



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**GABRIEL CARVALHO CUNHA DOS SANTOS**

**COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA E A CLÁUSULA DE  
IRRETRATABILIDADE: UMA ANÁLISE DAS MULTAS POR  
DISTRATO CONTRATUAL À LUZ DA PERSPECTIVA DA  
INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE**

Salvador  
2024

**GABRIEL CARVALHO CUNHA DOS SANTOS**

**COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA E A CLÁUSULA DE  
IRRETRATABILIDADE: UMA ANÁLISE DAS MULTAS POR  
DISTRATO CONTRATUAL À LUZ DA PERSPECTIVA DA  
INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE**

Monografia apresentada ao curso de graduação em Direito, Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Vicente Passos

Salvador  
2024

## TERMO DE APROVAÇÃO

**GABRIEL CARVALHO CUNHA DOS SANTOS**

### **COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA E A CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE: UMA ANÁLISE DAS MULTAS POR DISTRATO CONTRATUAL À LUZ DA PERSPECTIVA DA INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em  
Direito, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Salvador, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_

A Deus, aos meus pais, à família e amigos.

## AGRADECIMENTOS

Com profundo apreço, expresso minha sincera gratidão àqueles que, por meio de generosidade e apoio inabalável, contribuíram substancialmente para a realização deste trabalho acadêmico. Cada indivíduo, de maneira única, deixou uma marca indelével em minha trajetória.

Em primordial consideração, dirijo minha mais profunda gratidão a Deus, que esteve presente em cada noite de insônia e em cada momento de aflição, nunca me deixando sem forças para prosseguir.

Aos meus amados pais, Claudia e Silvio, que com seu amor incondicional e apoio incansável, sustentaram-me ao longo desta jornada, acreditando em mim mesmo quando eu próprio duvidava. Eles foram meus verdadeiros pilares, oferecendo suporte emocional, espiritual e financeiro.

Aos meus queridos primos e tios, que sempre intercederam por mim em suas preces, implorando a Deus pela minha vitória.

Expresso minha gratidão também aos meus valorosos amigos Rachel Silva, Marcella Falcon, Danilo Melo, Victoria Bittencourt, Gabriela Sampaio, Giovana Casali, Thiago Muiños e David Carvalho, que estiveram ao meu lado nos momentos mais sombrios, ouvindo com paciência cada desabafo e solicitação de ajuda, e celebrando todas as pequenas conquistas ao longo do caminho.

Dirijo meus sinceros agradecimentos aos meus colegas da Faculdade Baiana de Direito, Ivan Lacerda, Julia Pugliese, Harrison Junior, Natalha Gonzaga, Sarah Hellen, Ayla Ribeiro e Beatriz Macário, que compartilharam comigo os dias de angústia, incerteza e sofrimento, assim como os momentos de alegria, descontração e triunfo. Sem eles, não teria alcançado esta etapa.

Ao Professor Vicente Passos, meu orientador, a quem admiro profundamente como profissional e educador, pela sua competência, dedicação e sabedoria. Sua paciência, habilidade e comprometimento foram fundamentais para dissipar as complexidades da pesquisa acadêmica.

Manifesto ainda meus sinceros agradecimentos a todos os indivíduos que, de forma direta ou indireta, contribuíram para o êxito deste estudo. Este trabalho é o resultado

de uma jornada colaborativa, e é com profunda humildade e gratidão que dedico esta conquista a todos aqueles que, de alguma maneira, participaram deste processo.

“Ainda que eu ande pelo vale da sombra da morte, não temerei mal nenhum”  
Salmos 23:4

## RESUMO

Este estudo propõe um exame acerca dos distratos dos compromissos de compra e venda celebrados no contexto da incorporação imobiliária, realizados pela parte adquirente. A investigação se concentra na questão da possível abusividade na retenção de valores por parte das incorporadoras imobiliárias. A metodologia adotada compreende uma pesquisa bibliográfica, com análise qualitativa dos dados obtidos, visando compreender, avaliar e interpretar as informações provenientes das fontes consultadas que fundamentam as hipóteses formuladas. Essas hipóteses serão submetidas ao método hipotético-dedutivo de Karl Popper, sujeitando-se a análises teóricas (doutrinárias) e práticas (jurisprudenciais) relacionadas aos distratos dos compromissos de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária. Ao final, pretende-se demonstrar que a análise sobre a retenção de valores nos casos de distrato contratual promovido pelo promitente comprador deve ser casuística, uma vez que a retenção de percentuais superiores a 50% do montante pago não necessariamente configura abusividade em determinadas circunstâncias específicas.

**Palavras-chave:** promessa de compra e venda; incorporação imobiliária; lei do distrato; retenção de valores; abusividade.

## ABSTRACT

This study proposes an examination of the cancellations of purchase and sale commitments entered into in the context of real estate development, carried out by the purchasing party. The investigation focuses on the issue of possible abusiveness in the retention of values by real estate developers. The methodology adopted comprises a bibliographical research, with qualitative analysis of the data obtained, aiming to understand, evaluate and interpret the information from the consulted sources that support the formulated hypotheses. These hypotheses will be submitted to Karl Popper's hypothetical-deductive method, subject to theoretical (doctrinal) and practical (jurisprudential) analyzes related to cancellations of purchase and sale commitments in the context of real estate development. In the end, it is intended to demonstrate that the analysis of the retention of values in cases of contractual termination promoted by the promising buyer must be case-by-case, since the retention of percentages greater than 50% of the amount paid does not necessarily constitute abusiveness in certain specific circumstances.

**Keywords:** purchase and sale promise; real estate development; cancellation law; retention of values; abusiveness.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	artigo
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CPC	Código de Processo Civil
CC	Código Civil
n.	Número
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça
Resp.	Recurso Especial

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>2 DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA</b>	<b>15</b>
2.1 O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	18
2.2 A CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE	21
2.3 O SINAL NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	25
2.4 A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NAS ATIVIDADES DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS	28
2.5 A LEI Nº 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018	34
2.6 RESPONSABILIDADE CIVIL E O DISTRATO NO ÂMBITO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	39
<b>3 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS QUANTO A RETENÇÃO DE VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR EM CASO DE DISTRATO</b>	<b>45</b>
3.1 DA IMPOSIÇÃO LEGAL DE LIMITES A RETENÇÃO DE VALORES EM CASO DE DISTRATO NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	50
3.2 DAS CRÍTICAS A RETENÇÃO DE VALORES	53
3.3 QUANTO A NECESSIDADE DE REALIZAR ANÁLISES CASUÍSTICAS QUANTO A RETENÇÃO DE VALORES	59
3.4 DAS MUDANÇAS SUGERIDAS	61
<b>4 CONCLUSÃO</b>	<b>65</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	

## 1 INTRODUÇÃO

O setor imobiliário constitui uma das áreas mais antigas e significativas da estrutura brasileira, tanto nos aspectos sociais quanto nos políticos e econômicos. Existente no país desde a sua colonização, a distribuição de terras, a especulação imobiliária e o desenvolvimento urbano têm moldado a identidade e a cultura brasileiras, influenciando questões como a distribuição da população, a equidade social e o progresso econômico.

O setor imobiliário é uma esfera que sempre manterá relevância social, visto que está relacionado a um dos grandes objetivos do ser humano: a aquisição da propriedade imobiliária. Nesse contexto, Eduardo Arruda (2013, p. 19) assevera que: "a propriedade residencial é um dos maiores anseios contemporâneos, pois representa conforto, segurança e dignidade."

Além disso, a propriedade residencial envolve a questão do direito fundamental à moradia. Nesse ponto, é necessário considerar o que explicita Ingo Sarlet (2015, p. 659), que afirma:

Hoje, contudo, não há mais dúvidas de que o direito à moradia é um direito fundamental autônomo, de forte conteúdo existencial, considerado, por alguns, até mesmo um direito de personalidade (pelo menos naquilo em que vinculado à dignidade da pessoa humana e às condições para o pleno desenvolvimento da personalidade).

Esse direito fundamental foi consagrado no artigo 6º da Constituição Federal e regulamentado ao longo do documento, conforme se observa:

São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Brasil, 1988).

Entre esses, a habitação figura como uma das questões mais polêmicas, pois enfrenta obstáculos quanto à sua proteção e plena implementação, devido à natureza patrimonial dos direitos de propriedade.

No que tange à relevância político-econômica, destaca-se o constante desenvolvimento do país, o aumento do poder aquisitivo da população e a transformação da concepção de imóvel, que deixou de ser apenas uma residência ou local de lazer para se tornar uma forma de investimento financeiro. Atualmente, a aquisição de imóveis é considerada por muitos como o investimento mais seguro e rentável.

Nesse contexto, o mercado imobiliário desempenha um papel essencial na geração de capital no país, promovendo o crescimento econômico por meio da criação de empregos, aumento da renda, contribuição tributária e, conseqüentemente, impulsionando o desenvolvimento. Portanto, esse setor origina uma variedade de relações que demandam regulamentação jurídica.

Considerando a grande importância do setor imobiliário e a necessidade de regulação jurídica das suas relações, torna-se imprescindível abordar o Direito Imobiliário. Julio Cesar Sanchez (2022, p. 22) entende que o Direito Imobiliário é um ramo do Direito Civil, assim como o Direito de Família, o Direito das Sucessões e o Direito Médico, porém, um segmento que possui princípios e conceitos próprios e exclusivos. Em relação à conceituação, Sanchez (2022, p. 21) acrescenta que o Direito Imobiliário:

É um ramo do Direito Privado que se dedica a regulamentar diversos aspectos da esfera privada relacionados a transações imobiliárias, abrangendo temas como compra e venda, locação, condomínio, usucapião, financiamento imobiliário, entre outros.

Atualmente, devido à significativa demanda por imóveis no país nos últimos anos, um dos principais focos do Direito Imobiliário é o contrato de compromisso de compra e venda, que constitui um acordo preliminar no qual o promitente vendedor e o promitente comprador se comprometem, em momento futuro, a formalizar a escritura pública definitiva, enquanto aguardam o cumprimento de determinadas condições.

Dado o crescimento contínuo dos compromissos de compra e venda, inúmeros conflitos emergem dessas relações. Entre eles, é frequente encontrar casos de compradores que desistem da aquisição de um imóvel, seja por exaustão financeira, alteração de vontade ou mudanças nos planos de vida.

Considera-se que as consequências dessas situações são extremamente graves, visto que a promessa de compra e venda possui a característica de ser irrevogável. Ademais, a compra ou venda de um imóvel não é um simples ato da vida civil.

Sob a perspectiva do vendedor, a frustração da venda de um imóvel requer um replanejamento econômico, além de um investimento temporal significativo para encontrar outro comprador.

Para amparar a parte lesada e resolver os entraves jurídicos decorrentes da rescisão da promessa de compra e venda, a legislação, por meio da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Lei do Distrato), e a jurisprudência, vêm apresentando medidas para tentar mitigar os riscos dos contratos de compra e venda.

No caso dos compromissos de compra e venda, a legislação vigente autoriza a inclusão de uma cláusula de irrevogabilidade, e, em caso de desistência por parte do adquirente, permite-se a retenção de uma parte da quantia já paga.

A Lei do Distrato estabelece que a retenção pode variar entre 25% e 50% da quantia paga, desde que essa penalidade esteja expressamente prevista no contrato. O Superior Tribunal de Justiça (Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n.º 807880, 2016) reafirma as disposições da lei, reiterando que a previsão de retenção de um percentual superior a 25% ou 50%, dependendo da afiliação da incorporação, é considerada abusiva.

Admite-se que estipular um teto para a retenção de valores é uma prática que auxilia na prevenção de possíveis abusos, especialmente nas situações mais comuns que resultam na rescisão das promessas de compra e venda, como o esgotamento financeiro e a mudança nos planos de vida do promitente comprador.

Considera-se que é impraticável punir economicamente uma pessoa que enfrenta um momento de exaustão financeira. Ademais, não é razoável adotar práticas que incentivem alguém a adquirir um imóvel que não mais deseja. Por fim, é necessário preservar a alteração de vontade, mesmo que se trate de uma resolução unilateral do contrato, fora das hipóteses previstas em lei.

Embora o limite supracitado resulte em um certo "estresse econômico" para o promitente vendedor, que não receberá grande parte dos valores acertados para a venda do imóvel, na maioria dos casos, essa parte possui capacidade econômica para suportar tais perdas.

Nesse sentido, entende-se que o poder judiciário pode e deve intervir para evitar que os consumidores sofram abusos contratuais ao adquirir um imóvel, corrigindo possíveis cláusulas abusivas. No entanto, nem sempre a lei e os tribunais conseguem resolver de forma eficaz todos os problemas decorrentes do compromisso de compra e venda, sendo necessário considerar as exceções existentes no instituto.

A título exemplificativo, cita-se um caso de promessa de compra e venda firmada, tendo como objeto uma unidade residencial em um edifício, a ser totalmente personalizada por uma incorporadora a pedido dos promitentes compradores. As obras se iniciam e, estando 70% concluídas, o promitente comprador realiza o distrato.

Apesar da previsão legal para o percentual de retenção e o pagamento de determinadas taxas, estas não são suficientes para indenizar integralmente os prejuízos suportados pelo incorporador ao restabelecer o projeto à sua configuração original, ou os investimentos necessários para comercializar o imóvel com a planta alterada.

Nesse contexto, é imperativo que a legislação vigente consiga aplicar medidas adequadas às especificidades inerentes às promessas de compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária, evitando a generalização excessiva da lei.

Defende-se, portanto, que a norma e o judiciário nacional devem se transformar constantemente, buscando elaborar mecanismos que auxiliem, de forma prática, as partes contratuais. De acordo com Paulo Nader (2014, p. 50):

As instituições jurídicas são inventos humanos que sofrem variações no tempo e no espaço; não basta, portanto, o ser do Direito na sociedade, é indispensável o ser atuante, o ser atualizado. Os processos de adaptação devem-se renovar, pois somente assim o Direito será um instrumento eficaz na garantia do equilíbrio e da harmonia social.

Portanto, ao se realizar uma análise mais aprofundada do instituto das promessas de compra e venda, constata-se um possível equívoco legal e jurisprudencial ao estabelecer um limite percentual padrão para a retenção da quantia paga nos casos de distrato por parte do promitente comprador. A avaliação do percentual a ser retido e da configuração de abusividade na retenção do sinal deve ser feita de forma casuística.

## 2 DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Na contemporaneidade, um dos instrumentos jurídicos mais significativos e recorrentes no direito imobiliário é o contrato preliminar ao contrato de compra e venda. Conforme elucidado por Carlos Martins (2009, p. 8), este contrato possui diversas nomenclaturas sugeridas pela doutrina, tais como promessa de compra e venda, contrato de compromisso, promessa bilateral de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda, e contrato de promessa de compra e venda.

Esse mecanismo foi introduzido no Brasil pelo Decreto n.º 58 de 1937, artigo 22, e aperfeiçoado pelo Decreto n.º 3.019 de 1938, pela Lei n.º 649 de 1949 e pela Lei n.º 6.014 de 1973. Tem sido amplamente utilizado nas práticas contratuais por se tratar de um acordo preliminar no qual o promitente vendedor e o promitente comprador comprometem-se, em momento futuro, a formalizar a escritura pública definitiva.

Maria Helena Diniz (2011, p.166) afirma que o contrato preliminar tem por objetivo delinear os contornos do contrato definitivo que se pretende efetivar, gerando direitos e deveres para as partes, que assumem a obrigação de formalizar aquele contrato final. Trata-se, pois, de uma promessa de contratar.

Este é um contrato eficaz enquanto as partes aguardam, por razões específicas, o cumprimento de certas condições necessárias para que a escritura pública de compra e venda definitiva possa ser elaborada posteriormente. Tais condições podem variar de contrato para contrato e abrangem diversas áreas do direito civil, sendo as mais comuns: 1) Conclusão da construção de um empreendimento; 2) Desocupação do imóvel; 3) Resolução de questão sucessória; 4) Adimplemento de obrigação diversa.

Desse modo, não se efetiva propriamente a venda, mas sim a intenção de compra e venda. Contudo, a propriedade não é efetivamente transferida.

Quanto à classificação das promessas de compra e venda, Adriana dos Santos (2003, p. 3) entende que:

Os contratos de compra e venda se classificam como negócio jurídico consensual, sinalagmático, oneroso, em regra comutativo ou por vezes aleatório, em alguns casos sujeito à forma prescrita em lei, porém, no mais das vezes, independente de qualquer solenidade, portanto de forma livre.

O contrato é consensual, necessitando do mútuo assentimento, e sinalagmático, visto que envolve múltiplas partes interessadas na efetivação do acordo jurídico, com cada parte possuindo obrigações específicas no pacto.

É considerado oneroso, pois implica um valor econômico, onde o promitente comprador remunera o imóvel e o promitente vendedor recebe pela propriedade a ser transferida. Quanto ao valor a ser pago, pode ser comutativo, impondo prestações equivalentes e invariáveis, ou aleatório, caracterizado pela desigualdade das prestações.

Ademais, é um contrato formal, já que a lei exige uma forma específica para sua celebração, que pode ser tanto por instrumento público quanto particular. Geralmente, a forma particular é mais comum devido à sua menor complexidade e custos reduzidos.

Entende-se também que a promessa de compra e venda é translativa, pois visa a transferência de direitos reais, ou seja, a aquisição efetiva do imóvel, mediante escritura pública definitiva devidamente registrada.

Quanto aos requisitos da promessa de compra e venda, destaca-se que a capacidade para realizar o ato jurídico é de suma importância, uma vez que a assinatura da promessa indica a efetivação da venda.

Assim, o promitente vendedor deve ser o legítimo titular do bem em questão, detendo plenos direitos sobre ele, e deve possuir capacidade jurídica ou estar devidamente representado conforme as disposições legais vigentes. Da mesma forma, o promitente comprador deve ter capacidade jurídica ou ser adequadamente representado conforme as disposições legais.

Outro requisito do compromisso de compra e venda é o registro deste no Registro de Imóveis. Para assegurar o direito real em favor do promitente comprador, é imperativo que este proceda ao registro da escritura de promessa de compra e venda no cartório de registro de imóveis competente. Segundo Arnold Wald (2009, p. 239):

Para que se reconheça que houve má valoração das provas dos autos e que foi celebrado pré-contrato pelas partes, é preciso ter em consideração que o pré-contrato se caracteriza por um conjunto de atos que demonstrem a intenção inequívoca de negociar, que embora ainda não constituam um contrato formalizado, gera vínculos, e em consequência, responsabilidades

para ambos os interessados no negócio, por isso a proposta de contrato que tem caráter vinculante obriga em princípio o peticitante a contratar.

Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial n.º 1.490.802, já se posicionou quanto à proteção do promitente-comprador, mesmo na ausência de registro.

[...] 4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes. 5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio [...] (Brasil, 2018).

Ato contínuo, é relevante destacar também que nos compromissos de compra e venda, a obtenção da autorização conjugal é essencial quando o contrato definitivo, a escritura pública, também requer essa formalidade.

É importante observar que o Código Civil (Brasil, 2002) vigente dispensa a necessidade de consentimento do cônjuge no contrato definitivo de compra e venda nos casos de casamento sob o regime de completa e absoluta separação de bens, desde que o matrimônio tenha ocorrido a partir de 12 de janeiro de 2003, inclusive esta data, que marca o início da vigência do atual Código Civil, conforme o artigo 1.647 em conjunto com o artigo 2.039 (Brasil, 2002).

Considerando a veracidade dessa informação, a interpretação sistemática conduz à conclusão de dispensa também no caso da promessa de compra e venda, que representa o contrato preliminar à efetivação da transação por meio de escritura pública.

Por fim, destaca-se que ao formalizar o compromisso de promessa de compra e venda e concordar em assinar a futura escritura do imóvel, o consumidor assume a responsabilidade de permanecer vinculado à incorporadora e de cumprir suas obrigações até a conclusão definitiva do negócio.

A vinculação individual de cada consumidor e futuro adquirente na promessa é um elemento crucial para assegurar o sucesso desse processo contratual. Para o

promitente vendedor, é de extrema importância garantir que os signatários das promessas de compra e venda cumprirão seus compromissos.

Do ponto de vista do promitente vendedor pessoa jurídica, especialmente para as incorporadoras, é através da captação desses recursos provenientes das promessas de compra e venda que serão viabilizados os esforços para a construção das unidades.

Mesmo considerando que o capital investido nas obras pode não ser totalmente proveniente dos adquirentes, é inegável que o número de consumidores que cumprem ou descumprem seus contratos tem um impacto direto no risco que os próprios consumidores correm de não receber as unidades futuras. A falha na venda de um imóvel demanda um replanejamento econômico, além de um significativo investimento de tempo para encontrar outro comprador.

## 2.1 O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Embora o Direito Imobiliário seja reconhecido como um campo autônomo dentro do Direito Civil, sua análise não deve ser conduzida de maneira isolada das demais áreas jurídicas. O direito imobiliário estabelece relações significativas com outras esferas legais, destacando-se sua correlação com o Direito do Consumidor.

Nesse sentido, pode-se afirmar de maneira conclusiva que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) é aplicável aos contratos de compra e venda, desde que observados os requisitos legais pertinentes. Em decisão do Agravo Regimental no Recurso Especial n.º 1.006.765, o STJ reconheceu que o CDC "introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva" (Brasil, 2020).

O CDC engloba um conjunto normativo destinado a regular uma vasta gama de relações jurídicas, abrangendo qualquer contexto em que se configure uma relação de consumo. Portanto, antes de abordar qualquer análise relacionada às transações de compra e venda de imóveis, é imperativo discutir os conceitos de consumidor e

fornecedor, bem como a influência do Código de Defesa do Consumidor no Direito Imobiliário.

A pergunta que se coloca é: por que é crucial entender quem é considerado consumidor e quem é fornecedor? A resposta é clara: muitas das transações imobiliárias de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária dependem da presença simultânea do consumidor e do fornecedor na mesma relação jurídica.

O próximo passo é identificar entre esses sujeitos quem é o fornecedor e quem é o consumidor. O artigo 2º do CDC fornece as definições de consumidor, que, seja pessoa física ou jurídica, é aquele que, na condição de destinatário final, adquire produto, utiliza serviço ou se envolve em atividade oferecida pelo fornecedor:

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (Brasil, 1990).

A conclusão a ser alcançada é que todo incorporador, construtor ou loteador é inequivocamente considerado um fornecedor. Essa inferência se fundamenta na necessidade desses agentes realizarem a regular comercialização das unidades, requisito essencial para sua qualificação como fornecedores.

É importante ressaltar que não há distinção entre fornecedores com base em sua capacidade financeira ou potencial econômico. Microempresas são tratadas de maneira equiparada às pequenas, médias e grandes empresas no que tange às suas responsabilidades em relações de compra e venda.

Após estabelecer a definição de consumidor e fornecedor, outro aspecto relevante a ser considerado é a proteção do consumidor nas relações de consumo. Com o objetivo de proteger a parte vulnerável, o Capítulo III do Código de Defesa do Consumidor estabelece os direitos fundamentais do consumidor.

Não se pode subestimar o princípio da boa-fé entre as partes, que se apresenta como um princípio norteador promovendo transparência e harmonia nas relações entre fornecedor e consumidor. Felipe Braga Neto (2014, p. 67) define este princípio como:

O dever, imposto a quem quer que tome parte em relação negocial, de agir com lealdade e cooperação, abstendo-se de condutas que possam esvaziar as legítimas expectativas da outra parte. Daí decorrem múltiplos deveres anexos, deveres de conduta que impõem às partes, ainda na ausência de previsão legal ou contratual, o dever de agir lealmente.

Ademais, o código consumerista nacional veda práticas abusivas, conforme evidenciado no artigo 4º, e no artigo 51 XI, que proíbe a inclusão de cláusulas de rescisão exclusivamente atribuídas ao fornecedor em contratos de consumo (Brasil, 1990).

Nesse contexto, o CDC também assegura outros direitos aos consumidores, tais como: 1) fornecimento de informações precisas e completas, especialmente sobre os preços; 2) proteção contra práticas comerciais desleais e cláusulas contratuais abusivas, incluindo publicidade enganosa; 3) vedação de cláusulas que imponham encargos desproporcionais (Brasil, 1990).

A presunção de vulnerabilidade do consumidor é absoluta e independe da situação econômica do comprador. Esta vulnerabilidade diz respeito ao direito material, especialmente no contexto da promessa de compra e venda de imóveis.

Por outro lado, apesar da significativa preocupação do CDC em proteger o consumidor, a norma tende a obscurecer a proteção ao fornecedor.

Não são raros os casos em que o comprador de um imóvel se arrepende da compra, seja por falta de recursos para cumprir com os pagamentos, ou por perda de interesse no imóvel. Nesse sentido, conforme mencionado por Eduardo Hoffmann (2018, p. 1), o arrependimento é definido como uma "manifestação de vontade contrária à anteriormente declarada, no sentido de não mais concretizar o negócio jurídico".

O consumidor que, em um contrato com prazo definido e sem possibilidade de rescisão unilateral, decide desistir do acordo, está violando uma obrigação previamente acordada. Essa desistência equivale, nesse contexto, a uma resolução contratual.

Dessa forma, é necessário abordar a proteção do fornecedor diante da resolução unilateral do contrato pelo consumidor. A concepção de que os contratos são formalizados com o propósito de serem integralmente cumpridos é fundamental. Os contratos visam à estabilidade, de modo que, uma vez pactuados, a inobservância de suas cláusulas não deve ser a norma, mas sim a exceção.

O contratante que busca rescindir unilateralmente um contrato que não permite tal ação infringirá o contrato, caracterizando uma resolução (Farias, 2015, p. 542). Caso isso ocorra, as partes estarão sujeitas à coerção judicial e/ou às sanções previstas tanto pelo ordenamento jurídico quanto pelo próprio regulamento contratual, em relação a possíveis inadimplementos.

Portanto, a rescisão unilateral não configura um direito subjetivo inerente ao contratante de maneira geral. A possibilidade de rescindir o contrato unilateralmente, como exceção, somente pode ser exercida quando autorizada por lei ou estipulada pelo próprio contrato. Fora dessas circunstâncias específicas, não se permite o direito potestativo de rescisão unilateral do contrato.

Assim, a proteção oferecida pelo CDC ao consumidor não deve ser ilimitada ao ponto de permitir que a parte adquirente se exima de suas responsabilidades.

## 2.2 A CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE

Considerando que o propósito da promessa de compra e venda é eventualmente formalizar o contrato definitivo, é comum nos contratos preliminares a inclusão de uma cláusula de irretratabilidade, pela qual, uma vez formalizada no documento, a promessa de compra e venda se torna irrevogável e irretratável, não sendo possível desistir do negócio após sua estipulação.

A inserção da cláusula de irretratabilidade nos contratos imobiliários proporciona maior segurança para ambas as partes envolvidas, garantindo as condições do negócio jurídico. Maria Helena Diniz (2010, p. 340) define que “irretratabilidade é a qualidade do ato jurídico que não pode ser desfeito pela vontade das partes, por não apresentar qualquer vício”.

Assim, a promessa irretratável de compra e venda estabelece o compromisso de o vendedor transferir a um comprador promitente um imóvel específico, de acordo com os termos de preço, condições e modalidades estipuladas, com a garantia da escritura definitiva do imóvel após o cumprimento das obrigações. Por sua vez, o comprador, ao realizar o pagamento e cumprir todas as condições contratuais, tem o direito de exigir a escritura definitiva.

Nos casos de aquisição de imóveis na planta, regulados pela Lei 4.591/64, a relação contratual é tipicamente de consumo, tornando a cláusula de irretratabilidade ainda mais relevante (Brasil, 1964).

Este fenômeno se justifica porque os riscos associados a uma promessa de compra e venda de um empreendimento ainda não construído são significativamente maiores do que aqueles relacionados a um imóvel já existente. É necessário um planejamento mais rigoroso, tanto financeiro quanto logístico, para imóveis que ainda serão construídos.

Por outro lado, a irretratabilidade não é absoluta. O artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor (Brasil, 1990) estabelece que:

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.

Adicionalmente, o artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que, se o consumidor exercer o direito de arrependimento previsto neste dispositivo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos imediatamente, devidamente atualizados monetariamente (Brasil, 1990).

Assim, ao consumidor é concedido um prazo de 7 (sete) dias para exercer o direito de arrependimento sem que seja retido o sinal dado, desde que a contratação de fornecimento de produtos e serviços tenha ocorrido fora do estabelecimento comercial. Durante esse período, o contrato validamente estabelecido poderá ser rescindido unilateralmente exclusivamente pelo consumidor, sem necessidade de justificativa ou alegação de descumprimento contratual.

Outra exceção à irretratabilidade ocorre diante da impossibilidade superveniente, resultante de eventos como caso fortuito ou força maior, como a destruição total do imóvel ou caso venha a se tornar inabitável.

Além disso, é relevante mencionar a questão da existência de vício formal na promessa. Caso o pacto seja firmado por pessoa incapaz ou sem a posse do bem, a cláusula de irretratabilidade será nula. Em caso de rescisão por vício formal no

contrato, o consumidor terá direito à devolução integral do montante pago, devidamente corrigido monetariamente e sem qualquer retenção.

Superadas essas exceções à cláusula de irretratabilidade, é necessário discutir também o entendimento jurisprudencial sobre o tema. Ao longo dos anos, a jurisprudência evoluiu para conceder a certos adquirentes a prerrogativa de buscar unilateralmente a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, mesmo na ausência de culpa atribuível ao vendedor.

Nos anos 1990, os primeiros acórdãos no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo começaram a reconhecer que, mesmo diante de inadimplência do devedor, este poderia buscar judicialmente o desfazimento do contrato. Em um voto proferido pelo Desembargador José Osório de Azevedo Júnior, no julgamento da Apelação Cível n.º 38.024-4/7, foi deliberado que o "vencimento antecipado do contrato" poderia ser válido quando houvesse um "motivo eticamente justificável" para a rescisão contratual (São Paulo, 1993).

Inicialmente, essa interpretação predominava em casos em que o adquirente manifestava sua intenção de rescindir o contrato devido a dificuldades financeiras. Com o tempo, entretanto, tornaram-se mais frequentes as decisões judiciais que permitiam a rescisão unilateral do contrato quando o comprador simplesmente expressava insatisfação com a aquisição. Conforme observa Francisco Loureiro (2020, p. 530):

A jurisprudência se tornou cada vez mais permissiva, admitindo que promissários compradores pedissem a extinção do contrato não por impossibilidade superveniente, mas por mero desinteresse, convertendo hipótese inicial de resolução em resilição.

A partir de 2009, a jurisprudência começou a aceitar o pedido de rescisão do contrato por parte do adquirente sem a necessidade de fundamentação substancial. Em uma decisão judicial proferida pelo TJSP, no processo de número 1075104-84.2014.8.26.0100, foi afirmado que "quanto ao desejo de rescindir o contrato, temos que este é garantido a qualquer parte integrante de um acordo, já que ninguém é obrigado a manter-se no cumprimento de um negócio ao qual não mais lhe interessa". Esse fenômeno pode ser explicado pelo "boom imobiliário" vivido pelo Brasil entre os anos de 2008 e 2013. Dados estatísticos, como os do índice FipeZAP (2014), que

monitora os valores de venda e aluguel de imóveis, indicam um aumento significativo nos preços durante esse período. No Rio de Janeiro, por exemplo, houve um aumento de 230%, enquanto em São Paulo foi de 188%.

Durante esse período de alta demanda por novas propriedades, as decisões judiciais que permitiam a rescisão do contrato sem fundamentação substancial não causavam grandes transtornos para os promitentes vendedores, especialmente os incorporadores. Isso se devia à existência de um mercado robusto com muitos interessados em adquirir imóveis, o que permitia aos vendedores reter uma parte dos pagamentos realizados pelo adquirente original e ainda vender o imóvel por um valor superior ao estipulado no contrato original.

Entretanto, a partir de 2015, com o agravamento da crise no setor imobiliário, os pedidos de rescisão contratual aumentaram consideravelmente, e as incorporadoras não conseguiam encontrar novos interessados para os imóveis. De acordo com um estudo da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em 2015, o volume de unidades contratadas teve uma queda de 36% em comparação ao ano anterior.

Segundo André Abelha (2020, p.29), no mesmo ano de 2015, "o índice de pedidos para extinção do contrato, amigável ou judicial, superava 40%, ou seja, de cada cem contratos firmados, quarenta eram extintos por iniciativa dos adquirentes".

Diante desse cenário desafiador, a jurisprudência começou a modificar seu entendimento gradualmente, passando a considerar que as circunstâncias pessoais do devedor, como situação financeira precária, enfermidade, incapacidade física ou mental, não podem ser fundamentos para a rescisão do contrato ou revisão das condições estabelecidas. Nestes casos, se houver quebra da cláusula de irrevocabilidade, é legítima a retenção dos valores já pagos, conforme estipulado pelo Relator Rodolfo Pellizari, no julgamento da Apelação Cível n.º 1013435-98.2018.8.26.0032:

[...] Constitui entendimento sedimentado neste Tribunal o direito do promitente comprador rescindir o contrato em decorrência de falta superveniente de condições financeiras, assegurado, neste caso, o retorno ao status quo ante e a retenção de percentual à promitente vendedora de forma a fazer frente aos prejuízos sofridos com gastos de administração, publicidade e pelo tempo de ocupação do bem [...] (Brasil, 2020).

Em síntese, no contexto da incorporação imobiliária, a continuidade do contrato desempenha um papel crucial para o progresso da construção, uma vez que os pagamentos feitos pelos adquirentes são destinados ao desenvolvimento do empreendimento em curso. Mesmo que por motivos externos, o promitente comprador opte por rescindir o compromisso firmado, ele será responsável pelas consequências legais resultantes do descumprimento de suas obrigações.

A cláusula de irretratabilidade, embora não seja capaz de impedir completamente o desfazimento das promessas de compra e venda, proporciona maior segurança ao negócio jurídico. Ela é o mecanismo que permite a retenção de valores nos casos de desistência contratual, protegendo os interesses das partes envolvidas, especialmente dos incorporadores que dependem dos recursos para o avanço e conclusão do empreendimento imobiliário.

### 2.3 O SINAL NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Diante da complexidade dos procedimentos envolvendo promessas de compra e venda, e os riscos intrínsecos associados, o ordenamento jurídico brasileiro introduziu o instituto do sinal (ou arras), regulamentado no Código Civil entre os artigos 417 e 420, com o propósito de conferir maior segurança às transações jurídicas (Brasil, 2002).

Quanto à etimologia, conforme Anderson Schreiber (2020, p. 558), o termo "arras" deriva da palavra fenícia "arrha", cujo significado remetia à ideia de vínculo, aprisionamento, amarra e garantia, sendo utilizado para estabelecer um compromisso entre as partes em relação ao acordo definitivo.

Segundo Maria Helena Diniz (2002, p. 135), as arras consistem em uma quantia em dinheiro ou outro bem móvel fungível oferecido por um dos contratantes ao outro, com o objetivo de formalizar o contrato e, excepcionalmente, garantir o pontual cumprimento das obrigações.

As arras possuem natureza tangível e são destinadas a reforçar a presunção de um acordo definitivo, conferindo caráter vinculativo ao ajuste, com uma função confirmatória, atuando como adiantamento do pagamento.

Portanto, é correto afirmar que o sinal representa o pagamento realizado na Promessa de Compra e Venda para garantir a celebração do contrato definitivo, podendo ser efetuado em moeda, cheque, transferências bancárias ou outros bens móveis.

A maioria dos compromissos de compra e venda atualmente firmados estipula que o pagamento das arras deve ser efetuado no momento da assinatura do pré-contrato. O consumidor realiza pagamentos mensais e, de acordo com as cláusulas estabelecidas, quita parcelas anuais ou semestrais. Após receber a unidade na entrega, deve saldar integralmente o saldo devedor, garantindo assim a aquisição efetiva da posse e obtendo as chaves.

As arras podem ser classificadas como confirmatórias ou compensatórias. Nesse contexto, Silvio Rodrigues (1994, p. 83) entende

As arras são ditas confirmatórias, quando possuem o escopo de demonstrar a composição final de vontade dos contratantes, e são ditas penitenciais quando se almeja assegurar às partes o direito de se arrepender, mediante perda do sinal, por quem o deu, ou a sua devolução em dobro, por quem o recebeu.

A interpretação da legislação em vigor indica que a retenção das arras, sejam elas confirmatórias ou penitenciais, é prevista nos casos de descumprimento por parte do contratante que as prestou ou de arrependimento pelo contratante que as recebeu. Portanto, em situações de inadimplemento da obrigação principal, se o inadimplente foi o responsável pela prestação das arras, este perderá o montante entregue em favor da parte que sofreu o descumprimento contratual.

Uma parte significativa da doutrina considera que a retenção das arras constitui um direito do credor, visando assegurar a solidez de sua obrigação e estabelecer uma prefixação dos danos. Contudo, é importante mencionar que há divergências jurisprudenciais sobre o tema.

Nesse contexto, durante o julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial n.º 1.893.412/SP, a Relatora Nancy Andrichi destacou que as arras "não devem ser confundidas com a antecipação de perdas e danos, como ocorre com as arras penitenciais, uma vez que servem como garantia do negócio e têm natureza de pagamento inicial" (Brasil, 2018).

Por outro lado, prevalece o entendimento formado no julgamento do AREsp n. 1.884.664/SP, segundo o qual as arras "representam o valor pago por um dos contratantes como garantia do negócio, servindo como princípio de pagamento e estabelecendo o valor mínimo das perdas e danos devidos em caso de descumprimento do acordo" (Brasil, 2019).

Portanto, o sinal não apenas fortalece os contratos bilaterais e comutativos, confirmando a conclusão definitiva do acordo entre as partes ao estabelecer a presunção de um consenso final, mas também atua como uma salvaguarda para garantir o cumprimento pontual da obrigação estipulada. Em caso de rescisão do contrato por qualquer das partes, as arras assumem um papel compensatório.

É relevante observar que, antes da promulgação da Lei do Distrato, a legislação brasileira não estipulava um limite percentual para a retenção dos valores em caso de rescisão contratual por parte do promitente comprador. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor determinava apenas que:

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 (Brasil, 1990).

Ao estabelecer que o consumidor não pode sofrer uma perda total, a norma implica que pode haver retenção de uma parte do valor a ser restituído, o que se configura como o primeiro limite a retenção de valores.

Quanto ao percentual específico, o Judiciário determinava outro limite para a retenção das arras no caso de rescisão por parte do promitente comprador. Em decisão proferida no Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n.º 807880, de 2016, o STJ considerou razoável a retenção de 10% a 25% do valor pago em caso de distrato promovido pelo consumidor em promessas de compra e venda, considerando abusivas as cláusulas que previam a retenção de percentuais mais elevados (Brasil, 2016).

Assim, o Judiciário estabeleceu que, em casos de resolução de promessas de compra e venda de imóveis na planta por culpa exclusiva do comprador, seria legítima a

retenção de até 25% do montante já pago pelo adquirente, não se limitando apenas ao valor das arras (Brasil, 2016).

Finalmente, em dezembro de 2018, foi aprovada a Lei n.º 13.786, que permitiu a retenção de até 50% do valor pago em casos de promessas de compra e venda no contexto de incorporação imobiliária sujeitas ao patrimônio de afetação (Brasil, 2018). Essa disposição legal tem gerado debates no meio jurídico, em decorrência da disputa entre o controle de cláusulas abusivas pelos tribunais e o princípio da autonomia contratual das partes.

#### 2.4 A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O termo "incorporação" foi introduzido para descrever o processo de integração de elementos na formação de uma realidade que vai além da simples "agrupação" ou "reunião", pois implica na absorção de diversos elementos com o objetivo de transformá-los em uma entidade unificada. Mais especificamente, refere-se à combinação de bens e atividades para a geração de novos ativos.

Conforme definido por Melhim Chalhub (2019, p. 8), a incorporação é a atividade coordenada e executiva de um empreendimento imobiliário, envolvendo a venda de unidades imobiliárias em construção e sua posterior entrega aos adquirentes, devidamente regularizadas no Registro de Imóveis competente.

A Lei 4.591/64, no parágrafo único do art. 28, estabelece o conceito de incorporação imobiliária da seguinte maneira: "Considera-se incorporação imobiliária a atividade realizada com o objetivo de promover e executar a construção, para venda total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas por unidades autônomas".

Assim, através do instituto jurídico da incorporação imobiliária, o incorporador visa desenvolver em um terreno específico várias unidades autônomas, tais como apartamentos, salas comerciais, escritórios, garagens, entre outras configurações, que, quando reunidas, formam um conjunto único denominado edifício. Essas unidades são comercializadas ainda na fase de projeto, antes mesmo de iniciarem suas construções.

Quanto ao incorporador, o artigo 29 da Lei 4.591/1964 define-o como:

A pessoa física ou jurídica, comerciante ou não que, embora não efetuando a construção, compromete ou efetive a venda de frações ideais de terrenos, objetivando a vinculação de tais frações de unidade autônomas, em edificações a serem construídas ou em construções, sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

É comum haver confusão entre as atribuições e mesmo a definição de incorporador e construtor, sendo que alguns chegam a considerá-los como figuras intercambiáveis. No entanto, é crucial estabelecer uma distinção clara entre eles, especialmente diante das diversas modalidades de contratos de incorporação imobiliária.

O construtor tem como responsabilidade principal a execução da construção do empreendimento. Ele é encarregado de realizar efetivamente a obra, garantindo sua qualidade e solidez. Geralmente, é contratado pela incorporadora para desempenhar essa função específica.

Por outro lado, o incorporador possui responsabilidades e obrigações de natureza mais abrangente. Ele assume a responsabilidade primordial pela realização do empreendimento e pela entrega das unidades aos adquirentes dentro dos prazos estabelecidos. Normalmente, o incorporador é responsável por contratar a construtora para realizar a obra, além de estabelecer acordos com financiadores, se necessário, para obter os recursos necessários à conclusão do projeto.

Conforme explicado por Hércules Agharian (2012, p. 253), não é qualquer indivíduo que pode se tornar um incorporador. Isso se deve ao fato de que as atividades relacionadas à promoção e venda de empreendimentos exigem o reconhecimento legal de corretores de imóveis, conforme a legislação que considera essa atividade como de profissional qualificado. Por outro lado, aqueles responsáveis pela construção devem ser engenheiros civis devidamente registrados e habilitados pelo órgão regulador (CREA).

É importante destacar que um indivíduo sem uma das qualificações mencionadas pode, no entanto, se envolver indiretamente nas atividades técnicas ao se associar a um grupo econômico como sócio de uma empresa de incorporação ou ao estabelecer-

se como empresário individual, desde que tenha profissionais qualificados em sua equipe.

Quanto às modalidades de incorporação, conforme Niske Gondo (1991, p. 131), a Lei 4.591/64 prevê três modalidades para a construção de edifícios: 1) Construção por conta e risco do incorporador; 2) Construção por empreitada, conforme o art. 55; 3) Construção por administração, conforme o art. 58.

É relevante observar que parte da literatura jurídica discute apenas duas dessas modalidades: construção por empreitada e construção por administração. Contudo, dada a importância da primeira modalidade para o escopo específico deste trabalho, ela também será analisada.

No caso das construções por empreitada e por administração, os proprietários do terreno ou os potenciais compradores financiam as obras, que são conduzidas em seus nomes respectivos. Por outro lado, na construção por conta e risco do incorporador, a obra é realizada às custas e em nome próprio do incorporador, que entrega as unidades prontas para comercialização, incluindo um preço global que abrange não apenas a unidade autônoma, mas também a parcela de terreno e sua quota nas áreas comuns. Esse método é geralmente utilizado nos compromissos de compra e venda.

Por fim, é necessário destacar a questão do Registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelecido pelo artigo 32 e seus parágrafos da Lei 4.591/1964. Esse registro é exigido por lei para proporcionar informações adicionais aos adquirentes que buscam assegurar a transferência das unidades autônomas após a conclusão da construção, uma vez que, uma vez registrado, os detalhes sobre a incorporadora tornam-se acessíveis ao público.

Com base na distinção entre incorporação, incorporador e objeto da incorporação, adentra-se ao mérito do compromisso de compra e venda em relação ao dispositivo legal. Em geral, o contrato de incorporação imobiliária assume a forma de um contrato de adesão, no qual os contratantes frequentemente não participam de discussões detalhadas sobre as cláusulas, ao contrário dos procedimentos comuns em contratos tradicionais. Esse aspecto encontra respaldo no artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 54. Contrato de adesão é o negócio jurídico no qual a participação de um dos sujeitos sucede pela aceitação em bloco de uma série de cláusulas, formuladas antecipadamente, de modo geral e abstrato, pela outra parte, para constituir o conteúdo normativo e obrigacional de futuras relações concretas (Brasil, 1990).

Portanto, uma das partes, denominada estipulante, impõe o conteúdo negocial, cabendo à outra parte, denominada aderente, apenas duas opções: aceitar ou não o conteúdo desse negócio (Tartuce, 2014, p. 557).

Além disso, é sabido que o artigo 32, parágrafo 2º da Lei n.º 4.591/64 determina que os contratos de promessa de compra e venda são, por força de lei, irrevogáveis. Essa particularidade impõe ao incorporador a obrigação de formalizar ao adquirente o contrato definitivo e garantir-lhe o direito à adjudicação compulsória. Por outro lado, sujeita o adquirente que não cumprir o contrato à perda das arras e à compensação pelos danos decorrentes da quebra do contrato, conforme estipulado no artigo 419 do Código Civil de 2002.

No entanto, uma exceção clara ao princípio da obrigatoriedade do contrato (*pacta sunt servanda*), por parte do incorporador, é permitida pela Lei 4.591/64 ao estipular que ele pode estabelecer na promessa de compra e venda da incorporação um "prazo de denúncia", no período decadencial de 180 dias a partir do registro da incorporação (artigo 33). Durante esse prazo, é concedido ao incorporador o direito potestativo de se arrepender da incorporação, conforme estipulado pelo artigo 34 da Lei 4.591/64, mesmo após a venda das unidades. Enquanto não decorrer o prazo de arrependimento, o incorporador dispõe de um instrumento valioso para avaliar o sucesso de seu empreendimento e considerar sua viabilidade econômica.

Em caso de desistência da incorporação, é imprescindível que o incorporador notifique imediatamente tanto os adquirentes quanto o Registro de Imóveis, para a devida averbação. Por ser um direito potestativo, o incorporador pode exercê-lo sem a necessidade de pagar qualquer tipo de indenização ao adquirente, configurando-se como uma exceção ao princípio do *pacta sunt servanda*.

Quanto à questão da irrevogabilidade por parte do consumidor, está relacionada ao aspecto coletivo que vincula todos os adquirentes do imóvel incorporado. A premissa subjacente à incorporação é o interesse e engajamento coletivo dos adquirentes. A venda de unidades antes da construção, ao invés de construir primeiro e vender depois, só é viável devido à expectativa gerada no incorporador pela obrigação de

compra futura estabelecida pelos consumidores. Conforme observa Judith Martins-Costa (2006):

Uma vez que num dos polos não está meramente o interesse de uma soma aritmética de 'individualidades', mas interesses supra-individuais ou coletivos (...), razão pela qual na apreciação desses contratos, os direitos subjetivos de cada um dos contratantes não podem ser vistos de modo atomístico, como se cada um fosse uma entidade isolada, envolvido na hobbessiana luta de todos contra todos. Dessa compreensão resulta a afirmação da transindividualidade ou comunitariedade que está no fulcro da operação jurídica e econômica de tais contratos.

Para o incorporador, é de crucial importância assegurar que todos os promitentes compradores cumpram suas obrigações e permaneçam comprometidos com o empreendimento até a sua conclusão. A captação desses recursos é fundamental para viabilizar a conclusão das unidades.

A previsibilidade no fluxo financeiro, garantida pela irrevogabilidade dos contratos, é um elemento que fortalece a confiança no mercado financeiro quanto à robustez e liquidez das promessas de compra e venda, estimulando a concessão de financiamentos para a construção.

Segundo Ermiro Ferreira Neto (2023), o descumprimento dessas obrigações pode acarretar consequências econômicas severas, inclusive para os adquirentes que cumpriram suas obrigações diligentemente, uma vez que o déficit financeiro coletivo pode afetar a velocidade ou a capacidade do incorporador em concluir o empreendimento. Além da perda de receita, a desistência durante o processo de incorporação assume um caráter mais grave devido à necessidade de reembolsar os valores pagos por cada consumidor.

Ermiro Ferreira Neto (2023) também destaca que o recebimento de pagamentos parcelados e a necessidade de devolução dos valores aos desistentes geram desequilíbrio inevitável no fluxo de caixa do empreendimento, aumentando os riscos para todos os demais adquirentes.

O direito de arrependimento revela-se inadequado no contexto da incorporação imobiliária, não apenas por confrontar a irrevogabilidade estabelecida no artigo 32, parágrafo 2º da Lei 4.591/1964, mas também por não estar alinhado com os princípios

delineados no Código de Defesa do Consumidor, os quais limitam a rescisão contratual a situações expressamente previstas (Brasil, 1964).

Além da questão da irrevogabilidade, a legislação nacional prevê outros mecanismos específicos para garantir maior segurança nas promessas de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária. A Lei Nacional n.º 10.931/04 introduziu inovações significativas, destacando-se o instituto do patrimônio de afetação (Brasil, 2004).

Esse conceito refere-se ao patrimônio exclusivo do empreendimento específico, separado e distinto do patrimônio do incorporador, seja ele pessoa física ou jurídica, e permanece vinculado àquela incorporação imobiliária específica. Luciano Garcia Rossi (2004) enfatiza que:

Os recursos necessários à execução do empreendimento objeto do patrimônio de afetação deverão ser mantidos em conta de depósito aberta especificamente para esse empreendimento. Além disso, o incorporador deverá manter uma escrituração contábil completa, independentemente da obrigação de fazê-lo nos termos da legislação tributária.

Arnaldo Rizzardo (2015, p. 368) explica que o patrimônio de afetação, por não se comunicar com os demais bens, obrigações e direitos do incorporador, protege o empreendimento contra eventual insucesso em outros projetos.

Portanto, esse mecanismo proporciona transparência aos adquirentes quanto aos custos do empreendimento, garantindo que receberão suas unidades conforme acordado. Mesmo em caso de falência do incorporador, os recursos destinados à construção são segregados em benefício dos adquirentes, permitindo que contratem um novo incorporador para dar continuidade ao projeto.

A criação do patrimônio de afetação é uma escolha facultativa. A decisão de estabelecer uma incorporação sob esse regime é exclusiva do incorporador, que formaliza o patrimônio de afetação por meio da averbação de um termo assinado, a qualquer momento, no Registro de Imóveis competente.

## 2.5 A LEI N.º 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018

A legislação, ou lei, como preferem alguns autores, constitui a principal fonte do Direito. Segundo Rizzato Nunes (2018, p. 199), é "o conjunto das normas jurídicas emanadas do Estado, através de seus vários órgãos, entre os quais se destaca, com relevância nesse tema, o Poder Legislativo".

Abaixo da Constituição Federal estão as leis complementares e as leis ordinárias. Maria Helena Diniz (2003, p. 287) define a lei ordinária como "fruto da atividade típica e regular do Poder Legislativo". Assim, existem legislações mais especializadas que abordam detalhadamente as relações imobiliárias, como é o caso da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Brasil, 2018).

A Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, alterou as leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano (Brasil, 2018).

Essa legislação recente representa um marco jurídico fundamental para os contratos de alienação de imóveis na planta e em loteamentos. Durante muito tempo, as incorporadoras e empresas do setor da construção civil buscaram uma regulamentação mais precisa e transparente sobre as consequências da rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóveis, tanto nos casos de inadimplemento das obrigações de pagamento pelos promitentes compradores quanto nas situações de desistência ou arrependimento.

Essa nova regulamentação foi desenvolvida em resposta à crise significativa enfrentada pelo setor imobiliário nos anos de 2013 e 2014, marcada por uma redução de até 56% nos lançamentos de novas propriedades (Infomoney, 2014). Essa crise foi desencadeada por fatores como o déficit fiscal, incertezas no cenário internacional, redução de investimentos e a valorização do dólar, que impactou diretamente os custos dos insumos na indústria da construção. Além disso, houve aumento das taxas de juros e inflação, o que elevou os custos e dificultou a construção de novos imóveis.

Com o setor imobiliário envolvendo projetos de alto custo e longos prazos, frequentemente operando com alavancagem financeira considerável, é especialmente vulnerável aos efeitos iniciais de taxas crescentes de inadimplência durante períodos

de volatilidade econômica. Assim, tornou-se crucial implementar medidas que proporcionassem maior estabilidade ao setor.

Nesse contexto, as alterações na Lei do Distrato contribuíram significativamente para aumentar a previsibilidade diante das contingências que podem surgir durante a execução dos contratos. Essa legislação não apenas protege a segurança das incorporadoras e loteadoras, mas também a dos clientes, ou seja, os adquirentes de imóveis.

Conforme mencionado anteriormente, a Lei n.º 13.786/18 restringe-se aos contratos imobiliários específicos que regem a aquisição e transferência de apartamentos, residências, terrenos em parcelamento do solo urbano e incorporações imobiliárias (Brasil, 2018). Não se aplica a outros tipos de contratos imobiliários, como os relacionados à compra e venda de propriedades rurais, residências não associadas a empreendimentos incorporados ou áreas parceladas para venda de lotes.

Além disso, é fundamental observar que essa legislação não se aplica às transações de revenda das unidades imobiliárias por parte dos compradores originais, quando intermediadas por terceiros e não diretamente pelo incorporador ou loteador.

A Lei foi promulgada em 27 de dezembro de 2018 e é aplicável apenas aos contratos celebrados após essa data, em conformidade com o princípio da irretroatividade. Portanto, as partes envolvidas em contratos formalizados antes da promulgação da nova legislação ainda em vigor têm a opção de ajustar as disposições conforme estabelecido pela Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, mediante aditivos contratuais, se considerarem que isso proporcionará maior segurança jurídica ao empreendimento.

É relevante mencionar adicionalmente que uma das principais inovações introduzidas pelo dispositivo é a exigência de inclusão, nas transações de compra e venda, de um Sumário Contratual, conforme estipulado no Art. 35-A (Brasil, 2018). Este documento é requerido para formalizar as cláusulas do contrato.

O Sumário Contratual consiste em uma tabela que resume as principais informações do contrato. O objetivo dessa exigência é promover maior transparência na negociação e facilitar a compreensão das responsabilidades assumidas pelo cliente, especialmente no que diz respeito às implicações decorrentes da rescisão do contrato.

O Sumário Contratual deve incluir: 01) o montante total a ser pago pelo imóvel; 02) o valor da entrada, seu método de pagamento, com ênfase na quantia paga antecipadamente e suas proporções em relação ao valor total do contrato; 03) os honorários de mediação, métodos de pagamento e identificação do beneficiário; 04) os métodos de pagamento, com especificação clara dos valores e datas de vencimento das parcelas; 05) os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato, e, se houver diferentes índices, o período de aplicação de cada um; 06) a garantia ao comprador do imóvel para exercer o direito de arrependimento conforme previsto no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor, em todos os contratos formalizados em estandes de vendas e fora das instalações da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; 07) o prazo para o cumprimento das obrigações pelo comprador após a emissão do auto de conclusão da obra; 08) as informações sobre encargos incidentes sobre o imóvel, especialmente quando este é usado como garantia real para o financiamento destinado à construção do empreendimento; 09) o número de registro do memorial de incorporação, matrícula do imóvel e identificação do cartório de registro de imóveis competente; 10) a data limite para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e as consequências contratuais da não observância do prazo estipulado (Brasil, 2018).

Um ponto significativo a ser destacado é que a Lei determina que o comprador deve assinar o Sumário Contratual, expressando sua concordância com as implicações de uma eventual rescisão do contrato.

A questão do direito de arrependimento é um conceito jurídico amplamente reconhecido e consagrado no Código de Defesa do Consumidor. No entanto, a Lei 13.786/18 assumiu a responsabilidade de esclarecer detalhadamente as condições de sua aplicação no contexto da incorporação imobiliária. A legislação estipula que a possibilidade desse evento pode variar conforme expressamente previsto no contrato e também no Sumário Contratual.

Contudo, é uma circunstância que só se aplica quando a assinatura do contrato de compra e venda ocorre em estandes de vendas, fora da sede do incorporador ou de seu estabelecimento comercial. Nos casos em que a subscrição seja feita na sede ou nos estabelecimentos comerciais da incorporadora/loteadora, a concessão do direito de arrependimento por parte da vendedora é facultativa e não obrigatória.

Ainda em relação ao mérito da rescisão, o art. 67-A da Lei mencionada estipula que se o consumidor for responsável pelo término do contrato, seja por mera desistência (exceto nos casos de arrependimento dentro do prazo legal de sete dias), ou por impossibilidade de continuar pagando as parcelas do preço do imóvel, a incorporadora vendedora deverá reembolsar os valores pagos pelo promitente comprador, devidamente corrigidos conforme o índice do contrato, deduzindo: a totalidade da comissão de mediação; a penalidade convencional, limitada a até 25% do valor pago; os montantes referentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel, acumulados durante o período em que o imóvel esteve disponível para a aquisição; e os pagamentos relativos às taxas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores, vencidas durante o período em que o imóvel esteve disponível para a aquisição (Brasil, 2018).

É importante destacar que, de acordo com a legislação em vigor, em empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, tais multas podem atingir até 50% do valor pago.

Além disso, é necessário mencionar que, no caso de rescisão do contrato pelo consumidor e se a unidade imobiliária já tiver sido disponibilizada (mediante a entrega das chaves), a incorporadora também poderá reter o valor correspondente ao uso do imóvel, equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato, proporcional ao período em que o comprador esteve na posse do imóvel, além de quaisquer outros encargos incidentes sobre o imóvel e despesas estipuladas no contrato.

Ainda se discute o direito do comprador de transferir sua posição contratual a terceiros que demonstrem solvência financeira, a fim de evitar a imposição da multa compensatória, sendo que o alienante só pode se opor a essa transferência mediante comprovação da falta de solvência financeira por parte do terceiro.

Também é crucial mencionar o procedimento para o exercício do direito de arrependimento. Esse procedimento deve ser realizado por meio de correspondência enviada por via postal, devidamente registrada e com aviso de recebimento. Nessa situação, a data de postagem dessa correspondência marca o início da contagem do prazo de 7 dias (Brasil, 2018).

Quanto ao reembolso, a legislação estabelece que este deve ser realizado conforme as seguintes disposições: no caso de a incorporação estar sujeita ao regime de

patrimônio de afetação, o reembolso será efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a emissão do habite-se ou documento equivalente pelo órgão público municipal competente. Se a incorporação não estiver sujeita ao regime de patrimônio de afetação, o reembolso será realizado após o período de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de rescisão do contrato (Brasil, 2018).

Menciona-se ainda que, desde sua promulgação em 27 de dezembro de 2018, a Lei do Distrato imobiliário tem impactado decisões judiciais. Embora tenha contribuído para a resolução de várias questões, ainda há aspectos que não foram completamente definidos.

Por exemplo, no que diz respeito à penalização aplicada em rescisões contratuais no contexto do regime de patrimônio de afetação, a multa estipulada contratualmente pode chegar a até 50% do montante pago pelo comprador. No entanto, há divergências jurisprudenciais sobre esse tema.

Alguns tribunais, como o TJ-PR, consideram que o limite de 50% é excessivo, optando por fixar multas em percentuais inferiores. O Relator Fernando Swain Ganem, no julgamento do Recurso Inominado n.º 0006220-03.2020.8.16.0160, entendeu:

Adotando uma interpretação gramatical e a partir do critério da especialidade, a questão é objetiva, a retenção de 50% é legítima.

Contudo, o Texto Constitucional não tolera uma interpretação exclusivamente gramatical. Aplicar tão somente a lei não efetiva a Constituição. É preciso compatibilizar a legislação extravagante com a Carta Suprema desse país.

Desse modo, destaco que a redação da lei do distrato utiliza a expressão “até”, não sendo, portanto, obrigatória a possibilidade de retenção de 50%. Nesse contexto, pautando-se as partes

pelos princípios da boa-fé objetiva e pela função social do contrato, cabe a estas a estipulação de retenção de modo que não se onere excessivamente uma das contratadas. Por óbvio, a retenção no percentual de 50%, em que pese a previsão legal, destoia da proteção ao consumir e da própria razoabilidade (Brasil, 2022).

Outros julgamentos, como o acórdão da Apelação Cível n.º 1007189-92.2022.8.26.0405, por outro lado, corroboram a disposição estabelecida na Lei:

Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Irresignação da autora pleiteando a validação da cláusula penal. Cabimento. Aplicação da Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato). Incorporação que foi submetida ao regime de patrimônio de afetação. Cláusula contratual prevendo a retenção de 50%

dos valores pagos pelo requerido em caso de inadimplemento. Ausência de abusividade. Inteligência do artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, com as modificações da Lei nº 13.786/2018, que possibilita, expressamente, a retenção de até 50% do pagamento efetuado. Devolução após a expedição do "habite-se" ou revenda do imóvel, conforme previsão contratual. Correção monetária pelo índice previsto em contrato. No caso de rescisão contratual motivada por inadimplência do contratante, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado. Sentença reformada. Recurso provido (Brasil, 2023).

Pode-se concluir, portanto, que a Lei do Distrato foi introduzida na legislação nacional com a finalidade de proporcionar maior segurança às partes envolvidas, regulando questões cruciais relacionadas às incorporações imobiliárias. No entanto, suas disposições são objeto de controvérsias, suscitando debates entre juristas e estudiosos do direito no Brasil.

## 2.6 RESPONSABILIDADE CIVIL E O DISTRATO NO ÂMBITO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A consideração da responsabilidade das partes perante o compromisso de compra e venda constitui um aspecto crucial na análise do distrato contratual e suas repercussões. A realização de uma análise pormenorizada da responsabilidade civil tanto do incorporador quanto do consumidor possibilita uma compreensão mais aprofundada de cada situação específica de rescisão contratual, bem como das sanções adequadas a serem aplicadas a cada parte envolvida, em caso de inadimplemento ou distrato contratual. Nessa linha, torna-se imperativo identificar a responsabilidade de cada parte envolvida na promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária.

Com a introdução e subsequente aprimoramento da prática da incorporação imobiliária, observou-se um significativo aumento na construção de imóveis desenvolvidos por incorporações, emergindo rapidamente como um fenômeno destacado no âmbito do mercado imobiliário. Como resultado direto, a prática da incorporação tem se disseminado de maneira crescente, à medida que os incorporadores passam a assumir responsabilidades mais amplas no cumprimento dos contratos estipulados.

Hércules Agharian (2012, p.252), argumenta que "aqueles que, de alguma forma, contribuírem para a edificação ou seu desenvolvimento econômico estarão sujeitos e responsáveis conforme os procedimentos, civis, administrativos e criminais da legislação aplicável", especificamente a Lei das Incorporações Imobiliárias e a Lei do Distrato.

No contexto brasileiro, o incorporador assume responsabilidades tanto civil quanto criminal pela execução do empreendimento imobiliário conforme estipulado na Lei de Incorporações. Essa medida visa proporcionar aos adquirentes dos imóveis uma maior segurança jurídica e proteger seu patrimônio frente aos riscos inerentes a essa atividade comercial.

No campo civil, o incorporador detém uma responsabilidade substancial pela conclusão e entrega do empreendimento imobiliário aos compradores das unidades autônomas, mesmo na ausência de sua participação no eventual dano ocorrido.

Por outro lado, no contexto do compromisso de compra e venda, também é relevante discutir a responsabilidade do consumidor. O promitente comprador se compromete, ao firmar o contrato preliminar, a cumprir os termos estabelecidos entre as partes, seja em relação ao pagamento das parcelas, seja em relação à continuidade da aquisição do imóvel. Se houver violação dos aspectos mencionados, ele será civilmente responsabilizado.

A responsabilidade civil é entendida como o fenômeno delineado no título IX, capítulo I, "da obrigação de indenizar" do Código Civil, a partir do artigo 927 e seguintes do referido diploma (Brasil, 2002). A responsabilidade civil tem início quando ocorre o descumprimento de uma obrigação, no caso dos compromissos de compra e venda, das obrigações estabelecidas no termo celebrado entre as partes.

A responsabilidade civil decorrente de um compromisso de compra e venda é de natureza contratual. Assim sendo, uma vez que o contrato preliminar é celebrado com base na livre manifestação de vontade das partes e em estrita observância de todos os requisitos essenciais à validade dos atos jurídicos, a quebra de cláusulas contratuais ou a recusa em concluir o contrato definitivo resultará em responsabilidade contratual, e o descumprimento contratual acarretará um dano efetivo, surgindo a obrigação de indenizar por parte do responsável.

É amplamente reconhecido que o descumprimento constitui um conceito do Direito Obrigacional, conforme estipulado no Código Civil, significando a falta de cumprimento de uma obrigação contratual. Orlando Gomes (2007, p.16) destaca que "a obrigação é um vínculo jurídico pelo qual uma pessoa se compromete a satisfazer uma prestação em favor de outra".

É possível classificar o descumprimento em duas categorias: absoluto e relativo. O descumprimento absoluto é definido como uma situação em que a prestação ou obrigação se torna inexecutável, resultando na conversão da obrigação principal em uma obrigação de indenização.

Quanto ao descumprimento relativo, este se caracteriza pelo não cumprimento de uma obrigação imperfeita ou pelo atraso no seu cumprimento. Vários estudiosos consideram a mora como um tipo de descumprimento parcial, como é o caso de Pablo Gagliano (2003, p. 287-288), que discorre que "a prestação, ainda que possível de ser realizada, não foi cumprida no tempo, lugar e forma estipulados".

Nesse contexto, no que tange ao inadimplemento relativo, surge a possibilidade de conceder a execução específica, ainda que tardia, desde que seja viável o cumprimento em favor do credor. Em situações de compromissos de compra e venda com cláusula de irretratabilidade, diante de um cenário de inadimplemento absoluto, o contrato será rescindido, com retenção parcial dos valores pagos se o inadimplemento for causado pelo promitente comprador, ou com devolução total do montante, se ocasionado pelo incorporador. No caso de inadimplemento relativo em compromissos de compra e venda com cláusula de irretratabilidade, a parte afetada pelo inadimplemento pode optar entre permitir a execução específica tardia ou considerar o acordo rescindido.

É relevante observar que, no contexto de um contrato de compromisso de compra e venda, a constituição em mora do promitente comprador sempre exige notificação prévia. A notificação constitui um requisito processual essencial, cuja ausência configura um defeito irreparável.

Quanto à responsabilidade civil, esta pode ser classificada em duas formas: subjetiva e objetiva. A responsabilidade subjetiva decorre de danos resultantes de uma conduta que pode ser qualificada como culposa ou dolosa. A culpa ocorre quando o autor do dano age com negligência, imprudência ou imperícia, conforme estipulado no artigo

186 do Código Civil (Brasil, 2002). Por outro lado, na responsabilidade objetiva, não é necessário demonstrar culpa ou dolo por parte do agente causador do dano. Basta a comprovação da ocorrência do dano e da existência de um nexo causal entre a conduta do agente, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 927 do Código Civil.

Maria Helena Diniz (2008, p.618) explica que na responsabilidade objetiva, substitui-se a culpa pelo risco, pois essa responsabilidade é baseada na teoria do risco criado pelo exercício de uma atividade lícita, porém perigosa. É essa responsabilidade que os incorporadores assumem no contexto de uma promessa de compra e venda, dada a natureza dessa relação de consumo.

Assim que celebrado o contrato de compra e venda da unidade autônoma, o incorporador assume a obrigação de construir e entregar a unidade aos adquirentes, enquanto estes se comprometem a pagar o preço acordado. Torna-se evidente que o escopo da transação não se limita apenas à entrega das unidades aos interessados, mas inclui também a fase anterior, que envolve a obrigação de construir, executar e completar a edificação.

No caso de falha na construção ou na entrega do imóvel, surge a obrigação do incorporador de indenizar o adquirente, pois a obrigação não foi cumprida, acarretando indenização por danos materiais e outras obrigações resultantes do inadimplemento.

Para ilustrar, considere-se a seguinte situação hipotética: um casal de noivos adquire um imóvel na planta, confiando no prazo de entrega estabelecido, e planeja sua cerimônia de casamento contando com a certeza de que terão seu lar pronto para recebê-los. É claro que um atraso na entrega do imóvel resultaria em um prejuízo significativo para os noivos, adiando seus planos de iniciar uma nova vida em família.

Na análise dos elementos da responsabilidade civil neste exemplo, identifica-se a conduta omissa: a não entrega da obra dentro do prazo acordado; o dano causado: a frustração dos noivos; o nexo causal que conecta a conduta ao dano: a falha na entrega da obra no prazo estipulado; e a culpa: negligência do incorporador ao não cumprir o prazo contratualmente estabelecido.

Portanto, o incorporador deverá ser responsabilizado civilmente e arcar com as consequências legais de seus atos, incluindo a compensação aos consumidores afetados.

Ademais, os tribunais brasileiros têm consolidado jurisprudência sobre a obrigação do incorporador de indenizar o adquirente por perdas e danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, como exemplificado na decisão do AC: 70084034842-RS, relatada por Marco Antonio Angelo:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL AÇÃO INDENIZATÓRIA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. O descumprimento contratual por culpa exclusiva do promitente-vendedor quanto ao prazo de entrega do imóvel implica responsabilização pelo atraso. CASO FORTUITO. INEXISTÊNCIA. No caso concreto, a alegação de caso fortuito não pode ensejar o afastamento da responsabilidade da construtora em decorrência do descumprimento do prazo de entrega do imóvel. JUROS DE OBRA. No descumprimento do prazo de entrega do imóvel, há evidente prejuízo do promitente-comprador, que efetua pagamento mensal de juros e atualização monetária sobre o saldo devedor, quando já poderia estar realizando o pagamento das parcelas de amortização do financiamento. Por isso, nesta hipótese, é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente (REsp. repetitivo n. 1729593 do STJ - Tema 996 do STJ). DANOS EMERGENTES. ALUGUEL DE OUTRO IMÓVEL. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato e a respectiva indenização por perdas e danos (art. 475 do CC). No caso dos autos, considerando o atraso na entrega do imóvel, a promitente-compradora faz jus à indenização pelos prejuízos sofridos, motivo pelo qual deve ser indenizada pelos aluguéis comprovadamente pagos decorrentes da locação de imóvel residencial durante o período de atraso. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel por culpa da promitente-vendedora, por si só, não enseja indenização por danos morais. No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel não é significativo, inexistindo situação excepcional concreta capaz de caracterizar o alegado dano moral. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA (Brasil, 2020).

Seguindo outro ponto de vista, conforme mencionado por Ermiro Neto (2023), é relevante ressaltar que o consumidor também pode ocasionar danos ao fornecedor e, conseqüentemente, pode ser responsabilizado por repará-los. O vasto conjunto de casos discutidos pela doutrina especializada sobre responsabilidade civil dentro do escopo do Código de Defesa do Consumidor (CDC) abrange principalmente situações em que o fornecedor é o agente causador dos danos ao consumidor. Essa observação pode sugerir a inexistência do cenário inverso, porém, tal suposição deve ser rejeitada.

Ermiro Neto (2023) também enfatiza que:

A posição contratual do consumidor lhe garante prerrogativas próprias de um paternalismo estatal, que de fato é necessário de modo resguardar certo equilíbrio na relação com o fornecedor de bens e serviços. Isto, no entanto, não deve ser visto como uma blindagem para ilicitudes, nem um escudo contra pretensões que possam nascer para o fornecedor em razão de posturas e atos inadequados praticados pelo consumidor.

Portanto, o consumidor deve assumir suas responsabilidades civis contratuais e arcar com as consequências caso tenha ocasionado o distrato da promessa de compra e venda. A responsabilidade não pode e não deve ser unilateral na relação contratual.

É de conhecimento geral que os distratos podem acarretar atrasos e até mesmo a interrupção da obra, especialmente em uma incorporação imobiliária sujeita ao regime do patrimônio de afetação. Nesse contexto, torna-se claro que é necessário atribuir responsabilidade civil ao promitente comprador por suas ações, a fim de evitar danos adicionais à comunidade.

Medidas devem ser adotadas para mitigar os efeitos negativos dessas situações, assegurando a continuidade e a conclusão adequada dos empreendimentos imobiliários.

### **3 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS QUANTO A RETENÇÃO DE VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR EM CASO DE DISTRATO**

Após delinear os compromissos de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária, especialmente aqueles com caráter irretratável e previsão de pagamento de sinal, surge a necessidade de discutir o instituto da abusividade contratual e sua relação com o princípio da autonomia das partes, assim como a cláusula de retenção de valores.

Conforme mencionado anteriormente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que é razoável reter entre 10% e 25% em casos de distrato provocado pelo consumidor em compromissos de compra e venda. Além disso, a Lei nº 13.786/18 determina que, nos empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, essas multas podem chegar até 50% do valor pago, sendo considerada abusiva qualquer previsão de retenção de percentual superior.

Mas o que constitui abusividade? E como ela se relaciona com o princípio da autonomia das partes?

O princípio da autonomia da vontade das partes, originado nos ideais iluministas do século XVIII e reforçado pela Revolução Francesa, fundamenta-se na ampla liberdade contratual, que confere às partes o poder de dispor de seus interesses por meio de acordos. A Constituição Federal, no artigo 5º, II, ao estabelecer que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei", não apenas consagra o princípio da legalidade, mas também implica que todos têm a liberdade de agir conforme seus desejos, a menos que a lei restrinja tal liberdade. Essa liberdade implica a capacidade de ser autônomo em suas ações.

Segundo Silvio Rodrigues (2007, p. 15), o princípio da autonomia das partes "consiste na prerrogativa concedida aos indivíduos de criarem relações no âmbito do direito, desde que se submetam às regras impostas pela lei e que seus efeitos coincidam com o interesse geral, ou não o contradigam". O autor adiciona que "qualquer pessoa capaz pode, pela manifestação da vontade, tendo objeto lícito, criar relações que a lei reconheça como válidas". Portanto, a vontade das partes tem eficácia jurídica, produzindo todos os seus efeitos.

Considerando que a promessa de compra e venda na incorporação imobiliária é um contrato de adesão, é crucial explorar a relação da autonomia das partes nessa categoria contratual. Como mencionado, o contrato de adesão não permite a negociação das cláusulas nele inseridas, sendo previamente elaborado e a parte contratante limitada a aderir sem questionamentos.

Diante dessa realidade, alguns estudiosos argumentam que há o risco de uma das partes obter vantagens desproporcionais, o que poderia comprometer o equilíbrio contratual e a autonomia de uma das partes. Uma parte da doutrina argumenta que o contrato de adesão transforma a simples aceitação de uma proposta da outra parte em uma imposição contratual unilateral, sem a oportunidade de negociar as cláusulas, o que resultaria na exclusão da autonomia das partes. Nesse sentido, Paulo Nalin (2001, p. 115) expõe que:

Jamais, para fins de enquadramento ou de adaptação, o contrato de adesão se adequaria ao contrato descrito no Código Civil, haja vista a ausência, completa e absoluta, de exercício de liberdade contratual. Tal fato se revela ainda mais forte na medida em que esteja o aderente diante de um bem da vida, em mercado oligopolizado ou monopolizado.

No entanto, argumenta-se aqui que o princípio da autonomia privada não é eliminado nos contratos de adesão. Embora o promitente comprador não tenha a mesma liberdade para negociar as cláusulas do contrato, ele escolhe voluntariamente aderir ao que foi estipulado pela incorporadora. É evidente que ninguém é obrigado a celebrar um contrato de promessa de compra e venda contra a sua vontade.

A falta de negociação nos contratos de adesão resulta do fato de que é a incorporadora que elabora o projeto, realiza a construção e assume os riscos, tendo assim a prerrogativa de determinar as condições de aquisição do imóvel. Contudo, isso não restringe a autonomia do promitente comprador, que, dentro de sua esfera de liberdade, opta por aceitar os termos estabelecidos pelo incorporador.

Após definir o conceito de autonomia da vontade e esclarecer sua aplicação nos contratos de adesão, é importante destacar que a autonomia das partes não é absoluta. Nesse contexto, o Ministro Gilmar Ferreira Mendes, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 201819/RJ, entendeu que:

A autonomia privada, que encontra claras limitações de ordem jurídica, não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois a autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria constituição, cuja eficácia e força normativa também se impõem, aos particulares, no âmbito de suas relações privadas em tema de liberdades fundamentais (Brasil, 2020).

Além disso, o artigo 421 do Código Civil estabelece que "a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato". Nesse sentido, é crucial destacar a questão da função social do contrato, que atua como um elemento limitador da autonomia contratual.

Essa função deriva de princípios constitucionais, como a dignidade da pessoa humana, o valor social do trabalho e da livre iniciativa, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, a redução das desigualdades sociais, a busca pela erradicação da pobreza e da marginalização, e a função social da propriedade. Portanto, esse conceito assume significativa importância em nosso ordenamento jurídico, exigindo das partes a obrigação de considerar os interesses sociais e a dignidade da pessoa humana de forma cuidadosa.

Adicionalmente, o artigo 422 determina que "os contratantes são obrigados a observar, tanto na celebração quanto na execução do contrato, os princípios de probidade e boa-fé". Conforme Anderson Schreiber (2021, p. 405), "a boa-fé constitui uma cláusula geral que impõe a adoção de comportamento condizente com a lealdade mútua e a confiança nas relações jurídicas".

O princípio da boa-fé se divide em boa-fé objetiva, também conhecida como concepção ética, e boa-fé subjetiva, referida como concepção psicológica da boa-fé. Sobre a distinção entre ambas, Pablo Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2018, p. 88-89) elucidam:

A boa-fé subjetiva, por sua vez, representa um estado psicológico, uma disposição de espírito ou mental do agente que realiza uma ação ou vivencia uma determinada situação, sem ter conhecimento do vício que a afeta. Essa abordagem se distingue, portanto, da boa-fé objetiva, a qual, com natureza de princípio jurídico, definido por um conceito jurídico indeterminado, consiste em uma verdadeira norma de conduta, embasada em princípios éticos e exigências jurídicas.

É evidente, portanto, que o Código Civil de 2002 buscou adotar uma abordagem alinhada com a socialização do direito contemporâneo, onde a função social do contrato e o princípio da boa-fé são limitadores da autonomia da vontade.

Além disso, o parágrafo único do artigo 2.035 estabelece que nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, como os estabelecidos pelo Código, visando assegurar a função social da propriedade e dos contratos (Brasil, 2002).

Dessa forma, é perceptível outro limite natural da autonomia da vontade, que é o princípio da supremacia da ordem pública. Este princípio veda estipulações contrárias à moral, à ordem pública e aos bons costumes, os quais não podem ser desconsiderados pelos contratantes. Conforme expresso por Silvio Rodrigues (2016, p. 16):

A ideia de ordem pública é constituída por aquele conjunto de interesses jurídicos e morais que incumbe à sociedade preservar. Por conseguinte, os princípios de ordem pública não podem ser alterados por convenção entre os particulares.

Já os bons costumes se originam dos padrões de convivência e comportamento social estabelecidos, fundamentados nos valores morais predominantes em determinado período.

Eventualmente, certas cláusulas contratuais excedem os limites da autonomia das partes, estabelecendo obrigações e disposições que ferem a supremacia dos bons costumes e da ordem pública.

Por exemplo, uma cláusula em uma promessa de compra e venda que preveja que, mesmo que o promitente comprador quite o valor do imóvel, a entrega não seria garantida. Tal cláusula extrapolaria os limites da autonomia privada, ao violar os dispositivos legais e contrariar o próprio propósito da promessa, que é a consumação do contrato definitivo.

Essas cláusulas são classificadas como abusivas, conforme Paulo Lôbo (2018, p. 132) expõe:

[...] Consideram-se abusivas as cláusulas de contrato de consumo ou as condições gerais dos contratos que atribuem vantagens excessivas ao fornecedor ou predisponente, acarretando em contrapartida demasiada onerosidade ao consumidor ou aderente e desarrazoado desequilíbrio das prestações.

Então, é possível concluir que essas estipulações contratuais são determinações que conferem vantagens excessivas aos fornecedores, desrespeitando as proteções e garantias previstas em lei. Constituem, assim, cláusulas que, mesmo inseridas nos contratos, são automaticamente consideradas inválidas por transgredirem preceitos fundamentais do Direito brasileiro, especialmente aqueles relacionados à boa-fé objetiva, à equidade contratual e à proteção do consumidor.

O artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) especifica os abusos que podem ser cometidos em contratos de consumo, incluindo cláusulas que: 1) Excluem ou reduzem a responsabilidade dos fornecedores; 2) Elimem algum direito do consumidor; 3) Coloquem o consumidor em desvantagem exagerada; 4) Permitam ao fornecedor alterar o preço, modificar cláusulas ou cancelar o contrato sem o consentimento do consumidor; e 5) Sejam incompatíveis com o sistema de proteção ao consumidor.

Quando uma cláusula contém uma disposição abusiva, aplica-se a teoria da imprevisão, que possibilita a rescisão ou a revisão contratual forçada, buscando restabelecer a equidade entre as partes.

Essa abordagem confere às partes o direito de recorrer ao Judiciário para obter condições mais justas nos contratos. Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 52):

A teoria da imprevisão consiste, portanto, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes tornar-se exageradamente onerosa – o que, na prática, é viabilizado pela aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, inicialmente referida.

Uma observação relevante a ser considerada é que as disposições contratuais abusivas são classificadas com o grau mais elevado de invalidade, culminando na nulidade do contrato. No entanto, mediante a aplicação do princípio da conservação

do ato jurídico, torna-se viável a declaração de nulidade parcial de uma cláusula específica ou do contrato em sua totalidade.

No caso de haver disposição que autorize a retenção de um percentual superior a 25% do valor pago, ou a 50% do valor pago em empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, invalida-se a cláusula, permitindo-se a retenção do percentual previsto pela legislação.

### 3.1 DA IMPOSIÇÃO LEGAL DE LIMITES A RETENÇÃO DE VALORES EM CASO DE DISTRATO NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Conforme mencionado em diversas ocasiões neste estudo, é amplamente reconhecido que a Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, estabelece que, nos empreendimentos regidos pelo regime de patrimônio de afetação, as penalidades podem atingir até 50% do valor pago. Qualquer previsão de retenção de percentual superior aos mencionados é considerada abusiva.

Os questionamentos que ainda persistem são: por qual motivo foi necessário estabelecer um limite percentual à retenção dos valores pagos no caso de distrato da promessa de compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária? Por que o limite foi fixado nos percentuais mencionados? Quais foram os argumentos utilizados para se impor tais limites?

Primeiramente, é necessário destacar que o Código de Defesa do Consumidor já proibia a retenção integral dos valores pagos pelo promitente comprador, no caso deste ter dado causa ao distrato. Todavia, o dispositivo não especificava qual o limite percentual aceitável para a retenção.

Conseqüentemente, um volume substancial de litígios relacionados à rescisão contratual era submetido aos Tribunais brasileiros, resultando em conclusões divergentes sobre a viabilidade da resolução do contrato (Brasil, 1990). No entanto, surgiam disparidades significativas quanto ao montante retido pelas incorporadoras para ressarcimento de custos, variando entre 10% e 25% do valor despendido pelo consumidor e, em alguns casos, ultrapassando esses percentuais.

Visando estabelecer uma posição definitiva quanto ao mérito, em 2018, a alteração na Lei do Distrato foi aprovada, dispondo sobre os limites à retenção de valores no caso de distrato provocado pelo consumidor, nas promessas de compra e venda no âmbito da incorporação. Trata-se, portanto, de um direito material do promitente vendedor, caso este tenha sido o que deu causa ao distrato.

No entanto, atualmente, as disposições jurisprudenciais não fizeram mais do que reiterar os limites previstos pela legislação brasileira - o que não poderia ser diferente, pois cabe aos tribunais apenas a implementação dos dispositivos legais elaborados pelo legislativo. Nesse mesmo sentido, Karl Doehring (2008, p. 284) estabelece que:

Deve ser garantido que o legislador somente promulgue leis, não exerça atos administrativos, ou do governo, ou profira sentenças, que o Executivo só concretize a lei e não as promulgue, e que a Justiça só aplique o direito e não crie disposições jurídicas.

Embora seja dever dos Tribunais realizar interpretações sobre temas controversos, este não é o caso, uma vez que a determinação legal não poderia ser mais clara e inequívoca.

O legislador, ao estabelecer os limites de retenção de valores nos casos de distrato da promessa de compra e venda, visava mitigar possíveis abusos, prevenindo que as incorporadoras obtenham vantagem excessiva diante de um distrato ou enriqueçam de maneira ilícita. Quanto à vantagem excessiva, Vidal Júnior e Yolanda Serrano (2003, p. 127) ensinam:

A vantagem excessiva, ou exagerada, é aquela caracterizada pela desproporcionalidade. O fornecedor, neste caso, impõe ao consumidor uma situação inconciliável entre o bem ou serviço recebido pelo consumidor e o preço realizado.

Além disso, no que tange ao enriquecimento ilícito, Celso Antônio Bandeira de Mello (1998, p. 193) estabelece que:

O enriquecimento sem causa é o incremento do patrimônio de alguém em detrimento do patrimônio de outrem, sem que, para supeditar tal evento, exista uma causa juridicamente idônea. É perfeitamente assente que sua proscrição se constitui em um princípio geral de direito.

Portanto, o dispositivo legal visa assegurar que as incorporadoras não retenham montantes superiores aos considerados devidos pelo legislativo nos casos de distrato contratual.

Além disso, o legislador estabeleceu esses limites percentuais de retenção de valores para efetivar os direitos e garantias previstos na Constituição Federal de 1988 e no Código de Defesa do Consumidor, buscando oferecer proteção ao consumidor, que é presumivelmente a parte mais frágil na relação contratual.

A vulnerabilidade jurídica, conforme delineada por Fabrício Bolzan (2014, p. 166), envolve a debilidade do consumidor em relação à falta de conhecimento sobre a matéria jurídica ou outros ramos científicos como economia ou contabilidade.

Essa proteção é especialmente necessária em situações nas quais a incorporadora não cumpre com suas obrigações, garantindo que o consumidor não fique desamparado e que a incorporadora não seja isenta de punição legal. No entanto, como a prerrogativa de distrato parte do promitente comprador, o consumidor deve assumir a responsabilidade por seus atos e aceitar as consequências legais.

Nesse sentido, ao estabelecer um percentual de retenção, o legislador também validou a questão da responsabilidade civil do promitente comprador, que, ao não cumprir com suas obrigações contratuais, deve arcar com as consequências legais.

Em relação à justificativa para os percentuais estabelecidos em lei, não há uma explicação complexa para o teto de retenção dos valores pagos na promessa de compra e venda ser, respectivamente, 25% e 50%, dependendo do regime no qual a incorporação esteja inserida. Esses limites foram considerados pelo legislador como não configurando vantagem indevida e enriquecimento ilícito para a incorporadora, ao mesmo tempo que efetivam uma penalidade ao promitente comprador responsável pelo distrato contratual. Dessa forma, os limites estabelecidos conseguem oferecer certa proteção ao consumidor, ao mesmo tempo em que garantem à incorporadora certa segurança econômica.

Indubitavelmente, a promulgação da Lei n.º 13.786/18 representa um marco significativo, conferindo maior estabilidade jurídica a um dos setores essenciais da economia brasileira. Por um lado, assegura maior segurança às incorporadoras, que, diante de casos de distrato contratual por parte do promitente comprador, não têm todo o seu capital destinado à construção integralmente comprometido. Por outro lado,

protege o consumidor de retenções de valores consideradas abusivas, conforme expressa Heitor Souza (2019):

A multa contratual de 50% vai de encontro à base principiológica instituída pela a Lei no 8.078/1990 (“Código de Defesa do Consumidor” ou “CDC”), pautada pela proteção e defesa dos direitos dos consumeristas por meio de normas de ordem pública e de interesse social. Segundo o CDC, são direitos básicos do consumidor a proteção contra cláusulas abusivas, permitindo-se a modificação daquelas que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em virtude de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas (art. 6º, IV e V).

Todavia, embora as disposições da Lei do Distrato representem um avanço inegável no Direito Imobiliário, a legislação também deixou de abordar certas situações específicas que ocorrem nas promessas de compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária, as quais serão mencionadas posteriormente.

Essa ausência de diretrizes para regular casos específicos resulta em uma série de litígios, cuja resolução definitiva recai sobre o Judiciário. Frequentemente, esses processos são decididos sem uma análise minuciosa da realidade e das particularidades do mercado da construção civil.

### 3.2 DAS CRÍTICAS A RETENÇÃO DE VALORES

Apesar dos méritos que a Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, trouxe para a legislação brasileira, proporcionando maior segurança jurídica e econômica nas promessas de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária, algumas de suas disposições têm sido objeto de críticas tanto por especialistas do setor imobiliário quanto por doutrinadores. A título exemplificativo, Maria Inês Dolci (2020), vice-presidente do Conselho Diretivo da Proteste (associação de defesa do consumidor), chegou a declarar que, com a aprovação da Lei do Distrato, "prevaleceu o lobby das construtoras".

Um dos principais argumentos levantados pelos críticos das disposições vigentes diz respeito à possibilidade de retenção de 50% do valor pago nos casos de incorporação imobiliária sujeita ao regime do patrimônio de afetação. Esses críticos argumentam que o Poder Judiciário já havia estabelecido de forma consistente que deveria ser

retido um percentual entre 10% e 25%, e que a nova norma permitiu que as incorporadoras modificassem esses entendimentos em seu favor.

Além disso, os detratores das disposições legais argumentam que as novas regras conferem ganhos indevidos às incorporadoras. Maria Feitosa (2020), superintendente da Fundação Procon de São Paulo, reforça essa posição ao afirmar que "a nova lei do distrato é muito desequilibrada para o consumidor".

Em sua ótica, as incorporadoras deveriam restituir 90% do valor pago pelo consumidor, argumentando que o imóvel não sofre depreciação em caso de desistência e que a construtora pode revendê-lo sem prejuízos substanciais, recuperando integralmente o valor na nova transação.

Nesse contexto, Flávio Tartuce (2019) ainda enfatiza:

(...) causa-nos enorme estranheza, senão perplexidade, a penalidade prevista para os casos de incorporação imobiliária submetida a patrimônio de afetação, que o § 5º do artigo 67-A da Lei 4.591/1964 passa a estabelecer no patamar máximo de até 50%. A ideia parece ter sido a de fomentar a utilização dessa importante garantia para o complexo negócio de incorporação imobiliária. Entretanto, esse fundamento não pode servir para transformar a extinção do contrato em uma fonte de enriquecimento sem causa. Uma pena de perda da metade do que se gastou, acrescida de outros valores, como a própria indenização pela utilização do imóvel, não se sustenta juridicamente.

Apesar das críticas, a Lei do Distrato apresenta uma sólida fundamentação legal. A previsão de retenção de 50% do valor pago nos casos de rescisão contratual na incorporação imobiliária sujeita ao regime do patrimônio de afetação é justificada pela natureza desse regime, que destina exclusivamente os recursos dos adquirentes para a construção do empreendimento específico onde os imóveis estão inseridos.

Conforme Celiana Diehl Ruas (2020), em incorporações regidas pelo patrimônio de afetação, a penalidade para o comprador pode ser mais severa, pois a rescisão do contrato contribui para a estabilidade jurídica na relação de consumo entre comprador e vendedor.

Por outro lado, há críticas doutrinárias em relação aos demais encargos que podem ser impostos ao promitente comprador. Segundo Antonio Carlos Morato, citado pelo Jornal da USP (2019), existe uma disparidade nas exigências aplicadas ao

consumidor em comparação às aplicadas às construtoras, com uma tendência maior de concessão em favor destas últimas.

No que se refere à remuneração conhecida como taxa de corretagem, esta corresponde ao pagamento devido ao corretor que intermediou a transação de uma unidade imobiliária. Conforme Maria Helena Diniz (2013, p. 473):

O corretor terá a função de aproximar pessoas que pretendem contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar seus interesses. Realizará, portanto, uma intermediação, colocando o contratante em contato com pessoas interessadas em celebrar algum ato negocial, obtendo informações ou conseguindo o que aquele necessita. Eis porque Vidari chega a afirmar que o corretor é o "instrumento material da convenção"; e Bolaffio que é "uma máquina humana para fazer contratar. Todavia, seria de bom alvitre lembrar que desde o período do direito romano o corretor ou mediador é considerado como o conciliador, que conduz os interessados a efetivarem um contrato, garantindo ao cliente o resultado do serviço de intermediação: a obtenção do acordo volitivo para a conclusão do negócio.

A crítica em relação ao mérito diz respeito ao pagamento da taxa de corretagem pelo promitente comprador em caso de distrato. Argumenta-se que o corretor, designado pela incorporadora para promover a venda do empreendimento, não foi escolhido ou contratado diretamente pelo consumidor, portanto este não deveria arcar com os custos dessa intermediação.

No entanto, é inegável que, sem a atuação do corretor como intermediário na transação, muitas vezes o promitente comprador não teria conhecimento da existência do empreendimento ou informações suficientes sobre o imóvel que está sendo oferecido. Além disso, considerando que foi o consumidor responsável pelo distrato, é lógico que ele assuma os custos relacionados à corretagem.

Em relação a esse tema, o Superior Tribunal de Justiça, ao decidir o Recurso Especial n.º 1.599.511/SP, firmou entendimento de que é válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem, não havendo abusividade nesse encargo (Brasil, 2020).

Já sobre a disposição relativa ao pagamento das taxas de IPTU e condominiais a partir da emissão do auto de conclusão de obra (habite-se), há críticas devido ao possível intervalo substancial entre essa emissão e a efetiva entrega do imóvel ao

comprador. Alguns doutrinadores consideram abusiva a cobrança dessas taxas nesse período.

No entanto, se o atraso na transferência de posse do imóvel foi causado pelo promitente comprador, por exemplo, devido ao não pagamento integral do contrato, é razoável que ele assuma a responsabilidade pelo custeio das taxas condominiais e do IPTU a partir da emissão do habite-se.

Adicionalmente, o Relator do STJ, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, no julgamento do Recurso Especial n.º 1.847.734 - SP, estabeleceu que o comprador assume a obrigação de pagar as taxas condominiais a partir do momento em que recebe as chaves ou, em caso de recusa injustificada, a partir do momento em que as chaves estavam disponíveis para ele (Brasil, 2021).

Quanto à aplicação do índice de correção monetária para atualização do saldo devedor, que visa compensar a desvalorização da moeda ao longo do tempo devido à inflação, alguns especialistas, embora em minoria, defendem que o consumidor tem o direito de solicitar o congelamento do saldo devedor. Qualquer disposição contratual contrária a isso seria considerada abusiva, pois resultaria em um enriquecimento excessivo para a incorporadora.

No entanto, o consumidor não tem direito ao congelamento do saldo devedor, pois isso implicaria um enriquecimento indevido por parte do comprador. Isso ocorre porque, na ausência de atualização do valor da moeda, haveria uma desvalorização do preço originalmente acordado.

Portanto, é incontestável que as críticas desfavoráveis às disposições da Lei n.º 13.786/18 carecem de fundamentação lógica ou jurídica, uma vez que essa legislação estabelece direitos e deveres equitativos para ambas as partes envolvidas, sem prever qualquer medida abusiva.

É crucial destacar também que a compra de um imóvel não é apenas um ato ordinário da vida civil. É evidente que muitos indivíduos adquirem propriedades imobiliárias sem conduzir uma adequada avaliação financeira, negligenciando a consideração dos recursos necessários para cobrir todas as despesas planejadas, incluindo possíveis imprevistos, para sustentar tal investimento.

Portanto, esses compradores acabam por não cumprir as obrigações contratuais estabelecidas com a construtora ou tentam rescindir o contrato na esperança de recuperar o capital investido até então. No entanto, tal conduta não deve ser tolerada.

Diante de um distrato por parte do promitente comprador, os riscos de atrasos e até mesmo de não conclusão da obra tornam-se consideravelmente mais elevados em uma incorporação imobiliária sujeita ao regime do patrimônio de afetação.

Embora seja inegável que o consumidor seja a parte hipossuficiente na relação contratual, é-lhe garantida certa proteção, que, no entanto, não deve ser ilimitada, devendo ser balizada pelos interesses coletivos. Gustavo Tepedino (2015, p. 255) argumenta que o contrato deve considerar não apenas os interesses das partes, mas também os interesses sociais relevantes afetados pelo negócio jurídico, mesmo que não diretamente ligados a ele.

Segundo Rodrigo Bicalho (2020), o distrato não afeta apenas vendedor e comprador, mas também todos os consumidores que investem em um imóvel, pois há o risco de paralisação ou abandono da obra, com consequências graves para a incorporadora. Isso ocorre principalmente pela necessidade da empresa de reembolsar parte do valor pago pelo comprador e, adicionalmente, pelo possível aumento do custo dos imóveis para outros potenciais compradores, a fim de compensar as perdas resultantes da rescisão do contrato.

Portanto, é razoável impor consequências ao promitente comprador por suas ações, a fim de evitar que a coletividade seja onerada com maiores prejuízos.

É sabido que a incorporação imobiliária é tanto um mecanismo impulsionador do desenvolvimento do setor imobiliário no país, introduzindo novos paradigmas de imóveis e moradias alinhados com os padrões de vida contemporâneos, quanto uma atividade de alto risco. Portanto, aqueles que pretendem celebrar uma promessa de compra e venda devem conduzir uma *due diligence* para assegurar que possuem os recursos necessários para cumprir com o acordado.

Ao contrário do que afirmam os críticos, a disposição que trata da retenção dos valores pagos não favorece exclusivamente as incorporadoras. A Lei do Distrato impõe tanto rigorosas responsabilidades aos incorporadores, que devem concluir as obras dentro dos prazos estipulados em contrato e conforme a legislação, sujeitando-se a penalidades severas em caso de descumprimento, quanto responsabilidades aos

promitentes compradores, que devem cumprir com suas obrigações contratuais e enfrentar as consequências em caso de distrato.

Sobre as penalidades, em muitos casos, é o próprio adquirente que se beneficia das disposições da Lei do Distrato. Para ilustrar esse ponto, considere-se um exemplo específico: suponhamos que o valor de uma unidade seja de R\$500.000,00. O comprador pagou R\$150.000,00 até se tornar inadimplente. Em caso de distrato, uma decisão judicial pode determinar a restituição de 80% do valor pago, com acréscimo de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGPM, além de honorários advocatícios de 10% sobre o valor a ser devolvido.

Assumindo um período médio de 12 meses para a tramitação do processo, o comprador receberia R\$120.000,00 (80% de R\$150.000,00), mais R\$13.952,63 de correção monetária e R\$35.698,91 de juros, totalizando R\$169.651,54. Portanto, mesmo após a retenção de 20% do valor pago, o investidor que desembolsou inicialmente R\$150.000,00 receberia um montante total de R\$169.651,54, devidamente atualizado.

É importante ressaltar que, diante de uma média inflacionária de 12% ao longo do período, o comprador investidor não apenas recupera o montante total pago, mas também preserva o poder de compra da moeda. Nessa perspectiva, a rescisão do contrato resulta em uma compensação financeira ao invés de uma penalização.

É exatamente em situações como essa que Roberta Maia (2020, p. 554) destaca a relevância da cláusula de irretratabilidade, que impede que o adquirente veja a inadimplência como uma opção mais econômica do que o cumprimento do contrato.

Portanto, a imposição de um percentual significativo para a retenção dos valores pagos, somada às demais taxas mencionadas, torna a decisão de investir em um imóvel no contexto da incorporação resultado de uma análise criteriosa, desencorajando a trivialização do distrato por parte dos promitentes compradores.

### 3.3 QUANTO À NECESSIDADE DE REALIZAR ANÁLISES CASUÍSTICAS QUANTO À RETENÇÃO DE VALORES

Ao contrário do que alegam os críticos, a Lei n.º 13.786/18 não carece de fundamentação quanto às disposições relativas à retenção de valores em caso de distrato. No entanto, é válido reconhecer que essa legislação estabelece diretrizes gerais, o que pode gerar desafios quando se depara com situações específicas nos contratos de promessa de compra e venda.

Primeiramente, é essencial considerar que a Lei atualmente prevê os mesmos parâmetros para a retenção de valores, independentemente da motivação que levou o consumidor a solicitar o distrato. Isso pode resultar em um tratamento desigual para situações bastante distintas, como a rescisão devido a dificuldades financeiras extremas causadas por desemprego ou doença grave, versus a desistência por simples mudança de interesse.

É imperativo, portanto, que a motivação para o distrato seja criteriosamente avaliada ao determinar o percentual de retenção. Estabelecer uma taxa fixa de 50% para todos os casos pode ser excessivamente oneroso para situações em que o consumidor não teve culpa direta na quebra do contrato. Por outro lado, para os casos em que a rescisão ocorre de forma arbitrária ou sem justificativa relevante, uma retenção substancial pode ser justificável para compensar a incorporadora pelos custos administrativos e possíveis prejuízos.

A crítica à lei também se estende à aplicação abstrata das cláusulas contratuais, que muitas vezes não consideram as nuances e particularidades de cada situação. Por exemplo, um contrato pode prever diferentes formas de pagamento ao longo do tempo, o que impacta diretamente na proporção adequada de retenção em caso de distrato.

Para ilustrar, imagine dois compradores em um mesmo empreendimento, onde um pagou R\$20.000,00 e o outro R\$40.000,00 antes de solicitar o distrato devido a dificuldades financeiras. Se um percentual de 25% for aplicado sobre os valores pagos, o primeiro teria uma retenção de R\$5.000,00, enquanto o segundo teria uma retenção de R\$10.000,00. Isso demonstra como a abordagem genérica pode resultar em consequências desiguais para os consumidores.

Portanto, é evidente que a Lei do Distrato precisa ser complementada com uma abordagem mais casuística e sensível às circunstâncias individuais de cada contrato. Proporcionar flexibilidade na determinação do percentual de retenção com base na fase do empreendimento ou no montante já desembolsado pelo consumidor poderia melhor equilibrar a proteção ao consumidor com a necessidade de ressarcimento justo à incorporadora. Essa abordagem não só ajudaria a evitar abusos, mas também garantiria que as partes envolvidas sejam tratadas de maneira justa e equitativa diante das complexidades do mercado imobiliário.

A Lei n.º 13.786/18 estabelece procedimentos específicos para o distrato contratual em incorporações imobiliárias, incluindo prazos e condições para a restituição dos valores pagos pelos promitentes compradores (Brasil, 2018). No entanto, há pontos críticos que merecem uma análise mais detalhada, especialmente no que diz respeito à equidade e à consideração das circunstâncias individuais de cada contrato.

Inicialmente, a Lei prevê que a restituição dos valores não retidos deve ocorrer em até 12 parcelas mensais, dentro de prazos específicos após a data prevista para a conclusão das obras ou, em loteamentos concluídos, em até 12 meses após a formalização da rescisão contratual. Esse prazo pode ser considerado razoável para garantir uma devolução gradual dos valores aos compradores, sem comprometer a continuidade financeira da incorporadora.

No entanto, o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre cláusulas contratuais que obrigam os consumidores a aguardar o término completo das obras para receberem a restituição, considerando-as abusivas (Brasil, 2020). Isso porque tal disposição poderia prejudicar significativamente o consumidor, especialmente em casos em que a espera pela devolução dos valores é excessivamente longa.

Em contrapartida, há situações específicas, como empreendimentos customizados ou destinados a grupos específicos, onde os prejuízos decorrentes do distrato podem ser substancialmente maiores do que o previsto pela legislação geral. Por exemplo, quando um grupo de profissionais investe em um projeto imobiliário adaptado às suas necessidades específicas e um dos compradores decide rescindir o contrato, os impactos financeiros para a incorporadora podem ser significativos, não apenas pela necessidade de devolver os valores pagos, mas também pelos custos adicionais para adaptar o projeto às novas circunstâncias.

Assim, é essencial que a legislação considere essas particularidades ao estabelecer os limites para a retenção de valores em casos de distrato. Uma abordagem mais equitativa e flexível poderia incluir a avaliação do estágio da obra, o valor já despendido pelo consumidor e a viabilidade financeira do empreendimento após a rescisão contratual. Isso garantiria que a compensação devida pela quebra do contrato seja justa para ambas as partes, sem comprometer a continuidade do empreendimento ou prejudicar indevidamente os consumidores.

Além disso, é importante manter um equilíbrio adequado entre os interesses individuais dos compradores e os interesses coletivos dos demais adquirentes e da própria incorporadora. A proteção dos direitos individuais não deve comprometer o bem-estar da comunidade de consumidores ou a estabilidade do mercado imobiliário como um todo.

Em síntese, a Lei do Distrato necessita de ajustes que considerem as particularidades de cada contrato de promessa de compra e venda, assegurando que as disposições sejam justas e equitativas para todas as partes envolvidas, mantendo o princípio da razoabilidade e respeitando os interesses coletivos dos consumidores.

### 3.4 DAS MUDANÇAS SUGERIDAS

Permanece em debate, conforme exposto neste estudo, a diversidade de críticas apresentadas por estudiosos e instâncias judiciais à Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, especialmente no que se refere aos percentuais a serem retidos em casos de rescisão de contratos prometidos pela parte adquirente no contexto de compromissos de compra e venda imobiliária.

Essas críticas argumentam que a legislação favoreceu demasiadamente os incorporadores e negligenciou a definição de parâmetros para casos excepcionais de compromissos de compra e venda em incorporações, demonstrando claramente a necessidade de ajustes legislativos substanciais.

Conforme mencionado anteriormente, sustenta-se que, à luz da tendência moderna de "constitucionalização do direito privado", na qual se atribui interesse público ao

tema e se reconhece a vulnerabilidade envolvida, é imperativo reequilibrar o interesse individual frente ao coletivo através de reformas na Lei de rescisão.

Nesse contexto, surgem indagações cruciais: 01) Quais mudanças são necessárias? 02) Quem deveria encabeçar essas alterações? 03) Quais seriam os impactos práticos dessas modificações?

Quanto às alterações propostas, argumenta-se que é inadequado interpretar a Lei n.º 13.786/18 exclusivamente à luz do Código de Defesa do Consumidor, limitando assim o debate sobre a responsabilidade real que deve ser atribuída ao adquirente que solicita a rescisão de um compromisso de compra e venda.

De fato, salvo em situações de evidente abuso, não há justificativa para favorecer exclusivamente os consumidores em detrimento de outros princípios contratuais, como a segurança jurídica derivada da autonomia privada. Em certos casos, pode ser necessário aplicar sanções mais severas ao promitente comprador que viola um contrato que se presume irrevogável.

É crucial ponderar que os princípios delineados pelo Código de Defesa do Consumidor visam proteger não apenas os interesses dos incorporadores, mas também dos demais consumidores envolvidos no empreendimento.

Portanto, é essencial que a legislação não contenha lacunas que permitam que rescisões motivadas por diferentes razões sejam tratadas de maneira igualitária; que o promitente comprador possa lucrar ao solicitar a rescisão; e que situações excepcionais, como o exemplo do Edifício Mansão do Horto, recebam tratamento justo e equitativo em relação aos casos padrão de compromissos de compra e venda.

Torna-se imperativo, portanto, revisar as disposições legais vigentes para considerar uma variedade de elementos, como o estágio de desenvolvimento da obra, o montante de recursos já aportado pelo consumidor e as especificidades individuais de cada empreendimento ao impor retenções de valores.

Uma vez estabelecida a necessidade de mudança na estrutura legal, é essencial determinar quem será responsável por promover essas alterações.

No Brasil, há muito se tem seguido a prática de que, diante de uma legislação que careça de coesão, clareza ou que cause grandes disparidades interpretativas entre

juristas e acadêmicos, cabe ao judiciário estabelecer uma interpretação uniforme sobre o assunto:

O Judiciário passou a se arvorar, influenciado pelo neoconstitucionalismo, como o único legitimado a concretizar os direitos estatuídos na Constituição, proferindo, às vezes, decisões que fogem aos contornos da moldura de competências definida pelo Constituinte.

A prática em questão tem gerado dois fenômenos amplamente reconhecidos e criticados: a insegurança jurídica e o intervencionismo judicial. Em geral, cabe ao Judiciário assegurar que os processos sejam conduzidos e julgados conforme estabelecido pela lei, protegendo, assim, os direitos das partes envolvidas. No entanto, conforme preconiza a separação de poderes estabelecida pela Constituição, os Poderes da União - Legislativo, Executivo e Judiciário - devem atuar de forma harmônica, sem que um usurpe as funções do outro.

Na prática atual, contudo, observa-se que o Judiciário tem frequentemente legislado, tentando preencher lacunas deixadas pela legislação. Assumindo esse papel, o Judiciário não apenas legisla, mas também promove uma verdadeira insegurança jurídica no país, dado o frequente surgimento de entendimentos divergentes entre tribunais e mudanças constantes no entendimento predominante. As consequências dessa situação são bem destacadas por Carlos Maximiliano (9ª edição, p. 83), que cita João Cruet, afirmando que "a lide se transforma em loteria, ninguém sabe como cumprir a lei à mercê das decisões judiciais".

Assim, é evidente que funções legislativas não devem ser atribuídas ao Judiciário, pois é dever do legislador, ao criar e editar leis, proporcionar maior segurança jurídica ao ordenamento jurídico nacional através de um posicionamento claro e unificado.

Portanto, propõe-se que a responsabilidade por promover as alterações necessárias na Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, recaia sobre o Poder Legislativo. Embora seja uma proposta ousada, dada a relativamente recente aprovação dessa Lei, é uma medida necessária para preencher as lacunas identificadas.

Além disso, apesar de o processo de alteração legislativa ser mais demorado do que a formação de súmulas pelos tribunais superiores, como o STJ, é o meio mais eficaz para efetivar mudanças concretas e duradouras. Afinal, a aprovação de um projeto de lei requer votação na Câmara dos Deputados e no Senado, além da sanção pelo chefe

do Executivo, o que proporciona uma tripla oportunidade de corrigir eventuais equívocos.

A previsão de regras específicas para situações extraordinárias relacionadas à promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária, especialmente no que tange à retenção de valores em caso de distrato, representaria um desafio significativo para os legisladores, exigindo cuidado e análise minuciosa para preencher as atuais lacunas regulatórias.

Por outro lado, seria um processo mais eficiente comparado à alternativa de permitir que os tribunais decidam sobre cada situação individualmente, o que poderia resultar em interpretações divergentes e incertezas jurídicas. Em última análise, a reforma legislativa reduziria o número de litígios movidos pelas incorporadoras, contribuindo para a descongestão do sistema judiciário.

## 4 CONCLUSÃO

Com base nos capítulos desenvolvidos neste estudo, é possível tirar algumas conclusões sobre a questão da retenção de valores nos casos de rescisão da promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária, provocada pelo promitente comprador.

Primeiramente, é fundamental reafirmar que, dentro do Direito Imobiliário, um dos institutos mais relevantes e frequentemente utilizados é o da promessa de compra e venda, especialmente no contexto de incorporação imobiliária. A incorporação imobiliária diz respeito à atividade voltada para a promoção e realização da construção, seja para venda total ou parcial, de edifícios ou conjuntos de edifícios compostos por unidades independentes.

Nesse contexto, quando um indivíduo manifesta interesse em adquirir uma unidade em um edifício em construção, torna-se necessário celebrar uma promessa de compra e venda, permitindo que o promitente vendedor finalize a construção antes da celebração do contrato definitivo.

Uma das funções da promessa de compra e venda é estabelecer os termos do contrato definitivo que será celebrado, definindo direitos e obrigações para as partes envolvidas, que se comprometem a formalizar o contrato final. Salvo exceções previstas em lei, ambas as partes têm o dever de cumprir integralmente as obrigações estabelecidas, incluindo a irretratabilidade do compromisso.

Entretanto, na prática, há numerosos casos de rescisão contratual, seja por parte do vendedor, devido a atrasos significativos na entrega da obra ou falta de recursos para completar o projeto, seja pelo comprador, devido a dificuldades financeiras, mudanças de planos ou alterações de vontade.

Ao longo dos anos, os tribunais brasileiros adotaram diversas interpretações em relação à rescisão do compromisso de compra e venda vinculado à incorporação, resultando em variações consideráveis na possibilidade de o promitente comprador rescindir o contrato.

No entanto, desde 2018, com a aprovação da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, houve uma unificação das disposições legais sobre rescisão desses contratos,

estabelecendo-se um consenso judicial quanto à impossibilidade de rescisão dos compromissos de compra e venda que contenham cláusulas de irretratabilidade.

A discussão atual no direito brasileiro concentra-se na questão da retenção de valores pela incorporadora nos casos de rescisão provocada pelo promitente comprador. A referida lei permite a retenção de um percentual do sinal pago, que pode variar de 25% a 50%, dependendo da fase do empreendimento.

Essa disposição tem sido alvo de críticas por parte de especialistas e doutrinadores, que consideram abusiva a retenção de até 50% do valor pago, argumentando que isso poderia configurar enriquecimento ilícito das incorporadoras e vantagem indevida em relação ao consumidor.

Por outro lado, argumenta-se que as críticas à Lei n.º 13.786/18 carecem de fundamentação lógica ou jurídica, pois a legislação estabelece direitos e deveres equitativos para ambas as partes envolvidas, sem prever medidas abusivas.

Portanto, é defendida a imposição de um percentual razoável para a retenção dos valores pagos, além das taxas previstas em lei, considerando que a aquisição de um imóvel na planta requer planejamento cuidadoso por parte do consumidor e não deve ser tratada de forma superficial.

Ademais, é crucial responsabilizar adequadamente o promitente comprador pelo distrato ilegal que provocou, evitando assim punições injustas para o coletivo e prejuízos desnecessários para as incorporadoras.

Também se questiona a extensão da proteção concedida ao consumidor, que tem sido ampliada devido ao interesse público associado à sua vulnerabilidade nas relações de consumo. No entanto, argumenta-se pela necessidade de relativizar essa proteção em casos em que o promitente comprador causa o distrato, visando proteger os interesses dos demais consumidores afetados indiretamente pela rescisão do contrato.

Por fim, como solução proposta, sugere-se a revisão das atuais disposições legais pelo Poder Legislativo, através da aprovação de alterações na lei, garantindo que as regras sobre retenção de valores considerem uma série de fatores, como o estágio da obra, o montante já desembolsado pelo comprador e as características individuais de cada empreendimento.

## REFERÊNCIAS

ABELHA, André; VITALE, Olivar. Súmula 453 do STJ: por que revisá-la? **Revista IBRADIM de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 5, dez./2020.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2012.

ANDRADE, Maria Paula. Lei que aumenta multa do distrato imobiliário prejudica consumidor. **Jornal da USP**, 09 jan. 2019. Disponível em: <https://jornal.usp.br/atualidades/lei-que-aumenta-multa-do-distrato-imobiliario-prejudica-consumidor/>. Acesso em: 04 maio. 2024.

APPIO, Eduardo. **Controle judicial das políticas públicas no Brasil**. Curitiba: Editora Juruá, 2005.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis: retificação de registro e georreferenciamento, fundamento e prática**, São Paulo: Saraiva, 2013.

BICALHO, Rodrigo. **Distratos: polêmicas e soluções**. Disponível em: [http://www.bicalhoemollica.com.br/artigos/GRI\\_Magazine\\_6ed\\_legal.pdf](http://www.bicalhoemollica.com.br/artigos/GRI_Magazine_6ed_legal.pdf). Acesso em: 13 abr. 2020.

BOLZAN, Fabrício. **Direito do Consumidor Esquematizado**. 2 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014.

BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Manual do Direito do Consumidor: à luz da jurisprudência do STJ**. Salvador: Editora JusPodivm, 2014.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 15 set. 2023.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 3.019, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 15 set. 1938. Rio de Janeiro, RJ, 15 de setembro de 1938. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D3079.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm). Acesso em: 29 ago. 2023.

BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 10 dez. 1937. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm). Acesso em: 29 ago. 2023.

BRASIL. Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em

incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 27 dez. 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/l13786.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13786.htm)

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 113 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 02 ago. 2004. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20patrim%C3%B4nio%20de,n%C2%BA%2010.406%2C%20de%2010%20de](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20patrim%C3%B4nio%20de,n%C2%BA%2010.406%2C%20de%2010%20de). Acesso em: 20 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 06 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973. Adapta ao novo Código de Processo Civil as leis que menciona. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 27 dez. 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6014.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6014.htm). Acesso em: 29 ago. 2023.

BRASIL. Lei nº 649, de 11 de março de 1949. Autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 11 mar. 1949. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1930-1949/L0649.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L0649.htm). Acesso em: 29 ago. 2023.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 set. 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 05 set. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.862.927 - RJ**. Órgão julgador: Quarta Câmara. Agravante: Victoria Construções e Incorporação Ltda. Agravado: Rafael Rolim Silva. Relator: Ministro Raul Araújo. Data de julgamento: 19 abril. 2016. Data de publicação: 29 abril. 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/339907216/inteiro-teor-339907234?origin=serp>. Acesso em: 01 maio. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.893.412-SP**. Órgão julgador: Terceira Turma. Agravante: GSP Life Boituva Empreendimentos Imobiliários LTDA. Agravado: Maria Aparecida Carnielo Brito e Outros. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de julgamento: 04 abr. 2020. Data de publicação: 06 maio. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1206281193/inteiro-teor-1206281246>. Acesso em: 08 maio. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.884.664/SP**. Órgão julgador: Terceira Turma. Agravante: Nice Conjunto Residencial SPE LTDA. Agravado: Marcia Cristina Leo. Relator: Ministro Humberto Martins. Data de julgamento: 06 abr. 2023. Data de publicação: 20 abr. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2108179198/inteiro-teor-2108179202>. Acesso em: 29 abr. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.006.765 – ES (2007/0273156-9)**. Órgão julgador: Terceira Turma Agravante: IMPRACOS - Imobiliária Praia da Costa LTDA. Agravado: Nicea Lourdes Cremasco e outros. Data de julgamento: 25 fev. 2014. Data de publicação: 04 mar. 2014. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/25079733/inteiro-teor-25079734>

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.490.802 - DF**. Órgão julgador: Segunda Turma. Recorrente: Carlos Fukuda Nogueira e outros. Recorrido: JMartini Construtora e Incorporadora Ltda e outros. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Data de julgamento: 17 abr. 2018. Data de publicação: 04 abr. 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1698828&tipo=0&nreg=201402566310&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20180424&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 01 maio. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.599.511/SP**. Órgão julgador: Segunda Seção. Recorrente: Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários LTDA. Recorridos: Roseli de Souza Marques Crestoni e Outros. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Data de julgamento: 04 abr. 2016. Data de publicação: 05 maio. 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/381341817>. Acesso em: 08 maio. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.847.734-SP (2019/0333927-3)**. Órgão julgador: Terceira Seção. Recorrentes: Takaharu Ono e Outros. Recorridos: Strutural Piramide Construtora LTDA e Outros. Relator: Ministro Ricardo Villas Boas Cuêva. Data de julgamento: 04 maio. 2020. Data de publicação: 10 maio. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/re/recusa-receber-chaves-motivo-nao-afasta.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 201819/RJ**. Órgão julgador: Primeira Turma. Recorrente: União Brasileira de Compositores. Recorrido: Arthur Rodrigues Villarino. Relator: Ministra Ellen Gracie. Data de julgamento: 04 abr. 2006. Data de publicação: 04 maio. 2006. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/14736142/inteiro-teor-103121715>. Acesso em: 08 abr. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 1013435-98.2018.8.26.0032**. Órgão julgador: Sexta Câmara de Direito Privado. Apelante: Rodrigo Carneiro de Rodrigues. Apelado: OJS Construtora LTDA. Relator: Desembargador Rodolfo Pellizari. Data de julgamento: 30 jun. 2020. Data de publicação: 30 jun. 2020.

CAVALLINI, Marta. Crédito para casa própria tem queda de 33% em 2015, mostra Abecip. **ABECIP**, 26 jan. 2016. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/abecip-na-midia/credito-para-casa-propria-tem-queda-de-33-em-2015-mostra-abecip>. Acesso em: 01 maio. 2024.

CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, online, v. 07, n. 3, p. 147-183, abr./2016. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6308636.pdf>. Acesso em: 08 abr. 2024.

CHALHUB, Melhim. **Incorporação imobiliária**. 5 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.

CHIARA, Márcia de. Nova lei do distrato é um 'absurdo', diz Proteste. **Uol**, 07 dez. 2018. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estado-conteudo/2018/12/07/nova-lei-do-distrato-e-um-absurdo-diz-proteste.htm?cmpid=copiaecola>. Acesso em: 09 maio. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 13 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 29 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário Jurídico Universitário**. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 29 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2013.

DOEHRING, Karl. **Teoria do Estado**. Apresentação de Ingo Wolfgang Sarlet. Belo Horizonte: Del Rey Editora, 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie**. 5 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2015.

FERREIRA NETO, Ermiro. **A desistência do consumidor na promessa de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária: proposta de**

compatibilização do Código de Defesa do Consumidor, da Lei de Incorporação e do Código Civil. 2023. Disponível em:  
[https://www.academia.edu/36750293/A\\_DESISTÊNCIA\\_DO\\_CONSUMIDOR\\_NA\\_PROMESSA\\_DE\\_COMPRA\\_E\\_VENDA\\_NO\\_ÂMBITO\\_DE\\_INCORPORAÇÃO\\_IMOBILIÁRIA\\_PROPOSTA\\_DE\\_COMPATIBILIZAÇÃO\\_DO\\_CÓDIGO\\_DE\\_DEFESA\\_DO\\_CONSUMIDOR\\_DA\\_LEI\\_DE\\_INCORPORAÇÃO\\_E\\_DO\\_CÓDIGO\\_CIVIL](https://www.academia.edu/36750293/A_DESISTÊNCIA_DO_CONSUMIDOR_NA_PROMESSA_DE_COMPRA_E_VENDA_NO_ÂMBITO_DE_INCORPORAÇÃO_IMOBILIÁRIA_PROPOSTA_DE_COMPATIBILIZAÇÃO_DO_CÓDIGO_DE_DEFESA_DO_CONSUMIDOR_DA_LEI_DE_INCORPORAÇÃO_E_DO_CÓDIGO_CIVIL). Acesso em: 08 fev. 2024.

FRABASILE, Daniela. Afetado pela crise, setor imobiliário deve ter recuperação lenta. **Época Negócios**, 10 out. 2016. Disponível em:  
<https://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2016/10/afetado-pela-crise-setor-imobiliario-deve-ter-recuperacao-lenta.html>. Acesso em: 08 abr. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: obrigações**. São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

GALDINO, Flávio. **Introdução à teoria dos custos dos direitos: direitos não nascem em árvores**. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2005.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. 17 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Tempos de incertezas. Fim da vinculação das partes aos contratos? **Migalhas**, 10 dez. 2015. Disponível em:  
<https://www.migalhas.com.br/depeso/231277/tempos-de-incertezas--fim-da-vinculacao-das-partes-aos-contratos>. Acesso em: 04 abr. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. Vol. 3. 9 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

GONDO, Niske. **Incorporações imobiliárias**. 3 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 1991.

HOFFMANN, Eduardo. **Direito das coisas II**. Disponível em:  
<https://pdfkeys.com/download/2588270-Direito%20Das%20Coisas%20li.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2023.

INFOMONEY. Crise imobiliária atinge mercado comercial e lançamentos caem 56% desde 2013. **UOL**, 16 out. 2014. Disponível em:  
<https://economia.uol.com.br/noticias/infomoney/2014/10/16/crise-imobiliaria-atinge-mercado-comercial-e-lancamentos-caem-56-desde-2013.htm?cm>. Acesso em: 04 mar. 2024.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 1 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2001.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da COVID-19. *In*: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji (Coord.). **Direito do Consumidor: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19**. Edição especial de 30 anos de vigência do CDC. Vol. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratibilidade e inexecução das promessas de compra e venda: notas sobre a Lei 13.786/2018. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (Coord.). **Inexecução das obrigações: pressupostos, evolução e remédios**. Vol. I. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2020.

MARTINS-COSTA, Judith. **Reflexões sobre o princípio da função social dos contratos: o direito da empresa e das obrigações**. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas/Quartier Latin, 2006.

MARTINS, Carlos Tiago Rocha. **O contrato de promessa de compra e venda de imóvel e as disposições contratuais do projeto de lei 3.057/2000 à luz do CDC**. 2009. 59f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade de Direito, Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2009. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/bitstream/123456789/113/3/20502634.pdf>. Acesso em: 17 set. 2023.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito**. 9 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Boletim de Licitação e Contratos Administrativos**. São Paulo: NDJ, 1998.

NADER, Paulo. **Introdução ao estudo do direito**. 36 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

NALIN, Paulo. **Do contrato: conceito pós-moderno**. Curitiba: Editora Juruá, 2001.

NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano; SERRANO, Yolanda Alves Pinto. **Código de Defesa do Consumidor Interpretado**. São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

NUNES, Rizzato. **Manual de Introdução ao Estudo do Direito**. São Paulo: Editora Saraiva, 2018.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Recurso Inominado n.º 0006220-03.2020.8.16.0160**. Órgão julgador: 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais. Recorrentes: Mrv Engenharia e Participações S.A. e Juliana do Nascimento. Recorridos: Mrv Engenharia e Participações S.A. e Juliana do Nascimento. Relator: Fernando Swain Ganem. Data de julgamento: 04 fev. 2022. Data de publicação: 25 fev. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/1545820627/inteiro-teor-1545820649>. Acesso em: 08 abr. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribuna de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Civil nº 70084034842/RS**. Órgão julgador: Décima Nona Câmara Cível. Apelante: Carla Fraga da Rosa. Apelados: Csistema Fácil - Incorporadora Imobiliária Alvorada III - Spe Ltda e Outros. Data de julgamento: 06 jun. 2020. Data de publicação: 20 jun. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/927497695/inteiro-teor-927497696?origin=serp>. Acesso em: 08 abr. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 4 ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2015.

RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. Retrospectiva 2018: leis, livros e efemérides do direito civil. **ConJur**, 02 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-02/retrospectiva-2018-leis-livros-efemerides-direito-civil>. Acesso em: 06 dez. 2021.

RODRIGUES, Silvio. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 1994.

RODRIGUES, SILVIO. **Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. Vol. 3. 30 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2016.

RODRIGUES, Silvio. **Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade**. São Paulo: Editora Saraiva, 2007.

ROSSI, Luciano Garcia. A Lei 10.931: mudanças nas incorporações imobiliárias e patrimônio de afetação. **Migalhas**, 13 out. 2004. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/7450/a-lei-10-931--mudancas-nas-incorporacoes-imobiliarias-e-patrimonio-de-afetacao>. Acesso em: 04 mar. 2024.

SANCHEZ, Júlio Cesar. **Direito imobiliário de A a Z**. 3 ed. Leme: Editora Mizuno, 2022.

SANTOS, Adriana dos et al. **Contrato de compra e venda**. 2003. 24f. Trabalho de Conclusão de Disciplina (Direito Civil IV – Contratos) – Faculdade de Direito, Universidade do Vale do Taquari, Lajeado, 2009. Disponível em: [https://www.univates.br/media/graduacao/direito/CONTRATO\\_DE\\_COMPRA\\_VENDA.pdf](https://www.univates.br/media/graduacao/direito/CONTRATO_DE_COMPRA_VENDA.pdf). Acesso em: 02 set. 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 1007189-92.2022.8.26.0405**. Órgão julgador: Sétima Câmara Cível. Apelante: Phaser Incorporação Spe S.A. Apelado: Márcio de Jesus. Relator: Desembargador Pastorelo Kfoury. Data de julgamento: 06 maio. 2023. Data de publicação: 07 jun. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2489267782/inteiro-teor-2489267786>. Acesso em: 08 abr. 2024.

SARLET, Ingo Wolfgang. MARINONI, Luís Guilherme. MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 4. ed. ampl. São Paulo: Saraiva, 2015.

SCHREIBER, Anderson. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 3 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3 ed. São Paulo: Editora Saraiva Educação, 2020.

SOUZA, Heitor José Fidelis Almeida de. Direito Imobiliário: bastidores da formulação e promulgação da Lei no 13.786/2018. **Jota**, 12 jan. 2019. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/direito-imobiliario-bastidores-da>

formulacao-e-promulgacao-da-lei-no-13-786-2018-12012019?non-beta=1. Acesso em: 08 maio. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4 ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Editora Método, 2014.

TARTUCE, Flávio. Primeiras linhas sobre a restituição ao consumidor das quantias pagas ao incorporador na Lei 13.786/2018. **JusBrasil**, 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-na-lei-13786-2018/661995206>. Acesso em: 04 fev. 2024.

TEPEDINO, Gustavo. A função social nas relações patrimoniais. *In*: MONTEIRO FILHO, Edison do Rêgo et al. **Direito Civil**. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 2015.

UAS, Celiana Diehl. Modificações em incorporações imobiliárias na lei 13.786/18: mora, desfazimento do contrato e multa no regime do patrimônio de afetação. **Migalhas**, 23 abr. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/300667/modificacoes-em-incorporacoes-imobiliarias-na-lei-13-786-18--mora--desfazimento-do-contrato-e-multa-no-regime-do-patrimonio-de-afetacao>. Acesso em: 09 maio. 2024.

WALD, Arnoldo. **Direito civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos**. Vol. 2. 18 ed. São Paulo. Editora Saraiva, 2009.