

DEPARTAMENTO JURÍDICO CÍVEL

ADM – 008/2019 – 30/01/2019

BOLETIM 001/2019

PUBLICADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2018 A NOVA LEI DO DISTRATO IMOBILIÁRIO – LEI Nº 13.786

O vertiginoso crescimento de demandas que discutem diversas consequências provocadas por adquirentes de unidades imobiliárias que incorrem em mora no pagamento de suas prestações, ou, ainda, reflexos causados por incorporadores que atrasam a entrega dessas unidades, ocasionou a necessidade de o ordenamento jurídico pátrio disciplinar a questão, criando certa previsibilidade para o mercado imobiliário e seus principais personagens.

Nesse sentido, em 27 de dezembro de 2018, editou-se a Lei nº 13.786, denominada Lei do Distrato Imobiliário, que disciplina, em especial, a resolução de contratos por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária ou em parcelamento de solo urbano, alterando-se, dessa forma, as então existentes Leis Federais 4.591/64 e 6.766/79.

As inovações implementadas pela Lei nº 13.786/2018 tratam, em especial, do direito do adquirente à informação sobre aspectos essenciais da contratação; da admissão da comissão de corretagem e da cláusula de tolerância; do direito de arrependimento; do distrato e da retenção de valores pagos, dentre outras questões.

Em geral, no entanto, a nova lei apenas normatizou uma série de questões que já encontravam-se pacificadas nos Tribunais pátrios. Por exemplo, o adquirente de imóvel que der causa ao desfazimento do vínculo negocial fará jus à restituição do que houver pago diretamente ao incorporador, com atualização monetária, deduzindo-se o valor que fora pago a título de comissão de corretagem e à pena convencional, que não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da

quantia desembolsada. Como se pode perceber, a nova lei, nesse ponto, não inovou em relação ao que vinha sendo praticado pelos Tribunais pátrios – oscilação entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) da possibilidade de perda - nas mais diversas demandas ajuizadas por todo o território nacional, conforme critérios como a valorização superveniente do imóvel, o atraso na entrega e as causas justificadas para o inadimplemento, como doença, desemprego, entre outros fatores.

A nova lei, portanto, nasceu num contexto em que a jurisprudência pátria já possuía consolidados muitos aspectos das relações imobiliárias, sendo que a maior parte desses entendimentos se baseia no uso de princípios protetivos ao consumidor, razão por que a Lei nº 13.786/2018 tem de ser interpretada como um retoque jurídico a esse cenário atual, com ênfase na proteção do adquirente do bem, colocando-se limites a cláusulas exageradas contra ele.

Espera-se, assim, que a nova lei seja aplicada por meio da utilização técnica do chamado “Diálogo das Fontes”, que entrega aos juristas a missão de coordenar normas em conflito para, no caso concreto, obter sempre a solução mais justa.

Fonte: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-14/direito-civil-atual-lei-1378618-disciplina-comissao-corretagem-distrato-imoveis#sdfootnote5sym>

Jurídico Cível do SIMESPI
Crivelari & Padoveze Advogados
Ana Maria Rodrigues Janeiro
OAB/SP 337.218