



Guia completo: Rescisão de contrato imobiliário

É preciso conhecer quais são as implicações de rescindir o contrato imobiliário e o que deve ser respeitado.



Índice

Capítulo 1: Posso desistir da compra de um imóvel?	4
Capítulo 2: Distrato imobiliário	6
Capítulo 3: Distrato imobiliário por parte do comprador.....	8
Capítulo 4: Distrato imobiliário por culpa da construtora	10
Capítulo 5: O que muda com a nova Lei do Distrato Imobiliário.....	12
Capítulo 6: Patrimônio de Afetação	14
Capítulo 7: Multas abusivas aplicadas pela construtora	17
Capítulo 8: O que fazer para reverter uma multa abusiva	19

Introdução

Sempre que realizamos um negócio, temos alguma expectativa sobre ele. Quando se trata de uma casa ou apartamento, ela se torna ainda maior. No entanto, podem ocorrer mudanças que nos levam à rescisão de contrato imobiliário. Uma crise econômica pode levar a construtora à falência ou fazer com que você perca o emprego. Como manter a relação contratual? É impossível.

Por esse e outros motivos, uma das partes pode se retirar da relação, desde que arque com as consequências da rescisão de contrato imobiliário. Entenda melhor como se dá o fim do contrato, a lei que trata do assunto e outros pontos fundamentais sobre o tema.





Capítulo 1

Posso desistir da compra de um imóvel?

Salem
ADVOGADOS

Posso desistir da compra de um imóvel?

Uma crise econômica pode afetar a capacidade financeira do consumidor. Se ele não possui mais recursos para continuar o pagamento, o melhor a se fazer é finalizar o contrato. Mas a desistência pode ocorrer lá no início da relação, caso ocorra negativa de financiamento.

Se estiver certo sobre a desistência, o comprador pode solicitar a rescisão de contrato imobiliário até a entrega das chaves. Mesmo se ele tiver alguma pendência com a construtora, é seu direito solicitar o distrato.

E quais são as consequências? Depende de quem fez o distrato, o comprador ou a construtora.

“O promissário 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 o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Súmula 1 – Órgão especial TJ-SP



Capítulo 2

Distrato imobiliário



Distrato imobiliário

A rescisão de contrato imobiliário (ou distrato imobiliário) ocorre quando uma das partes ou ambas já não possui mais interesse ou capacidade de manter a relação. Quando falamos da compra e venda de um apartamento, a rescisão gera consequências diferentes para o lado que deseja finalizar o contrato.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) possui muitas decisões sobre a rescisão de contrato imobiliário. A principal delas está na Súmula 543.

“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 do STJ





Capítulo 3

Distrato imobiliário por parte do comprador



Distrato imobiliário por parte do comprador

Em caso de distrato pelo comprador, quando não há culpa da construtora, ela pode reter uma porcentagem do valor pago, que varia em função de cada contrato assinado.

Em média, a porcentagem gira em torno de 20% nos casos que antecedem a nova lei do distrato imobiliário, ou seja, antes de dezembro de 2018. Para as situações que se enquadram na nova lei (a partir de janeiro de 2019), a porcentagem pode ser de 25% (casos normais) e 50% (casos de patrimônio de afetação).

*“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 (...) **parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento**”.*

Súmula 543 do STJ





Capítulo 4

Distrato imobiliário por culpa da construtora



Distrato imobiliário por culpa da construtora

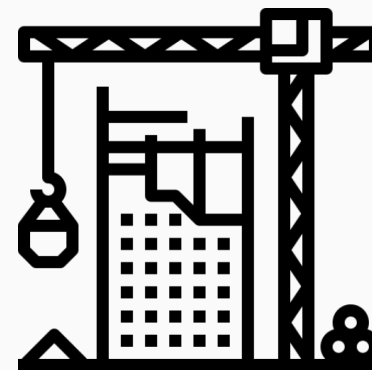
É considerada culpa da construtora quando há:

- Atraso na entrega da obra
- Inconsistência entre o imóvel e o que foi apresentado no projeto do real;
- Problemas com o imóvel.

Nestes casos a Justiça determina a restituição de 100% do valor pago pelo comprador, acrescido de juros e correção monetária, no momento da rescisão do contrato, sem multas.

*“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 (...)**”.*

Súmula 543 do STJ





Capítulo 5

O que muda com a nova Lei do Distrato Imobiliário



Lei do Distrato Imobiliário (13.786/18)

A nova lei do distrato, editada em dezembro de 2018, só é aplicada em contratos de compra e venda assinados após dezembro de 2018.

Basicamente, a lei impõe:

- A multa para o comprador que desiste do imóvel varia entre 25% (casos normais) a 50% (quando há Patrimônio de Afetação)
- A quantia será atualizada com base no índice estabelecido em contrato para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel;
- O comprador perderá integralmente os valores pagos a título de comissão de corretagem;
- Se o imóvel já tivesse sido entregue ao comprador (entrega das chaves), ele responderá pelas quantias relativas aos impostos reais que incidem sobre o imóvel (como IPTU), pela taxa de condomínio, pelo valor correspondente à fruição do imóvel (0,5% sobre o valor atualizado do contrato, ao mês), por outros encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato;
- O comprador terá à sua disposição o valor pago após 180 dias do distrato imobiliário; em caso de patrimônio de afetação, após 30 dias da obtenção do “Habite-se”.



Capítulo 6

Patrimônio de Afetação



O que é Patrimônio de Afetação

Patrimônio de afetação é um patrimônio separado. A afetação separa determinados ativos, que são unicamente destinados a realizar uma finalidade. No ramo imobiliário, os ativos de determinado empreendimento são um patrimônio à parte, que não se mistura com o patrimônio pessoal do incorporador. Ocorre, assim, uma blindagem patrimonial.

E como isso funciona na prática? Imagine uma incorporadora realizando obra de edifício residencial. O comprador antecipa valores para tal realização e recebe o apartamento ao fim. Em caso de falência do incorporador, pode ocorrer duas situações:

- Se seu imóvel estiver em patrimônio de afetação: os ativos pertinentes ao empreendimento imobiliário não serão atingidos por recuperação judicial ou falência do incorporador. Esta regra foi feita justamente para proteger quem compra imóvel na planta.
- Se seu imóvel não estiver em patrimônio de afetação: compradores concorrerão com os demais credores do incorporador, como bancos e dívidas trabalhistas (sendo as trabalhistas pagas primeiro e, se sobrar dinheiro, devolução do valor do imóvel ao comprador).

Ou seja, o regime do patrimônio de afetação gera maior credibilidade ao empreendimento, porque o bem da incorporadora fica separado do patrimônio do empreendimento. Isso protege o andamento da obra mesmo em caso de falência.

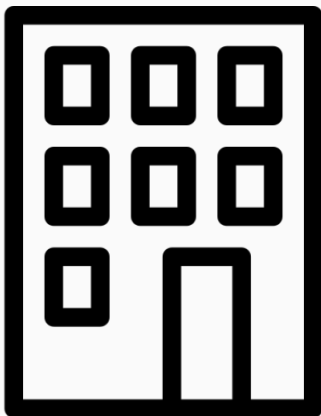
Para saber se seu imóvel está em patrimônio de afetação é preciso checar tal informação no contrato. Ela deve estar obrigatoriamente escrita no contrato/escritura e registrada na matrícula do imóvel.

Lei do Distrato e Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei do Distrato (dezembro de 2018), a incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação tem regras próprias:

- Multa de até 50% da quantia paga, em caso de rescisão de contrato imobiliário;
- Restituição dos valores pagos ao comprador será feita em até 30 dias após o Habite-se ou documento equivalente do poder público municipal competente.

No entanto, a aplicação desta multa de 50% só é válida se o imóvel estiver registrado como patrimônio de afetação tanto no contrato de compra e venda ou escritura e registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Se não estiver, a multa não é válida e aplica a multa normal de 25%.





Capítulo 7

Multas abusivas aplicadas pela construtora



Multas permitidas por Lei x Multas aplicadas pela construtora

- Contratos assinados antes de dezembro de 2018 (Lei do Distrato) têm multa máxima de 20%;
- Contratos assinados depois de dezembro de 2018 (Lei do Distrato) têm multa de 25% em caso de cancelamento normal e 50% em caso de patrimônio de afetação;
- É obrigatório nos casos de patrimônio de afetação estar registrado na escritura/matrícula do imóvel. Se não houver registro no cartório, a multa máxima é de 25%.
- Existem construtoras que tentam se beneficiar do distrato, cobrando 50%, 70% e até 100% de multa. Diante dessas situações, o comprador deve ficar atento e procurar auxílio jurídico para que seja ajuizada uma ação para reduzir tais valores e aplicados os valores indicados acima.



Capítulo 8

O que fazer para reverter uma multa abusiva



O que fazer para reverter uma multa abusiva

Qualquer previsão contratual que submeta o consumidor a uma situação extrema (perda total ou parcial do patrimônio do consumidor) deve ter uma contraprestação. Caso contrário, há violação do direito de propriedade e dá origem ao enriquecimento sem causa.

Com o auxílio de um advogado especialista em Direito Imobiliário, é possível mover uma ação judicial para reduzir a multa aplicada.



Salem

ADVOGADOS



Fabrizio Salem

(11) 3382-7006

Contar com a ajuda de um advogado especialista em imóveis é muito vantajoso. Com conhecimento e experiência na área de Direito Imobiliário, sabe quais multas pedir contra a construtora, como fazer a baixa rapidamente e como receber o máximo possível de indenização.

No nosso escritório, **não cobramos nada à vista**, atendemos no mesmo dia e oferecemos atendimento 100% online, para quem preferir.

Envie o seu caso agora!