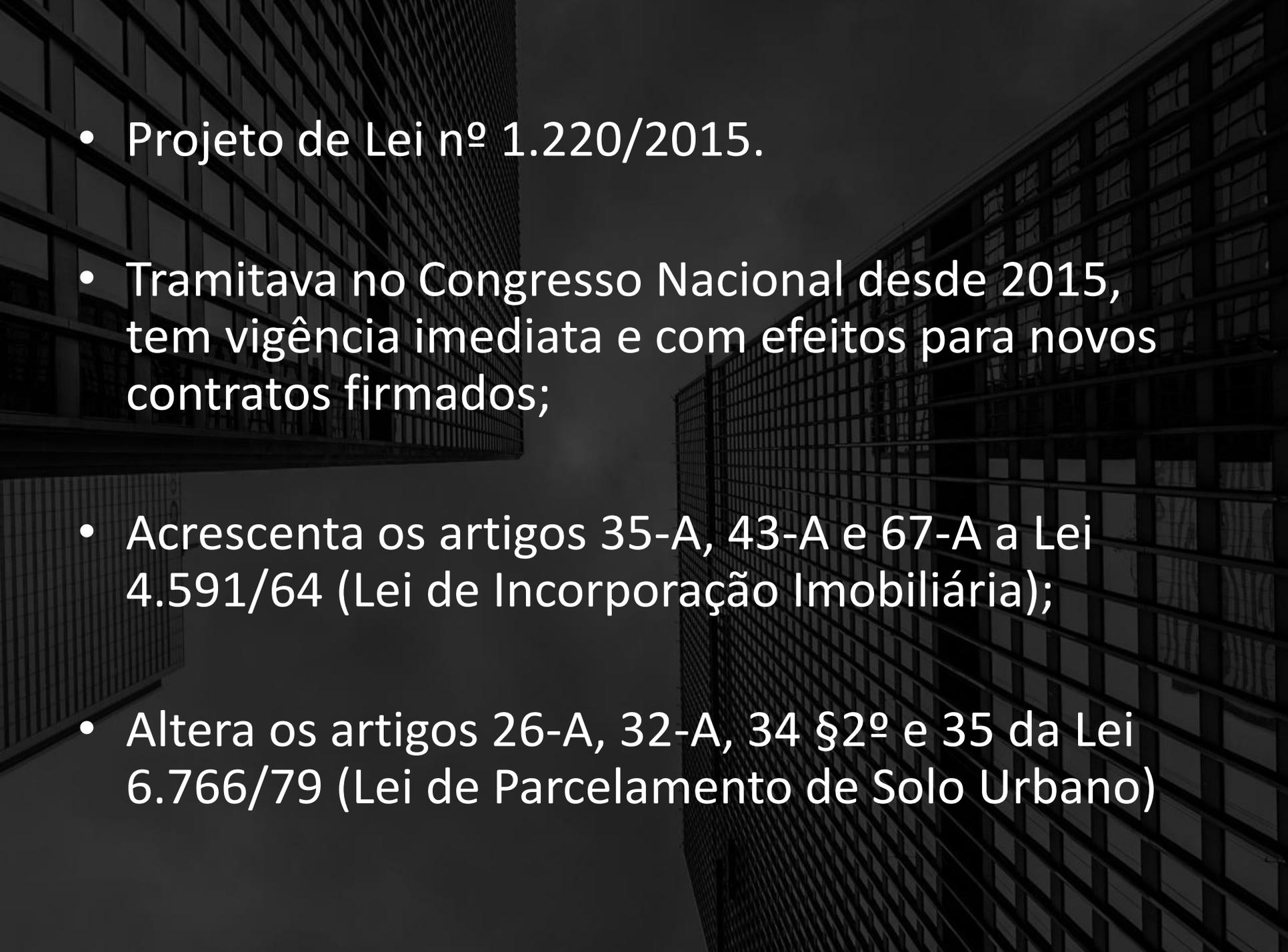
Membro da Comissão de Direito do Consumidor da Ordem dos Advogados do Brasil.seção Pará – OAB-PA, período 2005/2007.

Consultor Jurídico do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 12ª RG PA/AP, período de 2000 a 2014.

Conselheiro Efetivo do CRECI 12ª RG PA/AP, triênios: 2009/2011, 2011/2013 e 2013/2015.

Vice-Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/PA.

Membro do T.E.D. - Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/PA.

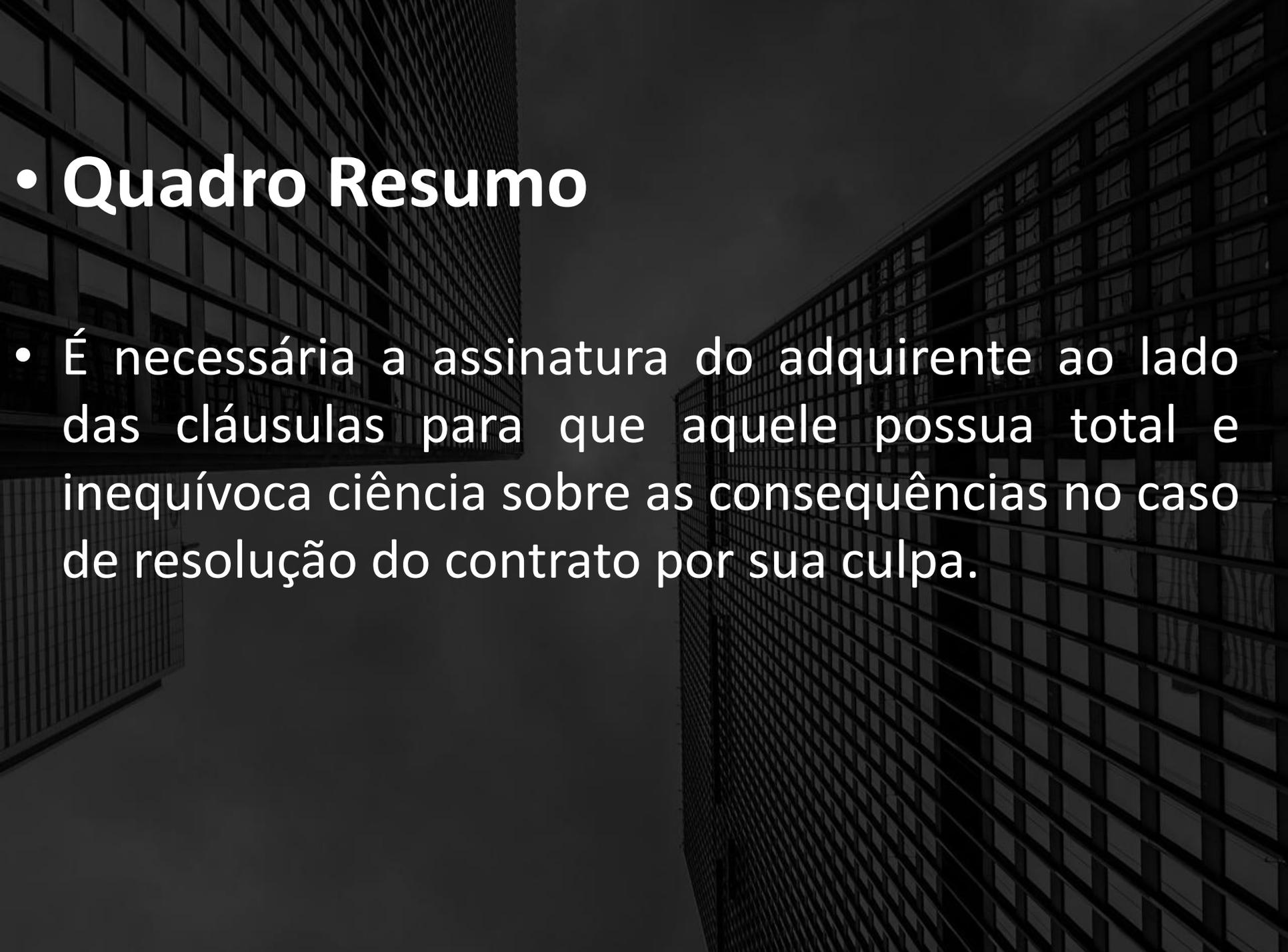
- 
- Projeto de Lei nº 1.220/2015.
 - Tramitava no Congresso Nacional desde 2015, tem vigência imediata e com efeitos para novos contratos firmados;
 - Acrescenta os artigos 35-A, 43-A e 67-A a Lei 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária);
 - Altera os artigos 26-A, 32-A, 34 §2º e 35 da Lei 6.766/79 (Lei de Parcelamento de Solo Urbano)

Quadro Resumo

- Obrigatório;
- Contratos de compra e venda, promessa ou cessão de imóvel;
- Iniciados por um quadro resumo contendo:
 - a) preço total a ser pago pelo imóvel;
 - b) parcelas e suas discriminações;
 - c) índices de correção que serão utilizados;
 - d) taxas de juros;
 - e) prazo da entrega do imóvel;
 - f) prazos de quitação do preço após a conclusão da obra;
 - g) eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel;
 - h) informações sobre a possibilidade do direito de arrependimento;
 - i) penalidades;
 - h) consequências do desfazimento do contrato.

Quadro Resumo

- As informações do quadro resumo passam a ser obrigatórias;
- Devem constar com clareza no quadro resumo que inicia o contrato, caso não esteja o contrato deve ser retificado em 30 dias para a sua inclusão;
- Em caso de não retificação no prazo, há possibilidade de pena de rescisão do contrato pelo adquirente do imóvel por justa causa, mediante **devolução dos valores já pagos**, sem que o incorporador tenha direito a qualquer retenção.



- **Quadro Resumo**

- É necessária a assinatura do adquirente ao lado das cláusulas para que aquele possua total e inequívoca ciência sobre as consequências no caso de resolução do contrato por sua culpa.

Prazo de tolerância para a entrega do imóvel.

- De entrega do imóvel e de tolerância no atraso da obra: **180 (cento e oitenta) dias.**
- Após ultrapassado o prazo para a entrega do imóvel, o adquirente pode:
 - a) promover a resolução do contrato e receber todos os valores pagos corrigidos mais a multa estabelecida contratualmente : **em 60 (sessenta) dias contados da resolução;**
 - b) Caso o adquirente adimplente decida não resolver o contrato, lhe será assegurado receber 1% do valor pago à incorporadora para cada mês de atraso, a título de indenização, com a devida correção monetária prevista no contrato.

Desfazimento do contrato por inadimplemento absoluto do adquirente.

- Adquirente receberá apenas parte dos valores pagos ao incorporador, com as seguintes retenções:
 - a) Percentual de até 25% dos valores pagos ao incorporador, além da comissão de corretagem, em caso de incorporação sem Afetação do Patrimônio;
 - b) Percentual de até 50% dos valores pagos ao incorporador, além da comissão de corretagem, em caso de incorporação com Afetação do Patrimônio;
- conforme estabelecido no contrato e claramente indicado no quadro resumo.

Desfazimento do contrato por inadimplemento absoluto do adquirente.

O adquirente ainda responde por:

- impostos reais incidentes sobre o imóvel;
- cotas de condomínio e contribuições às associações (se houverem);
- demais encargos previstos no contrato;
- **Incorporação** - Percentual de 0,5% do valor da transação em caso de **fruição do imóvel**, até que ele seja restituído ao incorporador.
- **Loteamento** - Percentual de 0,75% do valor da transação em caso de **fruição do imóvel**, até que ele seja restituído ao incorporador.
- É possível a compensação dos valores **limitado ao que foi efetivamente pago pelo comprador**;
- **Exceção** → O percentual de fruição - A lei assegura a cobrança pelo incorporador, caso não haja saldo para quitação.

Direito de Cessão de Contrato para evitar a multa compensatória.

Cessionário (novo)

- i. Assume todas as obrigações;
- ii. Deve ocorrer a anuência do incorporador;
- iii. Deve ter aprovado seu cadastro;
- iv. Deve comprovar capacidade financeira e econômica para assumir as obrigações;
- v. Incorporador somente pode negar por justo motivo quanto a idoneidade financeira do sucessor;

Direito de arrependimento:

- Compras feitas fora da sede do incorporador ou em estandes de venda: Estender o conceito para todas as vendas.
- Prazo: 7 dias;
- Prova: envio de carta registrada com aviso de recebimento ao incorporador: Estender a todos os meios de ciência inequívoca.
- Devolução de todos os valores pagos, inclusive comissão de corretagem.

Após isso o contrato celebrado será irretratável, conforme dispõe o art. 32, §2º da Lei de Incorporações Imobiliárias.

Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Loteamentos

- Exigências do quadro resumo são as mesmas das previstas na Lei de Incorporação Imobiliária;
- Percentual de retenção de até 10% sobre o valor pago ao loteador, além de comissão de corretagem
- Impostos reais incidentes sobre o imóvel;
- cotas de condomínio e contribuições às associações (se houverem);
- demais encargos previstos no contrato;

Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Loteamentos

- **Taxa de fruição:** há diferença entre as Leis.
 - ✓ 0,75% até a restituição do imóvel ao incorporador;

No desfazimento do contrato também poderão ser descontados:

- encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso;
- impostos sobre a propriedade;
- contribuições condominiais;
- Tributos;
- emolumentos incidentes na rescisão;
- comissão de corretagem.

Prazo e condições para devolução de valores no caso de rescisão.

✓ Casos de Incorporação imobiliária:

A) Prazo para a devolução é de 180 dias, a contar da data de desfazimento do contrato, ou se a incorporação estiver em regime de patrimônio de afetação, prazo de devolução será de 30 dias após a averbação do habite-se;

B) Em caso de revenda da unidade antes desse prazo, a devolução do valor residual ao aquirente deverá ocorrer em 30 dias da revenda;

✓ Casos de loteamentos:

A) A devolução deve ocorrer em 12 parcelas mensais devidas a partir de 180 dias do prazo fixado para o término das obras;

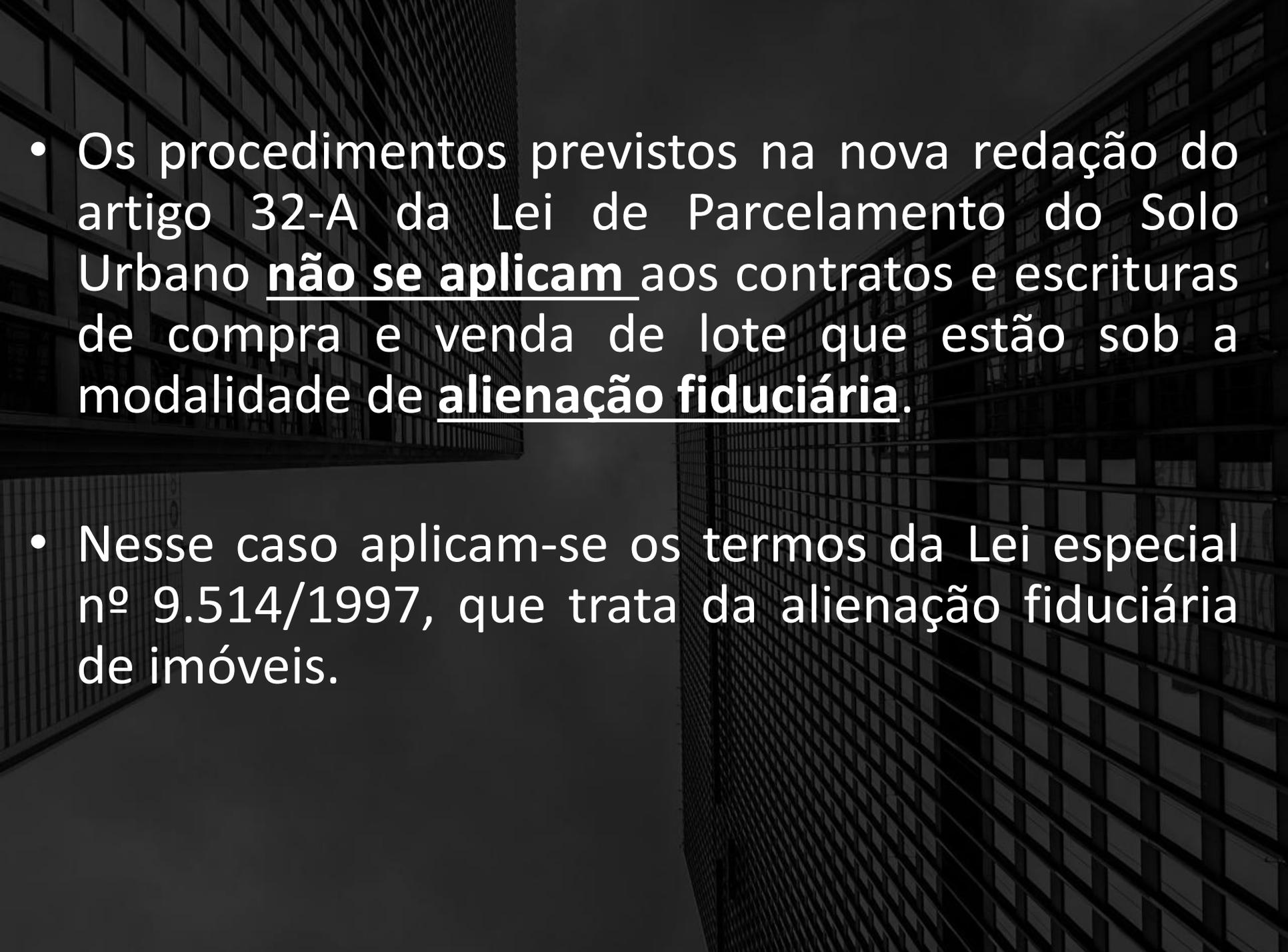
B) Se a obra já estiver finda, o prazo de devolução é de 12 meses após a formalização da resolução contratual;

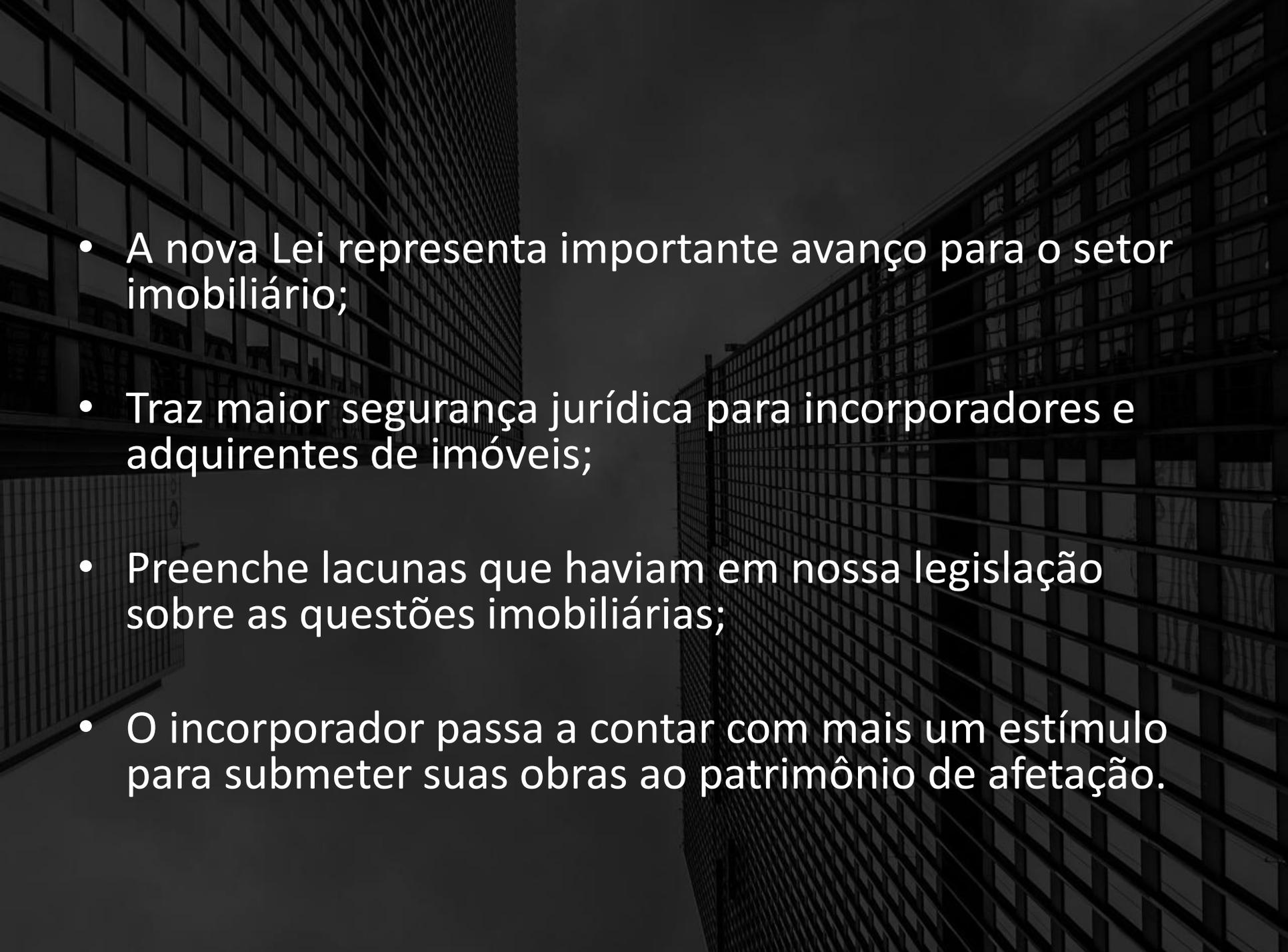
Nova venda pelo incorporador

- É possível;
- Somente após a comprovação do início da devolução dos valores ao titular do contrato cancelado, conforme estipulado no contrato.

Exceções:

- a) Quando o adquirente não for localizado;
- b) Se o adquirente não se manifestar;
- c) Havendo inadimplemento do contrato e o adquirente já tiver pago mais de 1/3 do valor do contrato.

- 
- Os procedimentos previstos na nova redação do artigo 32-A da Lei de Parcelamento do Solo Urbano não se aplicam aos contratos e escrituras de compra e venda de lote que estão sob a modalidade de alienação fiduciária.
 - Nesse caso aplicam-se os termos da Lei especial nº 9.514/1997, que trata da alienação fiduciária de imóveis.

- 
- A nova Lei representa importante avanço para o setor imobiliário;
 - Traz maior segurança jurídica para incorporadores e adquirentes de imóveis;
 - Preenche lacunas que haviam em nossa legislação sobre as questões imobiliárias;
 - O incorporador passa a contar com mais um estímulo para submeter suas obras ao patrimônio de afetação.

Muito obrigado pela presença !

Email: danielfarias@freirefarias.com.br

website: www.freirefarias.com.br

Instagram: @danielfarias

facebook: danielfarias



Freire, Farias & Viana Advogados

Desde 2002

09/05/2019