

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



LIMITES DE RETENÇÃO, DEVOLUÇÃO DE VALORES E ALGUMAS QUESTÕES CONTROVERSAS NA LEI 13.786

TIAGO CARVALHO DE OLIVEIRA – GOIANIA – 06/06/25

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



- SOBRE CRITÉRIOS ESPECÍFICOS DAS RETENÇÕES E PRAZOS

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



- + SOBRE CONTEXTO ATUAL DE APLICAÇÃO DA LEI**
- + FORMA DE APLICAÇÃO PELOS TRIBUNAIS E STJ**
- + CENÁRIO ECONÔMICO ATUAL**

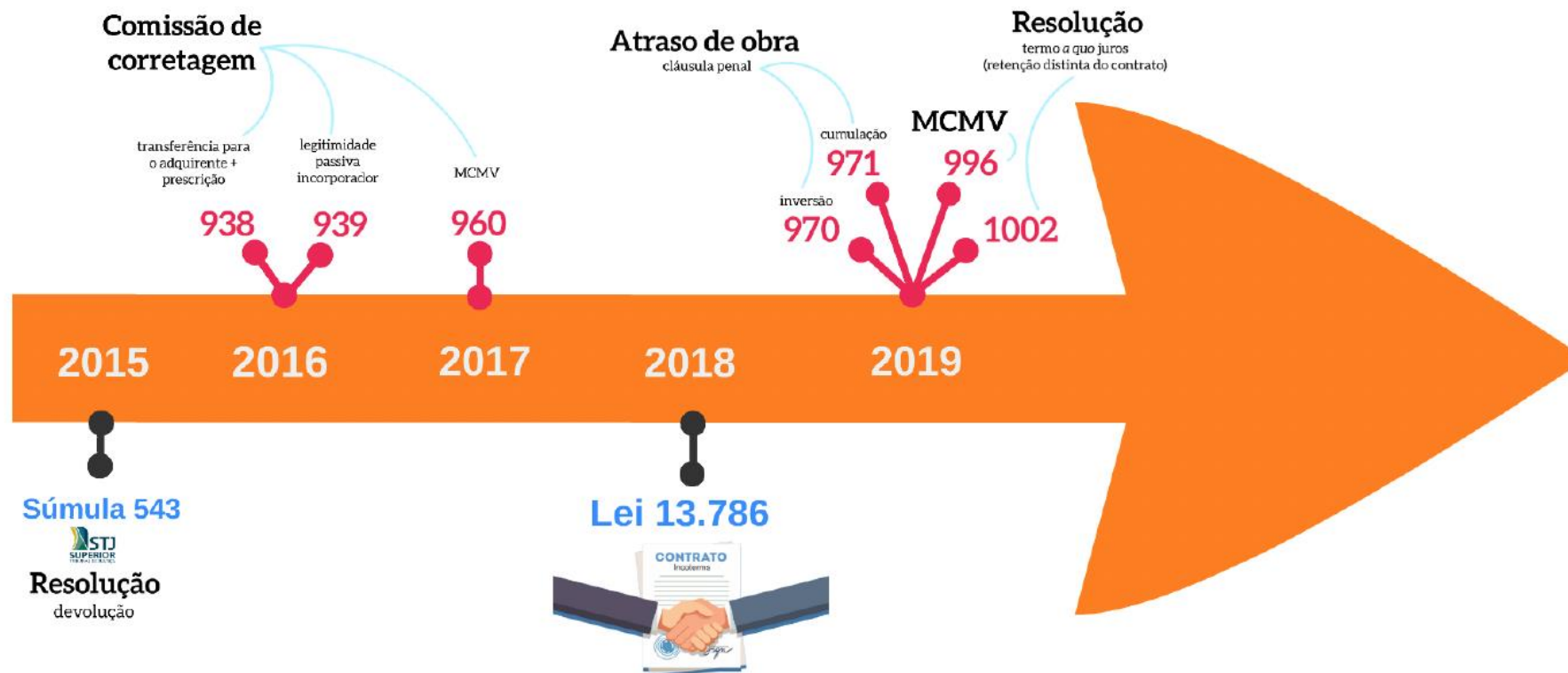
NÃO É DEMAIS LEMBRAR O CONTEXTO ANTERIOR À LEI...

- **PERCENTUAIS INDEFINIDOS – 10% A 30%**
- **ALTOS ÍNDICES DE PEDIDOS JUDICIAIS DE RESOLUÇÃO***
 - **DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PELA SÚMULA 543**
- **INSEGURANÇA DO FLUXO DE CAIXA DA INCORPORAÇÃO**
(A COMPLEXA EQUAÇÃO DE 99% DOS CUSTOS NA FASE DE
CONSTRUÇÃO E APENAS 30% DA RECEITA + 65% DA RECEITA NA
FASE PÓS ENTREGA E 5% AO FINAL)



NÃO É DEMAIS LEMBRAR O CONTEXTO ANTERIOR À LEI...

7 TEMAS DE RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS



FONTE: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2021/2/92B07CF7D98F42_ArtigoLeidoDistrato.pdf

A LEI nº. 13.786/2018 TORNOU-SE A REALIDADE DESDE 27 DE DEZEMBRO DE 2018

**QUADRO RESUMO (DIREITO DE INFORMAÇÃO)
REGRAS PARA DEVOLUÇÃO DOS VALORES E PRAZOS
REGULAMENTAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA
DEVOLUÇÃO NÃO IMEDIATA DE VALORES
POSSIBILIDADE DE REVENDA IMEDIATA DA UNIDADE
SABEMOS QUE NÃO FOI UMA LEI PERFEITA!**



RETENÇÃO NA INCORPORAÇÃO

Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no **caput** e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.



PRAZOS DE DEVOLUÇÃO NA INCORPORAÇÃO

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do **caput** deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.



RETENÇÃO E PRAZOS DE DEVOLUÇÃO NOS LOTEAMENTOS

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até **12 (doze) parcelas mensais**, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de **180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;**

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de **12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.**



ABSURDO PRECISAR DEFENDER A APLICAÇÃO DA LEI!



**INEXISTÊNCIA DE QUALQUER FORMA DE
QUESTIONAMENTO PREVISTAS NO ORDENAMENTO!**



Notícias

RECURSO REPETITIVO

28/03/2019 09:40

Segunda Seção decide que lei de 2018 não será aplicada na solução de repetitivos sobre atraso na entrega de imóvel

Ao examinar questão de ordem levantada pelo ministro Luis Felipe Salomão, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que não serão aplicados diretamente os dispositivos da Lei 13.786/2018 no julgamento de dois temas repetitivos que tratam da aplicação de penalidades contra a construtora em casos de atraso na entrega do imóvel comprado na planta. Salomão é o relator dos recursos.

Lei nova

Ao apresentar a questão de ordem, Salomão citou exemplos, na doutrina e em julgados da Terceira e da Quarta Turmas do STJ, para mostrar que, em vista da irretroatividade da lei, não seria possível a modificação do entendimento jurisprudencial em processos pendentes de julgamento, mesmo com a posterior mudança normativa.



LEI nº. 13.786/2018



PRESCRIÇÃO DECENAL DEFINIDA PELO STJ



LEI nº. 13.786/2018

SEM APLICAÇÃO DO CDC

X

LEI ESPECIAL



QUEM TEM MEDO DO ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL?

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.



O ART 67-A, § 13 E O RISCO DA DISTORÇÃO PELO JUDICIÁRIO

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

Como o judiciário pode interpretar essas condições diferenciadas, se forem fixados parâmetros menores?



COMO O JUDICIÁRIO TEM RESPONDIDO?

DIVERGÊNCIA NO STJ

*** DECISÕES SEGUINDO O TEXTO DA LEI E REFORMANDO ACÓRDÃOS**

X

*** DECISÕES COM PERCENTUAIS DE RETENÇÃO NÃO RESPEITADOS**

*** APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO ANTERIOR DO STJ – 25%
(RESP 1979096/SP)**

*** REDUÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO NOS LOTEAMENTOS
(RESP 2104086/SP)**



COMO O JUDICIÁRIO TEM RESPONDIDO?

TJSP – DIVERGÊNCIAS

TJRJ – DIVERGÊNCIAS

TJSC – DIVERGÊNCIAS

TJPR – DIVERGÊNCIAS

TJGO – DIVERGÊNCIAS

TJPE – APLICAÇÃO

TJAL – APLICAÇÃO

TJSE – APLICAÇÃO





UOL Economia

<https://economia.uol.com.br> › noticias › 2025/02/17 › pa... ⋮

Para CBIC, no atual cenário, não há indicativo de ...

17 de fev. de 2025 — "No atual cenário, não há indicativo de crescimento de **distratos**", afirmou o economista Celso Petrucci, durante apresentação de pesquisa sobre ...



Valor Econômico

<https://valor.globo.com> › finanças › noticia › 2024/03/12 ⋮

'Distratos' voltam à mira de gestoras de ativos estressados

12 de mar. de 2024 — Petrucci, do Secovi-SP, confirma o aumento dos distratos nos últimos três meses de 2023, mas frisa que é preciso esperar o primeiro trimestre ...





A TARDE

<https://atarde.com.br> › imoveis › numero-de-distratos-cre... ⋮

Número de distratos cresceu 33% no primeiro trimestre

9 de jul. de 2022 — Crise e disparada dos juros são apontados como principais causas do **aumento** na quantidade de quebra de contrato na compra de imóveis novos.



G1

<https://g1.globo.com> › noticia › 2022/03/15 › setor-im... ⋮

Setor imobiliário registra aumento de anulações de contratos ...

15 de mar. de 2022 — De janeiro a abril de 2021, a Abecip aponta que **foram feitos 5.751 distratos imobiliários**, montante 18% maior do que o registrado no mesmo ...



Agência Brasil

<https://agenciabrasil.ebc.com.br> › economia › noticia › j... ⋮

Juros altos e inflação aumentam risco de distratos imobiliários

25 de set. de 2022 — Embora estejam no menor nível em quase dez anos, **distratos** continuam a representar perigo para quem compra imóvel na planta, apesar do bom ...



CHEZZI

Home

O Escritório ▾

Especialidades ▾

Advogados

Publicações

Metade dos imóveis vendidos volta à construtora devido aos distratos

Home » Metade dos imóveis vendidos volta à construtora devido aos distratos

Por: **Chezzi Advogados**

última atualização: 6 de maio de 2025

Fonte: **Chezzi Advogados**

Metade dos imóveis de alto e médio padrão vendidos pelas construtoras foi alvo de distratos e retornou para serem negociados novamente nos últimos anos. Significa dizer que, a cada dois imóveis comercializado no País, um foi distratado.

Essa regra vale, pelo menos, desde 2014, de acordo com dados divulgados nesta terça-feira (25) pela Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), a partir de um levantamento realizado em parceria com a Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas).

Nos primeiros dois meses de 2017, a relação de distrato por venda totaliza 53,1%. Isso quer dizer que, de cada 100 imóveis negociados no período, 53 tiveram seus contratos de venda cancelados pelo pretendente e voltaram para o catálogo de unidades da construtora.

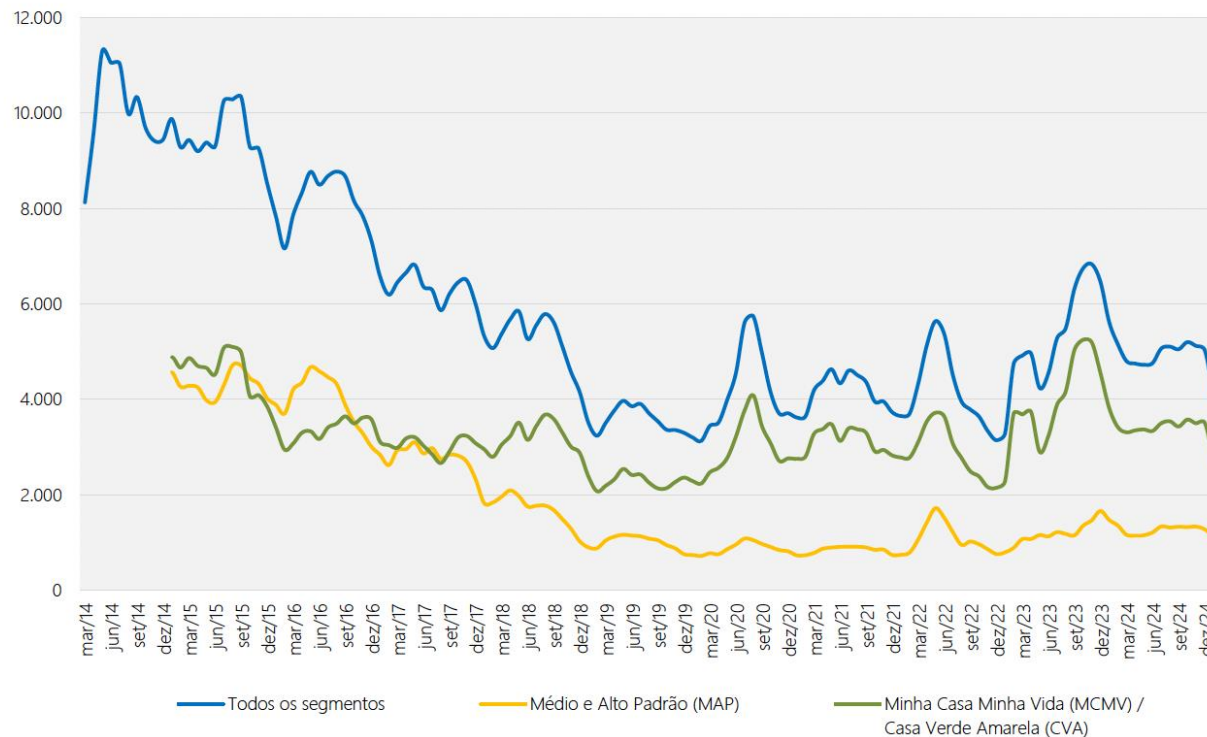


DISTRATOS SÉRIE HISTÓRICA

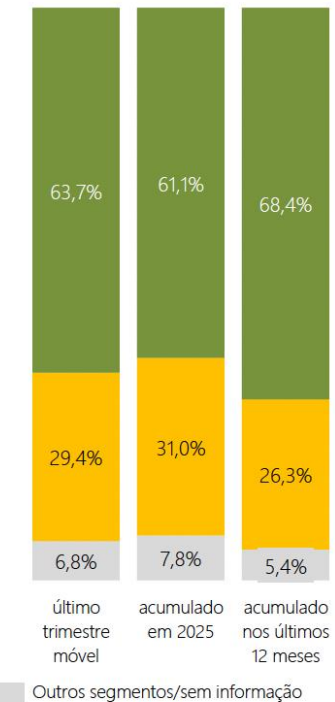


Comportamento dos indicadores de distratos em unidades, em base móvel de três meses:

Série histórica do número de unidades distratadas, total e por segmento (trimestre móvel)



Composição (%)



Os Indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc. Informações por segmento disponíveis a partir de janeiro/2015.

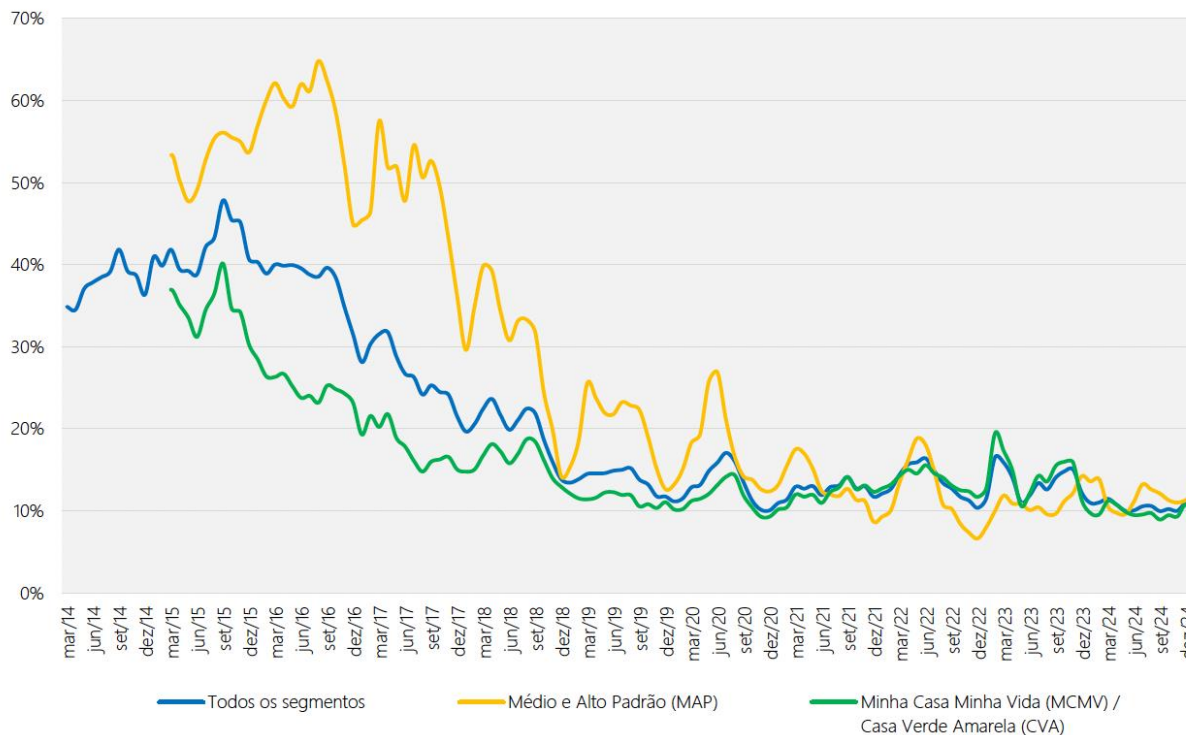


DISTRATOS/VENDAS SÉRIE HISTÓRICA

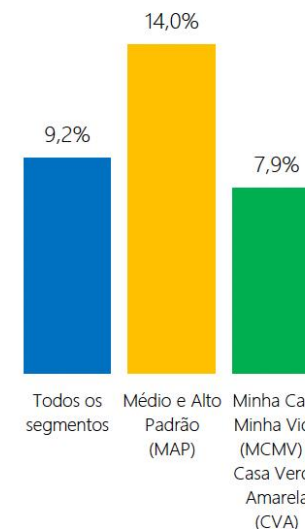


Evolução da relação entre unidades distratadas e vendidas em base móvel de três meses (%):

Série histórica da relação distratos/vendas*, total e por segmento (trimestre móvel)



Relação distratos/vendas *
(último trimestre móvel)



Os Indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc. Informações por segmento disponíveis a partir de janeiro/2015.

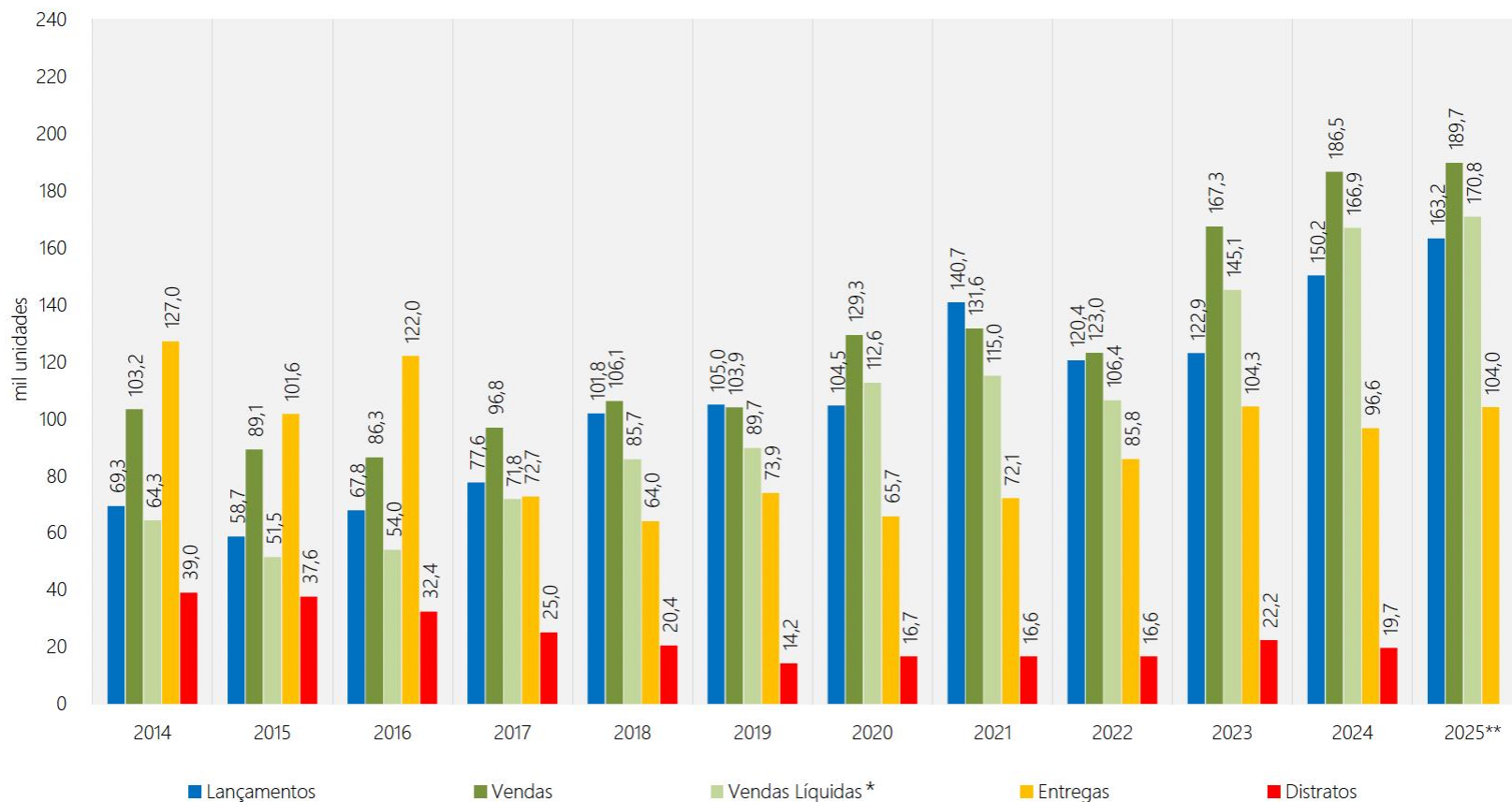
Nota: (*) a relação distratos/vendas é calculada pela razão entre unidades distratadas e vendidas em um dado período.



EVOLUÇÃO ANUAL



Evolução anual do volume de lançamentos, vendas, vendas líquidas* e distratos (todos os segmentos)



Os Indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.
Notas: (*) saldo de vendas e distratos em um determinado período. (**) Dados referentes aos últimos 12 meses encerrados em fevereiro/2025.





ÚLTIMO TRIMESTRE

Tabela comparativa com os resultados do último trimestre móvel:

TODOS OS SEGMENTOS*		LANÇAMENTOS	VENDAS	ENTREGAS	DISTRATOS	VENDAS LÍQUIDAS**	DISTRATOS/VENDAS	OFERTA (FEVEREIRO/2025)	VSO TRIMESTRAL*** (DURAÇÃO DA OFERTA EM MESES)
VOLUME	ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL (dez/24-jan/25-fev/25)	41.637 UNIDADES	42.860 UNIDADES	32.229 UNIDADES	3.929 UNIDADES	38.931 UNIDADES	9,2%	134.506 UNIDADES	24,9% (12,1 MESES)
VARIAÇÃO	ÚLTIMO TRIMESTRE MÓVEL x MESMO TRIMESTRE DE 2024	+34,1%	-8,5%	+22,0%	-23,8%	-6,6%	-1,8 p.p.	-0,8%	-3,4 p.p.



ACUMULADO EM 12 MESES

Tabela comparativa com os resultados no acumulado dos últimos 12 meses (encerrados em fevereiro/2025):

TODOS OS SEGMENTOS*		LANÇAMENTOS	VENDAS	ENTREGAS	DISTRATOS	VENDAS LÍQUIDAS**	DISTRATOS/VENDAS	OFERTA (MÉDIA NO PERÍODO)	VSO TRIMESTRAL*** (DURAÇÃO DA OFERTA EM MESES)
VOLUME	ÚLTIMOS 12 MESES (março/2024 - fevereiro/2025)	163.158 UNIDADES	189.660 UNIDADES	104.036 UNIDADES	18.884 UNIDADES	170.776 UNIDADES	10,0%	131.276 UNIDADES	27,5% (11,0 MESES)
VARIAÇÃO	ÚLTIMOS 12 MESES X 12 MESES PRECEDENTES	+27,8%	+8,8%	-2,3%	-13,1%	+11,9%	-2,5 p.p.	-5,7%	+2,6 p.p.



CONCLUSÃO

Não devem existir visões polarizadas pela ótica do consumidor ou do incorporador:

TEMOS QUE DEFENDER A APLICACAO DA LEI, ESPECIAL.

Debates devem ser feitos no âmbito do processo legislativo.

O consumidor tem muitos direitos, mas não tem direitos ilimitados a ponto de subverter a Lei em prol dos seus próprios interesses.



AINDA BEM QUE EU VIM



NÓS SOMOS O IBRADIM!



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado!

TIAGO CARVALHO DE OLIVEIRA

