

## Lei do Distrato não vale para contratos anteriores à sua vigência

A Lei do Distrato Imobiliário (13.786/18) não se aplica a contratos firmados antes de sua vigência. A decisão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça ao julgar recursos repetitivos que tratam das penalidades contra construtoras em casos de atraso na entrega do imóvel. O julgamento de mérito foi marcado para o dia 10/4.

Sandra Fado/STJ



Sandra Fado/STJ Salomão afirmou que não é possível aplicar a nova lei para resolver casos anteriores à vigência

O relator, ministro Luis Felipe Salomão, citou exemplos da 3ª e da 4ª Turma do STJ, mostrando que, pela irretroatividade da lei, não é possível mudar o entendimento jurisprudencial em processos pendentes de julgamento, mesmo com a mudança posterior normativa.

"Penso que não se pode cogitar de aplicação simples e direta da nova Lei 13.786/18 para solução de casos anteriores ao advento do mencionado diploma legal", considerou.

Segundo o ministro, a questão de ordem objetivava propiciar "adequado amadurecimento" sobre as questões dos repetitivos, ensejando segurança, evitando surpresas e permitindo maior qualificação dos debates na solução dos recursos afetados.

Salomão negou ainda o pedido de ingresso no processo, como *amicus curiae*, do Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor; da Câmara Brasileira da Indústria da Construção; da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias; do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo; e do Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis.

### Recursos

No tema 970 (REsp 1.498.484 e REsp 1.635.428), discute-se a possibilidade de cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes quando há atraso por parte da construtora.

O tema 971 (REsp 1.614.721 e REsp 1.631.485) diz respeito à hipótese de inversão, contra a construtora (fornecedora), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor, em casos de



inadimplemento por parte da construtora devido ao atraso na entrega do imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Date Created**

28/03/2019