



## CICLO DE PALESTRAS SECOVI NA REGIÃO DE BAURU



## Como evitar os riscos do distrato

Realização:

Apoio:



# O MERCADO IMOBILIÁRIO



**INVESTIMENTO – FINANCIAMENTO – HOTELARIA – SHOPPING ...**

**INTERMEDIÇÃO (COMPRA - VENDA - PERMUTA - LOCAÇÃO)**

**ADMINISTRAÇÃO - CONDOMÍNIO - CONSTRUÇÃO**

**INCORPORAÇÃO - LOTEAMENTO**

# INCORPORAÇÃO

Lei 4591/64

UNIDADE FUTURA

FRAÇÃO IDEAL

ÁREAS COMUNS

CONDOMÍNIO

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

# LOTEAMENTO

Lei 6766/79

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTES DE TERRENO

ÁREAS PÚBLICAS

ASSOCIAÇÃO

# ATIVIDADE COMPLEXA



COMPRA

APROVA

REGISTRO

VENDA

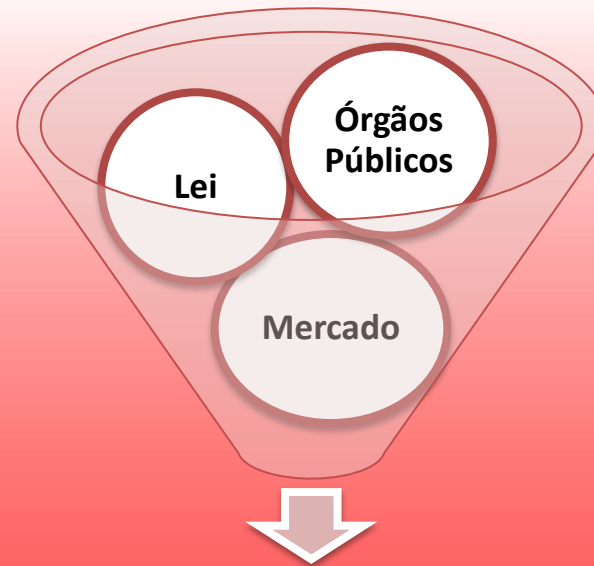
OBRA

ENTREGA

ADM

LITÍGIO

???



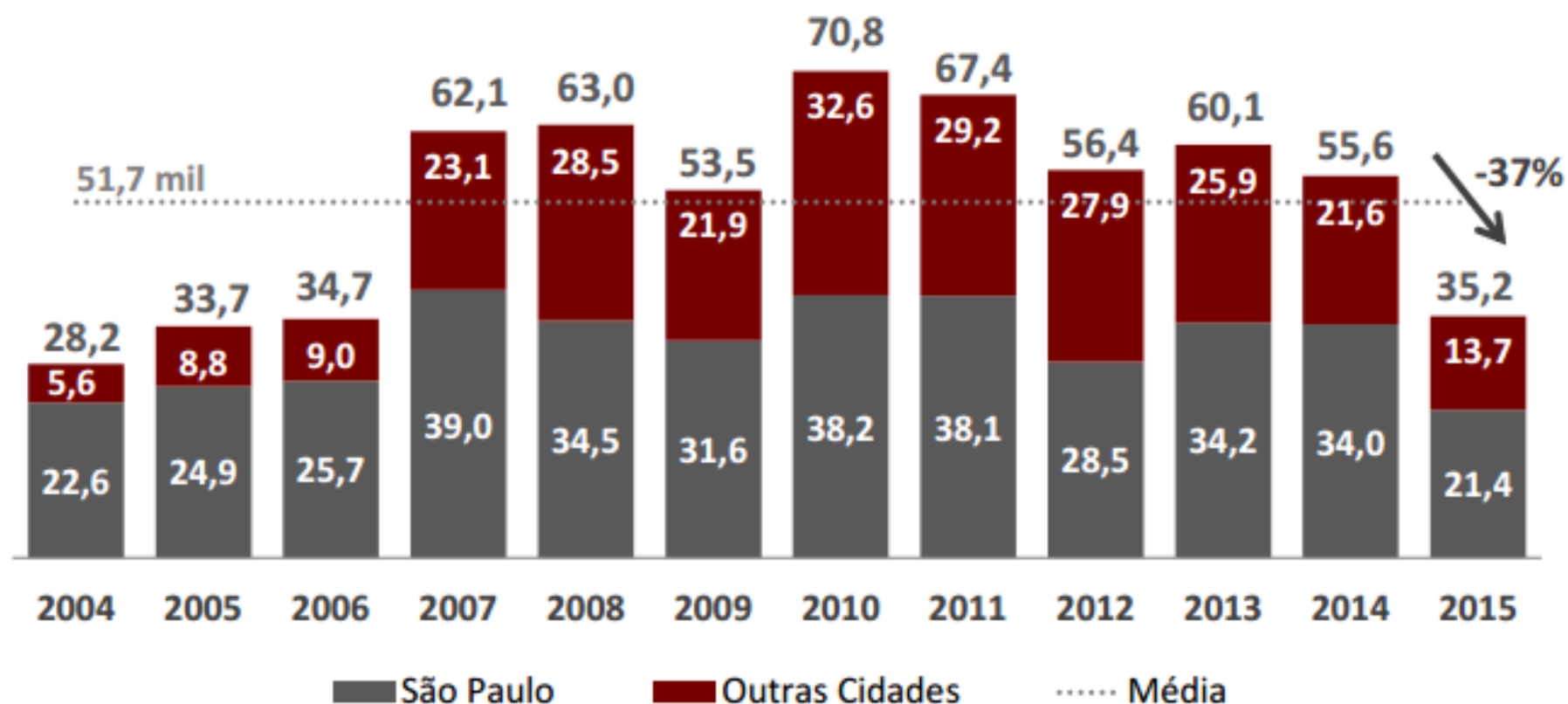
CLIENTE

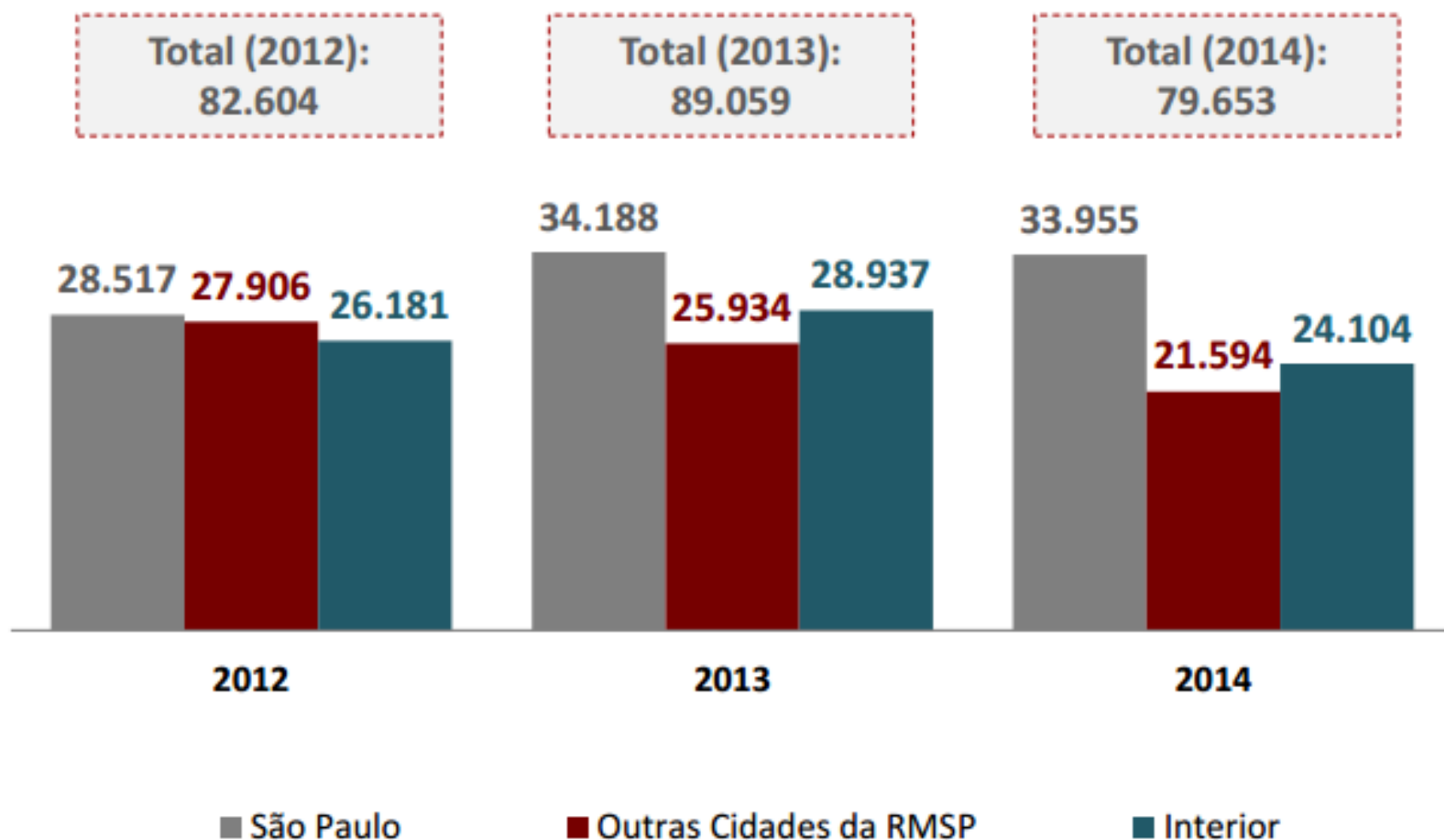


# EXPANSÃO IMOBILIÁRIA



Região Metropolitana de São Paulo, em mil unidades





Lançamentos e comercialização de imóveis residenciais novos

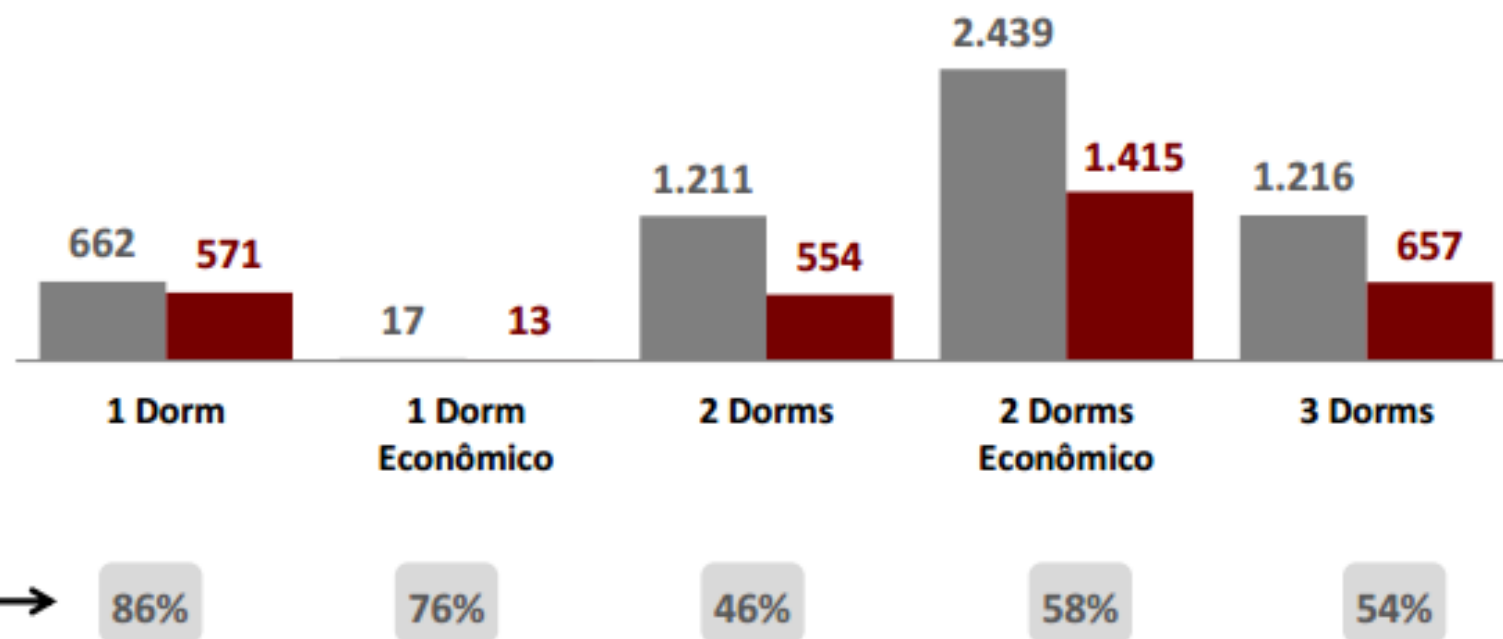
Período: Janeiro/2013 a Dezembro/2015

Em Unidades

5.545 unidades lançadas

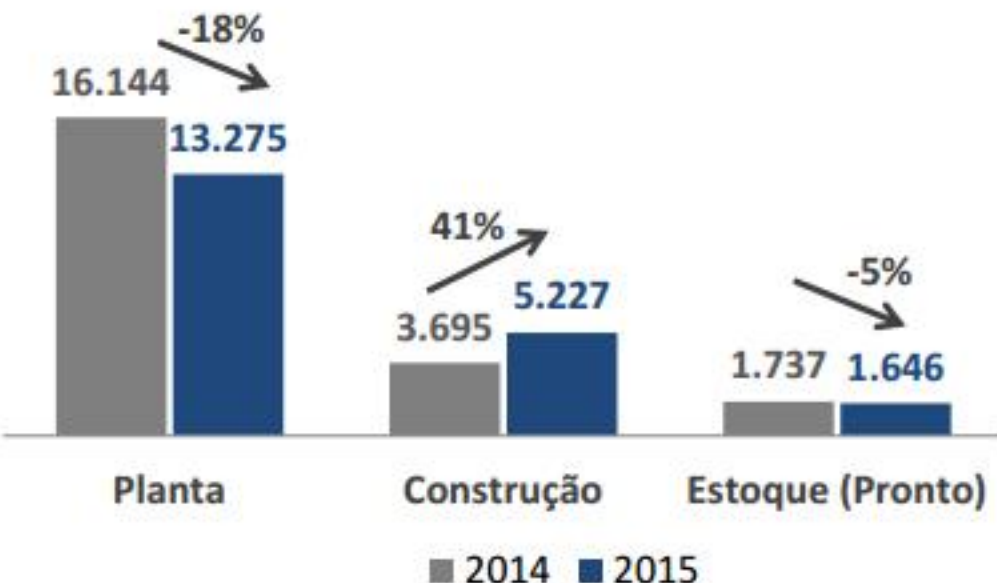
**3.210 unidades vendidas**

■ Lançamentos ■ Vendas



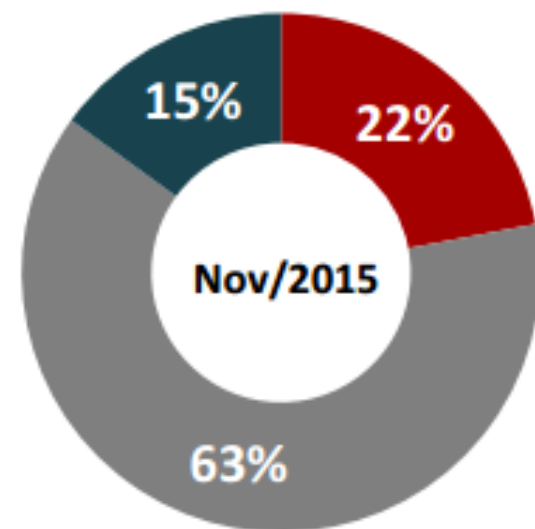


Cidade de São Paulo



Fases	2014	2015
Planta	75%	66%
Construção	17%	26%
Estoque (Pronto)	8%	8%
<b>Total</b>	<b>21.576</b>	<b>20.148</b>

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Distrito Federal	14%	54%	32%
Maceió	28%	67%	5%
Porto Alegre	26%	54%	20%
Rio de Janeiro	13%	66%	21%
RM de Fortaleza	17%	70%	14%
RM de Goiânia	31%	49%	20%
RM de João Pessoa	14%	67%	19%
RM de Natal*	19%	47%	34%
RM de Recife	32%	60%	8%
RM de São Paulo	20%	70%	10%
Salvador e Região	42%	40%	18%
<b>Total</b>	<b>22%</b>	<b>63%</b>	<b>15%</b>



■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos

\* RM Natal – alguns empreendimentos não informam a fase de obra

# 7 DEMISSÕES POR MINUTO



É essa a velocidade do desemprego no Brasil. E o ritmo vai dobrar: 2 milhões de pessoas vão engrossar as estatísticas entre 2015 e 2016, um recorde na história do país

EM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL • WWW.FOLHA.COM.BR

## FOLHA DE S. PAULO

QUINTA-FEIRA, 10 DE JUNHO DE 2009 • 44.ª EDIÇÃO SÃO PAULO, SP, CONCLUIÇÃO ÀS 20H17 • R\$ 1,00

### Brasil está em recessão

Economia recua pelo 2º trimestre seguido; para 1ª vez, queda de 0,8% foi maior que a esperada

0,2% 0,5% 0,6%

Variação trimestral de PIB no comércio varejista e serviços (anualizado, em %)

15/01/2015 às 15h53

veja Rio

Assine VEJA  
18% de desconto  
uma mochila e

Gastronomia Lazer & Cultura Blogs Rev

PAROU GERAL

## Mercado imobiliário enfrenta sua pior crise em décadas

Os tempos de euforia se foram e o setor estagnou, com apartamentos encalhados, preços caindo e muitas promoções numa tentativa de aquecer as vendas

ECONÔMICO  
**Valor**

Home Brasil Política Finanças Empresas Agronegócios Internacio

Cias Abertas Indústria Infraestrutura Consumo Tecnologia Energia Mais s

15/01/2015 às 15h53

## Crédito imobiliário mais caro reduz demanda potencial, diz Secovi

# Fitch Ratings

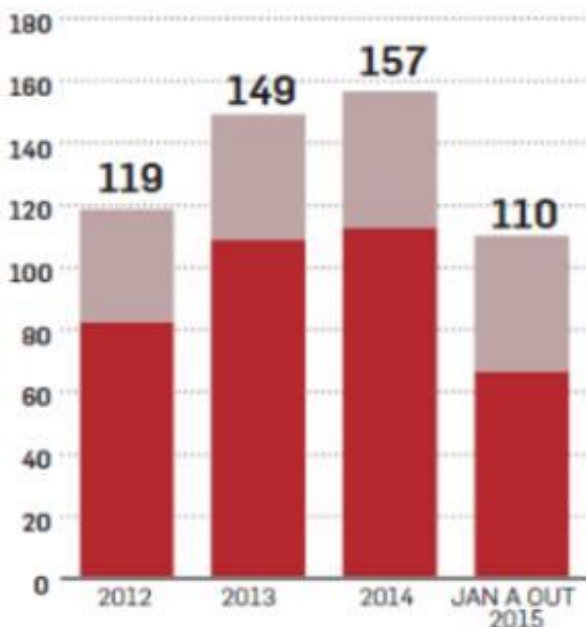
## RETRAÇÃO

- Mercado imobiliário é afetado por restrição ao crédito, aumento da taxa de juros e desemprego

### Crédito Imobiliário

EM BILHÕES DE REAIS

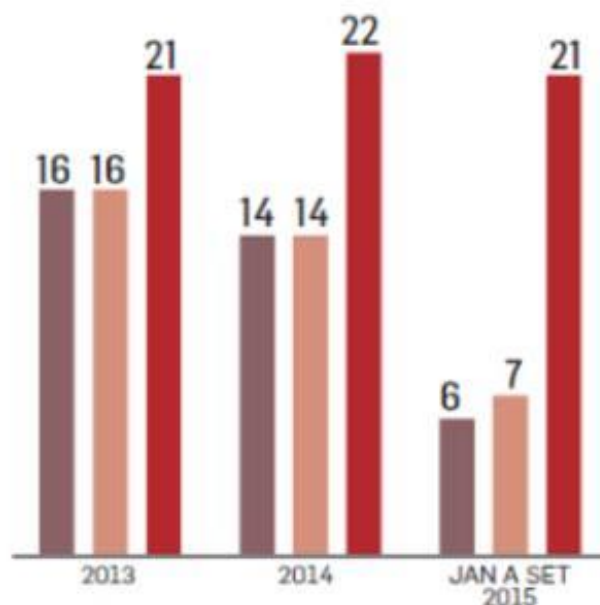
POUPANÇA FGTS



### Lançamentos e vendas

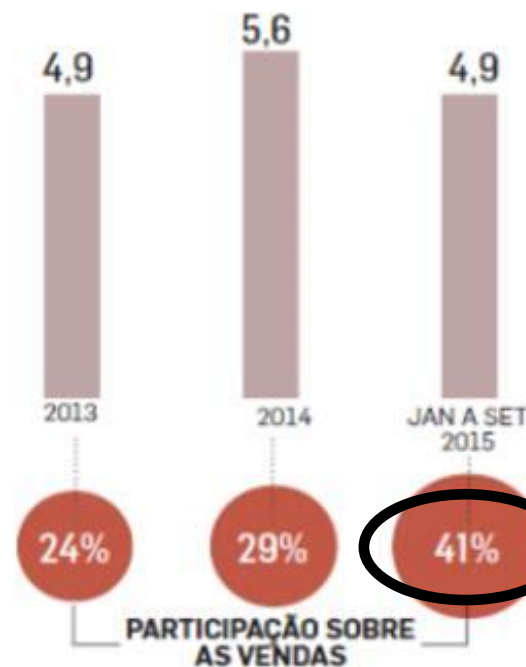
EM BILHÕES DE REAIS

LANÇAMENTOS VENDAS LÍQUIDAS ESTOQUE



### Distratos

EM BILHÕES DE REAIS



Obs.: Dados de 9 empresas acompanhadas pela Fitch

FONTE: FITCH

INFOGRÁFICO/ESTADÃO



# COMO EVITAR OS RISCOS DO DISTRATO

# COMPROMISSO OU PROMESSA DE VENDA E COMPRA

(Artigos 462 a 466 do Código Civil)



# ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

(Artigo 108 c/c 1227 e 1245 do Código Civil)

# “DISTRATO”

## Formas de extinção anômala do contrato:

**RESCISÃO:** Quando há lesão e extinção do contrato, por defeito na sua formação;

(Art. 182/CC)

**RESOLUÇÃO:** Nos casos de inexecução, falta de cumprimento ou inadimplemento, mora e cumprimento defeituoso;

(Art. 475/CC)

**RESILIÇÃO:** Pela vontade de uma ou ambas as partes. Cabível o distrato;

(Arts. 472 e 473/CC)

# RESCISÃO

- DEFEITO ANTERIOR AO CONTRATO
- EXTINÇÃO DO CONTRATO  
(NULIDADE, VÍCIO, LESÃO, PREJUÍZO)

*Segundo Pontes de Miranda: “A rescisão desconstitui o negócio jurídico e, pois, a eficácia dele...”*

*Para Rizzardo, a rescisão compreende “o desfazimento do negócio jurídico, mas por defeito anterior à sua formação”*



# RESOLUÇÃO

- CAUSAS POSTERIORES AO CONTRATO
- DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO/  
OBRIGAÇÕES

Ocorre a desconstituição dos efeitos do negócio jurídico

Inexecução voluntária e involuntária

# RESILIÇÃO

- DESISTÊNCIA DO CONTRATO
- CESSA A EFICÁCIA /EFEITOS DO CONTRATO
- Unilateral: renúncias, revogações de mandato, denúncia vazia...
- Bilateral: DISTRATO (mútuo consentimento)

# DISTRATO

Código Civil. Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.

- Para Orlando Gomes *“é um contrato para extinguir outro”*;
- Para o mercado imobiliário, na prática, é a “contemplação da desistência” !
- Muitos complicadores que quebram a equação econômica e causam insegurança jurídica;
- Consequência futura e coletiva: fim ou encarecimento dos empreendimentos, pois demanda existe.

# POR QUÊ ACEITAR ?

- Lei 4591/64 (Incorporações Imobiliárias)

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

- Lei 6766/79 (Loteamentos)

Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

# JUDICIÁRIO



- Tem lei e tem bons contratos
- Mas Judiciário afasta pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor
- Condenações a devolução de 75 a 90% ao desistente e indenização de eventuais benfeitorias
- Sujeição ao distrato para evitar ação
- Eventual única vantagem: liberação para revenda

# RESCISÃO OU RESOLUÇÃO

- Publicidade enganosa
- Práticas abusivas
- Vícios e defeitos do produto
- Não entrega das obras
- Descumprimento contratual
- Devolução integral, penalidades, etc.

# **EVOLUÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA NA DESISTÊNCIA**

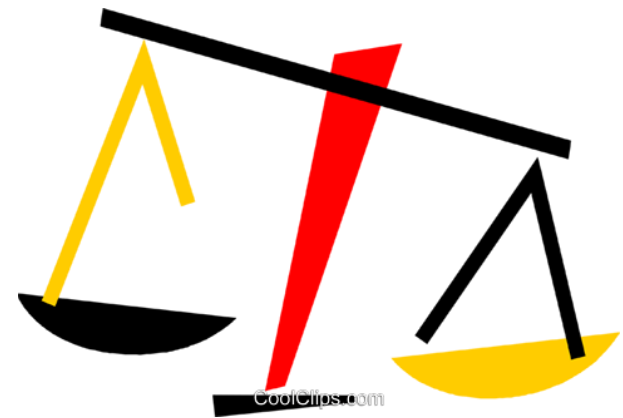
**Súmula 1 - TJSP: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.**

**Súmula 2 - TJSP: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.**

**Súmula 543 - STJ: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.**

- Abusividade da retenção integral das parcelas pagas**
- Variação do percentual para devolução (75 a 90%)**
- Discussão sobre outros valores a serem devolvidos**
- Restituição em parcela única e imediata**
- Indenização por benfeitorias**
- Desconto da “fruição” (uso do imóvel)**

# EFEITOS



- Hoje atende ao consumidor.
- No futuro, o empreendedor deixará de investir nesse mercado ou cobrará alto preço.
- 41% de distratos (c/ devolução de 90%), com patrimônio de afetação, impostos, parceiros, estrutura, financiamentos bancários...
- Se faltar “caixa” a quebra não é bom pra ninguém (Consumidores, funcionários e cadeia produtiva)





# EQUILÍBRIO

- Judiciário conhecer o mercado e aprofundar legislação (Patrimônio de Afetação, Securitização, RET, SPE, etc.)
- Empreendedores e Consumidores agirem com transparência, boa fé e equilíbrio contratual
- Políticas públicas de médio e longo prazo

# PACTO GLOBAL



# O QUE É O PACTO ?

**Firmado em 27/04/2016 no TJRJ, para aperfeiçoamento das relações negociais entre incorporadoras de imóveis, loteadores e consumidores, visando reduzir a judicialização, trazer segurança jurídica, transparência e equilíbrio econômico**

## Órgãos que participaram:

- Secretaria Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça
- Secretaria Executiva do Ministério da Fazenda
- Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ)
- Ordem dos Advogados do Brasil - RJ
- Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor
- Comissão Nacional dos Defensores Públicos do Consumidor
- Associação Brasileira dos Procons
- Associação Brasileira dos advogados do mercado imobiliário
- Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário
- Associação Brasileira das Incorporadoras de Imóveis (ABRAINCO)
- Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

# O QUE SERÁ DO PACTO ?

Não é LEI;

Não é vinculativo senão às entidades participantes;

Ainda não teve aprovação do Conselho do MP

Ninguém sabe como o judiciário vai se comportar,  
sobretudo nos outros estados

Mas será um Parâmetro. Uma Referência. Um guia

Criará o debate para encontrar melhor equilíbrio

Poderá nortear decisões judiciais e leis futuras

# **PONTOS IMPORTANTES DO PACTO**

- 1- sugestão de cláusulas aos contratos, sobre o distrato, para previsibilidade e desfazimento do negócio de maneira clara, transparente e com segurança jurídica para ambas as partes**
- 2- Valores para devolução**
  - Multa fixa de 10% sobre valor do imóvel (limitado a 90% do valor já pago pelo adquirente)**  
**OU (ALTERNATIVA EXPRESSA NO CONTRATO)**
  - Perda do sinal + até 20% das parcelas pagas**  
**(O valor do sinal não poderá ultrapassar 10% do valor do imóvel e é passível de parcelamento no máximo em 6 vezes)**
- 3- Prazo para devolução das parcelas: 180 dias**
- 4- Parcela única para devolução**
- 5- Sanção de multa de R\$ 10 mil por contrato em desacordo**
- 6- Adequação dos contratos a partir de 01/01/2017**

# SUSPENSÃO DO PACTO ?!

- Suspensão prevista por 60 dias
- Despacho da Diretora do Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor, já publicado no DOU
- Ampliação do debate com os órgãos do Sistema Nacional da Defesa do Consumidor (SNDC). Um novo documento está sendo elaborado com os pontos de convergência dos respectivos membros
- Algumas negociações devem ratificar o pacto por outras entidades e retificar alguns pontos
- Objetivo é evoluir de um simples Pacto para um Termo de Compromisso Nacional



# SOLUÇÃO: LEI

## Tem alguns projetos em trâmite:

- PL Câmara 1220/15 (Celso Russomano): nefasto para o mercado. Fim dos empreendimentos
- PL Senado 774/15 (Romero Jucá/ Benedito Lyra c/ emendas da Marta Suplicy) – só valeria p/ incorporação: mais equilibrado, e sobretudo, os prejuízos demonstrados podem ser abatidos

**PROVA ! O mercado precisa dessa possibilidade !**

## Sugestão do Dr Marcelo Terra (SECOVI):

**Restabelecimento, com uma redação atualizada e mais precisa, do parágrafo 1º do art. 53, vetado na edição do CDC:**

**No distrato, o comprador teria direito a restituição de valores pagos, “descontada a vantagem econômica auferida com a fruição”**

**Pacto Global com suas adequações**



# OUTRAS OPÇÕES ÀS PARTES

Se não ocorrer o distrato:

- Ajuizar ação de rescisão ou resolução (implicações da jurisprudência atual ou esperança na futura !)
- Execução ou cobrança do débito, sem rescisão ou resolução
- Consignação Extrajudicial (banco). Art 539, NCPC  
Do valor justo a ser devolvido. Se credor levantar, por previsão de lei, considera resolvido o contrato. Ultrapassados os prazos, dificulta a ação, embora nada pode ser tão taxativo, já que não se afasta o Judiciário.



# CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL

- NCPC. Art. 539. Nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida.
- § 1º Tratando-se de obrigação em dinheiro, poderá o valor ser depositado em estabelecimento bancário, oficial onde houver, situado no lugar do pagamento, cientificando-se o credor por carta com aviso de recebimento, assinado o prazo de 10 (dez) dias para a manifestação de recusa.
- § 2º Decorrido o prazo do § 1º, contado do retorno do aviso de recebimento, sem a manifestação de recusa, considerar-se-á o devedor liberado da obrigação, ficando à disposição do credor a quantia depositada.

# MEIO DE DEFESA

- Diferenciar Consumidor de Investidor
- Investigar (propostas, contratos, outras aquisições e propriedades, etc)
- Se investidor, não se aplica CDC. E nenhuma das partes pode rescindir ou resolver o contrato, se não há infração contratual.
- Brigar por esta “prova” no processo.

# RELACIONAMENTO

- Proximidade com cliente
- Investigação do problema
- Negociação e Composição

(Onerosidade excessiva por superveniência de fato. Possibilidade de revisão)

(Arts. 478, 479, 480/Código Civil).

# CONCLUSÃO

- Risco do negócio e problema do empreendedor ?
- Regulação do mercado e proteção de todos !
- Consumidor paga a conta !
- Proteção das futuras gerações.

***A hora de definir os rumos do futuro é agora !***

**FIM**

**Adilson Elias de  
Oliveira Sartorello**

Realização:

Apoio:

