

# SECOVISP MEETING

IMOBILIÁRIO

**2** DE MAIO  
2024





**PAINEL 5: LOTEAMENTOS –  
DISTRATOS E  
CONTRAPARTIDAS**



# DISTRATOS

- POSICIONAMENTO DO TEMA ANTES DA LEI Nº 13.786/2018
- LEI Nº 13.786/2018 (“Lei do Distrato”)
  - Altera as Leis nº 6.766/79 e 4.591/64
  - Fixa elementos objetivos de observância obrigatória do loteador
  - Relaciona os itens passíveis de desconto para fins de restituição
  - Estipula a forma e prazo de restituição

# JURIMETRIA

- 4 Estados
- Base de cálculo da cláusula penal: 80% dos casos consideraram os valores pagos
- Valor médio do lote: 120 mil reais
- Valor médio pago: 18%
- Fruição: autorizada em apenas 31% dos casos
- Percentual médio atribuído à fruição: 0,50%
- Aplicação efetiva da Lei 13.786/18: 50% dos casos (em SP: 35%)

# POSIÇÃO DISSONANTE NO TJSP

- Apelação Cível 1002042-31.2023.8.26.0347 – nov/23 (+)
  - Comarca de Matão - Rel. Des. Vito Guglielmi – 6ª Câmara D.P.
- Apelação Cível 1002086-65.2023.8.26.0439 – abril/24 (+/-)
  - Comarca de Pereira Barreto – Rel. Des. Rogerio Cimino – 27ª Câmara D.P.
- Apelação Cível 1005305-97.2023.8.26.0597 – abril/24 (-)
  - Comarca de Sertãozinho – Rel. Des. Salles Rossi – 8ª Câmara D.P.
- Apelação Cível 1003352-13.2022.8.26.0572 – abril/24 (-)
  - Comarca de São Joaquim da Barra – Rel. Des. José Carlos F. Alves – 2ª Câmara D.P.

A photograph of a modern building with a curved, grey facade featuring a series of dark, arched openings. In the foreground, a large tree with vibrant purple flowers is in full bloom. The sky is bright blue with scattered white clouds. A large, semi-transparent pink speech bubble is overlaid on the right side of the image, containing the text 'E O STJ?'.

**E O STJ?**



**CONTRAPARTIDAS**

DEFINIÇÃO DAS  
REGRAS

**Previsibilidade**

# Lei nº 13.874/2019

- Art. 2º São princípios que norteiam o disposto nesta Lei:
  - I - a liberdade como uma garantia no exercício de atividades econômicas;
  - II - a boa-fé do particular perante o poder público;
  - III - a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas; e
  - IV - o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado.

## ○ DA DECLARAÇÃO DE DIREITOS DE LIBERDADE ECONÔMICA

- Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:
- (...)

- XI - não ser exigida medida ou prestação compensatória ou mitigatória abusiva, em sede de estudos de impacto ou outras liberações de atividade econômica no direito urbanístico, entendida como aquela que:

- a) (VETADO);
- b) requeira medida que já era planejada para execução antes da solicitação pelo particular, sem que a atividade econômica altere a demanda para execução da referida medida;
- c) utilize-se do particular para realizar execuções que compensem impactos que existiriam independentemente do empreendimento ou da atividade econômica solicitada;
- d) requeira a execução ou prestação de qualquer tipo para áreas ou situação além daquelas diretamente impactadas pela atividade econômica; ou
- e) mostre-se sem razoabilidade ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação;

# Obrigado!

**SECOVISP**  
**MEETING**  
**IMOBILIÁRIO**



**SECOVISP**  
*A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO*