



AS INOVAÇÕES LEGISLATIVAS TRAZIDAS PELA LEI Nº 13.786/2018 – DO DISTRATO IMOBILIÁRIO

A Lei nº 13.786/2018, popularmente conhecida como Lei do Distrato, entrou em vigor em 28/12/2018, trazendo atualizações de notória importância à esfera processual, no que tange o direito imobiliário.

A Lei do Distrato inovou ao declarar a legalidade da incidência de desconto integral dos valores referentes à comissão de corretagem, bem como ao reconhecer a legalidade do desconto do percentual de 25%, a título de pena convencional, no caso de desfazimento do contrato decorrente do inadimplemento do adquirente. Acrescenta-se, também, que a referida lei diferenciou que, na hipótese de imóvel submetido ao regime do patrimônio de afetação, a penalidade convencional acima mencionada pode chegar ao percentual de 50% do valor total efetivamente pago.

Ademais, a Lei nº 13.786/2018 também pacificou que a entrega do imóvel em atraso não superior a 180 dias corridos, contados da data prevista para sua conclusão, não configura hipótese de rescisão contratual pelo adquirente, tampouco enseja penalidades ao incorporador, desde que expressamente pactuado no contrato.

Ultrapassados os 180 dias acima mencionados sem que o adquirente tenha recebido o imóvel, facultam-se as seguintes opções: promover a rescisão do contrato, fazendo jus ao recebimento da integralidade dos valores pagos, no prazo máximo de 60 dias corridos; ou aguardar a conclusão do empreendimento, fazendo jus ao recebimento de indenização de 1%, a ser calculado sobre o valor efetivamente pago, por cada mês de atraso, corrigido monetariamente de acordo com o índice estipulado em contrato.

O advento da Lei nº 13.786/2018 representa, portanto, um progresso substancial das normas concernentes às nuances dos contratos imobiliários, pois tem como viés agregar maior segurança jurídica e equilíbrio às relações contratuais mantidas entre os incorporadores/construtores e os adquirentes.