

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- **i)** Efeitos econômicos (Incorporador e Consumidor)
- **(ii)** Jurisprudência (irretratabilidade/lei 13.786/art. 413 CC)
- **(iii)** Arrependimento e Resolução
- **(iv)** Os princípios gerais de direito na formação, execução e conclusão do contrato
- **(v)** Importância da defesa caso a caso

- Pedro Augusto Machado Cortez -

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- O Panorama Atual (5 anos da Lei 13.786, de 27/12/2018)
 - Ao comprador é assegurado o direito de denunciar o contrato, motivada ou imotivadamente;
 - A denúncia imotivada do contrato pelo comprador ou o seu inadimplemento implica como plausível a aplicação da cláusula penal compensatória;
 - A aplicação da cláusula penal compensatória se sujeita ao crivo do poder judiciário para a sua redução, se excessiva, conforme art. 413 CC
 - Art. 413. 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.

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- **Jurisprudência:**
 - **Decisão ou suas Razões**
 - Prevalência da hipossuficiência sobre a eficiência econômica
 - Insuficiente análise das decisões
 - Fato, valor e norma.
- **Revisão dos contratos (Cláusula Penal):**
 - Limites máximos, resultados mínimos
 - Textos a inspirar-se nos Princípios Gerais do Contrato
 - Como fazer?

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- Noções Gerais:
 - O art. 53 do Código do Consumidor nada mais fez que sintetizar os princípios da ética, boa fé, equidade e equilíbrio que presidem as relações obrigacionais.
 - As fórmulas de resolução previstas na Lei de Incorporações e na Lei de Loteamento são e serão preservadas, mas abrandadas pelos aludidos princípios.
 - A Cláusula Penal Compensatória tem de ser limitada uma vez que a resolução contratual traz a restituição da unidade ao vendedor.
 - A Cláusula Penal Compensatória é salutar pois transparente e hábil para dinamização das relações de consumo

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- Cláusula Penal Compensatória
 - 1. Cláusula Penal reforça o vínculo contratual, donde o seu interesse social; resguarda a segurança das relações econômicas e jurídicas;
 - 2. A importância da Cláusula Penal decresce proporcionalmente ao cumprimento da obrigação pelo devedor;
 - 3. A Cláusula Penal é alternativa colocada à disposição do Credor, donde não pode ser mais onerosa a sua aplicação que a cobrança do saldo devedor da obrigação principal.
 - 4. A Cláusula Penal há de ser reduzida proporcionalmente ao quanto foi cumprido em relação à obrigação principal.

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- Cláusula Penal Compensatória
 - 5. A Cláusula Penal há de atingir o resta a pagar em sua dúplici função, pois visa a reforçar a obrigação;
 - 6. A Cláusula Penal Compensatória será equitativa quando for proporcional ao quanto cumprido da obrigação em relação ao quanto resta a pagar dessa mesma obrigação, conforme art. 413 CC;
 - 7. Como alternativa do credor, será justificável a cobrança do débito se excessivamente onerosa a resolução do contrato.

DISTRATO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

- À guisa de Inspiração:

“Se perguntasse a Kelsen o que é Direito, ele responderia: Direito é norma jurídica e não é nada mais que norma. Muito bem, preferi dizer: não, a norma jurídica é a indicação de um caminho, devo partir de determinado ponto e ser guiado por certa direção; o ponto de partida da norma é o fato, rumo a determinado valor.” (Reale, Miguel. Teoria Tridimensional do Direito – situação atual. São Paulo: Saraiva, 1994, 5ª ed., p.188)