



A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
DO STJ | **2018**

---

**PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR**



A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
**DO STJ | 2018**

---

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

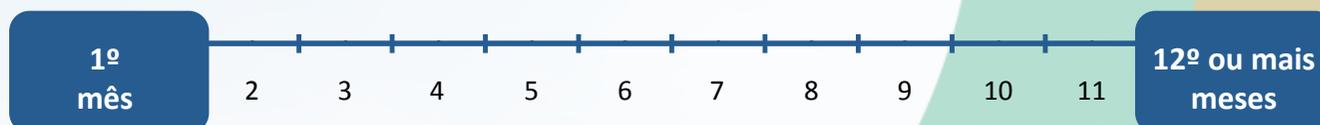
ELY WERTHEIM / SECOVI-SP



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR



## 1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

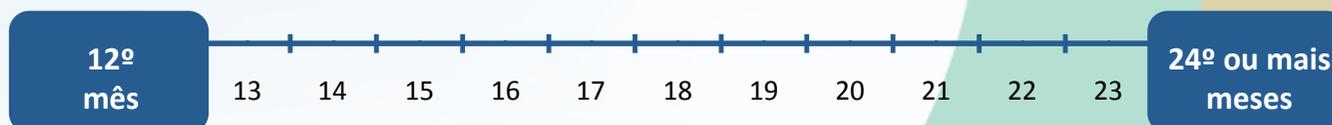
- Prospecção do terreno;
- Aquisição do terreno com superação de itens suspensivos, como análise urbanística, documentação, tombamentos, plano diretor, lei de zoneamento, código de obras, ambiental, vizinhança e outros.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR



## 1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Aprovação do projeto de arquitetura junto à prefeitura e a outros órgãos públicos;
- Atendimento a diversas exigências, por vezes conflitantes;
- Pagamento de outorgas onerosas e/ou atendimento de contrapartidas exigidas pelos órgãos públicos;
- Estruturação jurídica da incorporação imobiliária em atendimento à Lei 4.591/1964.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR



## 1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Comercialização do empreendimento;
- Obtenção de financiamento para obra (60% a 80% do custo da obra);
- Projetos técnicos executivos de estrutura, fundação, elétrica, hidráulica, sustentabilidade, acessibilidade, saneamento, reutilização de água, paisagismos e outros;
- Execução da obra (contratos irrevogáveis para fornecimento de mão de obra e materiais);



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR



## 1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Execução de remediação de área contaminada (se for o caso) pela ocupação de indústria e postos de gasolina. Vazios urbanos contaminados por ocupação industrial anterior que, se não forem recuperados, podem ser invadidos com perigo para a saúde humana;
- Obtenção do habite-se, de inúmeras certidões e alvarás;
- Registro do condomínio e entrega do empreendimento aos clientes;



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR



continuação

## 1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- O condomínio instalado gera aumento de tributos, com IPTU, demanda por serviços e bens de consumo no entorno. Isso gera empregos diretos e indiretos, melhora o ambiente urbano e pode contribuir com a segurança pública;
- O setor imobiliário é polo gerador de empregos, tributos, negócios, renda e soluções de engenharia (meio ambiente e outras).



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
**DO STJ | 2018**

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## 2. MODELO COMERCIAL

- Cliente paga entre 15% e 20% do preço durante as obras;
- Na entrega das chaves, o cliente paga o saldo de 80% a 85% do preço, por meio de financiamento e/ou com recursos próprios;
- O incorporador só recebe 80% a 85% do preço na entrega do empreendimento e das chaves ao comprador;
- O lucro ocorre somente na entrega do empreendimento com o recebimento de 100% do preço;
- O incorporador realiza 100% do empreendimento com recursos oriundos do financiamento da obra + recursos dos compradores + recursos próprios/ outros.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
**DO STJ | 2018**

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## 3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS

- Há dois motivos básicos para os distratos:
- ✓ Problema econômico/financeiro do cliente, como perda de emprego, problema cadastral decorrente do longo prazo entre a compra e o término do empreendimento;
- ✓ O investidor/especulador, “revestido” de comprador final (que compra para uso), tendo pago 15% a 20% do preço (ou até menos) decide unilateralmente rescindir o contrato (pleiteando devolução dos valores pagos corrigidos e com juros), porque sua expectativa de ganho (aumento do preço do imóvel) na revenda do imóvel se frustra.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## 3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS

- Rescisões contratuais, apesar do caráter irrevogável do contrato, ocorrem frequentemente próximo ao final do empreendimento, quando o comprador precisa pagar 80% a 85% do preço;
- O incorporador não recebe 80% a 85% do preço, não quita o financiamento da obra e não consegue cumprir pagamentos contratuais, irretratáveis, de execução das obras;
- O incorporador precisa cobrir o déficit de caixa para dar continuidade ao empreendimento e não prejudicar os compradores adimplentes;



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
**DO STJ | 2018**

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## **3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS**

- Consequências do distrato:
  - ✓ O incorporador não dispõe de recurso porque utilizou-o para realizar o empreendimento e não prejudicar o comprador adimplente (grande maioria);
  - ✓ Impacto no fluxo de caixa das empresas;
  - ✓ Incorporador não consegue pagar o financiamento da obra;



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
**DO STJ | 2018**

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## **3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS**

- Consequências do distrato:
  - ✓ Aumento do estoque com retorno da unidade, novas despesas e esforço comercial para revender;
  - ✓ Comprometimento de investimento da empresa e consequente redução de novos empreendimentos e de geração de emprego;
  - ✓ Coloca em risco o empreendimento e prejudica os clientes adimplentes.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## 3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS

- O comprador final de apartamento, quando tem algum problema econômico/financeiro, não quer distratar. Ele procura a empresa, que também não quer distratar, para renegociar a dívida. Incorporador, quando é acionado, constrói uma solução para o problema;
- Quando o investidor/especulador consegue judicialmente o distrato, ele recupera “seu investimento” (muitas vezes, com lucro) e “contamina” o setor, provocando “uma onda de distratos”;
- O investidor/especulador representa parte no mercado. Eles surgiram com o forte aquecimento do mercado e a expectativa de ganhos significativos. Porém, eles se frustraram com a grande crise econômica nacional (principalmente de 2014 a 2016) e iniciaram os distratos.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## 3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS

- Impossível manter saudável um setor econômico em que é possível “devolver” o bem comprado e recuperar o valor pago.
- Qual setor é obrigado a devolver?
- O setor imobiliário vende imóvel e entrega imóvel, não valorização.
- Quem vende valorização é o setor financeiro. Ainda assim, caso uma ação se desvalorize, ele não é obrigado a devolver o investimento.
- O setor imobiliário não pode rescindir unilateralmente quando ocorre valorização do imóvel, para revender com preço mais alto.
- Equívoco tratar o distrato como uma “fórmula matemática” aplicável para todos os casos – cada caso é um caso.



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – DINÂMICA RESUMIDA

A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
PERSPECTIVA  
DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

## 3. ATRASO, SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E DISTRATOS - CONSEQUÊNCIAS

- Especulação imobiliária é prejudicial para quem fabrica imóveis (indústria imobiliária), pois quando os preços de imóveis aumentam muito, as empresas não conseguem comprar terrenos e os custos de construção sobem, inviabilizando novos empreendimentos e diminuindo a velocidade de vendas.
- As empresas buscam vender rapidamente a preço acessível, receber 100% do preço, entregar o empreendimento e, por consequência, obter resultados.
- Distratos, sejam de que forma for, inviabilizam a atividade imobiliária.



A INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA  
**PERSPECTIVA**  
**DO STJ | 2018**

---

PROTEÇÃO DO  
CONSUMIDOR

**OBRIGADO**

---