

## Lei do Distrato Imobiliário.

Entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, que altera a Lei de Incorporações e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano a fim de tratar das hipóteses e consequências da extinção dos contratos de compra e venda de imóveis.

Diante desse cenário, a nova legislação estabelece que os compromissos de venda e compra de imóveis serão iniciados por um quadro-resumo que balizará o vínculo contratual celebrado pelas partes, com a finalidade precípua de oferecer maior clareza e objetividade quanto a informações essenciais do contrato, buscando evitar as discussões e distorções que orbitam em contratos desta natureza.

No referido quadro-resumo deverão constar as informações básicas sobre o contrato de compra e venda, podendo ressaltar, a princípio, o prazo para a entrega do imóvel, os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato, o valor referente à corretagem, a taxa de juros aplicada, entre outras informações.

Dentre as diversas informações, acima mencionadas, as consequências do desfazimento do contrato também devem estar inseridas no quadro resumo, notadamente quanto as penalidades aplicáveis e os prazos para restituição de quantias pagas, tornando-se indispensável a assinatura das partes contratantes, ao lado de tais disposições, como meio de ciência inequívoca sobre os reflexos da extinção do contrato.

Nos termos da nova lei, para fins de cálculo do valor a ser restituído ao adquirente, o incorporador e/ou loteador deverá observar o seguinte:

	<b>Crédito a ser restituído</b>	<b>Deduções permitidas</b>	<b>Limitações das deduções permitidas</b>	<b>Prazo para restituição</b>
<b>Incorporação Imobiliária - não submetida ao regime do patrimônio de afetação.</b>	(+) Total pago pelo adquirente <sup>1</sup> .	(-) valor da comissão de corretagem; e	não há.	180 dias, contados da data de extinção do contrato.
		(-) valor da multa contratual	25% da quantia paga pelo adquirente até o momento da extinção do contrato.	
<b>Incorporação Imobiliária - submetida ao regime do patrimônio de afetação.</b>	(+) Total pago pelo adquirente <sup>2</sup> .	(-) valor da comissão de corretagem; e	não há.	a) 30 dias, após a data de averbação do habite-se <sup>3</sup> ; ou,
		(-) valor da multa contratual	50% da quantia paga pelo adquirente até o momento da extinção do contrato	b) 30 dias da data de revenda da unidade imobiliária, se esta for revendida em data anterior a averbação do habite-se <sup>4</sup> .

<sup>1</sup> Atualizado com base no índice previsto no contrato.

<sup>2</sup> Atualizado com base no índice previsto no contrato.

<sup>3</sup> Art. 67-A, §§ 5º e 6º, Lei nº 4.591/64.

<sup>4</sup> Art. 67-A, § 6º, da Lei nº 4.591/64

	Crédito a ser restituído	Deduções permitidas	Limitações das deduções permitidas	Prazo para restituição
<b>Contrato de venda e compra de lotes</b>	(+) Total pago pelo adquirente <sup>5</sup> .	(-) comissão de corretagem;	Não há.	a) <b>Obra não concluída no momento da extinção do contrato:</b> 12 parcelas mensais, sendo o primeiro vencimento a partir de 180 dias do prazo fixado em contrato para o término das obras <sup>6</sup> ; ou b) <b>Se a obra estiver concluída no momento da extinção do contrato:</b> 12 meses após a formalização da resolução contratual <sup>8</sup> .
		(-) valor devido por cláusula penal e despesas administrativas <sup>7</sup> ;	10% do valor atualizado do contrato.	
		(-) encargos moratórios <sup>9</sup> ;	Não há.	
		(-) débitos de IPTU, encargos condominiais e/ou contribuições associativas <sup>10</sup> e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;	Não há.	
		(-) valor correspondente à eventual fruição do imóvel <sup>11</sup> .	0,75% sobre o valor atualizado do contrato.	

Seja como for, somente se ultrapassado o prazo legal de restituição é que se poderá falar que o incorporador estará em mora e, portanto, somente a partir daí será devido cobrar os encargos moratórios, como os juros moratórios.

Por fim, é importante destacar que as mudanças impostas pela nova legislação são aplicáveis apenas aos contratos firmados após a sua entrada em vigor, ou seja, a partir de 28.12.2018.

<sup>5</sup> Atualizado com base no índice previsto no contrato.

<sup>6</sup> Art. 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/76.

<sup>7</sup> Inclusive arras ou sinal.

<sup>8</sup> Art. 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/76

<sup>9</sup> Relativos às prestações pagas com atraso pelo adquirente.

<sup>10</sup> Ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas.

<sup>11</sup> Para calcular o tempo de fruição, será considerado como termo inicial a data de transmissão da posse do imóvel e, como termo final, a data de sua restituição ao loteador.