



Seminário Jurídico SECOVI/SP - Distratos e suas consequências

Olivar Vitale

Maió/2023



Soluções para ~~move~~ o Brasil



Cenário Anterior – “Lei dos Distratos”

Tribunal de Justiça de São Paulo

Tribunais de Justiça Estaduais

Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Apenas 10% de Retenção

Variação de 10% a 25% de Retenção

Retenção de 25%

Devolução à Vista

Devolução à Vista

Devolução à Vista



Cenário Anterior – “Lei dos Distratos”



› Súmulas 1 e 2 do TJ-SP:

- › Súmula 1: 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: 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 do STJ, resultado do tema repetitivo 577:

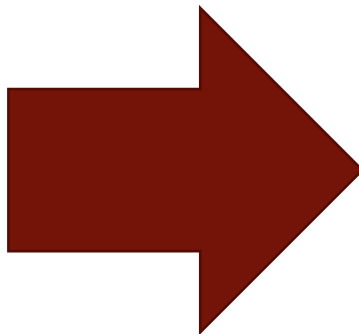
- › “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (SÚMULA 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)”



Lei 13.786/2018 - Planalto



› Para conferir o texto da lei, acesso o QR



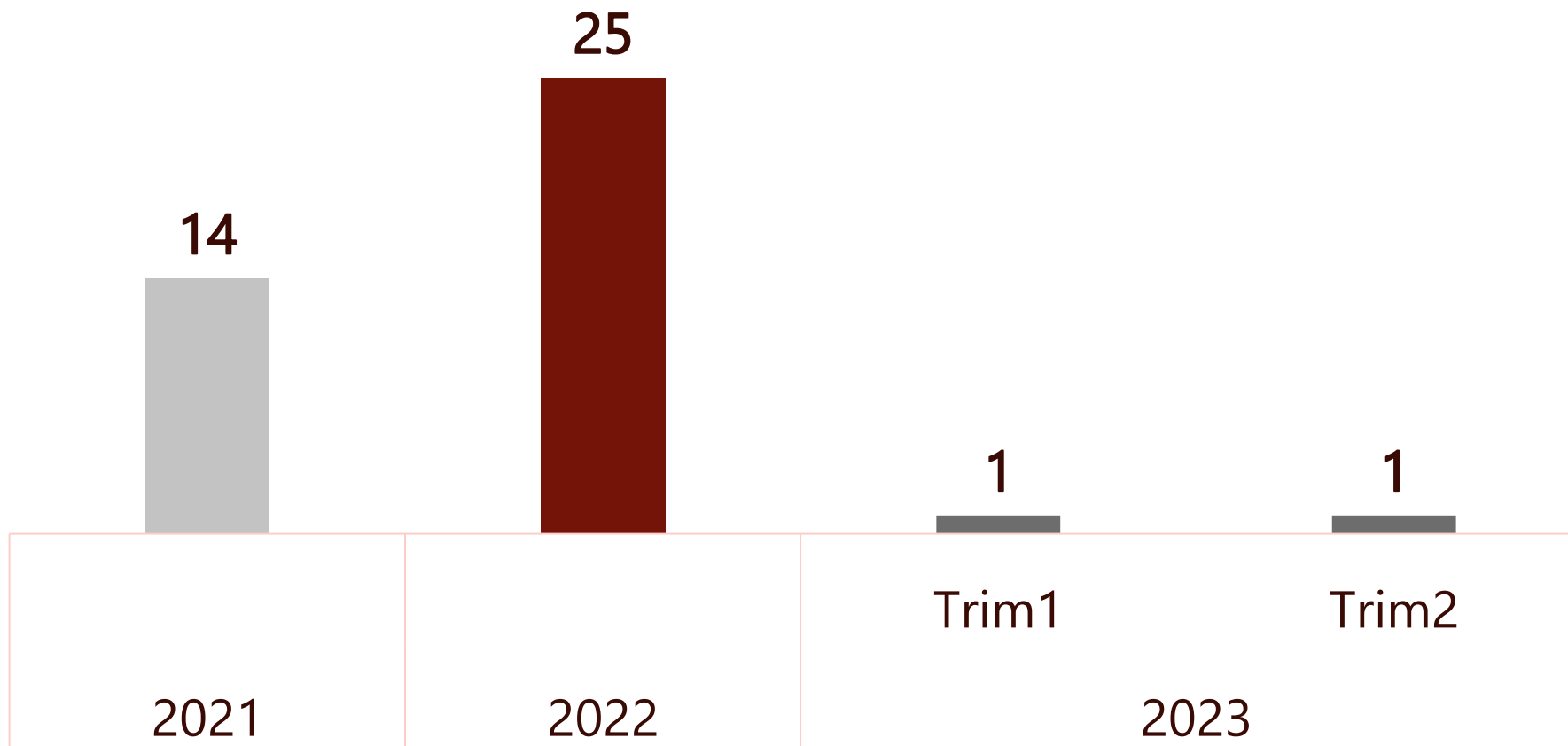
Incorporação Imobiliária



Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais – Incorporação Imobiliária



Número Total de Processos de Estudo – 41 Processos





Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Superior Tribunal de Justiça (STJ) – Incorporação Imobiliária



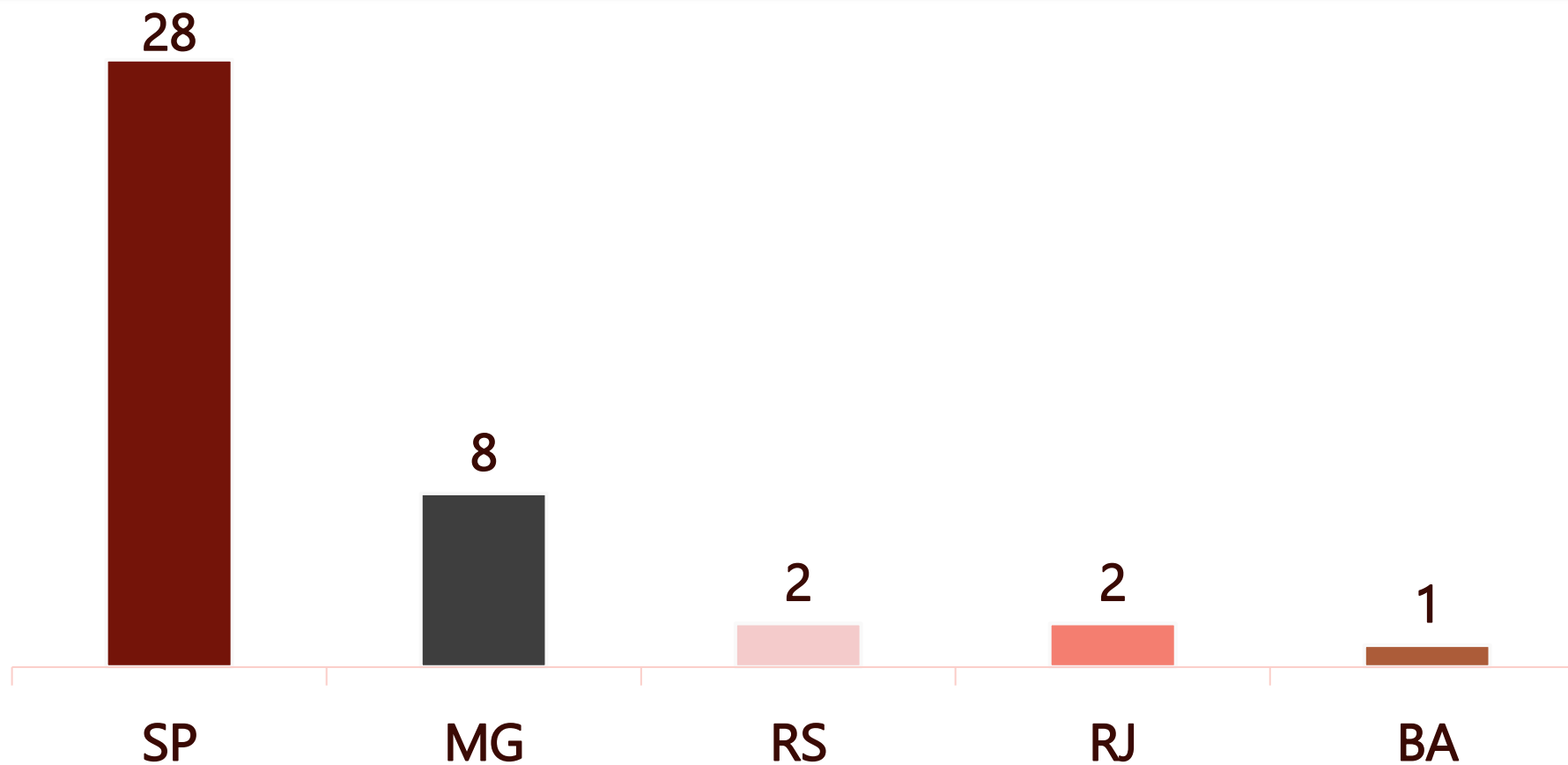
- › O STJ reformou o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que reduzia a pena convencional da incorporadora de 50% para 25% sobre a quantia paga pelo adquirente que teve rescindido seu contrato de compra e venda de unidade em incorporação imobiliária com patrimônio de afetação, de acordo com o art.67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64 (texto alterado pela Lei nº 13.786/18). O TJ-SP decidiu que a pena convencional de 50% era abusiva, razão pela qual reduziu o percentual de retenção, uma vez que se mostrava adequado para compensar prejuízos causados pelo distrato. Além disso, entendeu que tal cláusula contratual continha nulidade, uma vez que supostamente seria contrária ao Código de Defesa do Consumidor.
- › *“estando o limite estabelecido na cláusula de devolução de valores pactuada entre as partes em conformidade com o estabelecido na lei, não há como declarar sua nulidade, ante a prevalência do princípio da pacta sunt servanda.”*
- › (STJ - AREsp 2.062.928/SP, Quarta Turma, Decisão Monocrática, Ministro Luís Felipe Salomão, J. 22/03/2022)



Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais – Incorporação Imobiliária



Número de Processos por Tribunal – 41 Processos

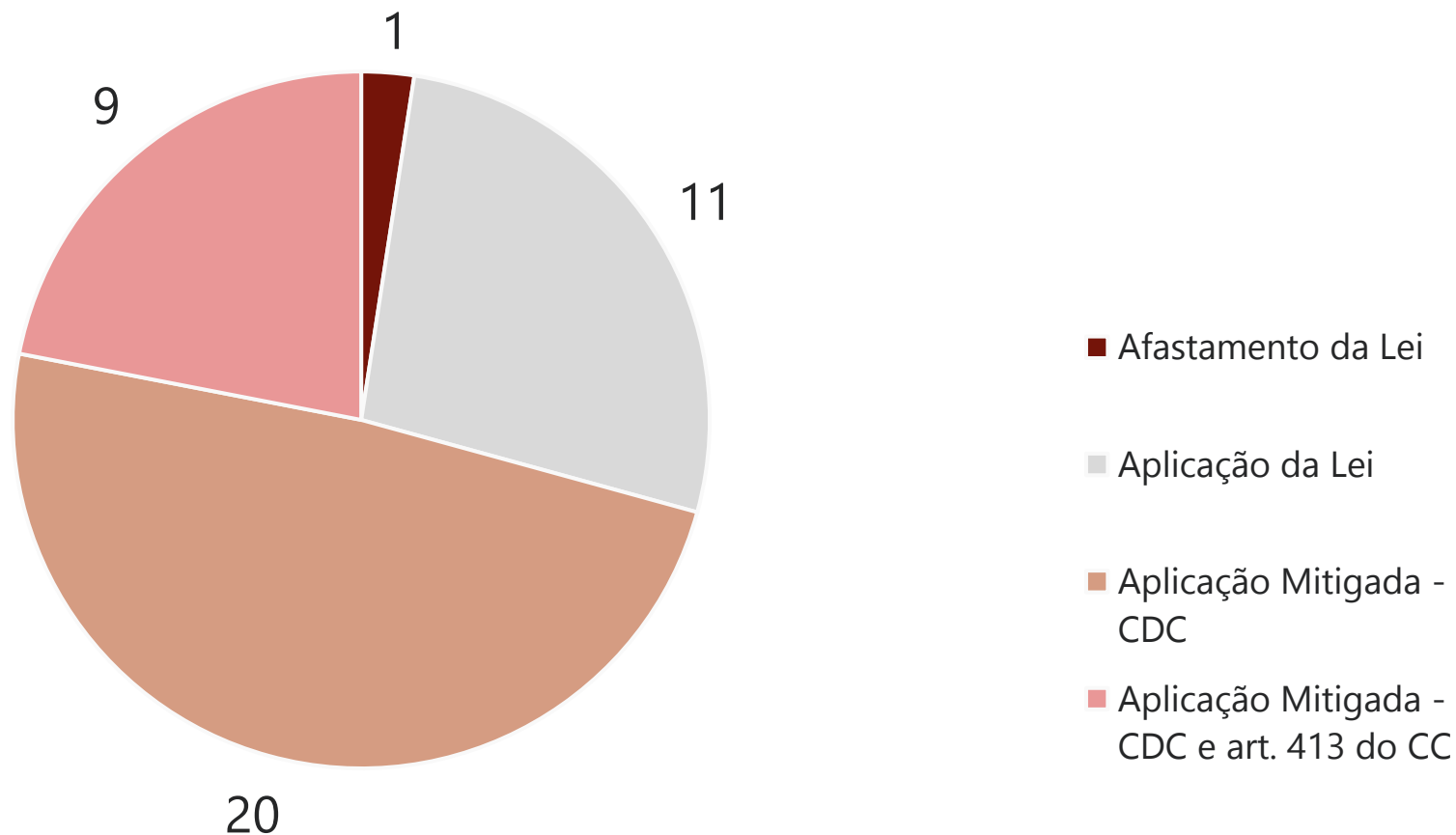




Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais – Incorporação Imobiliária



Número de Processos – Aplicação da Lei (41 processos)

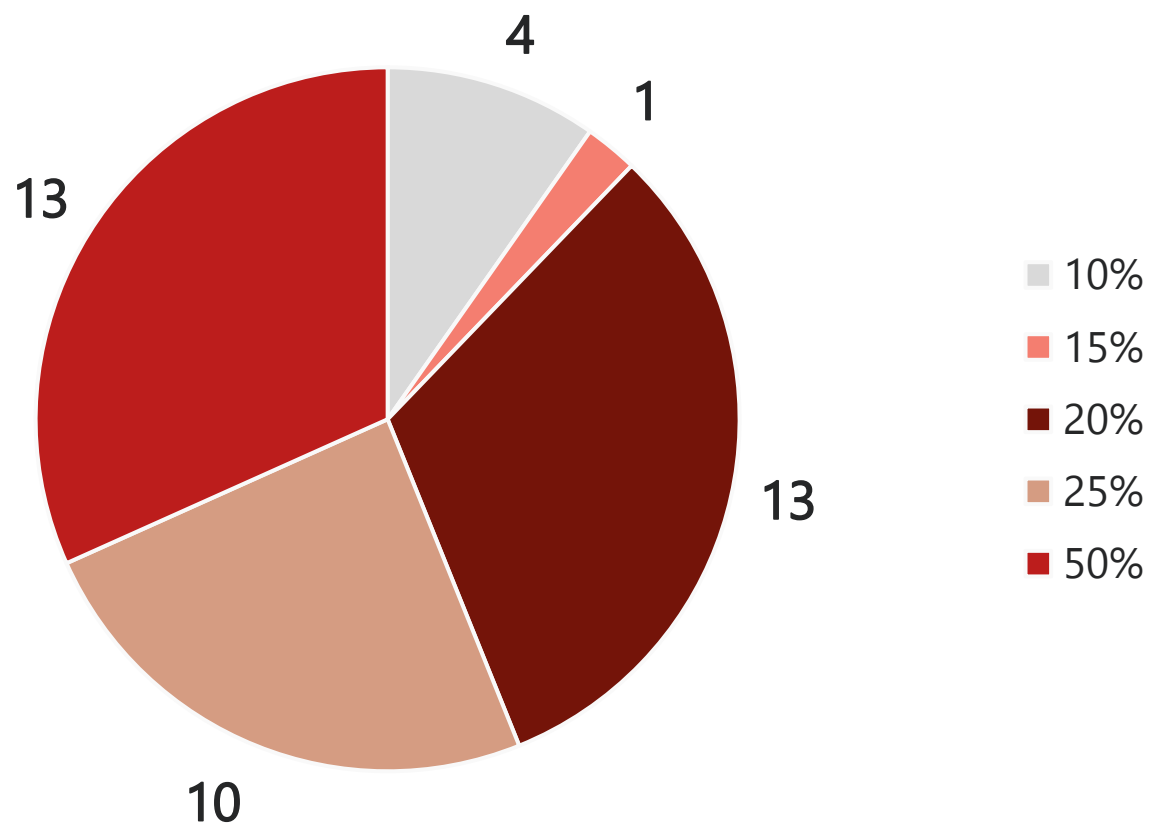




Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais – Incorporação Imobiliária



Percentual de devolução com relação ao total de processos analisados (41 processos)

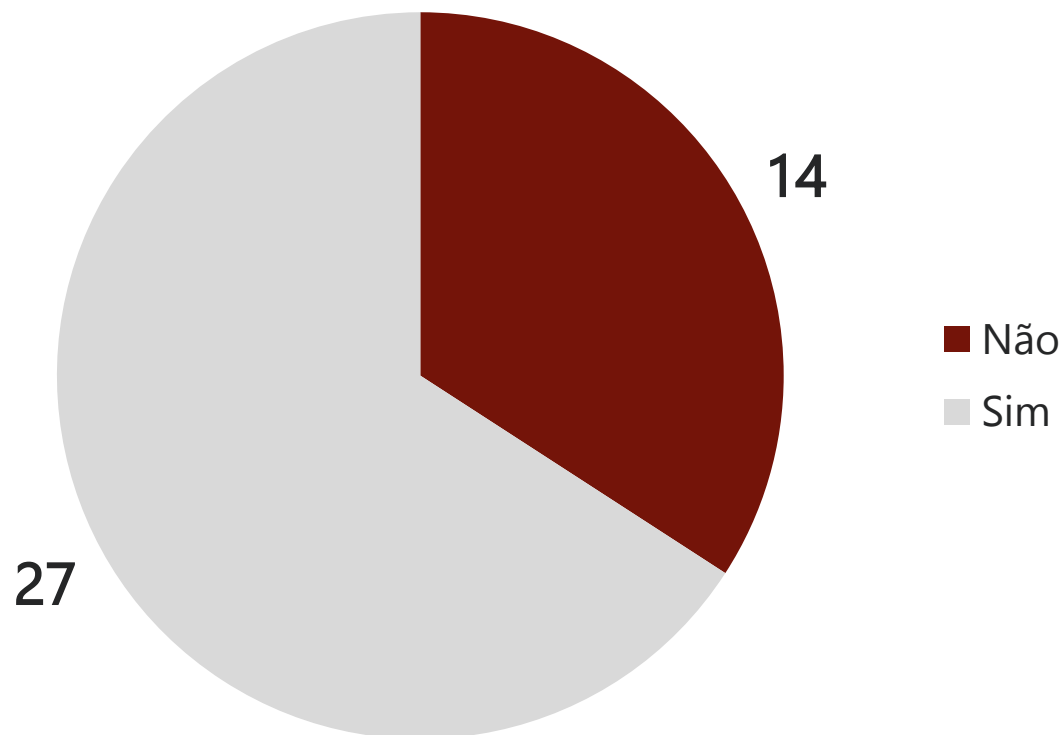




Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais – Incorporação Imobiliária



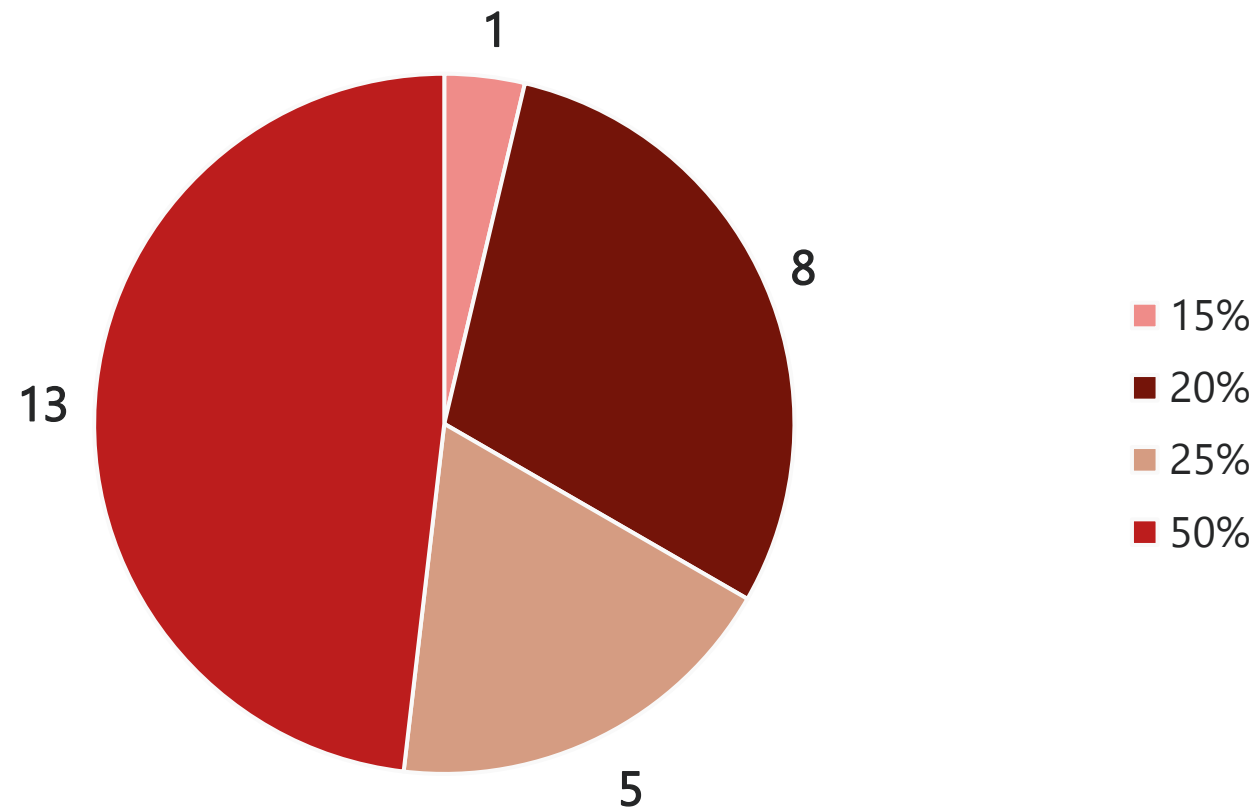
Patrimônio de Afetação





Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais

Percentual de devolução com relação aos empreendimentos submetidos ao Patrimônio de Afetação (27 processos)

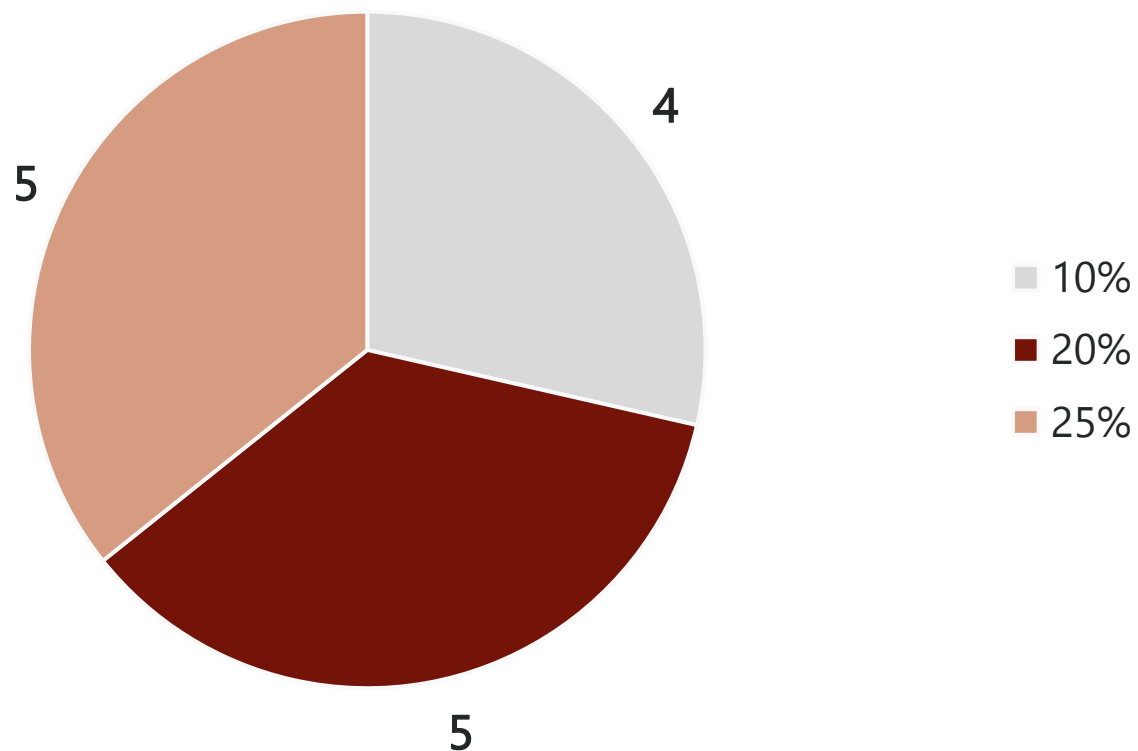




Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais – Incorporação Imobiliária



Percentual de devolução com relação aos empreendimentos que não estão submetidos ao patrimônio de afetação (14 processos)





Lei do “Distrato”: TJSP – Jurisprudência –

Incorporação Imobiliária



- › APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Irresignação da autora e da requerida. Descabimento. **Aplicação da Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato). Incorporação que não foi submetida ao regime de patrimônio de afetação. Retenção de 25% do total dos valores pagos, de acordo com o disposto no inciso II, do artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.786/18.** Percentual de acordo com o parâmetro do STJ. Observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Sentença mantida. Recursos improvidos.
- › (TJSP; Apelação Cível 1038615-31.2021.8.26.0576; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2022; Data de Registro: 12/12/2022)
- › RESCISÃO DE CONTRATO – Venda e compra de imóvel - Desistência da compradora – Sentença de parcial procedência, que declarou a rescisão do contrato e determinou a devolução de 90% dos valores pagos, com correção monetária desde cada desembolso e incidência de juros de mora a contar do trânsito em julgado – Recurso da requerida – Parcial cabimento – **Contrato celebrado sob a égide da nova Lei do Distrato, que prevê a retenção de 50% dos valores pagos, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação – Ausência de comprovação, pela requerida, da existência de patrimônio de afetação registrado na matrícula do imóvel – Aplicação do disposto no inciso II do artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.768/18, que limita a retenção a 25% dos valores pagos - Majoração da retenção, no caso, para 20%, que se mostra mais adequada e serve para ressarcimento dos prejuízos decorrentes da própria rescisão contratual** – Precedentes – Correção monetária que deve incidir a partir de cada desembolso – Fator que não gera acréscimo financeiro, destinando-se exclusivamente à reposição do valor da moeda, independentemente de quem tenha dado causa à rescisão – Sucumbência recíproca reconhecida - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
- › (TJSP; Apelação Cível 1000266-85.2022.8.26.0458; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 24/11/2022; Data de Registro: 24/11/2022)



Lei do “Distrato”: TJMG – Jurisprudência – Incorporação Imobiliária



- › APELAÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - RESCISÃO - CULPA DO COMPRADOR - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - LEI 13.786/2018 - LIMITE LEGAL DE RETENÇÃO - OBSERVÂNCIA - ART. 413 DO CC - NÃO INCIDÊNCIA - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAIS - IMPROCEDÊNCIA. **Tratando-se de contrato de compra e venda de unidade imobiliária, com patrimônio de afetação, celebrado após a vigência da Lei 13.786/18, mostra-se legal a restituição em percentual previsto conforme cláusula contratual e de acordo com o art. 67 -A, §5º, da referida lei. Não preenchidas as hipóteses previstas no art. 413 do CC, não se faz cabível a revisão da multa prevista no contrato firmado entre as partes, dentro da previsão legal, para o caso de rescisão por culpa do comprador. Ausente falha na prestação dos serviços ou ato ilícito, a ensejar responsabilidade civil, não prospera o pleito de indenização por danos morais.**
- › (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.060182-7/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/06/2022)
- › EMENTA: APELAÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - RESCISÃO - CULPA DO COMPRADOR - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - LEI 13.786/2018 - LIMITE LEGAL DE RETENÇÃO - OBSERVÂNCIA - ART. 413 DO CC - NÃO INCIDÊNCIA - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAIS - IMPROCEDÊNCIA. **Tratando-se de contrato de compra e venda de unidade imobiliária, com patrimônio de afetação, celebrado após a vigência da Lei 13.786/18, mostra-se legal a restituição em percentual previsto conforme cláusula contratual e de acordo com o art. 67 -A, §5º, da referida lei. Não preenchidas as hipóteses previstas no art. 413 do CC, não se faz cabível a revisão da multa prevista no contrato firmado entre as partes, dentro da previsão legal, para o caso de rescisão por culpa do comprador.** Ausente falha na prestação dos serviços ou ato ilícito, a ensejar responsabilidade civil, não prospera o pleito de indenização por danos morais.
- › (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.060182-7/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/06/2022)



Lei do “Distrato”: TJRS - Jurisprudência - Incorporação Imobiliária



- › APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. POSSIBILITADA, APENAS, A RESOLUÇÃO POR CULPA DA PROMISSÁRIA COMPRADORA. **CONTRATO POSTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. VALIDADE DA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. INCORPORAÇÃO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** I. NO TOCANTE À CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE, A JURISPRUDÊNCIA DO STJ ENTENDE, POR ISONOMIA, IMPUTÁVEL TAL DISPOSIÇÃO CONTRATUAL AO COMPRADOR, TENDO EM VISTA QUE À VENDEDORA TAMBÉM É DEFESO DESISTIR DO CONTRATO. CONTUDO, A CORTE SUPERIOR REPUTA POSSÍVEL A RESOLUÇÃO DO INSTRUMENTO, POR CULPA DO COMPRADOR QUE NÃO MAIS DETÉM CONDIÇÕES FINANCEIRAS DE ARCAR COM O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES ASSUMIDAS. II. EM OUTRAS PALAVRAS, A RESOLUÇÃO DO PACTO REVELA-SE POSSÍVEL PELA UTILIZAÇÃO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA TÁCITA AFEITA A TODOS OS NEGÓCIOS JURÍDICOS BILATERAIS, NÃO RESTANDO OBSTADA PELA EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE DE IRRETRATABILIDADE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. **III. CONTRATO FIRMADO POSTERIORMENTE À ENTRADA EM VIGOR DA LEI DO DISTRATO (Nº 13.786/2018), QUE DENOTA A VALIDADE DA CLÁUSULA PENAL QUE PREVIU A RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS, EM CASO DE RESOLUÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR, UMA VEZ QUE SE TRATA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM QUE INSTITUÍDO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ART. 67-A, §5º, DA LEI Nº 4.591/1964.** IV. PREJUDICADO O APELO DA AUTORA, QUE VISAVA À REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS EM SEU FAVOR, PORQUANTO, COM A REFORMA DA SENTENÇA, OPERADO SEU DECAIMENTO INTEGRAL. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA RÉ E JULGARAM PREJUDICADO O APELO DA AUTORA. UNÂNIME.
- › (TJ-RS, Apelação Cível, Nº 50001787120218211001, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 27-10-2021)



Lei do “Distrato”: TJRJ – Jurisprudência – Incorporação Imobiliária



- › Apelação Cível. Ação de Revisão Contratual c/c Reparatória por Danos Morais. Relação de consumo. Promessa de compra e venda de imóvel na planta. Alegação autoral de solicitação de distrato, tendo em vista a não obtenção de financiamento do saldo devedor para a aquisição do bem, com solicitação de devolução de todos os valores pagos, não atendida pela Ré. Sentença de procedência parcial, condenando o réu a devolver a quantia paga pelo Autor, a exceção do valor de entrada, devidamente corrigida desde a data do pagamento, autorizando o desconto de 25% da quantia, a título de cláusula penal, com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, julgando improcedente o pedido de indenização extrapatrimonial. Irresignação exclusiva do Autor. Inversão do ônus da prova que não desincumbe o consumidor de apresentar provas mínimas de seu direito. Inteligência do Enunciado 330 da Súmula deste Nobre Sodalício. Contrato assinado pelo Requerente, juntado pela Ré, de autenticidade não contestada pelo Postulante. Pacto que prevê que compra e venda depende de aprovação de empréstimo, a critério de agente financeiro. **Cláusula que prevê direito de retenção sobre 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em caso de rescisão. Empreendimento sob o regime de afetação. Incidência da denominada Lei do Distrato Imobiliário (Lei nº 13.786/2018). Ré que, entretanto, admite, em contestação, redução do direito de retenção para 25% (vinte e cinco por cento), não recorrendo da sentença.** Percentual de retenção aplicado na sentença que observa o entendimento do Eg. Superior Tribunal de Justiça. Aplicação, no entanto, de critérios jurisprudenciais a respeito do tema, em especial o que estipula o valor a ser retido, em caso de resolução do contrato por culpa do promitente comprador, que determina a inclusão do sinal (arras confirmatórias) na base de cálculo do valor a ser restituído. No caso sob análise, a sentença respeitou o patamar de 25% (vinte e cinco por cento), mas, não incluiu o sinal na base de cálculo. Reforma parcial da sentença que se impõe para condenar a Apelada a restituir todo o montante, incluindo o valor pago em entrada, ressalvado o direito de retenção de 25% (vinte e cinco por cento). Verba a ser devolvida que deve ser atualizada monetariamente desde a data do desembolso, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Manutenção da sentença quanto à inoccorrência de danos morais. Afastamento da majoração prevista no artigo 85, §11, do CPC. Conhecimento e provimento parcial do recurso.
- › (TJRJ, APELAÇÃO, nº 0029180-31.2020.8.19.0204 . Des(a). RENATA SILVARES FRANÇA FADEL - Julgamento: 15/12/2022 - NONA CÂMARA CÍVEL)



Lei do “Distrato”: TJBA – Jurisprudência – Incorporação Imobiliária



- › Tribunal de Justiça do Estado da Bahia PODER JUDICIÁRIO QUARTA TURMA RECURSAL - PROJUDI PADRE CASIMIRO QUIROGA, LT. RIO DAS PEDRAS, QD 01, SALVADOR - BA ssa-turmasrecursais@tjba.jus.br - Tel.: 71 3372-7460 Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível Recurso nº 0004719-58.2021.8.05.0039 Processo nº 0004719-58.2021.8.05.0039 Recorrente(s): EMPREENDIMENTO VOG SAO FRANCISCO GRÁFICO EMPREENDIMENTOS LTDA Recorrido(s): JEANE COSTA DE JESUS EMENTA RECURSO INOMINADO DA ACIONADA. PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE PREENCHIDOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. POSSIBILIDADE. DESISTÊNCIA DOS AUTORES. DISTRATO REALIZADO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. SENTENÇA QUE DETERMINOU A RETENÇÃO DE 10% ABATIDOS DO VALOR A RESTITUIR E NÃO A INTEGRALIDADE, COMO PRETENDIA A PARTE RÉ. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEI N. 13.786/18. MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO PARA 20% DA QUANTIA PAGA. DEDUÇÃO DO VALOR A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. VOTO A parte autora alega, em síntese, que no dia 30 de junho de 2020 efetuou compra de apartamento junto às acionadas, desembolsando o valor de R\$ 34.277,37. Afirma ainda que tentou financiar o imóvel através da Caixa Econômica, mas esta exigiu entrada no importe de R\$ 43.147,00. Aduz que que, em razão disso, não conseguiu dar prosseguimento à compra do imóvel e solicitou o cancelamento do negócio com as acionadas, mas estas invocaram cláusula contratual que prevê retenção de 50% do valor pago. Por fim, requer restituição do valor pago com retenção de 10%, bem como reparação por danos morais. Em defesa as acionadas invocam preliminar de ilegitimidade passiva e no mérito sustentam que a retenção de 50% do valor pago encontra fundamento na Lei Federal nº 13.786/2018, além de sustentarem o desconto da taxa de corretagem. (...)
- › Considerando o art. Art. 43-A da Lei 13.786/18, fica permitida a retenção de até 50% da quantia paga, quando tratar-se de patrimônio de afetação, que é o caso dos autos: § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. Analisando os termos da contratação, verifica-se a abusividade da cobrança que prevê a retenção arbitrária dos valores. A retenção do percentual máximo permitido, sem justificativa válida, demonstra ser excessivo.



Lei do “Distrato”: TJBA – Jurisprudência – Incorporação Imobiliária



- › 1. Apresenta insuficiente fundamentação a sentença que não enfrenta tese de defesa concernente à retenção de porcentagem da quantia paga por promitente-comprador, conforme a regra disposta na Lei n. 13.786/18, visto se tratar de patrimônio submetido ao regime de afetação. Além disso, também é nula sentença que não aprecia impugnação ao valor dado à causa, conforme previsto nos incisos IV e V do art. 489 do CPC. 2. A nulidade da sentença é superada para se avançar ao julgamento de mérito, em homenagem ao princípio da economia processual e ao direito das partes obterem a solução integral do mérito em prazo razoável, como previsto no art. 4º do CPC e com suporte nos incisos III e IV do § 3º do art. 1.013 do CPC. 3. Os efeitos do distrato devem respeitar os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, que se qualificam como nortes da nova legislação civil, a teor do disposto no art. 413 do Código Civil. 4. No caso concreto, diante do valor do bem, da importância paga e da quantia representada pela cláusula penal, conclui-se que a previsão de retenção pela vendedora de 50% da quantia paga pelo promitente-comprador constitui cláusula abusiva e deve ser revista, por constituir montante excessivo diante da natureza do negócio, com suporte nos artigos 53 e 51, inc. IV, do Código de Defesa do Consumidor. 5. Julga-se devida a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promitente-comprador, observado que os prejuízos advindos do distrato não ultrapassam aqueles presumíveis em situações semelhantes, concernentes a despesas administrativas, e porque o imóvel foi restituído para que pudesse ser renegociado com terceiros. 6. Reconhece-se como devida a cláusula contratual que previu o prazo de trinta dias para o pagamento da restituição ao comprador, a contar do habite-se, por estar de acordo com expressa previsão legal. 7. Por força do disposto no art. 292, § 3º, do CPC, o valor da causa é corrigido, para corresponder ao proveito econômico perseguido pelo autor, ou seja, ao valor da restituição reconhecida, deduzida a retenção de 25% da quantia paga. (...)



Lei do “Distrato”: TJBA – Jurisprudência – Incorporação Imobiliária



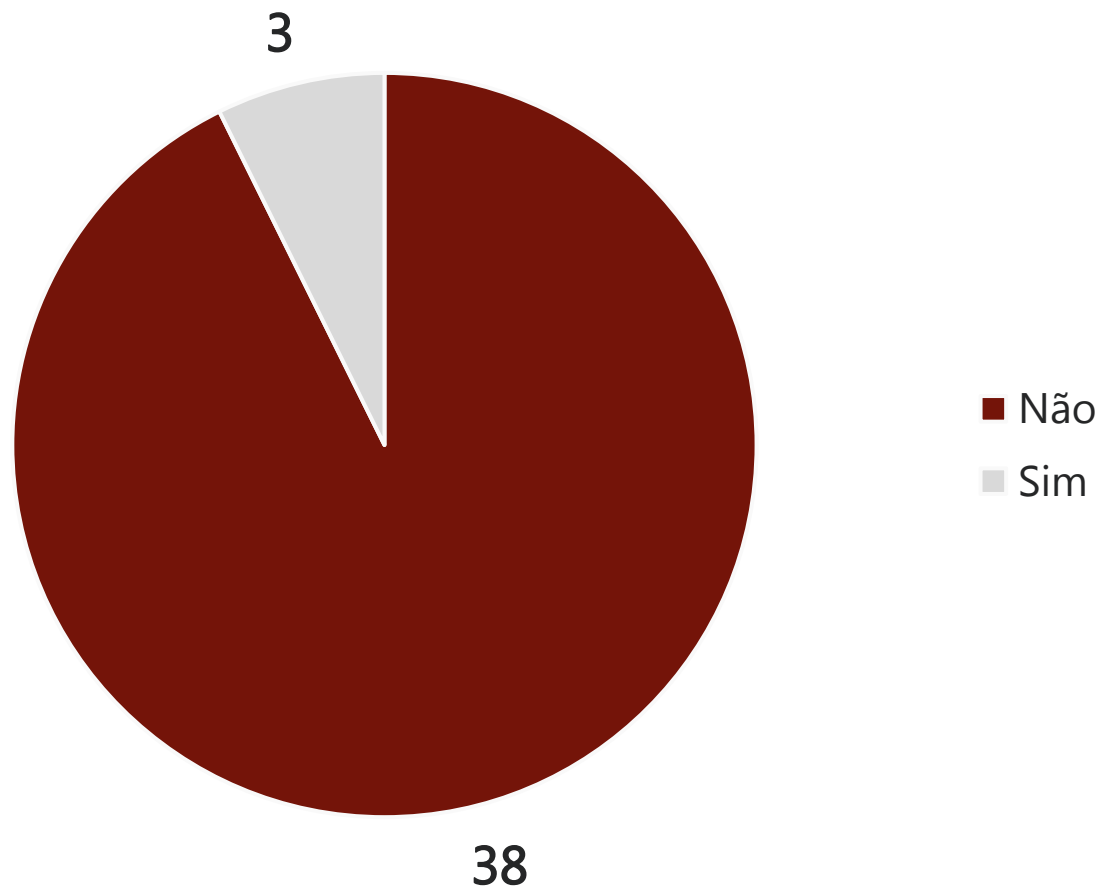
No caso em análise, não obstante a previsão em contrato dos descontos alegados em defesa, tais cláusulas não afastam a incidência da norma cogentes do CDC, especialmente a abusividade e a desproporcionalidade de referidas cobranças diante dos fatos alegadamente provados nos autos, de modo que, havendo justa razão, deve sim o magistrado afastar em casos pontuais a incidência de referida norma, mormente quando reconhecida a abusividade de pleno direito. Deve ainda ser permitida a dedução do valor pago a título de comissão de corretagem, conforme previsto na Lei 13.786/18: 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: I - a integralidade da comissão de corretagem; Quanto aos danos morais, a situação narrada se trata de mero dissenso contratual, não ensejando a condenação da ré ao pagamento de indenização extrapatrimonial. **Pelo exposto, decido CONHECER E DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso, para permitir a retenção de 20% da quantia paga e do valor pago a título de comissão de corretagem, bem como excluir a condenação ao pagamento de danos morais.** Sem custas e honorários. É como voto. ACÓRDÃO Realizado o julgamento do recurso do processo acima epigrafado, a QUARTA TURMA decidiu, à unanimidade de votos, DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso, para permitir a retenção de 20% da quantia paga e do valor pago a título de comissão de corretagem, bem como excluir a condenação ao pagamento de danos morais. Sem custas e honorários. Salvador, 24 de maio de 2022. MARY ANGÉLICA SANTOS COELHO Juíza Presidente/Relatora

› (TJ-BA, Recurso Inominado, Nº 0004719-58.2021.8.05.0039, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça da BA, Relatora: Mary Angelica Santos Coelho, Julgado em: 06-10-2022)



Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” – Tribunais de Justiça Estaduais

Número de processos que abordam Taxa de Fruição





Incorporação Imobiliária – Lei do Distrato – Considerações



- › Não foram encontrados acórdãos nos parâmetros de pesquisa de jurisprudência (contratos celebrados após a vigência da Lei nº 13.786/18 e aplicação da Lei), nos seguintes tribunais estaduais de justiça: DF, PR e ES.
- › Os Tribunais de Justiça dos Estados de Minas Gerais e São Paulo têm maior número de decisões com retenção máxima de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, ainda que em casos com adoção de Patrimônio de Afetação.
- › Em sua maioria, os acórdãos analisados não mencionam o prazo e a forma de devolução dos valores pagos.



Incorporação Imobiliária – Lei do Distrato – Considerações



- › Alguns acórdãos tiveram sua aplicação mitigada pelo Código de Defesa do Consumidor, fundamentando evitar abusividade em prejuízo do consumidor com a cláusula de retenção. Além disso, em alguns julgados analisados não se observou a aplicação integral da lei, sendo aplicada de forma mitigada pelo art. 413, do Código Civil de 2002.
- › A Lei 13.786/2018 é inaplicável aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.

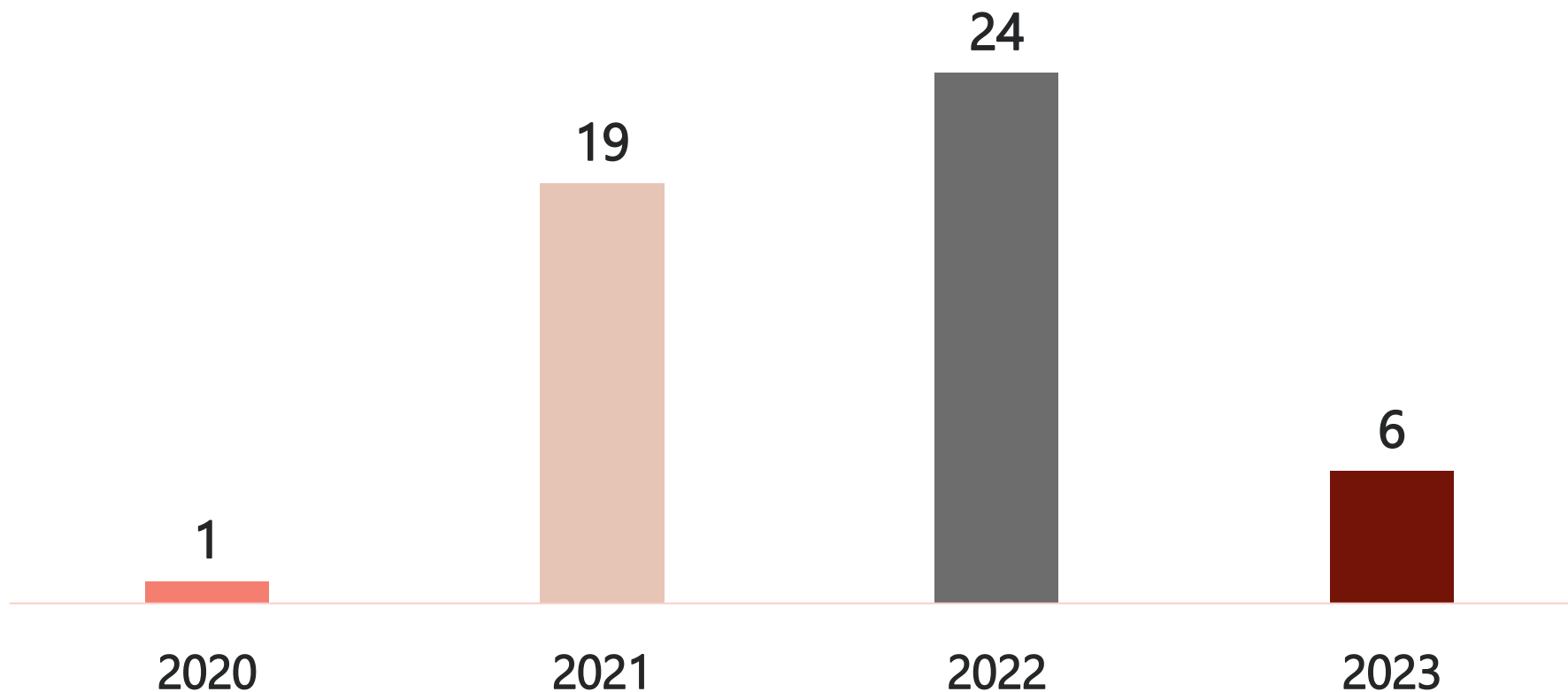
Loteamento



Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais - Loteamento



Número Total de Processos de Estudo – 50 Processos

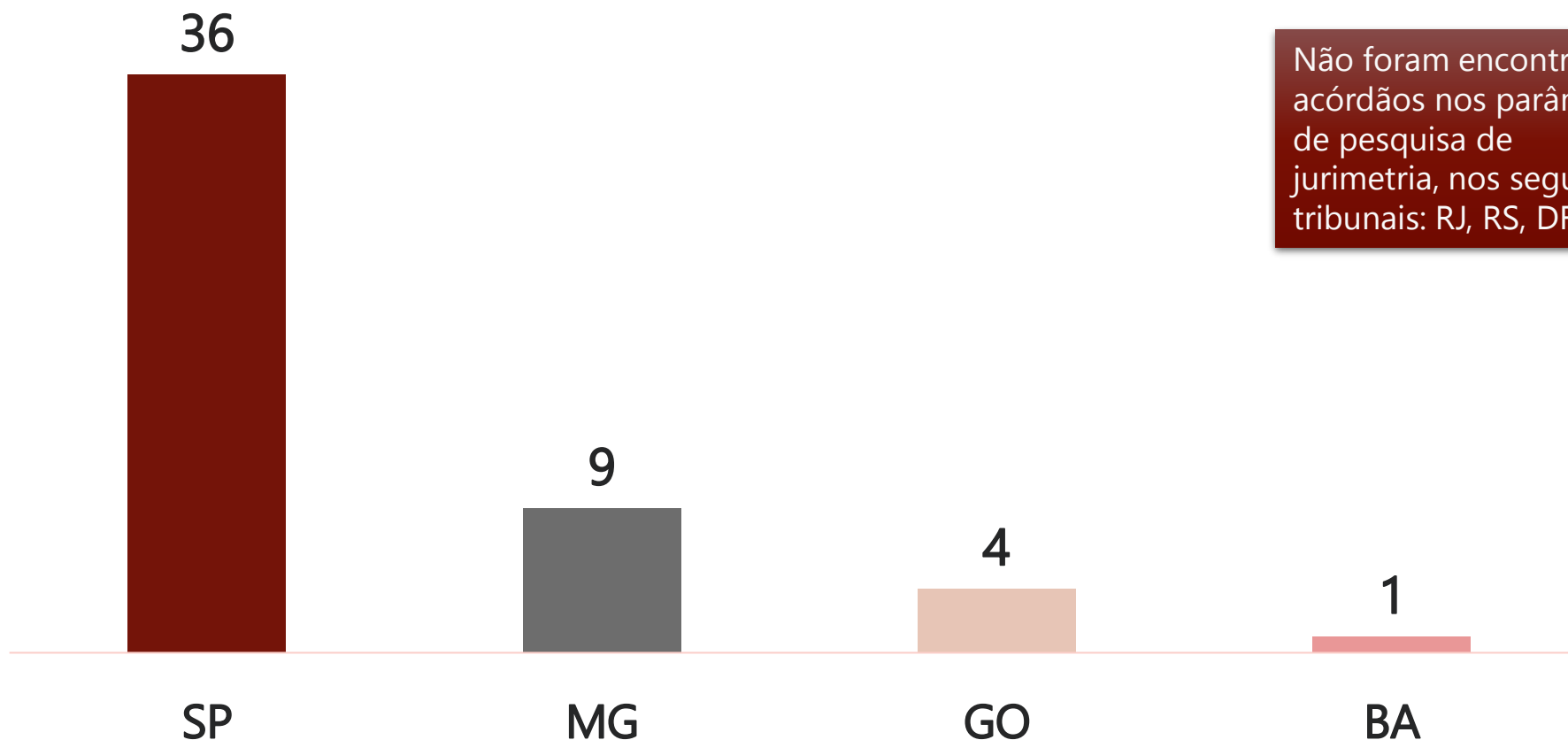




Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais - Loteamento



Número de processos por tribunal – 50 processos



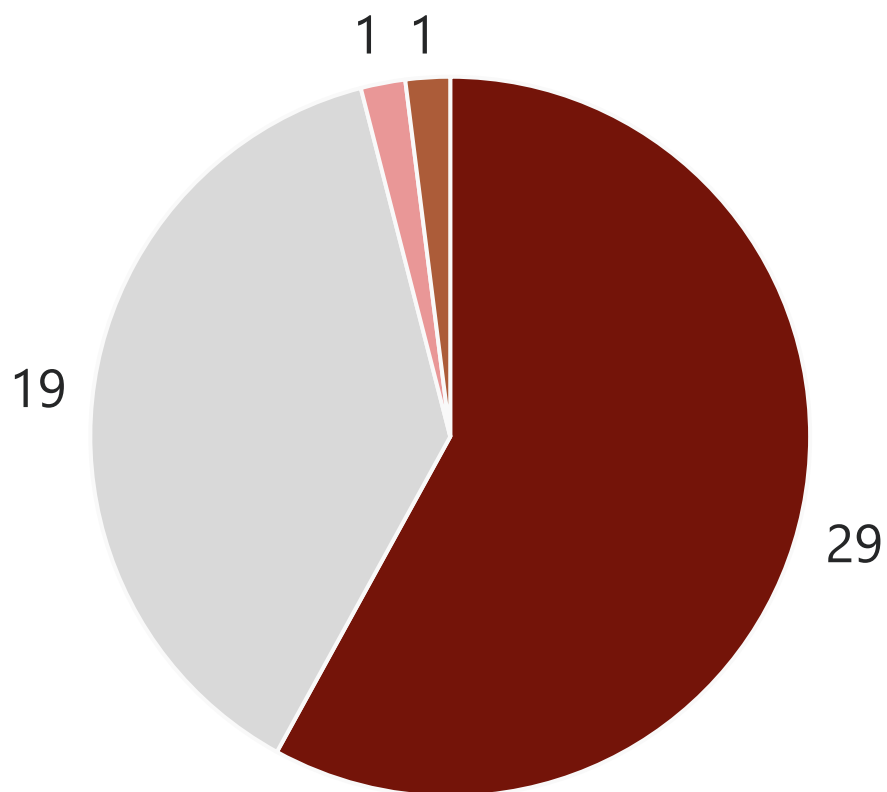
Não foram encontrados acórdãos nos parâmetros de pesquisa de jurimetria, nos seguintes tribunais: RJ, RS, DF e PR.



Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais - Loteamento



Número de Processos – Aplicação da Lei (50 processos)



Aplicação mitigada –20% a 25% dos valores pagos

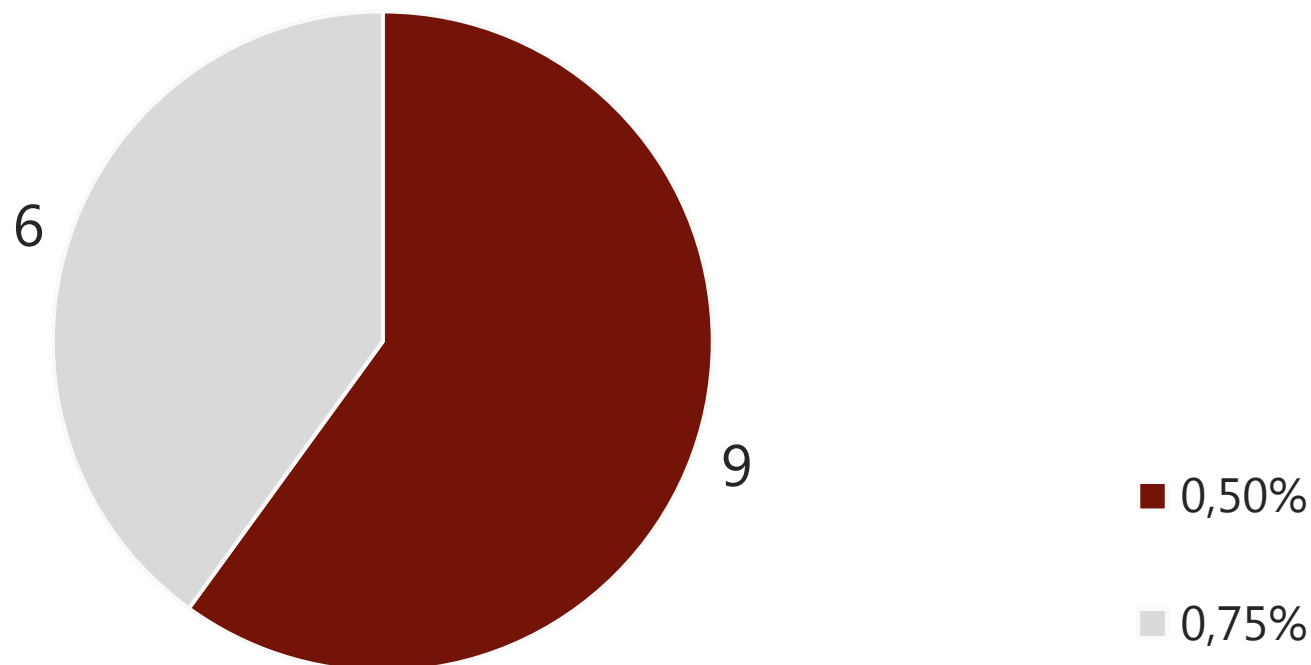
- Aplicação da Lei
- Aplicação Mitigada - CDC
- Aplicação Mitigada - CDC e 413 do CC
- Aplicação Mitigada - 413 do CC



Jurimetria: Receptividade da “Lei dos Distratos” Tribunais de Justiça Estaduais



Número de Processos – com Taxa de Fruição – Percentual de Fruição adotado





Lei do “Distrato”: TJSP - Jurisprudência



- › APELAÇÃO. Loteamento. Contrato de promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores pagos. Tutela deferida. Sentença de parcial procedência. Recurso dos autores. Súmulas nº 1, 2 e 3, TJSP. **Contrato firmado em 2020, após a Lei do Distrato. Cláusula contratual que se encontra de acordo com o artigo 32-A, II, da Lei 13.786/18. Cabimento de sua aplicação.** Peculiaridade do caso dos autos. Rescisão que não deve gerar dívida aos compradores. Lote que será novamente comercializado. **Redução da multa. Possibilidade. Taxa de fruição indevida. IPTU e Taxa de Conservação/ Administração. Previsão contratual para pagamento do IPTU e taxa de conservação pelo comprador após a posse do lote.** Despesas decorrentes da ocupação do lote que não comportam devolução e são devidas desde o recebimento da posse, ainda que precária. Corretagem não requerida na inicial. Sentença reformada em parte. Recurso provido em parte.
- › Apelação – Compromisso de compra e venda – Rescisão contratual - Pretensão de restituição integral dos valores pagos – Procedência parcial para devolução de 75% das quantias desembolsadas, exceto os valores pagos a título de comissão de corretagem – Inconformismo da ré centrado na hipótese de que o contrato é posterior à Lei nº 13.786/18, sendo de rigor a aplicado do referido regramento, bem como alvitando a condenação ao pagamento de IPTU, despesas de taxa de conservação e melhoramentos, além de taxa de fruição – Descabimento -**Não obstante a lei do distrato seja anterior ao contrato celebrado, à luz da legislação consumerista, as cláusulas excessivamente onerosas aos consumidores devem ser revistas – Aplicação do CDC – Precedentes desta Câmara – Percentual de retenção fixado (25% dos valores pagos) que se revela consentâneo ao caso concreto – Taxa de fruição – Descabimento** – Imóvel que constitui terreno sem qualquer benfeitoria – Pagamento do IPTU, taxas de conservação e CLUB SLIM já deferidos na sentença – Imissão na posse que ocorreu a partir da aquisição do lote – Recurso desprovido.
- › (TJSP; Apelação Cível 1133456-88.2021.8.26.0100; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2022; Data de Registro: 27/10/2022)
- › (TJSP; Apelação Cível 1017101-86.2021.8.26.0005; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2022; Data de Registro: 09/09/2022)



Lei do “Distrato”: TJMG - Jurisprudência



- › EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ROMPIMENTO DO PACTO POR CULPA DO ADQUIRENTE - AJUSTE FIRMADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018 - RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR, LIMITADO A 10% (DEZ POR CENTO) DO PREÇO TOTAL - LEGALIDADE - DANOS MORAIS NÃO CARACTERIZADOS.
- › Declarada a rescisão contratual, por iniciativa do Comprador, a **Lei nº 13.786/2018 autoriza a retenção do "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"**. Estando a previsão contratual de acordo com a legislação em vigor, não há como se limitar a exigência. Não evidenciada nenhuma falha na prestação dos serviços da Ré, não remanesce configurada a responsabilidade civil da Apelada, que se limitou a dar cumprimento a **cláusulas contratuais que observam integralmente a norma vigente, não ensejando o dever de indenizar**, conforme disposto no inciso I do art. 188, do CC.
- › (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.010302-2/001, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/05/2022)
- › EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTE PELO VENDEDOR - CONTRATO FIRMADO APÓS À LEI 13.786/18 - APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO - **CLÁUSULA PENAL - RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 10% DO VALOR DO CONTRATO** - LEGALIDADE - INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO - POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO A DEPENDER DO CASO CONCRETO. - Reveste-se de legalidade adequada a retenção do 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**. - Para que ocorra a **indenização por fruição deve ser demonstrada a efetiva transmissão da posse** como meio da ocupação do imóvel.
- › (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.194019-0/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/10/2022)



Lei do “Distrato”: TJGO- Jurisprudência



- › EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA. PEDIDO DE REVOGAÇÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ALEGADA CAPACIDADE ECONÔMICA. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR SOB A ÉGIDE DA LEI 13.786/2018. DIREITO A RETENÇÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATUALMENTE PACTUADA. TAXA DE FRUIÇÃO E DESPESAS ADMINISTRATIVAS. COBRANÇAS INDEVIDAS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. [...] II - **Considerando que o contrato em tela fora firmado quando já vigente a Lei nº 13.786/2018, que inseriu o art. 32-A na Lei nº 6.766/1979, deve ele ser analisado sob a ótica da mencionada legislação.** III - À vista do desfazimento do pacto pelo consumidor, legítima a retenção, pela promitente vendedora, de determinado montante pago pelo promitente comprador para ressarcimento das despesas inerentes ao contrato ou, ainda, para dispêndios financeiros relativos ao empreendimento, visando equalizar as perdas e danos, conforme dita o enunciado da Súmula nº 543 do STJ. IV - Assim, considerando que o desfazimento da avença foi em razão do pedido realizado pelo adquirente/apelado, **faz jus o vendedor/apelante à retenção da cláusula penal na forma pactuada, desde que até o limite previsto pela legislação regente, qual seja, 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato (§1º, do art. 32-A da Lei 6.766/1979).** V - Para que seja devido o pagamento/retenção de indenização por fruição do imóvel após a configuração da mora do adquirente, que tem fundamento na vedação ao enriquecimento ilícito, é necessária a prova do proveito econômico por ele obtido ou o prejuízo causado à vendedora pela privação do uso do bem, o que não ocorre nos casos em que se trata de terreno não edificado, como na espécie. VI - **No tocante as despesas acessórias listadas pela apelante a serem deduzidas do valor a ser restituído, com exceção do IPTU (período entre a celebração do contrato e o distrato), todas as demais, tais como: custas com cartas, taxas cartorárias e honorários extrajudiciais são abusivas ao consumidor, visto tratar de despesas já abarcadas no percentual a ser descontado a título de cláusula penal.** Ademais, configura-se em despesas regulares, escolhidas pela apelante para cobrar o débito, não podendo ser transferidas ao consumidor/apelado. [...]
- › (TJGO; Apelação Cível 5461831-23.2021.8.09.0005; Relator (a): Mônica Cezar Moreno Senhorelo: 3ª Câmara Recursal dos Juizados Especiais; Data do Julgamento: 13/10/2022)



Lei do “Distrato”: TJGO- Jurisprudência



- › 7. Nos termos do enunciado da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça 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. Destaca-se que é abusiva a cláusula contratual que determine a devolução parcelada de valores na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel, pois a restituição deve ser imediata e em parcela única. Neste sentido é o recente julgado do nosso Tribunal de Justiça: (TJGO, Apelação (CPC) 5199426-96.2017.8.09.0029, Rel. Des(a). Reinaldo Alves Ferreira, 1ª Câmara Cível, julgado em 02/12/2020, DJe de 02/12/2020). 8. Noutro vértice, assiste razão às recorrentes quanto à condenação do autor ao pagamento das despesas inerentes ao imóvel, como ITU, pelo período da posse exercida por ela sobre o imóvel, autorizando o pagamento mediante compensação com as parcelas a serem restituídas, em posterior liquidação de sentença. Ademais, pela cláusula 9.1 do contrato, a posse direta e precária do imóvel foi transferida ao autor no ato da assinatura, facultando-o a usá-lo desde já. Na mesma direção é o seguinte julgado: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. LOTE. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO PELO VENDEDOR DE PERCENTUAL DA QUANTIA INVESTIDA. POSSIBILIDADE. SÚMULA 543, STJ. IPTU. RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR. OBRIGAÇÃO PROPTER REM E PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA NESSE SENTIDO. SENTENÇA REFORMADA NESTE PONTO. O comprador é responsável pelo pagamento do IPTU durante o período em que usufruiu do bem, ou seja, até a declaração de rescisão da avença. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 5534491-82.2018.8.09.0049, Rel. Des(a). NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, 4ª Câmara Cível, julgado em 13/07/2020, DJe de 13/07/2020).
- › 9. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, constatada a culpa do consumidor pela rescisão do contrato, os juros moratórios devem incidir somente após o trânsito em julgado da sentença, pois inexistente mora anterior da vendedora.10. **Recurso conhecido e parcialmente provido para reformar a sentença e autorizar a retenção, pelo vendedor, de 20% do montante pago, e determinar que os juros de mora sobre os valores a serem restituídos à autora incidam a partir do trânsito em julgado da sentença, bem como para permitir que da importância a ser restituída sejam deduzidos os valores relativos ao Imposto Territorial Urbano (ITU) em aberto até a declaração de rescisão do contrato**, a serem apurados em fase de cumprimento de sentença.11. Em razão do resultado do julgamento, não há condenação ao pagamento de custas e honorários de advogado.
- › (TJGO; Recurso Inominado 5019272-75.2021.8.09.0051; Relator (a): Rozana Fernandes Camapum; Goiânia – 4º Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 30/09/2021)



Lei do “Distrato”: TJBA- Jurisprudência



- › EMENTA RECURSO INOMINADO. DEFESA DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. RESCISÃO DO CONTRATO POR INTERESSE DO PROMITENTE COMPRADOR. MULTA RESCISÓRIA QUE DEVE INCIDIR DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO. CLÁUSULA DE FRUIÇÃO. COBRANÇA DEVIDA APENAS QUANDO HÁ PROVAS DO APROVEITAMENTO DO CONSUMIDOR. JUROS DE MORA. A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. ENTENDIMENTO DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RELATÓRIO Vistos, etc.. Trata-se de recurso inominado (ev. 20), interposto pela JARDIM NOVA AMERICA, contra sentença de mérito que julgou parcialmente procedente a ação (ev. 15). O recurso foi tempestivo e acompanhado do respectivo preparo. Regularmente intimada, a parte autora apresentou contrarrazões recursais (ev. 22). Distribuídos à 3ª Turma Recursal, coube-me a função de Relatora. É o breve relatório. V O T O Presentes as condições de admissibilidade do recurso, conheço-o, apresentando voto com a fundamentação aqui expressa, o qual submeto aos demais membros desta Egrégia Turma. Trata-se de ação na qual a parte autora busca reaver os valores pagos na aquisição de loteamento, cuja rescisão foi motivada por interesse pessoal. A parte ré, ao contestar o feito, diz que a rescisão tem que ser feita com a retenção das cláusulas previstas em contrato, que se encontram em consonância com a Lei nº. 13.786/2018, vez que o promitente comprador deu causa ao distrato. A sentença julgou parcialmente procedente a ação, nos seguintes termos: Por estas razões, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido. Declaro rescindido o contrato e Condeno a ré a se abster de inserir o nome da parte autora nos órgãos de restrição ao crédito, referente ao contrato objeto deste processo, sob pena de multa fixa de R\$3.000,00 (três mil reais). E, caso já o tenha inserido, que o exclua, no prazo de 05 dias, sob pena de multa diária de R\$100,00 (cem reais) limitada a acumulação ao valor de R\$3.000,00 (três mil reais). **Condeno a Reclamada a restituir à parte autora a quantia que foi paga, de forma simples devidamente corrigida pelo INPC/IBGE, a partir da data de cada pagamento, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação e após a atualização descontar a taxa de administração de 10%, comissão de corretagem, valores de encargos moratórios e valores devidos a título de IPTU, pertinentes ao período de vigência do contrato. Inconformada, a parte ré interpôs recurso inominado.** Em seus arrazoados, elenca as cláusulas e previsões contratuais e legais que entende que precisam ser consideradas. Pois bem. Sem preliminares. **No mérito, tenho que a sentença merece reparo, tão somente, para determinar o termo inicial dos juros moratório.** Compulsando os autos, constato como incontroverso que a rescisão do contrato se deu por culpa do promitente/comprador, pelo que a análise do juízo a quo recaiu apenas quanto à análise da abusividade de cláusulas que permitem a retenção do valor pelo promitente vendedor. [...]



Lei do “Distrato”: TJBA- Jurisprudência



- › DA APLICAÇÃO DA MULTA PENAL **Apesar da legislação suscitada pela Recorrente, não se pode esquecer que prevalece as normas do Código de Defesa do Consumidor, norma de ordem pública e interesse social, editada com fundamento no art. 5º, XXXII, CF.** A norma consumerista, com o objetivo precípuo de equilibrar as relações contratuais, face a vulnerabilidade do consumidor, prevê, dentre outros, como objetivo: harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores (art. 4º, III). Ademais, não se pode esquecer que o contrato deve cumprir a sua função social e os contratantes devem agir, inclusive em casos de rescisão contratual, com boa-fé objetiva, transparência e lealdade. Nesta esteira, a retenção de 10% sobre o valor do contato e não sobre o valor pago, representa onerosidade excessiva e, praticamente, retira, do consumidor, a possibilidade de reaver a quantia paga após a rescisão contratual, o que permite a declaração de nulidade da cláusula, à luz do art. 51, II e IV do CDC. [...] Outrossim, com o distrato, o bem voltará a ser da Recorrente, que poderá dispor e lucrar com nova comercialização, não se vislumbrando prejuízo que justifique que a resolução contratual considere o valor integral do contrato e não do valor efetivamente pago. Destarte, para manter a justeza e equilíbrio nas relações de consumo, diferente do que sustenta a parte recorrente, a jurisprudência caminha no sentido de que, apesar de devida, a retenção do percentual prevista por multa rescisória deve recair sobre o valor pago pelo promitente comprador:



Lei do “Distrato”: TJBA- Jurisprudência



- › ...São nulas as cláusulas do distrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária celebrada sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, quando há retenção indevida de parcela dos valores pagos e estipulação prévia de renúncia a direitos. No caso de rescisão contratual por desistência do promitente comprador, admite-se a retenção de percentual dos valores pagos, a fim de serem ressarcidas as despesas suportadas pelo promitente vendedor, observados os limites de 10% a 25%, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. TJDFT. Acórdão 1220944, 00049611420168070014, Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 11/12/2019, publicado no DJE: 18/12/2019. [...] Destarte, pretender, a empresa ré, equiparar-se ao consumidor, é desleal e fere a boa-fé objetiva. Por isso, ao caso, deve ser aplicado o entendimento sedimentado da Corte Especial, segundo a qual: Súmula nº 543 do 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 ı integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Destarte, após a retenção dos percentuais devidos pelo distrato a pedido do promitente comprador, a restituição do valor remanescente deve ser imediata. [...] Com essas considerações, e por tudo mais constante dos autos, voto no sentido de CONHECER do recurso interposto e DAR PROVIMENTO PARCIAL, apenas para determinar que os juros de mora incidam do trânsito em julgado, mantendo íntegros os demais termos da sentença. Sem condenação da acionada recorrente em custas e honorários, nos termos do art. 55 da lei 9.099/95. É como voto. Salvador, sala de sessões, em de 2020 TÂMARA LIBÓRIO DIAS TEIXEIRA DE FREITAS SILVA JUÍZA RELATORA
- › (Classe: Recurso Inominado. Número do Processo: 0001720-57.2019.8.05.0022,Relator(a): TAMARA LIBORIO DIAS TEIXEIRA DE FREITAS SILVA, Publicado em: 30/10/2020)



Lei do “Distrato” – Loteamento - Considerações



- › Os Tribunais de Justiça dos Estados de Minas Gerais e São Paulo têm julgados que estabelecem a retenção máxima de até 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, respeitando o dispositivo do art. 32-A, inciso II, da Lei nº 13.786/18.
- › Em sua maioria os acórdãos analisados não mencionam o prazo e a forma de devolução dos valores pagos.
- › Alguns acórdãos tiveram sua aplicação mitigada pelo Código de Defesa do Consumidor e pelo art. 413, do Código Civil de 2002, alegando abusividade em prejuízo do consumidor com a cláusula de retenção.



Lei do “Distrato” – Loteamento - Considerações



Dentre dos julgados encontrados foram encontrados 4 processos em que o relator substituiu a sentença de primeira instância em que houve a aplicação da Lei nº 13.786/18, com retenção de 10% do valor atualizado do contrato, para 20% dos valores pagos pelo comprador, aplicando a Lei de Distrato de forma mitigada pelo CDC e/ou o art. 413 do CC/02:

- 1) 1091825-33.2022.8.26.0100 (Relator: Edson Luiz de Queiróz)
- 2) 1038493-18.2021.8.26.0576 (Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves)
- 3) 1133456-88.2021.8.26.0100 (Relator: Emerson Sumariva Júnior)
- 4) 1126769-95.2021.8.26.0100 (Relatora: Viviani Nicolau)

OBRIGADO!

Olivar Vitale
olivarvitale@vbdlaw.com.br
(11) 98467-0320



R. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758 – CJ.

131

Itaim Bibi – São Paulo – SP – CEP 04542-000

+ 55 (11) 3181-8833



vbdlaw.com.br



institucional@vbdlaw.com.br



[@vbdadvogados](https://www.linkedin.com/company/vbdadvogados)