

Bruno de Lima: o direito de arrependimento nos contratos imobiliários

Com a publicação e vigência da Lei 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, houve relevantes alterações na Lei 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Dentre essas alterações, merece referência a que confere ao adquirente a valiosa prerrogativa de arrependimento, já disposta no Código de Defesa do Consumidor, porém agora explicitamente aplicável aos contratos imobiliários.

Oportuno explicitar que a mencionada inovação legislativa também trouxe a previsão de que os contratos de promessa de compra e venda, bem como os pactos de compra e venda, são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiro. Essa nova feição jurídica de tais pactos imobiliários cria barreiras ao arrependimento motivado ou não do negócio, por parte do comprador ou vendedor e resulta na atribuição de um caráter de definitividade a esses ajustes, ressalvadas as hipóteses de desfazimento por inadimplemento.

Nada obstante, o Código de Defesa do Consumidor prevê o chamado direito de arrependimento no prazo de sete dias da assinatura ou do recebimento do produto ou serviço, com a devolução integral e imediata do valor pago, desde que adquiridos fora do estabelecimento comercial, como acontece, por exemplo, com os serviços contratados pela internet ou por telefone:

Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

A alteração trazida no artigo 67-A, parágrafo 10 da Lei 13.786/2018, por sua vez, estabelece o direito de arrependimento nos termos já delineados no CDC, para o adquirente, nas situações em que o contrato tiver sido celebrado fora da sede do incorporador. Observe-se:

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:

(...)
§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

Ora, essa modificação diz respeito à equiparação do adquirente ao consumidor quando as vendas de unidades imobiliárias sejam feitas sem a visão clara, plena, direta e presencial do comprador, como nos casos de promessa de compra e venda relacionadas a unidades na planta ou mesmo na hipótese de transações que ocorram através da internet.

Nesse diapasão, o adquirente que realize a compra de um imóvel fora do estabelecimento comercial do vendedor, como ocorre num estande de vendas ou feirão de imóveis, possui, com base na Lei 13.786/2018, o direito de arrepender-se da compra ou promessa, no prazo de sete dias corridos, desfazendo-se o negócio, com a imediata devolução da integralidade dos valores, pagos inclusive para comissão de corretagem, e sem qualquer dedução.

Em contrapartida, é mister ressaltar que esse “novo direito” diverge da jurisprudência firmada até então. Para os tribunais superiores, antes da vigência da lei ora em análise, o pleito do distrato, como decorrência do arrependimento manifesto pelo adquirente, independente da data em que o contrato foi firmado, seria caracterizado como inadimplemento, ensejando, portanto, reparação pela frustração do negócio, além da responsabilização por eventuais prejuízos e autorização para que fosse retido parte do valor pago.

Das considerações enunciadas acima, é necessário ponderar e aclarar a redação equivocada do parágrafo 11 do artigo 67-A da Lei 13.786/2018. Nesse preceito, o legislador apresentou como marco inicial para contagem do prazo de sete dias a data da postagem da carta de comunicação de arrependimento, comprovada pelo aviso de recebimento, levando à enganosa suposição ou interpretação de que o prazo só teria início quando o envio da correspondência ocorresse, e não a contar da data da efetiva realização da avença (contrato), como marco mais intuitivo.

Dessa forma, ratificando o exposto, tem-se que o adquirente que firmar contrato fora do estabelecimento comercial pode, dentro do prazo de sete dias, exercer seu direito de arrependimento, estando-lhe assegurada a devolução da integralidade do valor pago pelo imóvel, incluída a taxa de corretagem. Assim, o comprador que se arrepender da avença deverá comunicar ao incorporador, no prazo exposto e através de carta registrada com aviso de recebimento, a sua opção de não prosseguir com o contrato, requerendo a restituição dos valores já pagos.

Por fim, é importante enfatizar que as mudanças trazidas pela nova legislação são aplicáveis apenas aos contratos firmados a partir de 28/12/2018, dia em que tal normatização entrou em vigor.

Date Created

20/07/2019