

# ATRASSO NA ENTREGA E DISTRATO DE IMÓVEIS

n. 20.176

Direito Civil

O atraso na entrega de imóveis comprados na planta e os distratos na compra de imóveis são os principais problemas que afetam as relações entre consumidores e construtoras e incorporadoras no Brasil. E esses problemas, que se tornaram um grande obstáculo para quem pretende realizar o sonho da casa própria, cresceram de maneira assustadora nos últimos anos, principalmente pela crise econômica que atravessamos.

E tanto os casos de atrasos, quanto os de distratos, estão desaguando no Judiciário e aumentando consideravelmente o número de ações nos tribunais. Além do Judiciário, o grande número de reclamações de consumidores também está chamando a atenção do Legislativo, que através de novos projetos, está tentando regulamentar a questão dos distratos.

Importante movimento da Justiça para solucionar as questões do atraso na entrega de imóveis será realizado neste mês. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) vai realizar uma audiência pública conjunta para discutir as consequências em caso de atraso na entrega do imóvel.

Os temas que serão julgados tratam: da possibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal nos casos de inadimplemento do vendedor e; da possibilidade de inversão, em desfavor da construtora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o comprador, também no caso de atraso na entrega do imóvel.

O próprio STJ considerada as questões relativas ao mercado imobiliário sensíveis e os julgamentos devem ser longos.

Importante destacar que na Câmara dos Deputados e no Senado tramitam projetos sobre os temas que serão discutidos na Corte Superior. Por exemplo, o PLS 279/14, do Senado, altera a lei 4.591/64, para estabelecer a incidência de multa na hipótese de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou construtora. Conforme esta proposição, deve ser paga multa moratória de 10% para o comprador em caso de atraso; e há o direito à rescisão do contrato, com imediato recebimento da totalidade dos valores pagos.

O projeto de lei 217/15, da Câmara, fixa multa por mês de atraso na entrega do imóvel, considerando-se retardo excessivo no andamento do empreendimento o atraso superior a 120 dias na conclusão da obra; nesse caso, o incorporador, a título de indenização, deve fazer o pagamento mensal aos adquirentes de valor correspondente ao aluguel médio de imóvel



## GUSTAVO MILARÉ

» Mestre e doutor em direito processual civil e sócio do escritório Meirelles Milaré Advogados

equivalente à unidade pactuada, a cada 30 dias de atraso na conclusão da obra.

Outra questão que deve ter um final nos próximos meses é a do distrato, que é o desfazimento de contratos celebrados para a compra de imóveis na planta. Atualmente, quem se encontra nessa situação, deve submeter-se a um acordo com o incorporador ou, quando não é possível, a uma ação judicial.

Em 6 de junho último, a Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 10.728/2018, que regulamenta o chamado distrato. Se convertido em lei, após aprovação do Senado e posterior sanção do presidente da República, o projeto aprovado irá ao encontro da jurisprudência que vem se formando em nossos tribunais so-

bre a matéria. Isso porque, reconhecerá, de um lado, o direito do adquirente de desistir do negócio e de receber de volta parte do que pagou e, de outro, o direito do incorporador de lhe impor penalidades caso ocorra essa desistência.

De acordo com o projeto, os adquirentes que desistirem da compra de um imóvel comprado na planta pagarão multa de até 50% do valor já pago, caso o imóvel tenha sido construído sob o chamado "regime de afetação" – quando o patrimônio é separado legalmente daquele do incorporador –, ou de 25% do valor já pago, se o imóvel não estiver submetido a esse regime. Se, porém, o adquirente encontrar outro interessado em assumir seu contrato e o incorporador aprovar essa transferência, não haverá retenção dos valores pagos.

Além de regar o limite da multa aplicável, o projeto aprovado também traz maior segurança jurídica ao prever que haverá o desconto da comissão de corretagem, dos impostos incidentes sobre o imóvel, de eventuais taxas de condomínio e de espé-

cie de aluguel, conforme valor previsto em contrato, ou se não houver essa previsão, conforme valor fixado em juízo, caso a desistência ocorra após o adquirente entrar no imóvel.

A devolução do dinheiro para o adquirente será feita em parcela única até 30 dias após o habite-se do imóvel construído sob o regime de afetação (e não mais de forma imediata, como tem sido entendido pelos nossos tribunais) ou em até 180 dias após a assinatura do distrato, quando o imóvel não estiver submetido a tal regime.

O projeto aprovado pacifica ainda o prazo de 180 dias de tolerância para a entrega do imóvel, sem ônus para o incorporador, como também têm sido entendido pelos nossos tribunais. Após esse prazo, está previsto que o incorporador terá de devolver todo o valor já pago pelo adquirente e lhe pagar a respectiva contratual, tudo no prazo de 60 dias. Quando não existir a previsão dessa multa, o adquirente terá direito a indenização de 1% do valor já pago por cada mês de atraso, corrigido monetariamente.