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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

"PROTEÇÃO DOS CONSUMIDORES ADIMPLENTES INTERESSE COLETIVO X INDIVIDUAL"

MINISTRO ANTONIO SALDANHA PALHEIRO

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

⇒**BRASIL: CRISE ECONÔMICA A PARTIR DE 2014**

⇒**AUMENTO DO DESEMPREGO**

⇒**DIFICULDADES DE MANUTENÇÃO DAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA (INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA)**

⇒**AUMENTO DOS DISTRATOS – DESISTÊNCIA POR PARTE DOS ADQUIRENTES**

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

⇒**TAXAS DE DISTRATOS:**

2013 – 24%

2014 – 29%

2015 – 41%

2016 – 43,4%

Fonte: Agência de risco Fitch/Site G1

⇒**IMPACTO NEGATIVO NA ATIVIDADE ECONÔMICA DO SETOR IMOBILIÁRIO**

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERSPECTIVA DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – LEI N. 4.561/1964

⇒NÃO TRAZ REGRAMENTO ESPECÍFICO SOBRE O DISTRATO.

⇒AO CONTRÁRIO, DIZ QUE PROMESSA DE COMPRA E VENDA É IRRETRATÁVEL (ART. 32, § 2º), NA PERSPECTIVA DE NÃO PREJUDICAR O ADQUIRENTE (AÇÕES PETITÓRIAS E POSSESSÓRIAS)

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

⇒ **PARA CORRIGIR DISTORÇÕES, EM SITUAÇÕES QUE PODIAM LEVAR ATÉ À PERDA TOTAL DO VALOR PAGO, A JURISPRUDÊNCIA PASSOU A APLICAR A LEGISLAÇÃO PROTETIVA CONSUMERISTA**

⇒ **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR:**

ADQUIRENTE = CONSUMIDOR (ART. 2º DO CDC)

INCORPORADORA = FORNECEDOR (ART. 3º DO CDC)

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

⇒ **SÚMULA 543/STJ:** ***Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.***

⇒ **SÚMULA 602/STJ:** ***O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.***

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

⇒ COM ISSO, MUITOS ADQUIRENTES TÊM CONSEGUIDO REVER AS CLÁUSULAS, AS MULTAS E O PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA INCORPORADORA.

⇒INCORPORADORAS PASSARAM A APONTAR UM "RISCO SISTÊMICO" PARA O SETOR – DIFICULDADES PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS, O QUE PODE PREJUDICAR O CONSUMIDOR ADIMPLENTE

⇒ ANALOGIA COM OUTROS TIPOS DE CONTRATAÇÃO/ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS: SEGUROS, FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA, JUROS BANCÁRIOS

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

RELAÇÃO CONTRATUAL DESEQUILIBRADA E OSCILANTE:

CONTRATOS DE ADESÃO, CLÁUSULAS ESTABELECIDAS UNILATERALMENTE PELA PROMITENTE-VENDEDORA COM PENALIDADES EXAGERADAS

VS.

RESCISÃO PROVOCADA POR CULPA EXCLUSIVA DO ADQUIRENTE QUE NÃO CONSEGUIU ARCAR COM AS PRESTAÇÕES

⇒BUSCA DE UM REEQUILÍBRIO DESSAS RELAÇÕES:

– CONSUMIDOR VULNERÁVEL MERECE PROTEÇÃO ESPECIAL

– MAS COM MODULAÇÃO E OBSERVÂNCIA DO SINALAGMA, JÁ QUE PODE IMPACTAR DE MODO NEGATIVO AS ESTRUTURAS DOS MERCADOS, O QUE TAMBÉM NÃO É DESEJÁVEL

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

VISÃO DAS INCORPORADORAS:

"A PERMISSIVIDADE DOS TRIBUNAIS TRANSFORMOU O DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NUM BOM NEGÓCIO"

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

BUSCA DO EQUILÍBRIO:

- **CONSUMIDORES DIFERENCIADOS:**
  - **– CONSUMIDORES DE SALAS COMERCIAIS**
  - **– PEQUENO INVESTIDOR ≠ GRANDE INVESTIDOR**
  - **– INVESTIDORES QUE ESPERAVAM A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL, O QUE NÃO ACONTECEU DEVIDO À CRISE, ENTÃO DESISTIRAM DAS COMPRAS (TJSP APLICOU AS DISPOSIÇÕES DO CONTRATO NESSES CASOS)**
  - **– ADQUIRENTE QUE ESTAVA REALIZANDO O "SONHO DA CASA PRÓPRIA" E FICOU DESEMPREGADO**

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

- **PROCURAR CRITÉRIO OBJETIVO PARA DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL DE DESÁGIO (HOJE NO STJ: ENTRE 10% E 25%)**
- **DESISTÊNCIA MOTIVADA ≠ IMOTIVADA**
- **DIREITO CONSTITUCIONAL SOCIAL À MORADIA (ART. 6º, CF)**
- **RISCO INERENTE À ATIVIDADE EMPRESARIAL *VS.* MANUTENÇÃO DO AGENTE ECONÔMICO**

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

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

- **BOA FÉ-OBJETIVA – PADRÃO ÉTICO DAS RELAÇÕES OBRIGACIONAIS**
- **FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO**
- **VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO**
- **EQUILÍBRIO DA BASE CONTRATUAL**

A PRÓPRIA LEI DÁ OS PARÂMETROS (ART. 4º, CDC)

Princípio da Política Nacional das Relações de Consumo:

III - ***harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170 da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;***

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERSPECTIVA DO STJ | 2018

PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Princípios da relação consumerista

1. Princípio da Vulnerabilidade – necessidade de proteção.

   informacional

   técnica

   jurídica/científica

   fática ou socioeconômica

2. Hipossuficiência – probatória e econômica

3. Princípio do Dever Governamental – proteção estatal do consumidor

4. Princípio da Garantia de Adequação – binômio qualidade e segurança dos produtos

5. Princípio da Boa-fé nas relações de consumo

6. Princípio da Informação Plena

7. Princípio do Acesso à Justiça