

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Cláusulas contratuais nas incorporações e loteamentos

Visões do empreendedor e do adquirente

Introdução

Lei 13.786/2018

A Lei 13.786/2018 trouxe importantes alterações às Leis de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964) e à Lei de Loteamentos (Lei 6.766/1979), estabelecendo:

- (i) regras para o inadimplemento desses contratos.
- (ii) disciplinar a extinção do contrato por culpa de uma das partes;
- (iii) possibilidade do adquirente desistir do contrato imotivadamente no prazo de **7 (sete)** dias, a contar da data da assinatura do contrato, mediante envio de carta registrada com aviso de recebimento
- (iv) obrigatoriedade do contrato conter Quadro-Resumo
- (v) legalização expressa da cláusula de tolerância de **180 (cento e oitenta)** dias sobre o prazo de entrega contratualmente previsto, autorizando a prorrogação do prazo da entrega do imóvel ao adquirente.



Atividade Econômica

A atividade econômica desenvolvida pelo setor da construção civil

- 1) É uma atividade que **desenvolve moradias** e, portanto, **é capaz de enfrentar o déficit habitacional por intermédio de programas de habitação de interesse social;**
- 2) Ela é capaz de desenvolver infraestrutura e, assim, promover melhorias nos serviços públicos (transporte, saúde, educação, saneamento, segurança, lazer), gerando melhor qualidade de vida à população;
- 3) Também é capaz de melhorar a **infraestrutura logística** (transporte e armazenagem), **de telecomunicações e energética**, aumentando, inclusive, a eficiência desses setores econômicos e reduzindo os custos de produção;
- 4) É, por fim, uma atividade que gera **milhares de empregos e renda.**

Legenda da imagem



Incorporação Imobiliária: Conceito

Ciclo econômico e consequências do distrato

Nas palavras do Ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), “a expressão incorporação imobiliária designa a iniciativa do empreendedor que, com a venda antecipada das unidades autônomas, obtém capital necessário para a construção de edifício de apartamentos, sob o regime condominial” .

O ciclo econômico de uma incorporação imobiliária pode durar entre 3 a 6 anos e, na maioria dos casos, o incorporador sujeita-se a financiamento bancário para concluir as obras ofertadas.

01	COMPRA DO TERRENO
02	DESENVOLVIMENTO DO PROJETO
03	ALVARÁ DA APROVAÇÃO
04	REGISTRO DA INCORPORAÇÃO
05	LANÇAMENTO
06	FINANCIAMENTO
07	INÍCIO DA CONSTRUÇÃO 18 A 36 MESES
08	FIM DA CONSTRUÇÃO
09	HABITE-SE
10	REPASSE



Quadro Resumo

MINUTA DE QUADRO RESUMO

1. Da Descrição do Imóvel

Empreendimento:	Quadra:	Unidade:
Registro: Registrado perante o ____ Ofício de Notas do Município de ____/____, a margem da matrícula ____ do livro "____" de Registro Geral, com registro do memorial de incorporação do empreendimento sob o nº ____.		
Cidade:	Estado:	
Características: situada à ____, sendo ____m ² de área privativa e ____m ² de área comum, abrangendo uma fração ideal de ____.		

2. Do Preço do Imóvel

Valor Total: R\$ XXXXX				
Formas de Pagamento:			À vista:	À prazo
Tipo de parcela	Quantidade	Valor Unit.	Valor Total	Vencimento
Comissão de Corretagem				
Sinal (____%)				
Mensal				Vencendo-se a primeira no dia ____ e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com vencimento final em ____, sem prejuízo das atualizações.
Intercalada				
Entrega da Unidade				



Quadro Resumo

Índice de correção monetária (pré-entrega)	—	Periodicidade de atualização	—
Índice de correção monetária (pós-entrega)	—	Periodicidade de atualização	—
Juros remuneratórios (pós-entrega)	___%	Periodicidade de atualização	—
Taxa de juros: nominais ou efetivas			
Sistema de amortização:			
Forma de pagamento de todas as parcelas: boleto bancário			
Comissão de Corretagem devida a:			

3. Dos Prazos

Prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador	
Prazo para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se)	

4. Da Irretratabilidade

O presente contrato é celebrado em caráter irretratável e irrevogável para os contratantes, seus herdeiros e sucessores.

5. Dos Ônus Incidentes sobre o Objeto do Contrato

Sobre o presente contrato, não há a incidência de qualquer ônus ou garantia real / há ônus ou garantia real do tipo _____.



Quadro Resumo

6. Das Consequências da Rescisão do Contrato por Inadimplemento

A) PENALIDADES APLICÁVEIS

DESCRIÇÃO	PERCENTUAL DE RENTENÇÃO	TIPO DE RESCISÃO/ DISTRATO
Multa Penal Compensatória	25% (vinte e cinco por cento) / 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total pago	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Comissão de corretagem	100% (cem por cento) do valor pago pela comissão de corretagem	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Despesas de promoção, publicidade e despesas administrativas	7% (sete por cento) sobre o valor total pago	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Reembolso do pagamento dos tributos	4% (quatro por cento) sobre o valor total pago	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Honorários advocatícios	10% (dez por cento) sobre o valor total da inadimplência	motivo imputado ao comprador (inadimplência)
Taxa condominial ou contribuição devida à associação de moradores	100% (cem por cento) do(s) valor(es) em aberto	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Impostos reais incidentes sobre a unidade	100% (cem por cento) do(s) valor(es) em aberto	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Taxa de fruição	0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato (pro rata die)	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente



Quadro Resumo

6. Das Consequências da Rescisão do Contrato por Inadimplemento

A) PENALIDADES APLICÁVEIS

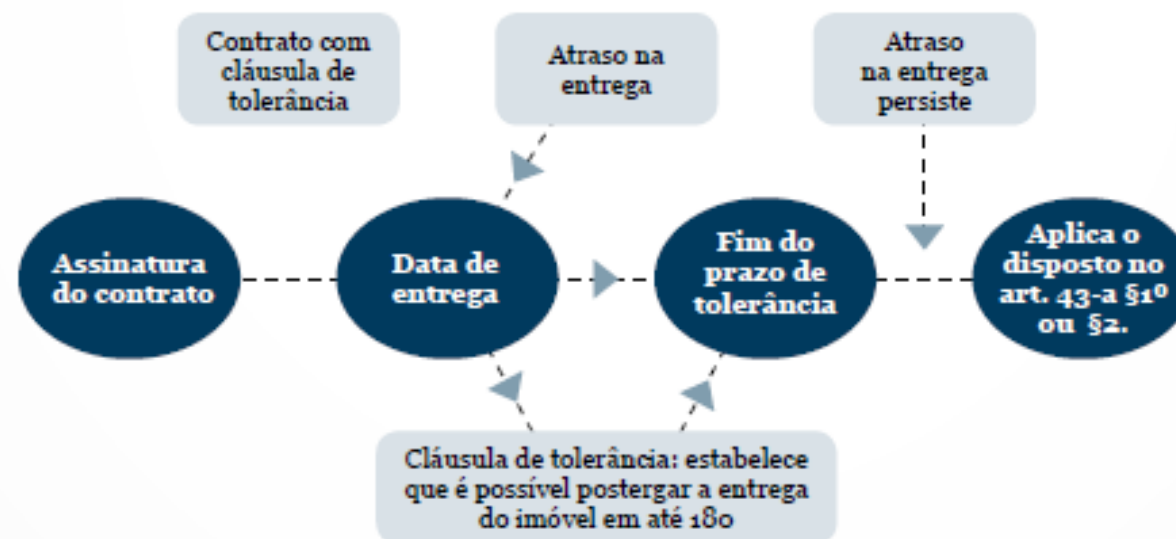
DESCRIÇÃO	PERCENTUAL DE RENTENÇÃO	TIPO DE RESCISÃO/ DISTRATO
Multa Penal Compensatória	25% (vinte e cinco por cento) / 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total pago	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Comissão de corretagem	100% (cem por cento) do valor pago pela comissão de corretagem	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Despesas de promoção, publicidade e despesas administrativas	7% (sete por cento) sobre o valor total pago	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Reembolso do pagamento dos tributos	4% (quatro por cento) sobre o valor total pago	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Honorários advocatícios	10% (dez por cento) sobre o valor total da inadimplência	motivo imputado ao comprador (inadimplência)
Taxa condominial ou contribuição devida à associação de moradores	100% (cem por cento) do(s) valor(es) em aberto	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Impostos reais incidentes sobre a unidade	100% (cem por cento) do(s) valor(es) em aberto	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente
Taxa de fruição	0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato (pro rata die)	motivo imputado ao comprador (inadimplência) / solicitação de comprador adimplente



Clausula de Tolerância

É a possibilidade, prevista expressamente no contrato, de dilação do prazo de entrega do imóvel.

“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador”



Fruição

- Essa taxa busca cobrir eventuais prejuízos decorrentes da **impossibilidade de o vendedor usufruir ou destinar o imóvel para outras finalidades** durante o período em que esteve ocupado pelo comprador.

STJ REsp 2.104.086 - Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª turma do STJ (2024/2025)

Ao analisar o recurso especial, a relatora, ministra Maria Isabel Gallotti, destacou a distinção entre contratos celebrados **antes** e **após** a vigência da **lei 13.786/18**.

Afirmou que até 28/10/18, quando entrou em vigor a nova legislação, não havia previsão legal para cobrança de taxa de ocupação ou fruição de lote não edificado, e a jurisprudência do STJ afastava a exigência presumida.

Após a promulgação da lei, entretanto, passou a ser possível a cobrança da taxa, desde que respeitados os termos da legislação e havendo disposição expressa no contrato.

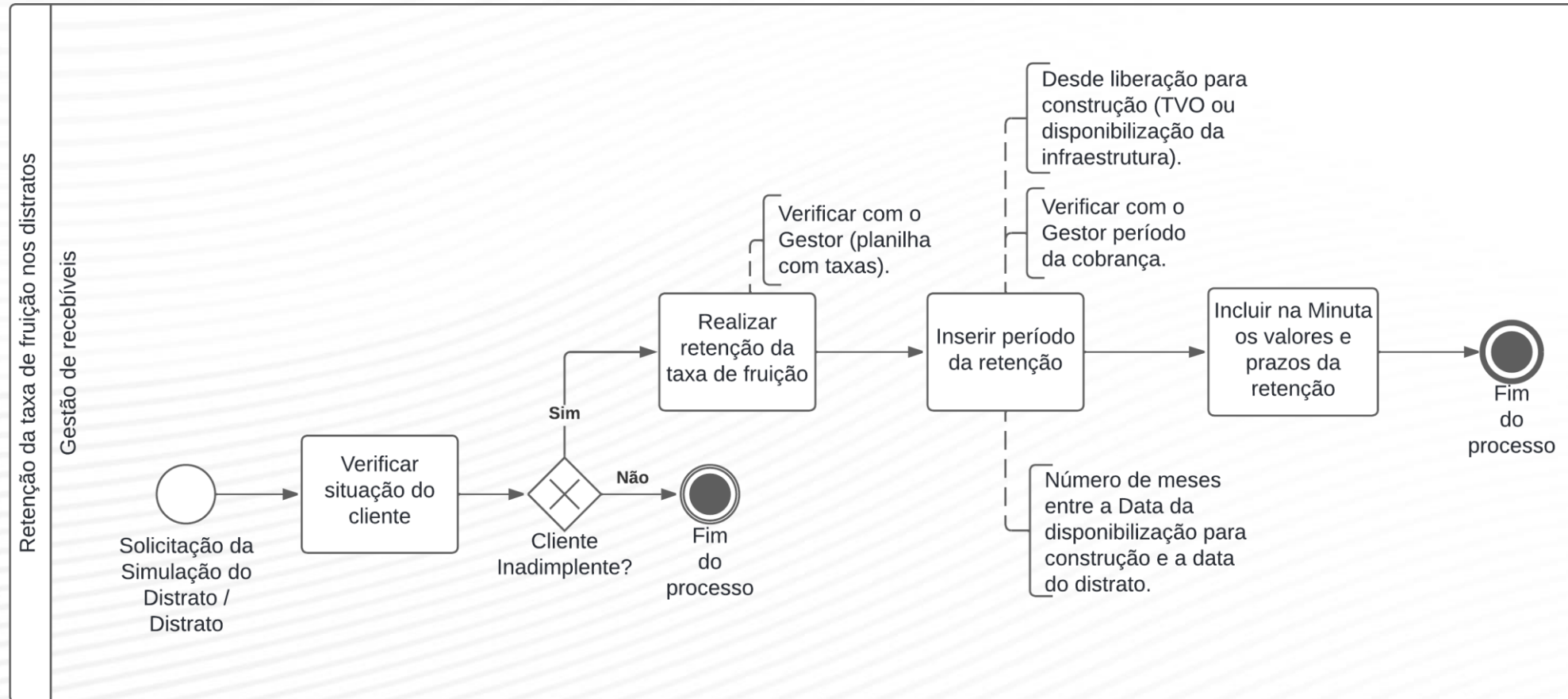
No caso, a ministra ressaltou que tendo o tribunal de origem esclarecido que a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos na lei 13.786/18 e que houve informação prévia ao comprador das consequências da desistência do negócio, não haveria como afastar as disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei nem afronta ao CDC.

Assim, como o contrato foi celebrado já sob a vigência da nova lei, a retenção da taxa foi considerada cabível.

Pedido de vista do ministro Marco Aurélio Buzzi suspendeu o julgamento.



Estrutura e Fluxo de trabalho



Estrutura e Fluxo de trabalho

Simulação do distrato

Valores de Descontos/Acréscimos - Despesas Administrativas/Financeiras						
Tipo	%	Sobre	Valor base	Coef.	Descrição	Valor total
Desconto	100	Livre	24.078,89	1	Débitos condominiais do período de 03/2022 á 08/2024	24.078,89
Desconto	100	Livre	541,26	1	Débitos de ITU referente aos anos de 2023 e 2024	541,26
Desconto	0,6	Parcelas	81.615,44	1	PIS	530,50
	5					
Desconto	3	Parcelas	81.615,44	1	CONFINS	2.448,46
Desconto	2,2	Parcelas	81.615,44	1	IRPJ	1.795,54
Desconto	1,0	Parcelas	81.615,44	1	CSLL	881,45
	8					
Desconto	20	Livre	51.339,34	1	Multa de Rescisão Contratual	10.267,87
Desconto	0,5	Valor atualizado	235.613,13	64	Fruição de 0,5%am, pelo período de 64 meses, correspondente à indenização pelo uso do imóvel uma vez que o lote encontra-se disponível para construção	75.396,20
Total Descontos:					115.940,17	
Total Acréscimos:					0,00	



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigada

Rafaela Moreira Campelo Schiavinato

