

ALERTA

STJ afetou tema relevante sobre distratos em incorporações com patrimônio de afetação

SOUZAKAWA



STJ afetou tema relevante sobre distratos em incorporações com patrimônio de afetação

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou ao rito dos recursos repetitivos a discussão sobre a possibilidade de retenção de até 50% das quantias pagas pelo adquirente em caso de rescisão por inadimplemento do comprador, nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos ao regime do patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018.

A controvérsia envolve a interpretação do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, dispositivo que admite, nas incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, a estipulação de pena convencional de até 50% dos valores pagos pelo adquirente.

Com a afetação, ficam suspensos, em âmbito nacional, os recursos especiais e agravos em recursos especiais que tratem da mesma matéria, até que o STJ fixe a tese repetitiva.

O julgamento é especialmente relevante para as incorporadoras, pois poderá trazer maior segurança jurídica sobre um dos pontos mais sensíveis dos distratos imobiliários: o percentual de retenção aplicável quando o comprador inadimplente decide desfazer o contrato.

A definição também tende a impactar diretamente a gestão comercial e financeira dos empreendimentos, sobretudo porque o distrato compromete a previsibilidade de caixa, a recomercialização da unidade, o planejamento do patrimônio de afetação e a alocação dos custos decorrentes da manutenção da unidade fora do fluxo normal de vendas.

A tese que vier a ser fixada pelo STJ terá efeito vinculante e deverá orientar os tribunais de todo o país, contribuindo para maior uniformidade na aplicação da Lei do Distrato e para a redução da insegurança hoje existente no contencioso imobiliário.

Seguiremos acompanhando o julgamento e seus reflexos práticos para incorporadoras, adquirentes e demais agentes do mercado imobiliário.



SOUZAOKAWA

ADVOGADOS

 + 55 (11) 3532-7710

 Av. Brigadeiro Faria Lima, 1663 - 4º andar
Jardim Paulistano - São Paulo - SP, 01452-001

 souza.okawa@souzaokawa.com.br

 souzaokawa.com.br