



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

## **APLICABILIDADE DA NOVA LEI DO DISTRATO NO CASO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE VENDA IMOBILIÁRIA EM TEMPOS DE PANDEMIA**

**Por Paulo Roberto Sievert Corrêa.**

Publicada no final do ano de 2018, a Lei nº 13.786/18 - Lei do Distrato Imobiliário trouxe critérios objetivos relacionados à rescisão de contratos imobiliários decorrente da desistência e/ou inadimplemento do adquirente. O texto da Lei do Distrato Imobiliário altera parcialmente a redação das Leis nº 4.591/64 e 6.766/79, estas que traziam fragilidade e insegurança jurídica às partes contratantes, especialmente para as construtoras e incorporadoras, visto que não havia nenhuma regra específica para imposição e valoração de multas por conta do inadimplemento contratual.

Antes da entrada em vigor da nova Lei do Distrato Imobiliário, o percentual da multa aplicada para a parte inadimplente variava de acordo com o entendimento de cada juiz perante determinado processo, estabelecendo, geralmente, multas que variam de 10% (dez por cento) até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor já desembolsado.

Os compromissos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, são considerados como “irretratáveis” nos termos do Artigo 32, § 2º da Lei 4.591/64 - Lei da Incorporação Imobiliária. Entretanto, não é o que acontece no dia a dia, pois verificam-se diversos casos de desistência dos compromissos firmados, os quais

[www.guerreropitrez.com.br](http://www.guerreropitrez.com.br)

BLUMENAU  
Rua Ingo Hering, 20 - Sala 801  
Centro - CEP 89010-909  
(47) 3041-0096

FLORIANÓPOLIS  
Rua Padre Roma, 482 - Sala 206  
Centro - CEP 88010-090  
(48) 3030-1934

POMERODE  
Rua XV de Novembro, 3215 - Sala 304  
Centro - CEP 89107-000  
(47) 3387-7673



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

causam prejuízos diversos às construtoras e incorporadoras imobiliárias.

Com a vigência da nova Lei do Distrato Imobiliário, os critérios de retenção dos valores estão definidos e objetivados em sua redação, impondo os limites das multas, que variam de acordo com as seguintes hipóteses:

- **10% (dez por cento)** sobre o valor atualizado do contrato de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamentos, sendo que a restituição poderá ser feita em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, com o início dos pagamentos de acordo com os seguintes critérios: (i) Loteamentos com obras em andamento: Prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto contratualmente para a conclusão das obras, e; (ii) Loteamentos com obras concluídas: Prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da assinatura do distrato. (Art. 32-A da Lei 13.786/2018).
- **25% (vinte e cinco por cento)** sobre o valor pago no caso de rescisão de contrato celebrado exclusivamente com a incorporadora, sendo neste caso o pagamento efetuado em parcela única, até 180 (cento e oitenta) dias contados do desfazimento do negócio ou em até 30 (trinta) dias contados da revenda do imóvel objeto, devendo ser aplicada a regra que concluir primeiramente. (Art. 67-A da Lei 13.786/2018).
- **50% (cinquenta por cento)** nos casos em que o imóvel estiver submetido ao regime do



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

patrimônio de afetação (separação patrimonial de bens de incorporador para a atividade específica, assegurando a entrega futura dos bens em construção). Neste caso, o prazo para restituição é de 30 (trinta) dias, contados da emissão do habite-se ou outro documento equivalente expedido por órgão municipal competente. (Art. 67-A, § 5º, da Lei 13.786/2018).

Há de se observar uma fragilidade constante na letra da nova Lei do Distrato Imobiliário no tocante à restituição dos valores no caso de rescisão contratual dos imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação, isso porque, se estabeleceu como critério para a devolução dos valores a emissão do “habite-se” ou outro documento equivalente.

Nessa hipótese, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido, e em pior dos casos, ausência de entrega do imóvel com a consequente rescisão contratual, o adquirente que manifestou seu interesse pela rescisão contratual ficará no limbo quanto ao recebimento da restituição, uma vez que o “habite-se” trata-se de ato administrativo que formaliza a conclusão de determinada obra. Assim, se o imóvel não foi concluído, não haverá expedição de habite-se e, conseqüentemente, não há prazo para restituição dos valores que lhe são devidos.

Outro ponto que é de suma importância, constante na nova Lei do Distrato Imobiliário, é a possibilidade de rescisão contratual por parte do adquirente sem que haja retenção de qualquer valor. Essa possibilidade poderá ocorrer nos casos em que o adquirente, ora distratante, encontrar outro interessado na compra, o qual será



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

cessionário dos direitos e obrigações contratualmente assumidos. Para concretização do negócio, o novo adquirente deverá ter capacidade financeira previamente comprovada, bem como aprovação dos cadastros relativos ao crédito.

Diante da pandemia causada pelo Coronavírus (Covid-19), a seara contratual certamente foi uma das áreas jurídicas mais impactadas negativamente, pois grande parte das operações que acontecem no mundo inteiro são resguardadas por contratos, não sendo diferente no setor imobiliário.

Em razão da determinação pelo Poder Público de isolamento social para mitigar a propagação do vírus, diversas empresas tiveram que encerrar as suas atividades, aumentando o desemprego. Além disso, as construtoras enfrentam dificuldade na obtenção de mão de obra e matéria prima e, obviamente, baixa na procura pela compra de imóveis. Assim sendo, são inúmeras as consequências que impactam direta e negativamente na economia do país.

Dentre os impactos diretos e indiretos decorrentes da pandemia, a dificuldade e/ou impossibilidade no cumprimento das obrigações de compromissos de compra e venda imobiliária é um deles. Diante do inadimplemento contratual, a rescisão, em muitos casos, tornou-se inevitável, sendo esta a oportunidade para se avaliar a aplicabilidade e efetividade da Nova Lei do Distrato Imobiliário.

Inicialmente, cumpre salientar, que as disposições constantes na nova Lei do Distrato Imobiliário apenas

[www.guerreropitrez.com.br](http://www.guerreropitrez.com.br)

BLUMENAU  
Rua Ingo Hering, 20 - Sala 801  
Centro - CEP 89010-909  
(47) 3041-0096

FLORIANÓPOLIS  
Rua Padre Roma, 482 - Sala 206  
Centro - CEP 88010-090  
(48) 3030-1934

POMERODE  
Rua XV de Novembro, 3215 - Sala 304  
Centro - CEP 89107-000  
(47) 3387-7673



GUERRERO PITREZ

Advogados  
OAB-SC 3110

afetam os compromissos firmados após o início da vigência da referida Lei, que se deu em 27 de dezembro de 2018. Portanto, a norma não retroage para contratos já em andamento antes da sua entrada em vigor e, conseqüentemente, os parâmetros utilizados para rescisão contratual serão distintos.

Destaca-se ainda que a nova Lei do Distrato Imobiliário não trata da revisão contratual especialmente em relação à instrumentos firmados antes da sua vigência, ela tão somente disciplina e estabelece critérios para a resolução de contratos imobiliários decorrentes do inadimplemento do adquirente.

Apesar de extremamente grave, o estado de pandemia é passageiro. Portanto, não seria justa e equivalente a rescisão contratual sem a imposição de multa para o adquirente que busca rescindir instrumento firmado sob alegação de perda da renda em decorrência da pandemia, uma vez que se deve buscar o equilíbrio das relações contratuais. E nesse caso, convém ressaltar que as incorporadoras e construtoras de imóveis também se veem em estado desfavorável, haja vista o aumento dos casos de inadimplência, atrasos nas conclusões e entregas das obras, bem como maior dificuldade na venda dos imóveis.

Ademais não se pode olvidar que, no âmbito contratual, um dos princípios basilares é a intervenção mínima, este que possui vínculo direto com outros importantes princípios relativos às relações contratuais, quais sejam, da boa-fé, da solidariedade e excepcionalidade da revisão contratual. Desta forma, a busca pela manutenção da relação contratual deve, sempre que possível, ser o norte das negociações.



GUERRERO PITREZ

— Advogados —  
OAB-SC 3110

Mesmo a nova Lei do Distrato Imobiliário limitando critérios mais gravosos no tocante à rescisão contratual, a redução do montante a ser retido à título de multa poderá ser acolhida pelo Poder Judiciário em virtude das consequências causadas pela pandemia. Para tanto, deverão ser comprovados pela parte requerente alguns elementos essenciais, tais como: onerosidade excessiva, natureza e finalidade da operação, pois é de suma importância a análise minuciosa da real situação da parte que está pleiteando a redução, visto que o julgamento do pedido de uma parte, cuja renda tenha sido comprometida por reflexos decorrentes da pandemia, por exemplo, teoricamente será distinto da parte que adquire imóveis com a finalidade de investimentos.

Frente ao exposto, é imprescindível que as partes e os operadores do Direito busquem encontrar uma solução que equilibre os interesses dos contratantes, visando uma negociação que se encaixe na excepcionalidade do momento em que vivemos e mantendo o equilíbrio das relações contratuais, atuando em busca de soluções como parceiros e não como adversários, pois diante do cenário causado pela pandemia do Covid-19, o enfrentamento das dificuldades é mútuo.