Contrato de Incorporação

Lei 4.591/64

Fontes das Obrigações: Contratos Especiais, Atos Unilaterais, Responsabilidade Civil e outras Fontes

(DCV0311)

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil

Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Noções

Arnoldo Wald: "Chama-se incorporação imobiliária, incorporação edilícia ou simplesmente incorporação o contrato pelo qual uma parte (o incorporador) obriga-se a fazer construir um edifício composto de unidades autônomas, alienando-as a outras partes (os adquirentes), em regime de condomínio, com as frações ideais do terreno. A incorporação é conceituada pela lei como uma atividade: "Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas" (art. 28, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64). A incorporação imobiliária não é disciplinada pelo Código Civil, sendo regulada pela Lei n. 4.591, de 16-12-1964, e posteriores alterações e regulamentações (Cf. Arnoldo Wald. *Direito Civil : Contratos em espécie*. v. 3. 19ª ed. . com a colaboração dos professores Semy Glanz, Ana Elisabeth Lapa Wanderley Cavalcanti e Liliana Minardi Paesani. São Paulo: Saraiva, 2012.

p. 211)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Noções

"considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas" (art. 28, parágrafo único da Lei 4.591/64)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Noções

“FUNDAMENTAL – Para que ocorra um contrato de incorporação a obra não pode estar concluída, se o contrato ocorrer após a conclusão da obra o contrato não terá tal natureza (Orlando Gomes)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Características

Bilateral

Típico

Consensual

Oneroso

Formal

de execução diferida ou continuada

É um contrato de adesão que consiste em uma obrigação de resultado

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Quem pode ser Incorporador

Incorporador – pode ser pessoa física ou jurídica

A construção pode ser transferida a outrem

"Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (art. 29, *caput*, da Lei 4.591/64)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Quem pode ser Incorporador

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que sòmente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário dêste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

d) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário dêste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Tôda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidàriamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Incorporação direta (por conta e risco do incorporador)

- **Obra executada em terreno próprio por conta e risco do incorporador com venda por preço total que inclui o valor do terreno e o da construção, havendo sempre a individualização (número e detalhes acerca da unidade autônoma que serão entregues ao adquirente do imóvel)**

Lei 4.591/64 – Capítulo II – Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem **contratadas pelo incorporador** por **preço global** **compreendendo quota de terreno e construção**, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sôbre a aquisição da parte construída, mas, também, sôbre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sôbre a aquisição da fração ideal, mas, também, sôbre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Recurso improvido (REsp 922.956/RN, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 01/07/2010).

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE SERVIÇO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DIRETA. CONSTRUÇÃO FEITA PELO INCORPORADOR EM TERRENO PRÓPRIO, POR SUA CONTA E RISCO. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO A TERCEIRO.

1. A incorporação imobiliária é um negócio jurídico que, nos termos previstos no parágrafo único do art. 28 da Lei 4.591/64, tem por finalidade promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas.

2. Consoante disciplina o art. 48 da Lei 4.591/64, a incorporação poderá adotar um dos seguintes regimes de construção: (a) por empreitada, a preço fixo, ou reajustável por índices previamente determinados (Lei 4.591/64, art. 55); (b) por administração ou "a preço de custo" (Lei 4.591/64, art. 58); ou (c) diretamente, por contratação direta entre os adquirentes e o construtor (Lei 4.591/64, art. 41).

3. Nos dois primeiros regimes, a construção é contratada pelo incorporador ou pelo condomínio de adquirentes, mediante a celebração de um contrato de prestação de serviços, em que aqueles figuram como tomadores, sendo o construtor um típico prestador de serviços. Nessas hipóteses, em razão de o serviço prestado estar perfeitamente caracterizado no contrato, o exercício da atividade enquadra-se no item 32 da Lista de Serviços, configurando situação passível de incidência do ISSQN.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Recurso improvido (REsp 922.956/RN, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 01/07/2010).

4. Na incorporação direta, por sua vez, o incorporador constrói em terreno próprio, por sua conta e risco, realizando a venda das unidades autônomas por "preço global", compreensivo da cota de terreno e construção. Ele assume o risco da construção, obrigando-se a entregá-la pronta e averbada no Registro de Imóveis. Já o adquirente tem em vista a aquisição da propriedade de unidade imobiliária, devidamente individualizada, e, para isso, paga o preço acordado em parcelas.

5. Como a sua finalidade é a venda de unidades imobiliárias futuras, concluídas, conforme previamente acertado no contrato de promessa de compra e venda, a construção é simples meio para atingir-se o objetivo final da incorporação direta; o incorporador não presta serviço de "construção civil" ao adquirente, mas para si próprio.

6. Logo, não cabe a incidência de ISSQN na incorporação direta, já que o alvo desse imposto é atividade humana prestada em favor de terceiros como fim ou objeto; tributa-se o serviço-fim, nunca o serviço-meio, realizado para alcançar determinada finalidade. As etapas intermediárias são realizadas em benefício do próprio prestador, para que atinja o objetivo final, não podendo, assim, serem tidas como fatos geradores da exação.

7. Recurso especial não provido (REsp 1.166.039/RN, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 11/06/2010).

Incide, pois, na espécie, a Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo (art. 557, caput, do CPC).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de fevereiro de 2015.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Incorporação por empreitada (ou “a preço fechado”)

Na incorporação por empreitada é *contratado um construtor (empreiteiro*) sob um preço que pode ser fixo ou sofrer reajustes, mas que deve obedecer ao limites (que envolverm os padrões exigidos e os lapsos temporais) decorrentes da Lei 4.591/64.

- **A preço fixo**
- **A preço reajustável**

Lei 4.591/64 - Seção II - Da Construção por Empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a *preço reajustável por índices préviamente determinados*.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nêle expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatóriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acôrdo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado fôr inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-MG - AI: 10024122747561001 MG, Relator: José Affonso da Costa Côrtes, Data de Julgamento: 11/04/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/05/2013

EMENTA - AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES, PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. REQUISITOS PRESENTES. Constatada a verossimilhança das alegações pela existência de provas capazes de gerar o convencimento de que a parte possui, em princípio, direito que possibilite uma sentença de mérito favorável, deve ser concedida a antecipação de tutela. O atraso injustificado na entrega das chaves do imóvel adquirido é motivo suficiente para determinar que o requerido arque com os valores desembolsados a título de aluguel.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-MG - AI: 10024122747561001 MG, Relator: José Affonso da Costa Côrtes, Data de Julgamento: 11/04/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CIVEL, Data de Publicação: 03/05/2013

Trata-se de agravo de instrumento aviado por Habitare Construtora Incorporadora S/A contra a decisão de fls. 27/29-TJ, na qual o Juiz monocrático, nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória, deferiu a tutela antecipada para determinar que a agravante pague o valor mensal do aluguel do imóvel em que está residindo o agravado, além das taxas condominiais, ambos a partir da publicação da decisão até decisão final, sob pena de multa de R$5.000,00 (cinco mil reais) por cada mês inadimplido. Nas razões recursais de fls. 02/15-TJ, a agravante discorre sobre a realidade do mercado da construção civil e sua situação dentro dessa realidade, além das particularidades do contrato de incorporação imobiliária - preço fechado; sustenta que a Lei permite o atraso e pune o incorporador com a sanção de perdas e danos, estando o contrato em conformidade com a legislação; destaca que as partes pré-fixaram as perdas e danos para a hipótese de atraso na entrega do bem no percentual de 0,5% sobre o valor pago mensalmente, até que a entrega das chaves se concretize - cláusula 16ª, § 2º; afirma que a indenização em perdas e danos foi pré-fixada na espécie, e jamais o pagamento de valores despendidos com aluguel; ao final, requereu provimento ao recurso, com a reforma da decisão, para retirar da agravante a obrigação de quitar os valores referentes aos aluguéis e taxas condominiais gastos pelo agravado. (...)

TJMG
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

TJ-MG - AI: 10024122747561001 MG, Relator: José Affonso da Costa Côrtes, Data de Julgamento: 11/04/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/05/2013

In casu, quanto aos aluguéis, entendo que tais requisitos restaram amplamente demonstrados. Quanto ao primeiro dos requisitos, a verossimilhança das alegações, o contrato firmado entre as partes previa a entrega do imóvel em 30/11/2011 (fl. 57-TJ), e até a presente data esse fato não ocorreu. O atraso é injustificado, sendo que as alegações da agravante não prosperam, posto que o risco da atividade econômica é do empresário, assim como o lucro, com base no princípio capitalista insculpido na Constituição Federal de 1988.

No tocante ao perigo de dano de difícil ou incerta reparação, é inequívoco que o agravado não teria que arcar com despesas de aluguel de outro imóvel acaso a agravante tivesse honrado o seu compromisso. Tem-se, então, que é plausível a concessão da tutela antecipada para que a agravante seja compelida a arcar com os valores desembolsados pelo autor à título de aluguel, pois a agravante tenta se eximir de sua obrigação, sem qualquer justificativa.

Ademais, restrito a este recurso, pode-se ter como assegurada sentença de mérito favorável à pretensão do agravado, caso a decisão final lhe seja desfavorável.

TJMG
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Incorporação por administração (ou “a preço de custo”)

- **Os adquirentes arcam com os custos da obra integralmente.**

Lei 4.591/64 - Seção III - Da Construção por Administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

STJ - AgRg no Ag: 1261490 RS 2009/0243082-4, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/05/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/06/2015

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO DENEGATÓRIA DE RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA. SÚMULA 7/STJ. RELAÇÃO REGIDA PELA LEI 4.591/64. VIOLAÇÃO AO ART. 23 DA LEI 8.906/94. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STJ. 1. Responsabilidade dos proprietários ou adquirentes de pagar o custo integral da obra. 2. Tendo o Tribunal local concluído que os condôminos aprovaram as contas e procedimentos da administradora, bem como consignado não haver indício que leve a descrédito da escritura contábil, é inviável esta Corte Superior ignorar tais informações e concluir pela responsabilidade da administradora. Concluir nesse sentido demandaria reexame do acervo fático-probatório. Súmula 7/STJ. 3. Não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, a relação jurídica, na espécie, é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64). 4. Constatada a ausência de congruência entre a argumentação desenvolvida e o comando do art. 20 da Lei 8.906/94, incide, no ponto, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. 5. Agravo regimental não provido.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

STJ - AgRg no Ag: 1261490 RS 2009/0243082-4, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/05/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/06/2015

O regime de construção denominado preço de custo, ou por administração , é aquele em que os compradores irão arcar com a totalidade das despesas alocadas no empreendimento, na proporção das frações ideais do terreno correspondente às respectivas unidades autônomas. Nessa hipótese, o vendedor se obriga à construção do imóvel segundo os critérios ditados pelos compradores, através de uma Comissão de Representantes, que é o órgão fiscalizador da incorporação e que cumpre o papel de intermediária entre os condôminos e o construtor- incorporador. O que dos autos emerge com clareza, observado o conjunto probatório, é que os autores se envolveram no empreendimento. É possível que sua expectativa em relação ao real custo da obra tenha sido frustrada. E que as elevações do preço tenham alcançado patamares superiores à expectativa. No entanto, que essa expectativa tenha sido frustrada sem causa justificada os autores não comprovam.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

STJ - AgRg no Ag: 1261490 RS 2009/0243082-4, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/05/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/06/2015

***Resta evidenciado nos autos que houve a constituição do condomínio, bem como foi nomeada a comissão de representantes. Os autores , juntamente com os demais condôminos, em assembléias e reuniões, aprovaram contas e procedimentos da administradora , ou cobraram postura nesse mesmo sentido, tudo corroborando com o regime pelo qual a construção do condomínio estava acontecendo. Assim, não há falar que os autores estavam envolvidos em empreendimento, desconhecendo as regras do jogo ou mesmo que tenham sido induzidos em erro ou tenham sido vítimas de abuso, ou de sua boa-fé, pois tinham pleno conhecimento das obrigações que estavam assumindo, na medida em que a construção se dava pelo regime de administração a preço de custo, sem qualquer garantia, portanto, que a projeção inicial do preço, para as respectivas unidades dos autores, fosse definitiva e que não haveria reajustes outros. Aliás, a disposição do art. 60 da Lei nº 4.591/64, diz que eventuais revisões da estimativa de custos será aprovada por comissão de representantes (justamente, as assembléias realizadas e noticiadas no laudo pericial), sendo o custo da majoração (mesmo art. § único) repassado a todos os contratantes. Não tendo sido a obra contratada a preço fechado, mas por custo real, ou seja, a preço de custo, fato incontroverso, nesta hipótese, estima-se o custo, mas não se fixa em definitivo, e o grupo de adquirentes ou proprietários assume a responsabilidade pelo pagamento integral da obra, cujo valor pode oscilar. Mesmo que os autores possam ter sido frustrados em suas expectativas, como afirmam, isso, no entanto, não os livra do integral cumprimento das obrigações contratuais que assumiram. Conseqüência lógica e jurídica de obrigação livre e conscientemente firmada.* (Grifou-se, nas fls. 49/54) Portanto, reitere-se, as alegações devolvidas na presente petição recursal não se revelam competentes para modificar o entendimento expendido, porquanto adentrar a questão trazida como controversa, diante da situação fática consolidada exposta e dos termos da avença, implica revolver cláusulas contratuais e o contexto fático-probatório produzido nos autos, o que, em sede de recurso especial, é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ**

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Direito à Informação
Código de Defesa do Consumidor

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a ***informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços***, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem **como sobre os riscos que apresentem**; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Abusividade nas relações de consumo

SEÇÃO IV - Das Práticas Abusivas

Art 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços (redação original)

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-SP - 0010470-39.2012.8.26.0562 Apelação Relator(a): Alexandre Marcondes Comarca: Santos Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 28/01/2014 Data de registro: 29/01/2014 Outros números: 10470392012826 0562

OBRA NÃO CONCLUÍDA NO PRAZO

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de indenização por danos materiais Pedidos subsidiários formulados na petição inicial Sentença que acolhe o pedido subsidiário - Interesse recursal do autor no acolhimento do pedido principal - Relação de consumo - Obra não concluída no prazo contratual Força maior e caso fortuito não demonstrados Fatos invocados pelas incorporadoras que caracterizam fortuito interno, integrados ao risco da atividade Álea negocial Precedentes do TJSP Injustificada demora no cumprimento da obrigação Danos materiais indenizáveis Indenização arbitrada com caráter de "lucros cessantes" indevida - Indenização pleiteada pelo autor com base em cláusula contratual que estabelece taxa de ocupação de 0,1% ao dia devida pelos promitentes compradores em caso de inadimplemento Abusividade da cláusula que vale tanto para as promitentes vendedoras como para o promitente comprador Prevalência dos princípios de que a indenização se mede pela extensão do dano e da vedação do enriquecimento sem causa Redução da penalidade com base no art. 413 do CC Indenização arbitrada em 8% ao ano sobre o valor atualizado do imóvel Incidência da indenização a partir da mora até a entrega das chaves aos adquirentes RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO O DAS RÉS

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

TJ-SP - Voto nº 23.632 Apelação Cível nº 1007545-47.2013.8.26.0100 Comarca: São Paulo Apelantes: MONICA PERLATI LOPES NUNES e OUTRA Apelado: QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. JUÍZA: Glaucia Lacerda Mansutti

INDENIZAÇÃO C. C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO - Ação julgada parcialmente procedente - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA - Validade - Não pode ser desconsiderado o prazo de cento e vinte dias previsto no contrato como tolerância para a conclusão da obra - Prazo, ademais, usual no segmento imobiliário - Reconhecida a inadimplência da ré a partir de 01.09.2012 - TAXA DE CORRETAGEM - Devolução - Inadmissibilidade - Hipótese que não é de resolução contratual - Resultado útil que foi alcançado pelas partes com a concretização do negócio imobiliário - Taxa de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária (sati) - Devolução - Cabimento - Correta a devolução em razão da abusividade verificada - Hipótese de venda casada Inteligência do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) Valor que deverá ser apurado em sede de liquidação mediante apresent6ação dos recibos de pagamento - DANOS MATERIAIS - Valores referentes a aluguel, incluindo condomínio e IPTU, que devem ser aos autores ressarcidos, somente com relação ao período compreendido entre 01.09.2012, até a data da efetiva entrega das chaves - MULTA CONTRATUAL MORATÓRIA - Prejuízos compensados com a fixação de indenização a título de perdas e danos no percentual mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, devendo incidir desde o descumprimento (01.09.2012) até a efetiva entrega do bem - DANO MORAL - Inocorrência - Verba indevida - Hipótese de mero descumprimento contratual - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

TJ-SP - Voto nº 23.632 Apelação Cível nº 1007545-47.2013.8.26.0100 Comarca: São Paulo Apelantes: MONICA PERLATI LOPES NUNES e OUTRA Apelado: QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. JUÍZA: Glaucia Lacerda Mansutti

Neste ponto, ressalto que a cláusula de tolerância para a entrega do imóvel não é abusiva. Isto porque está redigida de forma clara, permitindo aos contratantes o conhecimento prévio sobre sua incidência, além de usual no segmento imobiliário, não padecendo de qualquer vício. O que não se permite, porém, é o extravasamento do prazo por ela estendido. (...) Até a propositura da presente ação (fevereiro de 2013), os autores ainda não tinham sido imitidos na posse do imóvel. Portanto, não tendo o imóvel sido entregue nas datas aprazadas, deve ser levado em conta somente a primeira prorrogação para a entrega do imóvel (01.08.2012), não podendo ser levados em consideração os demais aditamentos. Ademais, cumpre assinalar que, assumindo a apelada a responsabilidade na realização de tão vultoso empreendimento, deveria se precaver quanto aos riscos inerentes à própria execução do quanto acordado.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

TJ-SP - Voto nº 23.632 Apelação Cível nº 1007545-47.2013.8.26.0100 Comarca: São Paulo Apelantes: MONICA PERLATI LOPES NUNES e OUTRA Apelado: QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. JUÍZA: Glaucia Lacerda Mansutti

Assim, a indenização fixada, deve ser interpretada como perdas e danos, posto que o resultado fático do descumprimento contratual representa perda financeira suportada indevidamente pelos consumidores, cabendo lembrar que o contrato entabulado entre as partes previu essa sanção para a hipótese de não conclusão da obra no prazo avençado (cláusula 10, fls. 35 e 36), devendo ser mantido o percentual corretamente fixado, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, que deverá ser calculado a partir do inadimplemento (01.09.2012) e estendido até a efetiva entrega das chaves. Assinalo que no tocante a multa contratual de 2% sobre o valor do imóvel, verifica-se impossibilidade de incidência em desfavor da vendedora ante a ausência de previsão contratual. Portanto é vedado ao julgador intervir no contrato de modo a impor nova cláusula penal, cujo teor não fora ajustado no momento da assinatura do instrumento. Destarte, os prejuízos já foram compensados com a indenização acima fixada. No que tange à devolução da taxa de corretagem, de se anotar que, não pretendendo os compradores a resolução do contrato, inadmissível a restituição dos valores pagos a esse título, posto que o resultado útil foi alcançado pelas partes com a concretização do negócio imobiliário.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-SP - APL: 10125147120148260003 SP 1012514-71.2014.8.26.0003, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 19/03/2015, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/03/2015

TAXA DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Cláusula contratual que prevê a responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento de serviços de intermediação e de assessoria. Abusividade. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever da ré de restituir o valor pago a este título. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-SP - APL: 10051163920148260564 SP 1005116-39.2014.8.26.0564, Relator: Edson Luiz de Queiroz, Data de Julgamento: 04/03/2015, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/03/2015

Ação de repetição de indébito. Comissão de corretagem e taxa de serviço de assessoria técnico imobiliária (SATI). Improcedência em primeiro grau. 1. Competência desta Subseção e Câmara. Contrato de corretagem lastreado em compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ilegitimidade passiva inexistente. 2. Comissão de corretagem. Consumidores que se dirigiram ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Serviços de corretagem não contratados. Taxa indevida. 3. SATI (assessoria técnico-imobiliária). Ausência de prova da contratação e da prestação dos serviços. Não comprovada a prestação de informações claras ao consumidor. Taxa indevida. 4. Contrato de adesão. Imposição de contratação de serviços para compra de imóvel caracteriza venda casada. 5. Devolução dos valores na forma simples. Ausência de caracterização de má-fé. 6. Inversão dos ônus de sucumbência. Honorários fixados em 15% do valor da condenação. Recurso parcialmente provido.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Práticas Abusivas na Fabricação e na Comercialização

Construtoras que utilizam material em desacordo com padrões mínimos de qualidade – art. 39, VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Práticas Abusivas na Fabricação e na Comercialização

Loteamentos em áreas de proteção ambiental - art. 51, XIV CDC - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais

Comentários – meio ambiente natural e meio ambiente artificial (SILVA, José Afonso da . **Direito Ambiental Constitucional** . 6ª ed. . São Paulo : Malheiros, 2007.)

Lagoa de Marapendi – RJ

Parque Adahil Barreto

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

I - Os deveres laterais: prestação de informações e advertências

O princípio geral de boa-fé (art. 4º, III do CDC e arts. 113 e 422 do CC)

Dever de informar ou dever de conselho ?

Antônio Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro, *"a cientificidade da boa-fé, tratando-se da Ciência do Direito, corresponde à possibilidade efectiva de, com ela, resolver questões concretas*" (*Da Boa Fé no Direito Civil* . v. 1 Coimbra : Almedina . p. 18)

Luiz Edson Fachin - "*ignorar é diferente do sentido positivo de boa-fé, porque este implicaria que o sujeito desenvolvesse um conjunto de diligências para certificar-se da inexistência do vício*" (*Elementos Críticos de Direito de Família* : Curso de Direito Civil . Rio de Janeiro : Renovar, 1999 . p. 115)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

II - A cláusula mandato

art. 51, VIII CDC “imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor”;

Contrato de Mandato – vínculo em que o mandatário age em nome e no interesse do mandante / Requisitos para a existência de representação válida: 1) relação jurídica (legal ou convencional) que autoriza a agir em nome do representante ; 2) representante atua em nome do representado e não age para si

Súmula 60 STJ “É nula a obrigação cambial assumida por procurador do mutuário vinculado ao mutuante, no exclusivo interesse deste ”

Indicação bibliográfica: AMARAL JUNIOR, Alberto do. A abusividade da cláusula mandato no contratos financeiros, bancários e de cartões de crédito. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo. n.19. p.148-60. jul./set. 1996

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais**)**

III - Pactos comissórios “implícitos”

PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO – Ministério da Justiça 15. preveja, no contrato de promessa de venda e compra de imóvel, que o adquirente autorize ao incorporador alienante constituir hipoteca do terreno e de suas acessões (unidades construídas) para garantir dívida da empresa incorporadora, realizada para financiamento de obras;

Vedação para a hipoteca - CC/16, art. 1.163: *“Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço*

Súmula 308 STJ – “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

III - Pactos comissórios “implícitos”

art. 54§ 2º CDC “Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor ...” PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO – Ministério da Justiça 15. preveja, no contrato de promessa de venda e compra de imóvel, que o adquirente autorize ao incorporador alienante constituir hipoteca do terreno e de suas acessões (unidades construídas) para garantir dívida da empresa incorporadora, realizada para financiamento de obras;

Vedação para a hipoteca - CC/16, art. 1.163: *“Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço.*

art. 54§ 2º CDC “Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor ...”

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

VI - Vencimento antecipado das obrigações

- art. 52 do CDC

A respeito do vencimento antecipado das obrigações:

** AMARAL JUNIOR, Alberto do. A abusividade da cláusula mandato no contratos financeiros, bancários e de cartões de crédito. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo. n.19. p.148-60. jul./set. 1996

MACHADO, Agapito. SFH - transferência do imóvel financiado - necessidade de anuência do agente financeiro - vencimento antecipado da divida - execução. **Revista Trimestral de Jurisprudência dos Estados**. São Paulo. v.19. n.135. p.101-6. abr. 1995. (com as observações referentes ao período)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

IV - Juros excessivos

PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - **SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO** – Ministério da Justiça 14. estabeleça, no contrato de venda e compra de imóvel, a incidência de juros antes da entrega das chaves;

Indicações bibliográficas a respeito do posicionamento seguido pelo expositor quanto aos juros:

NIEMEYER, Sérgio. Os juros no novo código civil e a ilegalidade da taxa Selic. **Revista Forense**, v. 100, n. 375, p. 171-209, set./out. 2004

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Juros no direito brasileiro**. 2ª ed. . São Paulo: RT, 2007

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

V - Retenção das parcelas pagas

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou **imóveis** mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado

PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO – Ministério da Justiça
3. imponha a perda de parte significativa das prestações já quitadas em situações de venda a crédito, em caso de desistência por justa causa ou impossibilidade de cumprimento da obrigação pelo consumidor;

Indicação bibliográfica: SA, Jacira Xavier de. A cláusula de decaimento e o Código de Defesa do Consumidor. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo. n.31. p.50-62. jul./set. 1999

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Extinção do Contrato de Incorporação Imobiliária

Adimplemento contratual com o pagamento do preço e a entrega do bem imóvel

Distrato

Anulação judicial

Desapropriação

Inadimplemento contratual

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

LEI 4.591/64
Lei Federal n° 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

- I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- **II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação**; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- **III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra**;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

LEI 4.591/64
Lei Federal n° 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação)

Art. 31-E. O **patrimônio de afetação extinguir-se-á pela**: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1o. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

LEI 4.591/64

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador **não atingem os patrimônios de afetação constituídos**, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Lei Federal n° 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato