

DISTRATO – NOVA LEI 13.786/2018*

Claudiney J. Souza - advogado especialista (MBA) em Direito Tributário e Empresarial pela FGV (Fundação Getulio Vargas), atuante no seguimento imobiliário.

A nova Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018, publicada no D.O.U em 28/12/2018, trouxe importantes alterações nas Leis 6.766/1979 (Parcelamento do Solo) e na Lei 4.591/1964 Condómino em Edificações e as Incorporações imobiliárias).

No contexto das referidas leis, intrinsecamente foram abordados os principais aspectos no que concerne a forma e as condições que deverão acontecer os distratos dos contratos de compra e venda, questão que, a muito, foram debatidas entre os principais interessados do setor imobiliário, visto que, não havia forma asseguradora do mercado para enfrentar a seletividade imposta pela vontade unilateral dos adquirentes em encerrar seus contratos que, em muitos casos, não traziam motivos plausíveis para que a "rescisão" ocorresse e, neste aspecto, muitos recorriam ao judiciário para "impor" sua vontade, como dito, unilateral no encerramento da obrigação assumida, causando com isso em não raros os casos, um desequilíbrio econômico financeiro para o empreendedor que, ao revés, era obrigado a realizar acordos judiciais evitando maiores prejuízos, pois, a legislação e neste caso as formas legais retro referenciadas, não resguardavam de forma objetiva o empreendimento quanto a decisões unilaterais dos adquirentes na rescisão dos contratos negociados.

Com ampla discussão legislativa, chegou-se a um consenso em que, o setor imobiliário, neste caso, as construtoras, incorporadoras e loteadoras, deveriam obter maior proteção de seus investimentos, para tanto, não poderiam estar a mercê de distratos unilaterais em que não deram causa. Contudo, vale também salientar que, a proteção pretendida não é via de mão única, cabendo frisar que, os mesmos aspectos do cumprimento da obrigação foram mantidos para os empreendedores, principalmente aquele referente ao prazo de entrega da obra que deverá ser cumprido sob risco de penalidades substanciais. Com esta resumida visão, mas que, comprime os aspectos vivenciados judicialmente por todos que atuam no setor, é que, sem maiores pretensões, abordaremos neste artigo de forma simplificada as principais alterações produzidas pela Lei 13.786/2018 nas Leis 6.766/1979 e na Lei 4.591/1964.

É salutar ressaltar, inicialmente, a importância trazida pela Lei 13.786/2018 quanto ao **QUADRO RESUMO** instrumento este preliminar ao Contrato de Compra e Venda. Tal importância encontra envergadura quando analisamos o §1º do art. 35-A, bem como, o §1º do art. 26-A ambos dispositivos incluído na Lei 4.591/1964 e na Lei 6.766/1979 respectivamente, pela referida Lei 13.786/2018.

Nesta esteira e com primordial atenção, ao **QUADRO RESUMO**, temos que, sua importância preliminar abarcou inclusive as disposições da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) quando a própria Lei 13.786/2018 incluindo disposições na Lei 4.591/1964 determina em seu inciso VI do art. 35-A que ***“as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente”*** no §2º do art. 35-A ***“A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)”*** e com as mesmas premissas incluiu as mesmas disposições na Lei 6.766/1979 no inciso V e §2º do art. 26-A.

Tais aspectos servem para nortear o adquirente quanto as principais normas jurídicas espostas no **QUADRO RESUMO** e a elas vinculando-se, sem possibilidade de alegar que não tinha conhecimento, restringindo sobremaneira os argumentos quando de possível distrato ou processo judicial em busca da rescisão imotivada e unilateral do contrato de compra e venda, portanto, é de extrema importância

a atenção dos empreendedores nestes dispositivos visto que sua falta abre caminho para alegações que poderiam ser evitadas.

Ainda na esteira das normas introduzidas pela Lei 13.786/2018 muitos empreendedores estão se perguntando: quais são as vantagens para o setor imobiliário trazidas pela LEI DO DISTRATO? Porém, também devem fazer a seguinte pergunta: quais são as cautelas que os empreendedores devem ter com a nova LEI DO DISTRATO? Sem embargos e sem qualquer pretensão de esgotar todas as possibilidades hermenêuticas, possibilitaremos ao leitor alguns esclarecimentos dos pontos legais agora em vigor que nortearão sua tomada de decisão em atualizar ou não seus instrumentos jurídicos de compra e venda e a este fim:

- Atenção para as disposições do inciso II do art. 26 da Lei 6.766/1979.
- Atenção para as disposições do inciso III do art. 26 da Lei 6.766/1979.
- Deixar claro o prazo para obras, benfeitorias e liberação de construção.
- Atenção para as disposições do inciso IV do art. 26 c/c inciso II do art. 26-A da Lei 6.766/1979.
- Atenção para as disposições do inciso V do art. 26 c/c inciso III do art. 26-A da Lei 6.766/1979.
- Atenção para as disposições do inciso VI do art. 26 da Lei 6.766/1979.
- Atenção para as disposições do inciso VII do art. 26 da Lei 6.766/1979.
- Atenção para as disposições do inciso VI e § 2º do art. 35-A, art. 43-A e art. 67-A todos da Lei 4.591/1964.

Ainda neste aspecto, é importante aclarar para o leitor que, seu contrato de compra e venda deve ser bem claro no que concerne à sua forma de garantia, pois, se o contrato prever que, a garantia da venda está centrada na Alienação Fiduciária, deve observar a conjugação das disposições legais trazidas pela Lei 13.786/2018 entre as Leis 4.591/1964 e a Lei 6766/1979, visto que, a possibilidade de aplicação da multa que é variável de 25% a 50% hermenêuticamente aplica-se em um caso e a outro não, bem como, nesta mesma esteira, a forma de devolução dos valores aos adquirentes que dando causa ao distrato possui valores a receber. A este fim, basta uma leitura do §3 do art. 32-A da Lei 6.766/1979 o que, ao nosso sentir, para o loteador com venda em alienação fiduciária deve ser aplicado as disposições do art. 43-A e art. 67-A da Lei 4.591/1964, pois, caso assim não o fosse, qual seria o sentido da não aplicabilidade do art. 32-A aos contratos de loteamento com alienação fiduciária previstos na Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997?

*artigo é de responsabilidade do autor, não expressando, necessariamente, a opinião da OAB/MG.