



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

**PEDRO LIMA LEAL**

**REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E DISTRATO:  
ANÁLISE CRÍTICA DA LEI 13.786/2018**

Salvador-BA  
2025

PEDRO LIMA LEAL

**REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E DISTRATO:  
ANÁLISE CRÍTICA DA LEI 13.786/2018**

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. Mestre Ermiro Ferreira Neto

Salvador-BA

2025

TERMO DE APROVAÇÃO

PEDRO LIMA LEAL

**REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E DISTRATO:  
ANÁLISE CRÍTICA DA LEI 13.786/2018**

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, \_\_\_\_/\_\_\_\_/2025.

## RESUMO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso tem como objetivo analisar criticamente a disciplina do distrato no âmbito da incorporação imobiliária, especialmente à luz da Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato. Busca-se compreender como essa legislação alterou a dinâmica contratual entre incorporador e adquirente, bem como os reflexos de sua aplicação nos empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação. A pesquisa examina a incorporação imobiliária sob o prisma do direito civil e do direito do consumidor, abordando a função social do contrato, a boa-fé objetiva e o equilíbrio econômico das relações contratuais como princípios orientadores. A partir da revisão doutrinária e da análise de julgados, demonstra-se que a Lei do Distrato procurou uniformizar critérios de rescisão e retenção de valores, conferindo maior segurança jurídica ao setor imobiliário, ainda que suscite controvérsias quanto à sua compatibilidade com a tutela do consumidor. Destaca-se, em especial, a cláusula penal como instrumento de equilíbrio contratual e como elemento central para a proteção do patrimônio de afetação, cuja função é resguardar a coletividade de adquirentes e assegurar a conclusão do empreendimento. Conclui-se que o desafio contemporâneo reside em harmonizar a proteção coletiva promovida pelo patrimônio de afetação com a garantia de direitos individuais dos adquirentes, mediante um controle judicial pautado na razoabilidade, na proporcionalidade e na preservação da confiança contratual.

**Palavras-Chave:** Cláusula penal; Distrato; Incorporação imobiliária; Patrimônio de afetação.

## ABSTRACT

This undergraduate thesis aims to critically analyze the legal framework governing contract termination (“distrato”) within real estate developments, with particular focus on Law No. 13.786/2018, known as the “Distrato Law.” The study seeks to understand how this legislation has modified the contractual balance between developers and buyers, as well as the effects of its application in projects subject to the patrimônio de afetação regime. The research approaches real estate incorporation from both civil law and consumer law perspectives, emphasizing the guiding principles of the social function of contracts, objective good faith, and economic balance. Based on doctrinal studies and case law analysis, the work demonstrates that the Distrato Law sought to standardize the rules for termination and retention of payments, thereby increasing legal certainty in the real estate market, even though it raises debates concerning consumer protection. Particular attention is given to the penalty clause as a contractual balancing tool and as a key mechanism for safeguarding the patrimônio de afetação, which protects the collective interest of purchasers and ensures the completion of the development. The study concludes that the current challenge lies in reconciling the collective protection ensured by the patrimônio de afetação with the individual rights of buyers, through judicial oversight grounded in reasonableness, proportionality, and contractual trust.

**Keywords:** distrato law; good faith; real estate development; affection patrimony

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O DISTRATO.....</b>	<b>9</b>
2.1 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO.....	11
2.2 O CONTRATO DE INCORPORAÇÃO E SUAS PARTICULARIDADES.....	14
2.3 O REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NO CONTEXTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	16
2.4 O DISTRATO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	18
2.5 AS RAZÕES DA CRIAÇÃO DA LEI 13.786/2018.....	21
<b>3 A LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) .....</b>	<b>25</b>
3.1 CONTEXTO LEGISLATIVO E HISTÓRICO DE APROVAÇÃO.....	27
3.2 PRINCIPAIS DISPOSIÇÕES E REGRAS ESTABELECIDAS.....	30
3.3 REPERCUSSÕES DA LEI 13.786/2018 NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO.....	33
<b>3.3.1 Análise doutrinária da lei dos distratos.....</b>	<b>36</b>
<b>4 A CLÁUSULA PENAL E O CONTROLE DE ABUSIVIDADE NO DISTRATO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>39</b>
4.1 CONCEITO E FINALIDADE DA CLÁUSULA PENAL.....	41
4.2 LIMITES LEGAIS E CONTROLE DE ABUSIVIDADE.....	43
<b>4.2.1 Jurisprudência do STJ sobre retenção e patrimônio de afetação.....</b>	<b>46</b>
4.3 APLICAÇÃO DA LEI 13.786/2018 À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	48
4.4 ANÁLISE CRÍTICA DO TRATAMENTO DA CLÁUSULA PENAL NO REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.....	52
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>55</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>58</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro passou, nas últimas décadas, por um processo de profunda transformação jurídica e econômica. A expansão da construção civil, impulsionada pelo crédito e pela demanda habitacional, exigiu instrumentos contratuais capazes de permitir a execução de empreendimentos de grande porte com a participação direta dos consumidores. Nesse contexto, a incorporação imobiliária consolidou-se como um dos principais mecanismos de fomento ao desenvolvimento urbano, representando não apenas um negócio jurídico complexo, mas também um fenômeno social de impacto coletivo.

A natureza peculiar da incorporação, marcada pela venda antecipada de unidades ainda em fase de construção, exige a coexistência entre confiança e segurança jurídica. O adquirente, ao investir em um imóvel “na planta”, entrega valores significativos antes da conclusão da obra; o incorporador, por sua vez, depende dessas entradas financeiras para dar continuidade ao projeto. Essa interdependência revela a necessidade de equilíbrio entre as partes e de normas capazes de garantir transparência, previsibilidade e proteção recíproca.

Entretanto, o crescimento do setor trouxe à tona um fenômeno que se tornaria um dos principais desafios das incorporações: o distrato. O aumento expressivo de rescisões contratuais, especialmente em períodos de instabilidade econômica, gerou impactos severos no fluxo de caixa dos empreendimentos, comprometendo cronogramas, aumentando custos e afetando a entrega das unidades. A ausência de critérios legais uniformes quanto aos percentuais de retenção e aos prazos de devolução das quantias pagas deu origem a um cenário de insegurança jurídica, com decisões judiciais divergentes e imprevisíveis.

Para enfrentar esse quadro, o ordenamento jurídico passou a buscar soluções que garantissem estabilidade ao setor e proteção ao consumidor. Entre essas medidas, destacou-se o regime do patrimônio de afetação, introduzido pela Lei nº 10.931/2004, que promoveu a separação patrimonial entre o empreendimento e o incorporador. A criação desse regime representou um marco na legislação imobiliária brasileira, conferindo maior confiabilidade às incorporações e assegurando que os recursos aplicados pelos adquirentes fossem destinados exclusivamente à execução da obra.

Todavia, o surgimento de novos conflitos envolvendo desistências contratuais mostrou que a proteção oferecida pelo patrimônio de afetação, embora eficaz sob o ponto de vista coletivo, não era suficiente para resolver o problema individual do comprador que desejava desistir do negócio. A dificuldade em compatibilizar o interesse coletivo de continuidade da obra com o direito individual de reaver valores pagos resultou em controvérsias recorrentes e intensa judicialização. Essa conjuntura foi o ponto de partida para o surgimento da Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei dos Distratos, que buscou estabelecer parâmetros objetivos para a resolução contratual em empreendimentos imobiliários.

A delimitação temática deste trabalho recai, portanto, sobre a análise crítica da aplicação da Lei nº 13.786/2018 no contexto do regime do patrimônio de afetação. Trata-se de examinar como a legislação dos distratos interage com esse regime especial de segregação patrimonial e de que forma ambos influenciam o equilíbrio contratual entre incorporadores e consumidores. O estudo pretende identificar os fundamentos, as limitações e as consequências práticas dessa interação, ressaltando seus reflexos para a segurança jurídica e para a função social dos contratos.

A relevância social e jurídica da pesquisa decorre do impacto que as incorporações imobiliárias exercem sobre a economia e sobre o direito à moradia, bem como da necessidade de assegurar soluções contratuais justas e previsíveis. A compreensão do distrato não se restringe ao campo técnico, mas envolve valores constitucionais como a proteção do consumidor, a boa-fé objetiva e a função social da propriedade. A forma como o ordenamento equilibra a liberdade contratual com a tutela da parte vulnerável reflete o próprio grau de maturidade do sistema jurídico brasileiro.

O objetivo geral deste trabalho é analisar a compatibilidade entre o regime do patrimônio de afetação e a disciplina jurídica do distrato, à luz da Lei nº 13.786/2018. Como objetivos específicos, busca-se examinar os fundamentos normativos do patrimônio de afetação, discutir as principais disposições da Lei dos Distratos, avaliar as repercussões práticas da legislação sobre o equilíbrio contratual e investigar os mecanismos de controle da abusividade na fixação da cláusula penal. O enfoque é crítico e interpretativo, orientado pelos princípios da boa-fé, da equidade e da função social do contrato.

Metodologicamente, o estudo adota abordagem qualitativa e analítica, com base na pesquisa bibliográfica e na análise normativa. Foram consultadas obras

doutrinárias de autores contemporâneos, legislações pertinentes e decisões jurisprudenciais recentes do Superior Tribunal de Justiça, buscando-se compreender como o tema vem sendo tratado pela doutrina e aplicado na prática judicial. Essa metodologia permite identificar não apenas o conteúdo das normas, mas também seus efeitos concretos na estrutura das relações contratuais imobiliárias.

A estrutura do trabalho foi organizada em três capítulos, além da introdução e da conclusão. O primeiro capítulo aborda os fundamentos jurídicos da incorporação imobiliária e do distrato, destacando a função econômica e social desses institutos e o papel do patrimônio de afetação na proteção dos adquirentes. O segundo capítulo examina a Lei nº 13.786/2018, contextualizando seu surgimento, suas principais disposições e suas repercussões nos contratos de incorporação. Por fim, O terceiro capítulo analisa a cláusula penal e o controle de abusividade no distrato imobiliário, incluindo o exame da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e a aplicação da lei à luz do Código de Defesa do Consumidor.

O desenvolvimento do tema também se justifica por seu caráter interdisciplinar, que conecta o direito civil, o direito do consumidor e o direito imobiliário. A interação entre esses ramos revela que a eficácia das normas contratuais depende da harmonia entre os princípios da liberdade e da solidariedade, do interesse individual e do interesse coletivo. Assim, compreender o distrato sob a ótica do patrimônio de afetação significa compreender como o direito contemporâneo busca compatibilizar eficiência econômica com justiça social.

Ao propor uma reflexão sobre o impacto da Lei nº 13.786/2018 e sobre o papel do patrimônio de afetação na conformação das relações contratuais imobiliárias, este trabalho busca contribuir para a compreensão do delicado equilíbrio entre segurança jurídica, função social do contrato e proteção do consumidor. Mais do que identificar avanços e limitações da legislação, pretende-se demonstrar como a efetividade das normas depende de sua aplicação coerente com os valores fundamentais do direito civil contemporâneo.

## 2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O DISTRATO

A incorporação imobiliária é um dos instrumentos jurídicos mais relevantes do ordenamento brasileiro para viabilizar a produção habitacional em larga escala. Ao permitir a comercialização de unidades autônomas ainda em fase de construção, essa modalidade contratual possibilita o financiamento do empreendimento com base nos aportes dos próprios adquirentes. Essa estrutura jurídica complexa requer especial atenção do legislador, pois envolve a articulação de múltiplos interesses e impõe a necessidade de equilíbrio entre a liberdade contratual, a segurança jurídica e a proteção ao consumidor (Chalhub, 2005).

A importância social e econômica da incorporação imobiliária decorre do fato de que ela atua como ponto de convergência entre interesses individuais e coletivos. De um lado, o adquirente investe em um imóvel ainda em construção, antecipando pagamentos e confiando na solidez do empreendimento. De outro, o incorporador depende desses recursos para viabilizar a execução da obra e cumprir com suas obrigações perante todos os compradores. Essa interdependência cria um ambiente jurídico delicado, que requer normas precisas e mecanismos de proteção recíproca para evitar desequilíbrios e garantir a efetividade da função social do contrato (Almendanha, 2014).

Com o avanço do setor da construção civil e a multiplicação de empreendimentos imobiliários, tornou-se evidente a necessidade de consolidar um marco regulatório capaz de harmonizar os interesses envolvidos. A Lei nº 4.591/1964 representou um divisor de águas ao estabelecer regras específicas para a incorporação e ao definir as responsabilidades do incorporador. Entretanto, as mudanças econômicas e os riscos crescentes de inadimplemento demonstraram que ainda havia fragilidades, sobretudo quanto à proteção dos adquirentes e à destinação dos recursos arrecadados. Diante dessa lacuna, a Lei nº 10.931/2004 instituiu o regime do patrimônio de afetação, criando uma barreira jurídica entre o patrimônio do incorporador e o da incorporação (Chalhub, 2005).

O patrimônio de afetação trouxe maior previsibilidade e confiança aos adquirentes. Ao segregar o patrimônio do empreendimento, conferiu autonomia financeira e contábil à obra, evitando que eventuais dificuldades empresariais do incorporador afetassem o andamento do projeto. Além disso, o sistema permitiu que, em caso de falência, a administração da obra fosse assumida pelos próprios

compradores, garantindo a continuidade do empreendimento e preservando o interesse coletivo (Pereira, A. N., 2023).

Entretanto, o mesmo mecanismo que fortaleceu a proteção coletiva dos adquirentes acabou por gerar tensões em situações de rescisão contratual individual. Como os recursos destinados à obra permanecem vinculados ao patrimônio afetado, a restituição imediata de valores a compradores desistentes poderia comprometer o equilíbrio financeiro do empreendimento e prejudicar os demais participantes (Pereira, A. N., 2023).

O distrato é uma modalidade de extinção bilateral do vínculo contratual, resultante do consenso das partes em encerrar a relação jurídica originalmente pactuada. Nos termos do art. 472 do Código Civil, ele deve observar a mesma forma do contrato originário e, nas relações de incorporação, representa um delicado exercício de ponderação entre a autonomia da vontade e os efeitos econômicos do desfazimento (Gagliano; Pamplona Filho, 2021).

Segundo Silva (2019), a ausência de regras claras para o desfazimento contratual levou a um cenário de insegurança e de intensa judicialização. Muitos adquirentes buscavam o reembolso integral das quantias pagas, enquanto incorporadores invocavam os prejuízos decorrentes da desistência para justificar retenções elevadas. A inexistência de parâmetros objetivos sobre percentuais de devolução, prazos e condições alimentou divergências jurisprudenciais e comprometeu a previsibilidade dos negócios jurídicos.

O Superior Tribunal de Justiça desempenhou papel relevante na tentativa de uniformizar esse cenário ao reconhecer a possibilidade de resilição unilateral do contrato por iniciativa do comprador, especialmente à luz do Código de Defesa do Consumidor. Contudo, também fixou limites à devolução das parcelas, entendendo que a retenção parcial dos valores pagos seria legítima quando necessária para compensar prejuízos efetivos do incorporador (Silva, 2019).

A consolidação jurisprudencial preparou o terreno para a promulgação da Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei dos Distratos, que buscou dar segurança jurídica às relações entre incorporadores e adquirentes. A legislação trouxe parâmetros objetivos para a resolução contratual, disciplinando percentuais de retenção, prazos para devolução e hipóteses de aplicação diferenciada conforme o regime jurídico da incorporação (Abelha, 2019).

Nos empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação, a lei autorizou a retenção de até cinquenta por cento dos valores pagos, justificando-se tal medida pela necessidade de proteger a coletividade de adquirentes e assegurar a continuidade da obra. Essa distinção legal entre empreendimentos afetados e não afetados reflete a busca por equilíbrio entre a proteção individual do consumidor e a segurança coletiva do grupo contratual (Abelha, 2019).

Apesar de representar avanço normativo, a nova disciplina não eliminou as divergências doutrinárias. Parte dos autores entende que a retenção de cinquenta por cento é excessiva e pode afrontar os princípios da proporcionalidade e da boa-fé objetiva. Outros, por sua vez, sustentam que esse percentual é compatível com a função do regime de afetação, pois resguarda o interesse comum dos demais adquirentes e evita o colapso financeiro do empreendimento (Pereira, A. N., 2023).

A análise conjunta desses institutos evidencia que o distrato, no contexto da incorporação imobiliária, transcende o simples desfazimento contratual. Ele envolve questões econômicas, sociais e jurídicas que exigem uma leitura sistemática do ordenamento e a aplicação equilibrada dos princípios contratuais. O desafio consiste em compatibilizar a proteção do consumidor individual com a estabilidade do empreendimento, preservando simultaneamente a boa-fé e a função social dos contratos (Almendanha, 2014).

Sob essa perspectiva, observa-se que o equilíbrio contratual nas incorporações imobiliárias não depende apenas de normas específicas, mas também da interpretação orientada pelos valores constitucionais que regem a atividade econômica e a solidariedade social. O distrato, ao refletir a tensão entre autonomia e proteção, revela o esforço do legislador e da jurisprudência em construir soluções que assegurem previsibilidade sem desamparar o consumidor. A compreensão dessa relação é essencial para avaliar a efetividade da Lei nº 13.786/2018 e para compreender como o regime do patrimônio de afetação se insere na busca por maior estabilidade nas relações contratuais imobiliárias.

## 2.1 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO

A incorporação imobiliária consolidou-se como uma das mais relevantes figuras jurídicas do direito privado brasileiro, ao permitir que o financiamento da construção seja realizado pelos próprios adquirentes ainda durante a execução da obra (Chalhub,

2005). Esse modelo possibilitou o crescimento do setor da construção civil, ao mesmo tempo em que tornou necessária a criação de um arcabouço legal voltado à segurança das partes envolvidas. O instituto nasceu como resposta à necessidade de regulamentar uma prática de mercado que já se expandia rapidamente, mas carecia de instrumentos jurídicos que garantissem previsibilidade e transparência (Chalhub, 2024).

O marco legislativo da incorporação é a Lei nº 4.591/1964, que estabeleceu parâmetros para o registro do empreendimento e a divulgação de informações essenciais aos adquirentes. A norma trouxe ao ordenamento um conjunto de exigências documentais e técnicas voltadas à segurança do negócio, impondo, por exemplo, a elaboração do memorial de incorporação, documento que contém as características do projeto, as unidades autônomas e os prazos de execução (Chalhub, 2024). A partir dessa lei, a publicidade e a fiscalização passaram a ser instrumentos de tutela preventiva, evitando fraudes e aumentando a confiabilidade nas transações imobiliárias (Chalhub, 2005).

A natureza jurídica da incorporação é complexa, pois não se resume a um contrato de compra e venda futura, mas a uma operação que envolve diversos agentes e interesses. O incorporador é o responsável por idealizar, planejar e executar o empreendimento, atuando como gestor técnico, jurídico e econômico do projeto. Sua função vai além da simples mediação entre construtor e adquirente, sendo ele o elo que articula todas as etapas do processo, desde a aquisição do terreno até a entrega das unidades autônomas. Essa centralidade impõe deveres de diligência e boa-fé, justificando a presença de mecanismos legais de controle e transparência (Pereira, A.N., 2023).

A Lei nº 4.591/1964 também reconheceu a vulnerabilidade do adquirente, que, ao comprar o imóvel “na planta”, assume o risco de financiar parcialmente uma obra que ainda não existe. Por essa razão, o legislador buscou equilibrar a relação contratual, impondo deveres rigorosos ao incorporador quanto à informação e à vinculação dos recursos à finalidade específica da obra (Chalhub, 2024). A legislação assegura ao comprador o direito de conhecer a situação jurídica do empreendimento e as condições de execução antes de se vincular contratualmente, fortalecendo o princípio da boa-fé objetiva e a função social dos contratos (Chalhub, 2005).

Com o amadurecimento do mercado, surgiram novas demandas de controle e proteção, sobretudo diante dos riscos de insolvência do incorporador e de paralisação

das obras. Em 2004, a Lei nº 10.931 introduziu o regime do patrimônio de afetação, que separa os bens, direitos e obrigações de cada incorporação do patrimônio geral do incorporador (Pereira, A.N., 2023). Essa segregação patrimonial visa assegurar que os valores pagos pelos adquirentes sejam aplicados exclusivamente na construção das unidades, protegendo o coletivo de compradores e preservando a continuidade do empreendimento (Chalhub, 2024).

O patrimônio de afetação, ao vincular os recursos da incorporação à sua própria finalidade, reduziu o risco de colapso financeiro em caso de crise empresarial. Contudo, sua eficácia depende de fiscalização eficiente e de comportamento ético por parte do incorporador, já que a legislação, isoladamente, não impede desvios contábeis ou má gestão (Pereira, A.N., 2023). Por essa razão, o regime é considerado um avanço institucional, mas não uma solução completa para todos os problemas da atividade incorporadora (Chalhub, 2024). Ele deve atuar em conjunto com políticas de governança e instrumentos de responsabilização para garantir a efetividade da proteção ao adquirente.

A incorporação imobiliária também exerce papel social relevante ao fomentar a produção de moradias e contribuir para a urbanização planejada. Através dela, a iniciativa privada participa da concretização do direito à moradia e da função social da propriedade, servindo de elo entre o desenvolvimento econômico e o interesse coletivo (Chalhub, 2024). Esse caráter híbrido, que combina a lógica da livre iniciativa com finalidades sociais, justifica a atenção especial do legislador e da doutrina na evolução do instituto (Pereira, 2025).

A trajetória normativa da incorporação reflete a constante busca por equilíbrio entre liberdade contratual e proteção dos consumidores. As reformas introduzidas pela Lei nº 10.931/2004 e, posteriormente, pela Lei nº 13.786/2018, mostram que o direito imobiliário brasileiro tem procurado adaptar-se às mudanças do mercado, sem perder de vista a necessidade de estabilidade e previsibilidade (Abelha, 2019). A cada nova etapa legislativa, reafirma-se o propósito de aperfeiçoar a confiança nas relações contratuais e reduzir o potencial de conflitos judiciais no setor.

Dessa forma, a incorporação imobiliária consolidou-se como o alicerce de toda a estrutura normativa que rege os empreendimentos imobiliários no Brasil. Sua evolução demonstra que o direito não apenas acompanha as transformações econômicas e urbanas, mas também busca moldá-las à luz de valores como segurança jurídica, boa-fé e função social. Compreender a lógica da incorporação é,

portanto, compreender o ponto de partida para os desafios que envolvem o patrimônio de afetação e o distrato, temas que continuam a exigir um olhar crítico e equilibrado do legislador e da doutrina contemporânea.

## 2.2 O CONTRATO DE INCORPORAÇÃO E SUAS PARTICULARIDADES

O contrato de incorporação imobiliária é o núcleo jurídico que estrutura a relação entre o incorporador e os adquirentes das unidades de um empreendimento. Previsto na Lei nº 4.591/1964, ele tem como finalidade viabilizar a construção e a comercialização de edificações compostas por unidades autônomas. O parágrafo único do art. 28 define a incorporação como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial dessas edificações, o que revela seu caráter empresarial e sua função de captação de recursos destinados à concretização da obra (Chalhub, 2024).

A natureza do contrato de incorporação é complexa, pois combina elementos de compra e venda, empreitada, mandato e prestação de serviços. Trata-se de um contrato sinalagmático, oneroso e de execução continuada, em que o incorporador assume obrigações de fazer e de dar: construir e transferir a propriedade das unidades. Essa relação se formaliza por escrito e depende, para produzir efeitos perante terceiros, do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente. Esse memorial, composto por documentos técnicos e jurídicos, é indispensável para a publicidade e a segurança do negócio, pois detalha o projeto, as áreas comuns, as frações ideais e as características das unidades que serão ofertadas ao público (Chalhub, 2024).

A incorporação imobiliária é mais do que um simples contrato de compra e venda futura: trata-se de uma atividade de organização de capital e de gestão coletiva. O incorporador atua como o agente que articula os interesses de diversos participantes, incluindo investidores, construtores, adquirentes e instituições financeiras. Essa centralidade justifica a exigência de transparência e responsabilidade em todas as fases do empreendimento. A lei reconhece que a incorporação só se caracteriza quando o projeto é voltado à alienação de unidades autônomas antes da conclusão da construção, e não quando o imóvel é construído apenas para uso próprio (Almendanha, 2014).

Uma das particularidades mais relevantes do contrato de incorporação é a possibilidade de comercialização antecipada das unidades ainda em construção. Essa antecipação permite que o incorporador obtenha o capital necessário à execução da obra por meio dos pagamentos realizados pelos adquirentes. Essa dinâmica confere ao contrato um caráter fiduciário, baseado na confiança dos compradores de que os valores pagos serão aplicados corretamente e de que o imóvel será entregue conforme o previsto. Por essa razão, a legislação e a doutrina reconhecem a necessidade de proteger o adquirente, aplicando ao contrato as normas do Código de Defesa do Consumidor sempre que configurada a relação de consumo (Silva, 2019).

O contrato de incorporação também possui função constitutiva no direito de propriedade. É por meio dele que se forma o condomínio edilício, uma vez que a alienação de frações ideais vinculadas a futuras unidades autônomas possibilita a criação de novos direitos reais. A incorporação, portanto, é instrumento que dá origem a propriedades individualizadas, submetidas a um regime especial de convivência e administração, disciplinado tanto pela Lei nº 4.591/1964 quanto pelo Código Civil (Chalhub, 2024).

Outro aspecto essencial é o caráter de trato sucessivo do contrato. Ele não se consuma em um único ato, mas ao longo de toda a execução do empreendimento, estendendo seus efeitos até a entrega e o registro das unidades. Essa característica faz com que as normas supervenientes, como a Lei nº 13.786/2018, possam incidir sobre contratos ainda em curso, desde que respeitados os direitos adquiridos. A doutrina sustenta que os contratos de incorporação, por envolverem obrigações prolongadas no tempo, se submetem às leis posteriores quanto aos efeitos ainda não produzidos, especialmente quando a nova legislação traz maior proteção ao consumidor e maior equilíbrio entre as partes (Gomes, 2019).

O contrato de incorporação imobiliária, assim, reflete um equilíbrio delicado entre o interesse empresarial e o interesse social. Para o incorporador, representa um instrumento de fomento econômico e de captação de investimentos; para o adquirente, constitui a via de acesso à moradia e à segurança patrimonial. A legislação que o rege busca compatibilizar esses interesses, impondo deveres de informação, transparência e boa-fé, sem inviabilizar a atividade empresarial (Almendanha, 2014).

O contrato de incorporação é o elo que transforma um projeto arquitetônico em uma realidade econômica e jurídica. Ele concretiza a função social do contrato ao promover a organização do espaço urbano e o acesso à habitação, equilibrando a

liberdade negocial do incorporador com a tutela dos direitos do consumidor e a necessidade de estabilidade nas relações imobiliárias (Pereira, 2025).

### 2.3 O REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NO CONTEXTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O patrimônio de afetação constitui um dos mais relevantes instrumentos jurídicos criados para equilibrar as relações entre incorporador e adquirente no âmbito da incorporação imobiliária. Instituído pela Lei nº 10.931/2004, o regime visa proteger os consumidores e dar maior estabilidade ao mercado imobiliário, assegurando que os recursos arrecadados em cada empreendimento sejam utilizados exclusivamente na execução da respectiva obra. Sua criação decorreu da necessidade de evitar prejuízos causados por insolvências de incorporadoras, fenômeno que ganhou notoriedade em casos emblemáticos como o da Encol, quando milhares de adquirentes perderam economias de toda uma vida em empreendimentos inacabados (Almendanha, 2014).

No sistema da Lei nº 4.591/1964, o incorporador exerce a atividade de promover e coordenar a construção e a alienação de unidades autônomas, mobilizando recursos de terceiros para financiar o empreendimento. Essa dinâmica, por envolver capital de investidores e consumidores, exige mecanismos de tutela da boa-fé e da confiança. O regime de afetação foi concebido para suprir essa lacuna, determinando que o terreno, as acessões e todos os direitos vinculados à incorporação sejam apartados do patrimônio geral do incorporador e respondam apenas pelas dívidas da obra correspondente. Trata-se, portanto, de uma forma de segregação patrimonial que impede que bens afetados sejam alcançados por credores estranhos ao empreendimento (Chalhub, 2005).

Na prática, o patrimônio de afetação cria uma verdadeira esfera de autonomia financeira para cada incorporação. Todo o acervo de bens, valores e direitos relacionados à obra deve ser contabilizado separadamente, sendo obrigatória a existência de conta bancária exclusiva para movimentação dos recursos. A incomunicabilidade entre o patrimônio afetado e o patrimônio geral do incorporador evita o desvio de receitas e garante que os pagamentos realizados pelos adquirentes se revertam na construção das unidades contratadas. Essa separação reforça a credibilidade do setor imobiliário e materializa a função social do contrato, pois o

capital investido cumpre a finalidade social de viabilizar o acesso à moradia e fomentar o desenvolvimento urbano (Pereira, A.N., 2023).

Em caso de falência ou insolvência da incorporadora, o regime de afetação confere aos adquirentes uma posição de destaque e autonomia. A legislação permite que, por deliberação da Comissão de Representantes, eles assumam a administração do empreendimento, prosseguindo com as obras e destinando as receitas da incorporação ao cumprimento das obrigações vinculadas. Assim, o patrimônio afetado permanece imune aos efeitos do processo falimentar, e os credores externos não podem se habilitar sobre ele. Essa prerrogativa assegura a continuidade das construções e preserva os direitos dos compradores, reduzindo o impacto social e econômico da quebra da empresa (Chalhub, 2005).

Sob o aspecto doutrinário, o patrimônio de afetação representa aplicação direta da teoria da afetação patrimonial, pela qual determinados bens são destacados de um conjunto maior e destinados a um fim específico, sem deixar de pertencer ao seu titular. A concepção jurídica é engenhosa, pois concilia a titularidade do incorporador com a proteção dos interesses dos adquirentes. Os bens continuam integrando o domínio do empreendedor, mas passam a ser regidos por uma destinação exclusiva: a conclusão da obra e a entrega das unidades prometidas. Essa destinação é o elemento que diferencia a afetação de outras formas de garantia, conferindo-lhe caráter híbrido entre obrigação e restrição real (Pereira, A.N., 2023).

Do ponto de vista econômico, o instituto também estimula a confiança dos agentes financeiros e reduz o risco sistêmico no setor da construção civil. Bancos e investidores reconhecem que a segregação patrimonial limita o alcance de prejuízos decorrentes de eventual falência, o que facilita a concessão de crédito e torna o financiamento imobiliário mais acessível. A afetação, portanto, atua como instrumento de governança e de estabilização de mercado, reforçando o vínculo entre o direito civil e a atividade empresarial (Chalhub, 2005).

Apesar de suas virtudes, parte da doutrina aponta deficiências na aplicação prática do instituto. Almendanha (2014) observa que a lei conferiu caráter facultativo à constituição do patrimônio de afetação, o que reduziu sua adoção e comprometeu o alcance de sua função social. Muitos incorporadores optam por não afetar seus empreendimentos para evitar as exigências contábeis e os controles legais impostos pelo regime. Chalhub (2005) faz crítica semelhante ao afirmar que a proteção da economia popular não pode depender da vontade do incorporador, devendo a

afetação ser compulsória, pois seu objetivo é justamente resguardar o interesse coletivo e a segurança dos consumidores.

O debate sobre a obrigatoriedade da afetação revela uma tensão entre liberdade empresarial e tutela do consumidor. Se, por um lado, a opção voluntária respeita a autonomia privada e a livre iniciativa, por outro, a experiência histórica demonstra que a ausência de controles adequados gera prejuízos sociais de grandes proporções. Assim, o desafio contemporâneo consiste em aperfeiçoar o regime jurídico da afetação, ampliando sua utilização sem sufocar a viabilidade econômica das incorporações. A evolução legislativa deve buscar um ponto de equilíbrio que assegure a proteção dos adquirentes, a segurança jurídica dos contratos e a estabilidade do mercado imobiliário (Almendanha, 2014).

O patrimônio de afetação, portanto, é mais do que um instrumento técnico de contabilidade separada: é um verdadeiro mecanismo de realização da função social da propriedade e do contrato. Sua essência reside na confiança recíproca entre incorporador e consumidor, na transparência da gestão dos recursos e na preservação do equilíbrio contratual. Ao conferir autonomia financeira aos empreendimentos e garantir a destinação correta dos valores pagos, o regime reafirma o compromisso do direito privado com a boa-fé objetiva e com a proteção da economia popular, consolidando-se como pilar de modernização e responsabilidade no mercado imobiliário brasileiro.

## 2.4 O DISTRATO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O distrato é o instrumento jurídico que expressa a manifestação recíproca de vontade das partes para pôr fim a um vínculo contratual anteriormente estabelecido. Trata-se de figura essencial dentro do sistema das incorporações imobiliárias, em que a multiplicidade de relações negociais e a duração prolongada dos contratos tornam inevitável a necessidade de mecanismos de extinção equilibrada das obrigações. Conforme observa Fábio Ulhoa Coelho, a dissolução contratual pode decorrer tanto da invalidação quanto da vontade das partes, sendo o distrato a modalidade de resilição bilateral que depende da concordância mútua dos contratantes, devendo ser formalizado pela mesma forma exigida para o contrato original (Coelho, 2020).

A doutrina de Gagliano e Pamplona Filho também reconhece que a resilição bilateral, designada como distrato, é expressão da autonomia privada e constitui uma

forma legítima de desfazer o contrato sem caráter sancionatório. Os autores explicam que a extinção decorrente do distrato produz efeitos apenas para o futuro, sem retroatividade, e que cabe às partes fixar as condições do desfazimento, inclusive quanto à restituição de valores e indenizações. Em observância ao artigo 472 do Código Civil, o distrato deve seguir a mesma forma do contrato que se pretende extinguir, o que assegura validade e coerência à dissolução do vínculo (Gagliano; Pamplona Filho, 2021).

No contexto da incorporação imobiliária, o distrato adquiriu contornos específicos a partir da Lei nº 13.786/2018, que alterou a Lei nº 4.591/1964 para disciplinar o desfazimento dos contratos de compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de direitos sobre unidades autônomas. Essa legislação surgiu em resposta à intensa litigiosidade gerada pelo aumento dos pedidos de rescisão contratual nos anos de crise econômica, quando muitos adquirentes passaram a desistir da aquisição de imóveis ainda em construção, buscando a restituição quase integral dos valores pagos. A Lei do Distrato, ao inserir o artigo 67-A na Lei de Incorporações, buscou estabelecer critérios objetivos para a extinção contratual e limites à penalidade aplicável, de modo a equilibrar as posições do incorporador e do consumidor (Silva, 2019).

Segundo André Abelha, a nova norma estabeleceu que, após o prazo de sete dias para exercício do direito de arrependimento nos contratos celebrados fora da sede do incorporador, o adquirente não pode simplesmente desistir do negócio. Caso deseje desfazer o contrato, deverá demonstrar motivo legítimo, como impossibilidade de cumprimento da obrigação, hipótese em que o desfazimento se processará mediante resolução e não por mera rescisão unilateral. A Lei do Distrato também fixou os tetos para a cláusula penal: até 25% dos valores pagos em incorporações comuns e até 50% nos casos submetidos ao regime do patrimônio de afetação, com devolução dos valores remanescentes no prazo máximo de trinta dias após a expedição do “habite-se” (Abelha, 2019).

A professora Paula Forgioni acrescenta que a regulamentação do distrato representou uma tentativa de restabelecer o equilíbrio econômico no mercado imobiliário após um período de grande instabilidade. Ela recorda que, durante a crise, muitos consumidores optavam por devolver o imóvel e buscar restituição total das parcelas, o que comprometia financeiramente as incorporadoras e ameaçava a continuidade dos empreendimentos. Para a autora, a lei buscou compatibilizar dois

interesses igualmente legítimos: o direito do consumidor em situações de real impossibilidade de pagamento e a preservação da viabilidade econômica das incorporações. Nesse sentido, o distrato passou a funcionar como instrumento de racionalização de riscos e de estabilização do mercado (Forgioni, 2019).

A regulamentação legislativa também teve o propósito de reduzir o volume de litígios judiciais e promover maior previsibilidade nas relações contratuais. Alan Gaspar destaca que o artigo 67-A, §9º, introduziu um mecanismo relevante de desjudicialização: a possibilidade de o adquirente transferir seus direitos e obrigações a um comprador substituto, mediante cessão contratual aprovada pelo incorporador. Essa cessão, que equivale a uma sub-rogação de posição contratual, permite afastar a incidência da multa e garante continuidade ao empreendimento, ao mesmo tempo em que evita o ajuizamento de ações sobre devolução de valores. Essa inovação reforça o ideal de pacificação social e eficiência jurídica, aproximando o mercado imobiliário das tendências modernas de solução extrajudicial de conflitos (Gaspar, 2019).

Outro aspecto amplamente debatido refere-se à aplicação temporal da Lei do Distrato. Daniel Gomes defende que, por se tratar de norma aplicável a contratos de execução continuada, seus efeitos alcançam também os contratos firmados antes de sua vigência. Segundo o autor, a lei nova incide sobre as prestações e consequências ainda pendentes, sem violar o princípio constitucional da proteção ao ato jurídico perfeito. O fundamento encontra amparo no artigo 2.035 do Código Civil, que admite a aplicação imediata da lei aos efeitos futuros dos contratos em curso (Gomes, 2019). Olivar Vitale sustenta a mesma posição, explicando que a aplicação da lei aos contratos anteriores configura hipótese de “retroatividade média”, juridicamente legítima, uma vez que respeita os atos já consumados, incidindo apenas sobre os efeitos que ainda se projetam no tempo (Vitale, 2019).

A interpretação sistemática dessas disposições evidencia que o distrato no âmbito das incorporações imobiliárias é expressão concreta da busca por equilíbrio contratual e segurança jurídica. Ao mesmo tempo em que preserva a autonomia da vontade e a função econômica dos contratos, a Lei nº 13.786/2018 reforça a necessidade de observância dos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proteção do consumidor. Para além de seu caráter técnico, o distrato cumpre também uma função social relevante, pois impede que a ruptura contratual de

um adquirente comprometa a coletividade dos demais compradores e o próprio êxito do empreendimento.

Em conclusão, o distrato na incorporação imobiliária deve ser entendido como um instrumento de harmonização entre liberdade contratual e tutela de confiança. A sua consolidação legislativa representou um avanço na disciplina das relações imobiliárias, oferecendo segurança para incorporadores e consumidores e promovendo maior estabilidade ao setor. Ao equilibrar os interesses individuais e coletivos, a Lei do Distrato reforça a racionalidade do sistema contratual contemporâneo e demonstra a importância de se compreender o contrato de incorporação não apenas como relação privada, mas como atividade de relevância social e econômica no contexto do desenvolvimento urbano brasileiro.

## 2.5 AS RAZÕES DA CRIAÇÃO DA LEI 13.786/2018

A edição da Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, não se deu de forma casual, mas decorreu de um contexto de forte instabilidade econômica e jurídica que atingiu o setor imobiliário brasileiro a partir da crise econômica iniciada em 2014. O aumento expressivo do desemprego, a retração do crédito e a queda no poder aquisitivo das famílias levaram inúmeros adquirentes a desistirem da compra de imóveis, provocando um aumento exponencial dos distratos e, por consequência, uma crise de confiança nas incorporações imobiliárias (Gaspar, 2019).

Antes dessa regulamentação, o desfazimento contratual nas incorporações era regido apenas por princípios gerais do direito civil e pelo Código de Defesa do Consumidor. A ausência de parâmetros específicos fez com que o tema passasse a ser resolvido, quase sempre, pelo Judiciário, que fixava percentuais de retenção de forma casuística, com base em critérios de razoabilidade. Essa situação gerava grande insegurança jurídica, pois tanto incorporadores quanto adquirentes não possuíam referências claras sobre as consequências econômicas do distrato, o que impactava diretamente o equilíbrio do mercado (Abelha, 2019).

Durante a crise, o setor imobiliário vivenciou um fenômeno inédito de desistências em massa, pois muitos consumidores, diante da desvalorização dos imóveis e das dificuldades financeiras, optaram por romper o contrato e buscar a restituição quase integral das parcelas pagas. Esse comportamento, embora compreensível sob a ótica do consumidor, desestabilizou financeiramente as

incorporadoras e evidenciou a necessidade de uma regulação equilibrada. A professora Paula Forgioni ressalta que o legislador buscou, com a nova lei, encontrar uma justa medida entre a proteção do adquirente e a preservação da atividade empresarial, conciliando interesses econômicos e sociais de grande relevância (Forgioni, 2019).

Nesse sentido, a Lei nº 13.786/2018 representou um esforço legislativo para reestabelecer a segurança nas relações contratuais e reduzir a litigiosidade. A nova norma introduziu regras objetivas quanto ao valor das multas, prazos de restituição e procedimentos aplicáveis em caso de desistência, criando um padrão de conduta que passou a ser observado por todo o mercado imobiliário. Ao mesmo tempo, o legislador procurou adequar a disciplina contratual à função social dos contratos, evitando tanto o enriquecimento sem causa do adquirente quanto o abuso do poder econômico do incorporador (Silva, 2019).

Outro ponto relevante foi a preocupação com a proteção do consumidor no momento da contratação. Inspirando-se em estudos de economia comportamental, a Lei do Distrato incorporou o direito de arrependimento de sete dias para contratos firmados fora da sede do incorporador ou em estandes de venda. Esse prazo reconhece que o ambiente de venda é frequentemente marcado por forte persuasão e pressão psicológica, o que pode comprometer a liberdade de decisão do comprador, reforçando a importância da boa-fé objetiva como fundamento das relações de consumo (Forgioni, 2019).

A lei também trouxe avanços no campo da desjudicialização. Alan Gaspar explica que a inserção do §9º do artigo 67-A da Lei nº 4.591/1964, ao prever a possibilidade de cessão de direitos e obrigações como forma de evitar a multa rescisória, teve como objetivo estimular soluções consensuais e reduzir o volume de ações judiciais. Essa inovação consolidou a tendência contemporânea de privilegiar meios extrajudiciais de composição de conflitos, promovendo maior eficiência, celeridade e previsibilidade nas relações contratuais (Gaspar, 2019).

Daniel Gomes ressalta que a Lei do Distrato também surgiu como resposta à insegurança interpretativa gerada pela ausência de uniformidade nas decisões judiciais. Ele argumenta que a lei veio padronizar o tratamento das rescisões contratuais e harmonizar o diálogo entre o direito civil e o direito do consumidor. Para o autor, a norma possui aplicação imediata aos contratos em curso, por se tratar de

obrigações de execução continuada, incidindo apenas sobre os efeitos futuros sem violar o ato jurídico perfeito (Gomes, 2019).

Na mesma linha, Olivar Vitale defende que a Lei nº 13.786/2018 reflete a chamada “retroatividade média”, aplicável a situações em que os efeitos do contrato ainda não se consumaram. O autor explica que a nova norma não anula os contratos firmados anteriormente, mas apenas regula seus efeitos futuros, em nome da segurança jurídica e da boa-fé objetiva. Dessa forma, a lei garante que as relações em curso sejam conduzidas dentro de parâmetros uniformes e transparentes, fortalecendo a previsibilidade do setor imobiliário (Vitale, 2019).

Além da busca por segurança jurídica, a lei também teve um propósito econômico e social. Ao disciplinar os percentuais de retenção — 25% nas incorporações comuns e 50% nos empreendimentos com patrimônio de afetação — o legislador visou assegurar que as empresas pudessem absorver as perdas decorrentes das desistências sem comprometer a conclusão das obras. Essa medida protege não apenas os incorporadores, mas também a coletividade dos demais adquirentes, que dependem da conclusão do empreendimento para ver garantido o seu direito de propriedade (Abelha, 2019).

A criação da Lei do Distrato, portanto, deve ser compreendida como resultado de uma conjunção de fatores jurídicos, econômicos e sociais. Ela nasceu da necessidade de restabelecer o equilíbrio entre liberdade contratual e proteção do consumidor, diante de um mercado em crise e de um sistema judicial sobrecarregado. Ao introduzir parâmetros objetivos, a lei proporcionou estabilidade ao setor e reduziu a margem de discricionariedade judicial, contribuindo para um ambiente de negócios mais seguro e previsível (Gaspar, 2019).

Sob uma leitura mais ampla, a Lei nº 13.786/2018 representou um marco de maturidade normativa do direito contratual brasileiro. Ao articular princípios como a boa-fé objetiva, a função social do contrato e o equilíbrio das prestações, o legislador conferiu maior coerência ao sistema e reafirmou o compromisso do ordenamento jurídico com a proteção recíproca entre incorporadores e consumidores. Essa lei não apenas regulou um fenômeno econômico, mas também consolidou uma visão mais ética e funcional das relações privadas, orientada à preservação da confiança e à estabilidade social.

Em síntese, a Lei do Distrato traduziu a necessidade de equilíbrio entre os interesses econômicos e sociais envolvidos nas incorporações imobiliárias. Seu

surgimento demonstrou que o direito deve acompanhar as transformações do mercado sem abrir mão de seus valores fundamentais. Ao alinhar segurança jurídica, previsibilidade e proteção do consumidor, a legislação tornou-se um instrumento de racionalidade e justiça contratual, contribuindo decisivamente para o fortalecimento da incorporação imobiliária como atividade de relevância social e econômica no país.

### **3 A LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO)**

A promulgação da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, marcou um ponto de inflexão no tratamento jurídico das rescisões contratuais no setor imobiliário brasileiro. Conhecida como Lei do Distrato, ela surgiu para responder a uma realidade de insegurança normativa e de crescente litigiosidade que se instaurou nas incorporações imobiliárias a partir da crise econômica de meados da década de 2010. O expressivo aumento das desistências de contratos e a inexistência de parâmetros legais objetivos provocaram um cenário de instabilidade que afetava tanto a previsibilidade das empresas quanto a confiança dos consumidores (Gaspar, 2019).

Até então, o desfazimento de contratos imobiliários era disciplinado de forma fragmentada por normas de direito civil e consumerista, complementadas por entendimentos jurisprudenciais. Essa ausência de uniformidade fez com que as decisões variavam de caso para caso, estabelecendo percentuais de retenção, prazos de devolução e responsabilidades de modo arbitrário. A nova lei veio preencher essa lacuna, fixando limites e prazos claros, de modo a promover equilíbrio entre os interesses das partes e reduzir o espaço para interpretações subjetivas do Judiciário (Abelha, 2019).

O processo de elaboração da Lei do Distrato foi impulsionado pelo impacto econômico e social gerado pelos distratos em massa. De um lado, incorporadoras enfrentavam grave desequilíbrio financeiro em razão das devoluções de imóveis e da necessidade de restituir parcelas pagas; de outro, consumidores eram prejudicados pela ausência de regras que assegurassem a restituição de valores de forma justa. A professora Paula Forgioni enfatiza que esse cenário exigia uma resposta legislativa que conciliasse a preservação da atividade econômica com a proteção do consumidor, de modo que a lei se tornou fruto de uma necessidade sistêmica e não apenas setorial (Forgioni, 2019).

A Lei nº 13.786/2018 modificou dispositivos centrais da Lei nº 4.591/1964, que regula as incorporações imobiliárias, e da Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano. Sua principal inovação foi a inclusão do artigo 67-A na Lei de Incorporações, o qual passou a disciplinar, de forma detalhada, as consequências do distrato e da resolução contratual por inadimplemento do adquirente. O texto legal fixou percentuais máximos de retenção, prazos para restituição e condições específicas para empreendimentos submetidos ao regime do

patrimônio de afetação, inaugurando um marco normativo de segurança e previsibilidade (Silva, 2019).

Além de definir parâmetros econômicos, a lei incorporou princípios estruturantes da moderna teoria contratual. Entre eles, destacam-se a boa-fé objetiva, o equilíbrio das prestações e a função social do contrato, fundamentos que permeiam todo o seu conteúdo. Esses princípios refletem a evolução do direito privado brasileiro, que passou a reconhecer que os contratos, especialmente os de incorporação imobiliária, transcendem a esfera individual e produzem reflexos sociais e coletivos relevantes (Gomes, 2019).

Um dos aspectos mais relevantes da nova legislação foi o reconhecimento de que o contrato de incorporação possui natureza complexa e de execução continuada, envolvendo inúmeros agentes e expectativas interdependentes. Por isso, a Lei do Distrato foi concebida para harmonizar a relação entre incorporadores e adquirentes, estabelecendo critérios objetivos para o desfazimento contratual e assegurando a continuidade dos empreendimentos. Essa concepção se mostra coerente com o princípio da preservação do contrato, amplamente valorizado pela doutrina contemporânea (Vitale, 2019).

A previsão de um percentual de retenção diferenciado para os empreendimentos afetados também traduz a preocupação do legislador com a estabilidade financeira dos projetos e a proteção da coletividade de adquirentes. Ao permitir que as incorporadoras submetidas ao patrimônio de afetação retenham até metade dos valores pagos em caso de distrato, a lei buscou garantir recursos suficientes para a conclusão das obras, evitando que a desistência de alguns consumidores prejudicasse o conjunto dos demais compradores e comprometesse o próprio empreendimento (Abelha, 2019).

Outro ponto de destaque foi a incorporação do direito de arrependimento de sete dias para contratos firmados fora da sede do incorporador ou em estandes de venda. Essa previsão representa o reconhecimento de que o processo de decisão do consumidor nem sempre ocorre de forma plenamente racional, sendo influenciado por estratégias de marketing e persuasão. Ao assegurar um prazo de reflexão, a lei confere concretude ao princípio da proteção do consumidor e reforça a necessidade de consentimento livre e informado nas relações contratuais (Forgioni, 2019).

Também se observa que a Lei do Distrato promoveu uma importante mudança de paradigma ao introduzir instrumentos voltados à desjudicialização das relações

contratuais. A previsão da cessão de direitos e obrigações como alternativa ao pagamento da multa rescisória permite resolver o desfazimento contratual de modo consensual, sem necessidade de intervenção judicial. Para Alan Gaspar, essa inovação representa um avanço na busca por eficiência e pacificação social, ao privilegiar soluções autônomas e economicamente racionais entre as partes (Gaspar, 2019).

Sob a perspectiva sistemática, a Lei nº 13.786/2018 harmonizou o diálogo entre o direito civil, o direito do consumidor e o direito imobiliário. Ao estabelecer regras claras e parâmetros objetivos, ela contribuiu para a estabilização das relações contratuais e reduziu o número de litígios, reafirmando a importância da previsibilidade como valor jurídico essencial. Mais do que disciplinar situações de crise, a lei buscou construir um ambiente de confiança mútua, no qual a boa-fé e a cooperação pudessem prevalecer sobre o conflito (Vitale, 2019).

Em síntese, a Lei do Distrato deve ser compreendida como um marco de consolidação da maturidade normativa do direito imobiliário brasileiro. Seu surgimento respondeu a demandas concretas do mercado e a imperativos de justiça social, ao equilibrar a proteção do consumidor com a necessidade de garantir segurança e continuidade às incorporações. Essa lei não apenas regulamentou o desfazimento contratual, mas também reafirmou o papel do Estado como garantidor da boa-fé e do equilíbrio nas relações privadas, valores que norteiam todo o sistema jurídico contemporâneo.

### 3.1 CONTEXTO LEGISLATIVO E HISTÓRICO DE APROVAÇÃO

A Lei nº 13.786/2018 foi editada em um contexto de instabilidade econômica e jurídica, exigindo do legislador uma resposta normativa para equilibrar as relações entre incorporadores e adquirentes. O aumento expressivo dos distratos a partir de 2014, aliado à ausência de parâmetros normativos, desencadeou uma crise de confiança nas relações entre incorporadores e consumidores. As incorporadoras encontravam dificuldades para concluir obras e equilibrar suas finanças, enquanto milhares de adquirentes buscavam judicialmente a restituição integral dos valores pagos (Gaspar, 2019).

Até a promulgação da nova lei, o ordenamento jurídico brasileiro não possuía regras específicas sobre o desfazimento de contratos de incorporação imobiliária. O

tema era resolvido com base em princípios gerais do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, o que resultava em decisões divergentes. Percentuais de retenção variavam amplamente, o que gerava insegurança jurídica e comprometia a previsibilidade necessária às relações contratuais (Abelha, 2019).

Durante o período de crise, o mercado imobiliário enfrentou um cenário de retração do crédito e queda acentuada no poder aquisitivo da população. Muitos consumidores, diante da instabilidade econômica e da desvalorização dos imóveis, optaram por romper o contrato e buscar a devolução das parcelas pagas. Essa dinâmica provocou desequilíbrio financeiro nas incorporações e contribuiu para o aumento do estoque de unidades devolvidas (Forgioni, 2019).

A ausência de critérios legais claros gerou um aumento expressivo na judicialização das rescisões contratuais. O Superior Tribunal de Justiça, ao editar a Súmula 543, tentou uniformizar o entendimento, permitindo a devolução parcial das parcelas ao consumidor, mas sem fixar limites objetivos. O resultado foi a perpetuação da incerteza, com decisões distintas e imprevisíveis, o que reforçou a necessidade de intervenção legislativa (Silva, 2019).

O ambiente político e econômico de 2016 a 2018 também influenciou a aprovação da nova lei. O país vivia uma desaceleração econômica severa, e o setor da construção civil, responsável por significativa parcela do PIB, buscava medidas de estímulo e segurança jurídica. Nesse contexto, a criação de um marco legal para o distrato foi vista como instrumento essencial para reequilibrar o mercado e restaurar a confiança dos agentes econômicos (Gaspar, 2019).

O projeto de lei foi amplamente discutido no Congresso Nacional, com participação ativa de entidades representativas do setor imobiliário, como o Secovi-SP, o Sinduscon e o Ibradim, além de órgãos de defesa do consumidor. Esse diálogo plural permitiu a elaboração de um texto que buscasse conciliar interesses distintos, assegurando equilíbrio entre a proteção do adquirente e a estabilidade das incorporações (Abelha, 2019).

A professora Paula Forgioni observa que o legislador procurou, ao longo do debate, harmonizar a liberdade contratual com o interesse social, evitando que o distrato fosse utilizado de maneira oportunista. Segundo ela, a norma buscou impedir que a desistência do contrato se transformasse em mecanismo especulativo, capaz de desestabilizar o mercado e gerar prejuízos coletivos (Forgioni, 2019).

Do ponto de vista jurídico, a Lei do Distrato representa a consolidação de um processo de amadurecimento do direito contratual brasileiro. Desde o Código Civil de 2002, o ordenamento passou a vincular a liberdade contratual a valores como a boa-fé e a função social do contrato. A nova lei deu concretude a esses princípios, aplicando-os especificamente às relações imobiliárias (Chalhub, 2005).

A preocupação com o equilíbrio contratual também motivou o legislador. Procurou-se evitar que a desistência unilateral do adquirente se tornasse fator de colapso econômico, ao mesmo tempo em que se buscou coibir abusos por parte das incorporadoras. Ao fixar parâmetros objetivos para retenções e restituições, a lei consagrou a proporcionalidade como elemento essencial à estabilidade contratual (Paes, 2013).

Outro aspecto relevante foi a distinção estabelecida entre as incorporações submetidas ou não ao regime do patrimônio de afetação. Nos empreendimentos afetados, a possibilidade de retenção de até 50% dos valores pagos foi justificada pela necessidade de proteger os recursos destinados à conclusão da obra e resguardar o interesse coletivo dos adquirentes (Abelha, 2019).

A tramitação legislativa também buscou transformar entendimentos jurisprudenciais consolidados em comandos legais. Ao incorporar padrões já reconhecidos pelos tribunais, o legislador reduziu a margem de incerteza e ampliou a previsibilidade dos contratos de incorporação. Essa técnica, conhecida como positivação da jurisprudência, reforçou a segurança jurídica e consolidou práticas já sedimentadas no mercado (Gomes, 2019).

No debate doutrinário sobre a aplicação temporal da norma, Olivar Vitale defende que a lei deve incidir de imediato sobre contratos em execução, uma vez que seus efeitos ainda se projetam no tempo. Essa tese, baseada na chamada retroatividade média, permite aplicar a nova legislação aos efeitos futuros dos contratos sem violar o ato jurídico perfeito nem o direito adquirido (Vitale, 2019).

A Lei nº 13.786/2018 também se insere em um movimento mais amplo de desjudicialização. A previsão da cessão de direitos e obrigações como alternativa à multa contratual estimula soluções consensuais, reduzindo o número de demandas judiciais e promovendo maior eficiência econômica. Esse mecanismo contribui para a pacificação social e fortalece o princípio da cooperação entre as partes (Gaspar, 2019).

Sob uma perspectiva sociológica, o surgimento da Lei do Distrato expressa uma mudança cultural na forma de compreender o contrato de incorporação. Como explica Paula Forgioni, passou-se a reconhecer que o contrato tem relevância social e deve ser interpretado à luz da boa-fé e do equilíbrio das prestações, pois dele dependem não apenas interesses individuais, mas também a estabilidade do próprio mercado (Forgioni, 2019).

Por fim, a aprovação da Lei nº 13.786/2018 simbolizou o amadurecimento do direito imobiliário brasileiro e a consolidação de um modelo normativo mais racional e coerente. A lei representou uma resposta legislativa às demandas concretas de um mercado em crise, ao mesmo tempo em que reafirmou os valores fundamentais da boa-fé, da função social e da proteção do consumidor. Com isso, inaugurou-se um novo paradigma contratual, baseado na previsibilidade e na confiança recíproca entre os agentes do setor.

### 3.2 PRINCIPAIS DISPOSIÇÕES E REGRAS ESTABELECIDAS

A Lei nº 13.786/2018 alterou substancialmente o regime jurídico da incorporação imobiliária e do parcelamento do solo urbano, disciplinando o desfazimento contratual e a resolução por inadimplemento do adquirente. A norma surgiu como resposta à necessidade de conferir previsibilidade, transparência e equilíbrio às relações contratuais no setor imobiliário, especialmente em um contexto de intensa litigiosidade e insegurança jurídica (Abelha, 2019).

Uma das inovações centrais foi a criação do quadro-resumo contratual, previsto no artigo 35-A da Lei nº 4.591/1964. O dispositivo exige que todo contrato de compra e venda, promessa de venda ou cessão de unidades autônomas inicie-se com um resumo contendo as principais condições do negócio. Devem constar informações como o preço total, o valor de entrada, as parcelas e vencimentos, a corretagem, os índices de correção, as penalidades e prazos em caso de distrato, além das taxas e ônus incidentes sobre o imóvel. Essa estrutura tem como finalidade assegurar a transparência e facilitar a compreensão do consumidor, concretizando o dever de informação que decorre da boa-fé objetiva (Gaspar, 2019).

O §1º do mesmo artigo estabelece que, se faltar alguma das informações obrigatórias, o incorporador dispõe de trinta dias para aditar o contrato e sanar a omissão. Caso isso não ocorra, o adquirente pode rescindir o contrato por justa causa,

com direito à restituição das quantias pagas. Essa previsão reforça a proteção ao consumidor e busca corrigir a assimetria informacional que historicamente o colocava em posição de desvantagem nas relações de incorporação (Forgioni, 2019).

Outro ponto importante introduzido pela lei é o artigo 43-A, que regulamenta o prazo de entrega do imóvel. Ele permite ao incorporador uma tolerância de até 180 dias de atraso, desde que expressamente prevista e destacada no contrato. Se o prazo for ultrapassado, o adquirente pode resolver o contrato e reaver todos os valores pagos, devidamente corrigidos, ou manter o vínculo contratual e exigir indenização mensal equivalente a 1% do valor pago, calculado proporcionalmente. Essa disposição visa harmonizar a boa-fé objetiva com a necessidade de razoabilidade no cumprimento de prazos e obrigações.

O artigo 67-A constitui o núcleo da Lei do Distrato, reunindo as regras sobre a devolução de valores, deduções e penalidades. Ele determina que, em caso de desfazimento do contrato, o adquirente terá direito à restituição das quantias pagas, atualizadas pelo índice contratualmente previsto, descontando-se integralmente a comissão de corretagem e a pena convencional, que não pode ultrapassar 25% do valor pago. A norma substituiu a insegurança dos entendimentos jurisprudenciais por critérios legais objetivos, evitando decisões contraditórias e consolidando um padrão uniforme (Abelha, 2019).

A legislação também contemplou a hipótese de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, prevista no §5º do artigo 67-A. Nesses casos, o incorporador pode reter até 50% dos valores pagos, devendo restituir o saldo ao adquirente em até trinta dias após a expedição do habite-se. Essa retenção mais elevada é justificada pela necessidade de proteger o conjunto dos adquirentes e garantir a conclusão das obras com os recursos vinculados ao empreendimento. O tratamento diferenciado demonstra a preocupação do legislador em preservar o interesse coletivo e a função social do contrato (Gomes, 2019).

Quando a incorporação não está sujeita ao regime de afetação, a devolução deve ocorrer em parcela única até 180 dias após o desfazimento contratual. Caso a unidade seja revendida antes desse prazo, o pagamento ao adquirente deve ser efetuado em até trinta dias após a revenda. A norma equilibra a restituição de valores com a necessidade de estabilidade financeira das incorporadoras, mitigando o impacto econômico dos distratos e evitando a inviabilidade dos empreendimentos (Silva, 2019).

Outra inovação relevante foi a possibilidade de cessão dos direitos e obrigações contratuais, prevista no §9º do artigo 67-A. O dispositivo dispõe que o adquirente que der causa ao desfazimento pode encontrar um comprador substituto, desde que este seja aprovado pelo incorporador. Nessa hipótese, não incide a cláusula penal. O mecanismo permite resolver o contrato de forma consensual e sem prejuízo às partes, contribuindo para a redução da litigiosidade e para a desjudicialização das relações contratuais (Gaspar, 2019).

O direito de arrependimento, previsto nos §§10 a 12 do artigo 67-A, representa outro avanço relevante na proteção do consumidor. O adquirente que assinar contrato em estande de vendas ou fora da sede do incorporador pode desistir do negócio no prazo de sete dias, mediante comunicação formal. Nesse caso, todos os valores pagos devem ser devolvidos, inclusive a corretagem. Expirado o prazo, o contrato torna-se irrevogável, garantindo estabilidade ao vínculo e prevenindo o uso abusivo do direito de desistência (Forgioni, 2019).

A lei também reconheceu a autonomia privada das partes ao permitir, no §13 do artigo 67-A, que o distrato seja formalizado com condições diferentes das previstas em lei, desde que haja consenso entre adquirente e incorporador. Essa cláusula reflete o equilíbrio entre a liberdade contratual e a necessidade de tutela das partes mais vulneráveis, preservando a flexibilidade negocial sem enfraquecer a proteção mínima conferida ao consumidor (Abelha, 2019).

Além de alterar a Lei nº 4.591/1964, a Lei nº 13.786/2018 modificou a Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano. Foram inseridos os artigos 26-A e 32-A, que aplicam princípios semelhantes aos da incorporação. O quadro-resumo tornou-se obrigatório nos contratos de compra e venda de lotes, e as regras de restituição passaram a observar critérios proporcionais e prazos definidos. Essas alterações ampliaram o alcance da lei e uniformizaram o tratamento jurídico das rescisões contratuais no mercado imobiliário.

O artigo 35 da Lei nº 6.766/1979 também foi alterado para exigir que, em caso de nova venda do lote após o distrato, o loteador comprove o início da restituição ao comprador anterior. Essa regra visa impedir sobreposições de obrigações e assegurar maior transparência nas transações imobiliárias, fortalecendo a confiança e a segurança nas relações de consumo (Gomes, 2019).

A estrutura sistemática da Lei do Distrato revela uma tentativa de equilibrar interesses opostos sem comprometer a função econômica e social do contrato. Ao

fixar percentuais máximos de retenção, prazos de devolução e critérios uniformes para o arrendimento, o legislador concretizou os princípios da boa-fé e da proporcionalidade, conferindo racionalidade e coerência ao sistema jurídico (Forgioni, 2019).

Em síntese, a Lei nº 13.786/2018 consolidou um marco normativo voltado à estabilidade das incorporações e à proteção da confiança contratual. Ao estabelecer parâmetros claros e previsíveis, ela promoveu um ambiente mais seguro tanto para incorporadores quanto para adquirentes, reduzindo a litigiosidade e fortalecendo a função social do contrato. O equilíbrio entre segurança jurídica e proteção do consumidor traduz o amadurecimento do direito imobiliário brasileiro e sua evolução rumo a um modelo mais ético, transparente e eficiente.

### 3.3 REPERCUSSÕES DA LEI 13.786/2018 NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO

A promulgação da Lei nº 13.786/2018 repercutiu de maneira profunda nas relações contratuais do setor imobiliário, especialmente nos contratos de incorporação. Ao estabelecer parâmetros objetivos para o desfazimento contratual, a norma conferiu maior estabilidade e previsibilidade às relações jurídicas, que até então eram pautadas por entendimentos jurisprudenciais variáveis e muitas vezes contraditórios. A uniformização das regras trouxe segurança para incorporadores e consumidores, reduzindo o número de litígios e fortalecendo a confiança no mercado (Abelha, 2019).

Antes da nova legislação, a ausência de critérios claros para a retenção de valores em caso de distrato gerava um ambiente de grande insegurança. O Poder Judiciário era chamado a intervir constantemente, fixando percentuais de retenção com base em princípios de equidade, o que ocasionava decisões divergentes. A Lei nº 13.786/2018 encerrou essa instabilidade ao definir limites expressos para as deduções e prazos para restituição, estabelecendo um padrão normativo que atendeu à necessidade de equilíbrio entre os interesses do incorporador e do adquirente (Silva, 2019).

A lei também modificou a lógica tradicional das relações contratuais imobiliárias, impondo deveres mais rígidos de transparência e clareza informacional. O quadro-resumo, exigido como elemento obrigatório, tornou-se um instrumento de

proteção da boa-fé objetiva e da confiança. Com ele, o adquirente passa a ter acesso claro às condições essenciais do contrato, o que facilita a compreensão dos riscos e dos custos envolvidos no negócio. Essa inovação se harmoniza com a função social do contrato e concretiza o dever de informação como elemento integrante da própria execução contratual (Gaspar, 2019).

Além disso, a nova lei impactou diretamente a fase de execução dos contratos de incorporação ao disciplinar o prazo de tolerância para a entrega do imóvel. A fixação de um limite legal de 180 dias reduziu as discussões sobre mora e inexecução, conferindo previsibilidade à relação. Por outro lado, ao assegurar indenização ao adquirente quando o prazo é extrapolado, a lei reafirmou o princípio da equivalência material das prestações, evitando que o consumidor suportasse sozinho os efeitos do atraso (Forgioni, 2019).

Outra repercussão relevante foi a consolidação de um sistema de incentivos à solução consensual dos conflitos. A possibilidade de cessão de direitos e obrigações a um comprador substituto, sem incidência de multa, cria uma alternativa de recomposição econômica sem necessidade de judicialização. Essa previsão representa um avanço compatível com as tendências modernas de desjudicialização e reforça o papel da autonomia privada na superação de impasses contratuais (Gaspar, 2019).

A lei também fortaleceu a figura do patrimônio de afetação como instrumento de proteção coletiva e de equilíbrio financeiro dos empreendimentos. Ao permitir retenção maior nos contratos afetados, o legislador reconheceu a necessidade de preservar os recursos vinculados à construção, evitando que desistências individuais comprometam a viabilidade do projeto. Tal medida reforça o caráter solidário da incorporação, na qual os riscos são compartilhados e a execução depende da cooperação de todos os envolvidos (Gomes, 2019).

Do ponto de vista econômico, a Lei nº 13.786/2018 restabeleceu a confiança no mercado imobiliário, estimulando novos investimentos e viabilizando o planejamento financeiro das incorporadoras. Ao delimitar o custo previsível do contrato, a norma reduziu a volatilidade dos contratos e possibilitou uma avaliação mais precisa dos riscos empresariais. Essa previsibilidade é essencial para a segurança das operações de crédito e para a retomada da construção civil, setor de grande impacto no emprego e na renda (Vitale, 2019).

Sob o prisma do consumidor, a lei também produziu efeitos relevantes. A criação do direito de arrependimento de sete dias para contratos firmados fora da sede do incorporador representou um avanço significativo na tutela do adquirente. Essa prerrogativa impede que o consumidor seja levado a decisões impulsivas em ambientes de alta pressão comercial e garante um prazo mínimo de reflexão antes da consolidação do vínculo contratual (Forgioni, 2019).

No plano doutrinário, autores como Chalhub observam que a Lei do Distrato consagra a ideia de que o contrato deve cumprir não apenas uma função econômica, mas também uma função social. Ao equilibrar os direitos das partes, a norma confere concretude aos princípios da boa-fé objetiva e da equivalência das prestações, evitando que a autonomia privada se converta em instrumento de abuso. Essa orientação reforça a evolução do direito contratual brasileiro em direção a um modelo mais cooperativo e solidário (Chalhub, 2005).

A nova lei também consolidou a jurisprudência anterior, transformando entendimentos consolidados em comandos normativos. Essa codificação reduziu a margem de subjetividade nas decisões judiciais e aproximou o direito positivo da prática contratual, promovendo maior harmonia entre teoria e aplicação. O resultado foi uma diminuição significativa da litigiosidade e o fortalecimento da segurança jurídica nas incorporações (Abelha, 2019).

Contudo, a aplicação prática da Lei nº 13.786/2018 gerou debates na doutrina, especialmente quanto à rigidez dos percentuais de retenção estabelecidos. Parte dos autores alerta que a fixação de limites numéricos pode, em casos específicos, restringir a atuação judicial diante de situações de abuso contratual. Ainda assim, o controle de proporcionalidade e de legalidade das cláusulas permanece assegurado pelos artigos 413 do Código Civil e 51 do Código de Defesa do Consumidor. Esses dispositivos, cuja interpretação doutrinária já vinha sendo desenvolvida anteriormente à edição da lei, como observa Paes ao tratar do equilíbrio contratual e da função corretiva do Poder Judiciário, continuam a servir de fundamento para a revisão das penalidades quando houver descompasso entre a sanção e o dano efetivo (Paes, 2013).

Outro ponto de repercussão prática foi a delimitação da responsabilidade das partes no caso de desfazimento contratual. A previsão expressa de dedução de encargos como impostos, cotas condominiais e fruição do imóvel reforça o princípio da causalidade e impede que o incorporador arque com custos que não decorrem de

sua conduta. Ao mesmo tempo, o adquirente tem assegurado o direito à restituição do que efetivamente pagou, em montante proporcional e atualizado, conforme os índices contratuais (Silva, 2019).

Em perspectiva sistêmica, a Lei nº 13.786/2018 consolidou a interdependência entre o direito civil e o direito do consumidor no âmbito das incorporações. O diálogo entre esses dois ramos tornou-se mais evidente, demonstrando que a proteção da parte vulnerável não é incompatível com a preservação da segurança jurídica. Ao contrário, ambos os valores se reforçam mutuamente na construção de um ambiente contratual mais equilibrado e previsível (Forgioni, 2019).

As repercussões da Lei do Distrato transcendem o aspecto normativo e alcançam o plano institucional. O texto legal redefiniu as bases de confiança entre os agentes do mercado, o que se traduz em um ambiente mais estável e propício à expansão do setor. Essa transformação evidencia o amadurecimento do direito imobiliário brasileiro e confirma o papel do legislador como promotor da estabilidade social por meio da regulação contratual (Vitale, 2019).

Em síntese, a Lei nº 13.786/2018 representou uma inflexão importante na história das incorporações imobiliárias, consolidando um modelo contratual mais transparente, equilibrado e eficiente. Suas repercussões vão além da mera disciplina do distrato, pois reafirmam o compromisso do ordenamento jurídico com a boa-fé, a função social e o equilíbrio econômico das relações contratuais. A norma fortaleceu a previsibilidade, reduziu a litigiosidade e promoveu a estabilidade necessária ao desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário brasileiro.

### **3.3.1 Análise doutrinária da lei dos distratos**

A Lei nº 13.786/2018 inaugurou uma nova fase no direito contratual imobiliário brasileiro, marcada pela busca de estabilidade e transparência nas relações entre incorporadores e adquirentes. A norma, ao disciplinar o desfazimento do contrato, procurou compatibilizar a proteção ao consumidor com a previsibilidade necessária à continuidade das incorporações, sem eliminar o controle judicial das situações de desequilíbrio (Gomes, 2019).

Daniel Gomes observa que o diploma não pretendeu romper com os princípios anteriores, mas sim consolidar práticas já aplicadas pela jurisprudência. Para ele, a

Lei dos Distratos “representa marco importante para o setor imobiliário” ao definir regras sobre “os limites de retenção do preço pago e os prazos para devolução do saldo existente”, com o objetivo de assegurar maior coerência entre as decisões judiciais e o comportamento do mercado (Gomes, 2019).

Olivar Vitale, por sua vez, interpreta a norma à luz do princípio da irretroatividade e da chamada retroatividade média. O autor defende que a nova lei pode incidir sobre efeitos contratuais ainda pendentes, desde que não altere situações já consolidadas. Em suas palavras:

A aplicação imediata de uma nova lei pode recair sobre circunstâncias iniciadas anteriormente, mas cujos efeitos surjam após sua entrada em vigor. É o que podemos chamar de ‘retroatividade média’. [...] Assim, sem ferir a coisa julgada, o ato jurídico perfeito e o direito adquirido, aplica-se a Lei 13.786/2018 para contratos firmados antes da vigência da lei em testilha, dezembro de 2018.” (Vitale, 2019)

Esse entendimento é relevante porque revela a preocupação doutrinária em harmonizar a aplicação da lei nova com os valores constitucionais de segurança jurídica e de efetividade social. Vitale sustenta que o diploma não criou rupturas, mas trouxe uma disciplina mais clara sobre temas já debatidos, permitindo interpretações uniformes e reduzindo incertezas.

Outra contribuição importante vem de Paula Forgioni, que analisa a Lei dos Distratos sob uma perspectiva de análise econômica do direito. A autora adverte que a função da norma não é favorecer um dos polos contratuais, mas restabelecer o equilíbrio sistêmico e preservar a confiança no mercado. Conforme expõe:

Nós temos que entender que existem dois interesses a serem ponderados: o do consumidor e o do incorporador. [...] Se você proteger demais o consumidor, vai prejudicar as incorporadoras; se proteger demais o incorporador, o sistema também não vai funcionar. [...] Ninguém protege o consumidor apenas porque é bonzinho: a proteção do consumidor é importante para o mercado se manter ativo, porque o abuso é disfuncional.” (Forgioni, 2019)

A argumentação de Forgioni demonstra que a estabilidade contratual e a defesa do consumidor são categorias interdependentes. Ao impor parâmetros objetivos de retenção e devolução, a Lei dos Distratos busca reduzir a assimetria informacional e evitar comportamentos oportunistas de ambos os lados.

Na mesma linha, Alan Gaspar enfatiza a importância da cessão de direitos prevista no art. 67-A, § 9º, como instrumento de mitigação de prejuízos e incentivo à

desjudicialização. Para o autor, essa inovação permite que o adquirente encontre um comprador substituto e, com a anuência do incorporador, evite a aplicação de penalidades contratuais, contribuindo para a preservação do empreendimento e a redução de litígios (Gaspar, 2019).

A doutrina majoritária, assim, tem visto na Lei 13.786/2018 uma tentativa de racionalizar o sistema, transformando práticas antes difusas em critérios objetivos de conduta. Ao mesmo tempo, reconhece que o controle judicial continua necessário em casos excepcionais, quando houver manifesta desproporção ou violação da boa-fé (Paes, 2013).

A contribuição de Gomes e Vitale reforça a percepção de que a nova legislação não esgota a atuação do juiz, mas delimita um campo de previsibilidade contratual que reduz disputas e preserva o princípio da confiança. Para Forgioni e Gaspar, por sua vez, a lei representa um avanço institucional que insere o direito contratual imobiliário brasileiro em uma lógica moderna de eficiência, transparência e equilíbrio econômico.

Em síntese, a leitura doutrinária da Lei dos Distratos evidencia que o diploma legislativo vai além de um simples regramento de multas e devoluções: ele inaugura um modelo de contratualidade orientado pela boa-fé, pela função social e pela proteção da confiança legítima. Sua eficácia depende da maturidade das partes e dos intérpretes em compreender que a previsibilidade não é obstáculo, mas condição para a justiça contratual, expressão de um equilíbrio dinâmico entre autonomia privada e solidariedade que reafirma a dimensão ética do contrato na incorporação imobiliária.

## **4 A CLÁUSULA PENAL E O CONTROLE DE ABUSIVIDADE NO DISTRATO IMOBILIÁRIO**

A cláusula penal ocupa lugar de destaque no direito contratual por representar uma das formas mais eficazes de reforçar o cumprimento das obrigações. Ao prever antecipadamente as consequências do inadimplemento, o contrato incorpora um elemento de previsibilidade que protege as partes contra a incerteza e o custo do litígio. Essa característica ganha relevância especial nas incorporações imobiliárias, em que o descumprimento de um único contrato pode impactar financeiramente todo o empreendimento e os demais adquirentes vinculados a ele (Coelho, 2020).

Sob o ponto de vista econômico e jurídico, a cláusula penal cumpre dupla função. Além de garantir segurança e estabilidade à relação contratual, atua como instrumento de equilíbrio entre as partes. O valor fixado previamente substitui a necessidade de apuração de danos, conferindo celeridade e clareza às consequências da inadimplência. No entanto, o instituto não pode ser reduzido a uma lógica de punição: a sua legitimidade decorre do atendimento aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, que impõem limites à autonomia privada (Diniz, 2023).

Quando aplicada ao contexto da incorporação imobiliária, a cláusula penal adquire dimensão coletiva. A desistência de um comprador, muitas vezes motivada por circunstâncias econômicas imprevisíveis, repercute sobre a execução da obra e sobre a confiança dos demais consumidores. Nesse sentido, a fixação de uma penalidade razoável é essencial para equilibrar interesses e preservar a viabilidade do empreendimento sem transformar a penalidade em obstáculo ao exercício legítimo do distrato (Forgioni, 2019). O desafio está em encontrar a medida justa entre a proteção do incorporador e a tutela da parte mais fraca da relação contratual.

A Lei nº 13.786/2018 buscou justamente oferecer parâmetros a essa ponderação. Ao disciplinar os percentuais máximos de retenção e estabelecer prazos de restituição, o legislador procurou reduzir a insegurança jurídica e uniformizar a prática de mercado. Ainda assim, a existência de limites legais não impede a análise judicial de cada caso, pois o controle de abusividade continua a ser exigência indispensável para garantir que a penalidade preserve sua função compensatória e não se torne excessiva ou desproporcional (Silva, 2019). A lei, portanto, deve ser lida

em harmonia com os princípios do direito civil e com o sistema protetivo do consumidor.

A boa-fé objetiva, que orienta o comportamento das partes desde a formação até a execução do contrato, constitui o eixo de interpretação da cláusula penal. Sua observância impede que o exercício de um direito contratual se converta em abuso, e exige que as penalidades mantenham correspondência com o dano causado e com a confiança legítima depositada entre as partes (Abelha, 2019). A função social do contrato, por sua vez, reforça que a autonomia privada deve servir à estabilidade das relações e não à imposição unilateral de ônus excessivos. Ambas convergem para uma leitura ética e cooperativa do contrato imobiliário.

O equilíbrio entre incorporador e adquirente não pode ser alcançado por meio de fórmulas fixas. A análise da proporcionalidade deve considerar a natureza do empreendimento, o estágio da obra, o valor já pago e a intensidade do prejuízo efetivamente sofrido. O controle judicial das penalidades, quando exercido com base nesses parâmetros, não representa afronta à liberdade contratual, mas sim a sua concretização dentro dos limites da equidade (Pereira, A.N., 2023). Dessa forma, a cláusula penal cumpre sua vocação de assegurar o adimplemento, sem inviabilizar o direito de arrependimento ou de resolução contratual.

O Código de Defesa do Consumidor também desempenha papel determinante nesse processo. A vulnerabilidade do adquirente, em regra reconhecida nos contratos de incorporação, impõe uma leitura protetiva da penalidade. A conjugação entre a Lei do Distrato e o microsistema consumerista revela que a legalidade formal da cláusula não basta: é necessário verificar se ela respeita o equilíbrio contratual e a boa-fé objetiva (Oliveira; Silva, 2019). Essa articulação entre normas distintas assegura que a cláusula penal funcione como garantia de equilíbrio, e não como instrumento de opressão econômica.

De outro modo, a ausência de moderação judicial ou de critérios proporcionais poderia transformar o instituto em uma fonte de injustiça. Penalidades excessivas distorcem o sentido da cláusula e comprometem a confiança no mercado imobiliário, afetando tanto incorporadores quanto consumidores. A previsibilidade que deveria trazer estabilidade converte-se, nesse cenário, em rigidez incompatível com a função social do contrato. É por isso que a jurisprudência e a doutrina vêm insistindo na necessidade de adequar a aplicação da penalidade à realidade econômica de cada caso, assegurando uma resposta jurídica proporcional e equilibrada.

A cláusula penal, portanto, não é mero instrumento técnico. Ela expressa uma visão de contrato pautada pela solidariedade, pela boa-fé e pela busca do equilíbrio econômico. Em um mercado tão sensível quanto o imobiliário, sua correta aplicação é indispensável para garantir a confiança dos consumidores e a sustentabilidade dos empreendimentos. Assim, o controle de abusividade e a moderação judicial não limitam a autonomia das partes, mas reafirmam o compromisso do direito com a justiça e a função social das relações contratuais.

#### 4.1 CONCEITO E FINALIDADE DA CLÁUSULA PENAL

A cláusula penal, historicamente concebida como instrumento de coerção ao adimplemento, evoluiu para se tornar elemento estruturante do equilíbrio contratual contemporâneo. No direito civil brasileiro, é definida como convenção acessória pela qual as partes fixam antecipadamente a indenização devida em caso de descumprimento da obrigação principal. Essa previsão confere maior segurança jurídica, pois evita a necessidade de provar o dano e desestimula comportamentos inadimplentes. Como ensina Diniz (2023), a cláusula penal é um pacto acessório de caráter cominatório, que tem a função de garantir o cumprimento das obrigações e de simplificar a reparação em caso de violação.

A natureza jurídica do instituto é híbrida, comportando ao mesmo tempo funções punitiva e indenizatória. De um lado, atua como meio de pressão psicológica sobre o devedor, incentivando o adimplemento voluntário; de outro, substitui a apuração das perdas e danos, conferindo celeridade e previsibilidade à liquidação do débito. Coelho (2020) observa que a estipulação da penalidade é expressão da autonomia privada, mas essa liberdade é limitada pelos princípios da proporcionalidade e da equidade, de modo que a sanção pecuniária não se converta em fonte de enriquecimento sem causa. O equilíbrio entre essas funções é o que assegura a legitimidade da cláusula no sistema contratual moderno.

Sob a perspectiva econômica, a cláusula penal também cumpre importante papel na alocação de riscos contratuais. Ao permitir que as partes antecipem as consequências do inadimplemento, o contrato se torna mais eficiente e previsível, reduzindo custos de transação e incentivando a boa-fé recíproca. Para Forgioni (2019), a função da penalidade deve ser analisada dentro da lógica de cooperação e de repartição justa dos riscos, sobretudo em contextos complexos como o da

incorporação imobiliária, em que o inadimplemento de um adquirente pode gerar impactos coletivos sobre o empreendimento. Assim, a cláusula penal assume dimensão social, protegendo não apenas as partes, mas o funcionamento equilibrado do mercado.

Do ponto de vista técnico, a cláusula penal é acessória à obrigação principal, mas não se confunde com ela. A sua exigência depende da violação contratual, e o valor pactuado deve guardar relação razoável com a gravidade do inadimplemento. Diniz (2023) ressalta que, embora a penalidade possa ser livremente ajustada, o juiz tem o dever de reduzi-la se for manifestamente excessiva, conforme dispõe o art. 413 do Código Civil. Trata-se de manifestação do controle judicial de equidade, que impede o desvirtuamento da função reparatória e preserva a boa-fé objetiva como critério de moderação.

A doutrina civilista contemporânea reforça que a cláusula penal, ao fixar antecipadamente o valor da indenização, busca prevenir litígios e assegurar celeridade na solução dos conflitos. Gagliano e Pamplona Filho (2021) destacam que essa antecipação evita discussões posteriores sobre a extensão do prejuízo, o que confere estabilidade e previsibilidade à relação contratual. No entanto, a fixação prévia da penalidade não exime o intérprete de avaliar a proporcionalidade entre o valor pactuado e o dano efetivo, sob pena de a cláusula perder seu caráter equilibrador e se tornar instrumento de punição desmedida.

Na incorporação imobiliária, o papel da cláusula penal ganha contornos particulares. Por se tratar de contrato de longa duração, que envolve o investimento de múltiplos adquirentes e a responsabilidade do incorporador perante todos eles, a estipulação de penalidades busca garantir a viabilidade econômica do empreendimento e evitar desequilíbrios financeiros. Contudo, como observa Chalhub (2024), a função empresarial do incorporador não o exime do dever de observar os limites éticos da relação contratual, de modo que as penalidades devem ser compatíveis com os riscos inerentes à atividade e com a vulnerabilidade do consumidor que financia parte da obra. A cláusula, portanto, deve servir de instrumento de equilíbrio, não de assimetria.

A boa-fé objetiva orienta o exercício e a interpretação da cláusula penal, impondo às partes o dever de cooperação e de respeito à confiança legítima. Diniz (2023) recorda que o controle judicial da penalidade excessiva não se limita à redução de valores, mas também à reinterpretação de sua finalidade, garantindo que a sanção

preserve o caráter de proteção e de justiça contratual. Essa leitura ética impede que o instituto seja utilizado como mecanismo de coerção econômica ou de obstáculo à resolução contratual, especialmente quando há circunstâncias excepcionais que justificam o distrato.

Na prática do mercado imobiliário, a cláusula penal não se limita a reparar o dano do incorporador ou do adquirente. Ela serve, sobretudo, como ferramenta de estabilidade e confiança no ambiente negocial. Quando bem calibrada, permite que as partes planejem seus compromissos e absorvam os riscos de maneira proporcional, favorecendo a continuidade das operações e a segurança dos investimentos. Entretanto, quando desvirtuada, a penalidade deixa de cumprir sua função reguladora e passa a gerar insegurança jurídica, contrariando o próprio propósito da Lei nº 13.786/2018 e os valores do Código de Defesa do Consumidor.

Em síntese, o conceito e a finalidade da cláusula penal no direito contratual moderno estão indissociavelmente ligados à ideia de equilíbrio e cooperação. A penalidade deve representar não apenas uma reação ao descumprimento, mas um mecanismo de prevenção e de harmonia nas relações de troca. No contexto do distrato imobiliário, ela constitui instrumento essencial para conciliar os interesses de incorporadores e adquirentes, garantindo que o desfazimento do vínculo se realize de forma justa, proporcional e conforme os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

#### 4.2 LIMITES LEGAIS E CONTROLE DE ABUSIVIDADE

A cláusula penal, embora expressão da autonomia privada, está submetida a limites legais e principiológicos que visam impedir a sua utilização como instrumento de desequilíbrio contratual. O Código Civil, em seu artigo 412, determina que o valor da cominação não pode exceder o da obrigação principal, e o artigo 413 autoriza o juiz a reduzir equitativamente a penalidade quando se mostrar manifestamente excessiva. Esses dispositivos consagram a intervenção corretiva do Estado sobre o exercício da liberdade contratual, assegurando que o princípio da boa-fé objetiva prevaleça na aplicação das sanções pecuniárias (Diniz, 2023). No campo imobiliário, tais regras ganham contornos específicos em razão da vulnerabilidade do consumidor e da função social do contrato.

Com o advento da Lei nº 13.786/2018, o legislador fixou parâmetros quantitativos para as retenções decorrentes do distrato. O artigo 67-A da Lei nº 4.591/1964 estabeleceu o teto de 25% dos valores pagos pelo adquirente nos contratos comuns e de 50% para aqueles submetidos ao regime do patrimônio de afetação. A intenção foi conferir segurança e uniformidade às relações contratuais, evitando decisões judiciais divergentes sobre a extensão das penalidades. Contudo, como observa Abelha (2019), esses percentuais não afastam o dever judicial de moderar a penalidade quando manifestamente desproporcional, pois o art. 413 do Código Civil continua plenamente aplicável, mesmo diante da norma especial. Assim, a limitação legal não elimina o controle de abusividade, que permanece como garantia essencial de justiça contratual.

O controle de abusividade deve ser exercido com base em critérios objetivos, avaliando-se a natureza da obrigação, a extensão do descumprimento e as circunstâncias econômicas das partes. Silva (2019) sustenta que a fixação de percentuais máximos de retenção não pode ser interpretada como autorização irrestrita para aplicação automática da penalidade, cabendo ao magistrado verificar, no caso concreto, se o valor retido preserva a proporcionalidade e a vedação do enriquecimento sem causa. A aplicação dos limites legais, portanto, é condicionada pela equidade, que funciona como princípio moderador e impede que o contrato se transforme em instrumento de opressão econômica.

A Lei dos Distratos, ao estabelecer percentuais superiores de retenção para incorporações submetidas ao regime de afetação, buscou compensar o maior risco financeiro suportado pelo incorporador. Todavia, como ressalta Mota (2019), essa diferenciação acabou gerando efeito paradoxal, pois impõe ao consumidor maior ônus justamente em um cenário que deveria oferecer maior proteção. A possibilidade de reter até metade dos valores pagos e de adiar a restituição até a expedição do habite-se pode desequilibrar a relação contratual, contrariando o objetivo protetivo que orientou a criação do patrimônio de afetação. Nessa perspectiva, a análise da razoabilidade da penalidade deve considerar não apenas o interesse empresarial, mas também a preservação do equilíbrio nas relações de consumo.

O poder de moderação judicial é, portanto, instrumento essencial para compatibilizar a Lei nº 13.786/2018 com o sistema de proteção ao consumidor. Abelha (2019) explica que, mesmo quando a penalidade está dentro dos limites legais, cabe ao juiz reduzi-la sempre que a sua aplicação gerar resultado manifestamente

excessivo. O excesso deve ser evidente e comprovado, mas, em relações de consumo, a inversão do ônus da prova pode favorecer o adquirente, permitindo que a incorporadora demonstre a adequação da multa ao prejuízo efetivamente suportado. Esse mecanismo processual reforça o papel do Judiciário como guardião do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva.

Do ponto de vista funcional, o controle de abusividade não se restringe à dimensão econômica, mas também envolve a análise da coerência do contrato com seus fins sociais. Forgioni (2019) enfatiza que o contrato de incorporação imobiliária é uma relação de cooperação, na qual incorporador e adquirente compartilham riscos e expectativas. A penalidade, portanto, deve refletir um equilíbrio dinâmico entre as partes, não podendo servir como barreira ao exercício legítimo do distrato nem como meio de desestimular o consumo de boa-fé. A interpretação da cláusula penal deve privilegiar a preservação do mercado e a confiança recíproca, e não o favorecimento de um dos polos contratuais.

O princípio da boa-fé objetiva atua, assim, como limite transversal à aplicação das penalidades contratuais. Ele impõe deveres de lealdade, cooperação e transparência, orientando tanto a conduta das partes quanto a atuação judicial. O magistrado deve, portanto, avaliar a razoabilidade da penalidade à luz do comportamento dos contratantes, da função econômica do contrato e dos efeitos sociais de sua resolução. Nesse sentido, o controle de abusividade não representa intervenção arbitrária na autonomia privada, mas aplicação concreta dos valores que estruturam o direito contratual contemporâneo (Silva, 2019).

O patrimônio de afetação, por sua vez, não pode ser utilizado como argumento para legitimar penalidades elevadas ou prazos extensos de restituição. Embora o regime de afetação tenha surgido para proteger o adquirente e garantir a conclusão das obras, a prática revela que sua implementação, em certos casos, transfere o ônus da insolvência ao consumidor. A limitação de 50% da restituição, somada ao diferimento do pagamento, produz efeitos contrários à própria finalidade protetiva da lei, o que impõe interpretação restritiva dos dispositivos que ampliam o poder econômico do incorporador (Pereira, A.N., 2023).

Além da moderação judicial, a aferição da abusividade deve considerar o contexto fático e o impacto coletivo das decisões. Como observa Almendanha (2014), a legislação sobre incorporação imobiliária e patrimônio de afetação nasceu para restaurar a confiança no mercado após graves crises no setor, e essa confiança

depende da percepção de que as relações contratuais são equilibradas e transparentes. Qualquer prática que fragilize o consumidor ou privilegie excessivamente o incorporador compromete a estabilidade do sistema e a própria função social da atividade incorporativa.

O controle da cláusula penal, portanto, deve ser visto como instrumento de harmonização entre normas legais e princípios constitucionais. O Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor impõem limites claros à autonomia contratual, e tais limites permanecem inalterados mesmo diante da Lei nº 13.786/2018. A cláusula penal é legítima enquanto traduz proporcionalidade e boa-fé; torna-se abusiva quando ultrapassa os limites da razoabilidade ou frustra a função econômica e social do contrato. O equilíbrio, nesse contexto, é a medida que assegura a continuidade do mercado e a proteção do consumidor.

Em síntese, os limites legais da cláusula penal não se esgotam nos percentuais fixados pela legislação especial. O controle de abusividade, fundado na boa-fé objetiva, na função social e na proporcionalidade, permanece como exigência essencial para evitar distorções e preservar a justiça contratual. O papel do intérprete é aplicar esses princípios de modo a compatibilizar a proteção ao incorporador com a tutela da parte mais fraca, assegurando que o distrato imobiliário se realize de forma equilibrada, previsível e socialmente justa.

#### **4.2.1 Jurisprudência do STJ sobre retenção e patrimônio de afetação**

A aplicação da Lei nº 13.786/2018 pelo Superior Tribunal de Justiça tem girado, sobretudo, em torno de dois eixos: a definição do percentual de retenção em caso de distrato e a comprovação efetiva do regime de patrimônio de afetação como condição para a majoração do teto indenizatório. A análise dos precedentes recentes evidencia uma diretriz de equilíbrio entre segurança jurídica e controle de abusividade, afastando tanto a aplicação automática do teto de 50% quanto a presunção de sua invalidade.

No REsp 2.055.691/SP, Rel. Min. Raul Araújo, o STJ reconheceu a validade da cláusula de retenção de até 50% quando a incorporação está submetida ao patrimônio de afetação, desde que o contrato tenha sido firmado já sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Trata-se de decisão paradigmática por afirmar expressamente a

compatibilidade do teto legal com o princípio da pacta sunt servanda, preservado o respeito às balizas normativas introduzidas pela Lei do Distrato, como pode se extrair do voto:

Dessa forma, a retenção em questão pode ser estabelecida até o teto de 50% da quantia paga, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, tratados nos arts. 31-A a 31-F da Lei n. 4.591/1964, como no caso dos autos. Destarte, encontrando-se o limite previsto na cláusula de devolução de valores pactuada entre as partes em consonância com o contido na lei, não há como reconhecer sua nulidade, ante a primazia do princípio da pacta sunt servanda” (REsp 2.055.691/SP, DJe 03/04/2023).

Por outro lado, no REsp 2.023.713/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, a Corte manteve a redução da retenção ao patamar de 25% porque a incorporadora não comprovou a efetiva submissão do empreendimento ao regime de afetação, tampouco demonstrou informação clara e inequívoca ao consumidor. O STJ enfatizou fundamento processual relevante: a decisão do TJSP apoiou-se em premissas autônomas não impugnadas no especial, o que atraiu a incidência da Súmula 283/STF por analogia e conduziu ao não conhecimento do recurso.

Do ponto de vista material, o precedente reforça exigências de transparência e formalidade: sem prova idônea da instituição do patrimônio de afetação e sem informação adequada ao adquirente, não há falar em aplicação do teto de 50%, remanescendo o limite de 25% previsto na Lei do Distrato para empreendimentos não afetados. Esse entendimento preserva a boa-fé objetiva e o dever de informação como filtros de validade das cláusulas penais em incorporação imobiliária.

A linha de equilíbrio é reforçada por decisões que, embora reconheçam a moldura legal criada pela Lei nº 13.786/2018, não eliminam o espaço de moderação judicial conforme as peculiaridades do caso. No REsp 1.982.160/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, o STJ manteve retenção de 20% com base em juízo de razoabilidade e na constatação de que o teto legal não opera de modo automático, leitura que reafirma o papel do Tribunal na contenção de abusos e na calibragem do quantum indenizatório.

Comparando-se os três paradigmas, verifica-se uma arquitetura jurisprudencial em que: i) a validade da cláusula de 50% depende da efetiva afetação e de contratos pós-Lei 13.786/2018, com respaldo na autonomia privada e na segurança do empreendimento (REsp 2.055.691/SP); ii) a inobservância de requisitos formais e informacionais restringe a retenção a 25% e impede a majoração (REsp

2.023.713/SP); e iii) o percentual concreto permanece sujeito a controle judicial de proporcionalidade, conforme a prova dos autos e os princípios contratuais (REsp 1.982.160/SP).

Esse conjunto decisório demonstra que a Lei do Distrato não cristalizou um direito absoluto de retenção no patamar máximo, mas estabeleceu um teto normativo cuja incidência reclama a demonstração do regime de afetação e o cumprimento de deveres de lealdade e informação. Ao mesmo tempo, a Corte tem preservado a segurança jurídica do setor quando presentes os pressupostos legais, evitando a desestruturação econômica de empreendimentos e a afetação negativa dos adquirentes adimplentes.

Em síntese, a jurisprudência recente do STJ consolida uma hermenêutica analítica e condicional: a cláusula de retenção de 50% é válida quando há patrimônio de afetação regularmente instituído e ciência inequívoca do adquirente; na ausência de tais requisitos, prevalece o limite de 25%, e, em qualquer cenário, admite-se a moderação judicial à luz da boa-fé objetiva, da função social e do equilíbrio contratual, parâmetros que conferem previsibilidade sem abdicar do controle de abusividade.

À luz desses precedentes, a análise jurisprudencial da Lei dos Distratos pode ser estruturada por uma matriz trifásica: verificação formal da afetação e da informação prestada; enquadramento normativo do teto aplicável; e aferição final de proporcionalidade segundo os elementos do caso concreto. Esse arranjo metodológico explica a aparente divergência de resultados sem sugerir inconsistência decisória: resultados distintos decorrem de graus distintos de comprovação e de contextos fáticos variados, e não de oscilação interpretativa do Tribunal.

#### 4.3 APLICAÇÃO DA LEI 13.786/2018 À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A promulgação da Lei nº 13.786/2018 representou uma tentativa de equilibrar a relação contratual entre incorporadores e adquirentes, introduzindo parâmetros objetivos para o desfazimento de contratos de compra e venda de imóveis em incorporação. Entretanto, a sua aplicação deve ser interpretada em conjunto com o Código de Defesa do Consumidor (CDC), uma vez que a maioria das relações de incorporação imobiliária envolve consumidores na acepção jurídica do termo. A harmonização entre a lei especial e o diploma consumerista é imprescindível para

assegurar que a liberdade contratual não se sobreponha à proteção da parte vulnerável (Silva, 2019).

A Lei dos Distratos fixou percentuais de retenção e prazos de devolução de valores pagos, pretendendo reduzir a insegurança jurídica e a multiplicidade de decisões judiciais sobre o tema. Contudo, ao estabelecer limites de até 50% de retenção nos empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, o legislador criou tensões com os princípios do CDC, que veda cláusulas abusivas e práticas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (Abelha, 2019). A análise da compatibilidade entre os dois diplomas, portanto, deve considerar o caráter de ordem pública das normas consumeristas, que não podem ser afastadas por disposições contratuais ou por leis especiais de natureza setorial.

No sistema protetivo do consumidor, a cláusula penal não pode assumir natureza meramente punitiva. A sua finalidade deve estar limitada à compensação proporcional dos prejuízos decorrentes da resolução contratual, sem gerar enriquecimento sem causa. A aplicação automática dos percentuais previstos na Lei nº 13.786/2018 pode, em determinados casos, desvirtuar esse princípio, motivo pelo qual o controle judicial permanece indispensável. Como observa Abelha (2019), mesmo diante dos limites legais fixados, o juiz deve reduzir a penalidade quando constatado excesso manifesto, em conformidade com o art. 413 do Código Civil e com o art. 51, IV e §1º, III, do CDC, que asseguram a moderação e a proporcionalidade na execução das sanções contratuais.

O CDC também impõe ao fornecedor o dever de informação clara, precisa e prévia sobre as condições do contrato, inclusive quanto aos efeitos do distrato. A falta de transparência ou a adoção de cláusulas ambíguas pode configurar prática abusiva, sujeita à revisão judicial. Oliveira e Silva (2019) salientam que o dever de informação é pilar da boa-fé objetiva, e sua violação compromete a validade da manifestação de vontade do consumidor. Assim, a aplicação da Lei dos Distratos deve observar o princípio da transparência, garantindo que o adquirente compreenda integralmente as consequências jurídicas e econômicas de eventual resolução contratual.

A relação entre a Lei nº 13.786/2018 e o CDC também revela o papel central da vulnerabilidade como critério de interpretação. Gaspar (2019) observa que, ainda que o adquirente seja investidor, continua sendo destinatário final do produto, razão pela qual o contrato de incorporação se enquadra, em regra, nas relações de consumo. Essa leitura é corroborada pelo art. 6º, VIII, do CDC, que admite a inversão

do ônus da prova em favor do consumidor quando suas alegações forem verossímeis, garantindo equilíbrio processual. Na prática, isso significa que cabe ao incorporador comprovar que a cláusula penal aplicada é proporcional e adequada à compensação dos prejuízos efetivos.

A interpretação sistemática entre a Lei dos Distratos e o CDC reforça a ideia de que o contrato de incorporação deve servir à função social da atividade econômica. O patrimônio de afetação, embora criado para proteger o consumidor e garantir a conclusão das obras, muitas vezes transfere ao adquirente o ônus do risco empresarial. Quando a legislação autoriza a retenção de percentuais elevados, sem avaliação da efetiva extensão dos danos, acaba por inverter a lógica protetiva do sistema. A leitura conjunta dos diplomas legais exige, portanto, uma atuação hermenêutica orientada pela dignidade da pessoa humana e pela justiça contratual (Pereira, A.N., 2023).

O princípio da boa-fé objetiva, previsto tanto no Código Civil quanto no CDC, é o elemento integrador entre os dois regimes. Ele impõe deveres de lealdade e cooperação, limitando o exercício dos direitos contratuais. Abelha (2019) sustenta que a boa-fé deve ser o parâmetro para o juiz definir a razoabilidade das penalidades e a adequação dos prazos de devolução, especialmente quando o adquirente se encontra em situação de fragilidade financeira. A simples invocação do patrimônio de afetação não justifica a imposição de penalidades que comprometam a efetividade da proteção ao consumidor e a confiança no mercado imobiliário.

A compatibilização entre a Lei dos Distratos e o CDC também se manifesta no controle das práticas contratuais. O art. 51 do Código de Defesa do Consumidor considera nulas de pleno direito as cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou contrariem a boa-fé e a equidade. Assim, ainda que o contrato esteja em conformidade com os percentuais previstos na Lei nº 13.786/2018, cabe ao Judiciário verificar se o resultado econômico da aplicação dessas cláusulas mantém a proporção entre o valor retido e o prejuízo real do incorporador. Essa análise é essencial para impedir o uso da lei como escudo de práticas abusivas (Silva, 2019).

A aplicação conjunta dos dois diplomas também deve considerar os efeitos sociais do contrato e o impacto coletivo das decisões judiciais. A proteção do consumidor, nesse contexto, transcende o caso individual e atinge a estabilidade do próprio mercado imobiliário. O equilíbrio contratual e a confiança dos adquirentes são

condições indispensáveis para o desenvolvimento sustentável do setor. Por isso, o controle judicial das cláusulas penais e a aplicação dos princípios do CDC não representam entraves ao mercado, mas mecanismos de sua legitimação e continuidade (Pereira, A.N., 2023).

Em síntese, a Lei nº 13.786/2018 não revogou nem afastou a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ambos os diplomas ser aplicados de forma complementar. O CDC continua a exercer função de contenção e equilíbrio, garantindo que as penalidades previstas no distrato observem os limites da proporcionalidade, da boa-fé e da função social do contrato. O intérprete deve, portanto, reconhecer que a efetividade da Lei dos Distratos depende de sua leitura à luz dos princípios protetivos e constitucionais que regem o direito contratual contemporâneo, assegurando uma aplicação justa e equilibrada entre incorporadores e consumidores.

#### 4.4 ANÁLISE CRÍTICA DO TRATAMENTO DA CLÁUSULA PENAL NO REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A Lei nº 13.786/2018 introduziu um novo marco regulatório para o distrato nas incorporações imobiliárias, estabelecendo percentuais distintos de retenção conforme a adoção ou não do regime de patrimônio de afetação. Essa diferenciação, que permite a retenção de até 50% dos valores pagos pelo adquirente nos empreendimentos afetados, tem sido alvo de críticas e defesas na doutrina. Ainda que o percentual pareça elevado sob o ponto de vista individual, há uma lógica subjacente que o justifica quando o empreendimento está efetivamente submetido ao regime de afetação, pois sua função é preservar a continuidade da obra e proteger a coletividade de adquirentes (Mota, 2019).

O patrimônio de afetação surgiu como instrumento de tutela coletiva no âmbito das incorporações, com o objetivo de assegurar que os recursos arrecadados com a venda das unidades sejam destinados exclusivamente à construção do empreendimento. Chalhub (2005) explica que a separação patrimonial visa conferir transparência à atividade incorporativa e impedir que a insolvência do incorporador recaia sobre o patrimônio dos adquirentes. Essa lógica foi posteriormente consolidada na Lei nº 10.931/2004, de modo que a afetação passou a funcionar como uma garantia legal para o grupo de consumidores vinculados ao projeto.

No contexto da Lei nº 13.786/2018, o aumento da penalidade nos empreendimentos afetados não decorre de uma intenção punitiva, mas de uma tentativa de preservar o equilíbrio econômico do empreendimento. Mota (2019) observa que, em um regime de afetação regularmente instituído e fiscalizado, a desistência de um adquirente pode gerar impactos financeiros relevantes, já que os valores pagos alimentam diretamente o fluxo de caixa da construção. Nessa perspectiva, a retenção maior se apresenta como medida compensatória que visa evitar desequilíbrios capazes de prejudicar os demais compradores e comprometer a entrega da obra.

A justificativa legal, contudo, só se sustenta quando o regime de afetação é efetivo e não apenas formal. Em alguns casos, o instituto é utilizado de maneira distorcida, com ausência de segregação contábil e falhas na fiscalização. Quando isso ocorre, a aplicação automática da retenção de 50% deixa de ter fundamento material, transformando-se em prática abusiva. Assim, a validade da penalidade diferenciada deve ser condicionada à comprovação de que o patrimônio de afetação está constituído de fato e de direito, com observância dos deveres de transparência e destinação exclusiva dos recursos (Pereira, A.N., 2023).

A leitura sistemática da Lei dos Distratos também revela que a penalidade ampliada deve ser interpretada em consonância com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Abelha (2019) salienta que a boa-fé impõe deveres de cooperação e equilíbrio recíproco, e não autoriza o exercício de direitos de modo a produzir enriquecimento indevido. A cláusula penal, mesmo quando amparada por norma legal, deve manter relação proporcional com o prejuízo efetivamente sofrido, especialmente em contratos de consumo, nos quais a vulnerabilidade do adquirente exige maior rigor na aferição da equidade.

Sob a ótica econômica e sistêmica, Forgioni (2019) ressalta que a regulação contratual deve buscar uma “justa medida” entre a proteção ao consumidor e a viabilidade do mercado imobiliário. Proteger em excesso um dos polos da relação pode gerar disfunções e, paradoxalmente, prejudicar o próprio grupo de consumidores. Nesse sentido, a aplicação do percentual de 50% pode ser considerada legítima quando se destina a preservar o interesse coletivo e a sustentabilidade do empreendimento, mas se torna desarrazoada quando serve apenas para ampliar os lucros do incorporador.

A discussão sobre o tema também deve levar em conta que a cláusula penal desempenha papel relevante na manutenção da confiança dos adquirentes e na prevenção de litígios. Gaspar (2019) observa que mecanismos como a cessão de direitos e a sub-rogação, previstos no parágrafo 9º do artigo 67-A da Lei nº 4.591/1964, funcionam como alternativas extrajudiciais que mitigam os efeitos da penalidade e contribuem para a estabilidade do mercado. No entanto, tais instrumentos somente são eficazes quando inseridos em um ambiente contratual equilibrado, no qual a penalidade não ultrapasse os limites da proporcionalidade e da boa-fé.

Em perspectiva crítica, é necessário reconhecer que o legislador adotou uma opção legislativa voltada à proteção do empreendimento como unidade econômica, e não apenas dos interesses individuais. Essa escolha pode ser considerada legítima se compreendida dentro do objetivo do regime de afetação, que é garantir a entrega da obra e a proteção da coletividade. Contudo, a legitimidade se desfaz quando a afetação é utilizada como mero rótulo formal, sem observância de seus deveres materiais. Nesses casos, a retenção de 50% perde sua finalidade protetiva e passa a configurar vantagem desproporcional ao incorporador (Pereira, A.N., 2023).

Em síntese, a aplicação da cláusula penal nos empreendimentos afetados deve ser analisada à luz da efetividade do regime e da proporcionalidade do resultado econômico produzido. O percentual de 50% é compatível com os princípios da boa-fé e da função social quando visa assegurar a estabilidade financeira do empreendimento e proteger os demais adquirentes, mas torna-se abusivo quando aplicado de forma indiscriminada ou desvinculada de sua finalidade protetiva. O desafio interpretativo consiste em equilibrar a proteção individual do consumidor com a preservação do interesse coletivo, garantindo que o patrimônio de afetação cumpra o papel para o qual foi criado: assegurar a confiança e a sustentabilidade das incorporações imobiliárias.

## 5 CONCLUSÃO

A análise realizada ao longo deste trabalho permitiu compreender que o distrato imobiliário ocupa um espaço central no direito contratual contemporâneo, por representar o ponto de intersecção entre a liberdade de iniciativa, a proteção do consumidor e a função social do contrato. A Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei dos Distratos, foi concebida para disciplinar um fenômeno que se tornou recorrente no mercado imobiliário e que, por muitos anos, permaneceu sob intensa controvérsia judicial. Sua promulgação procurou equilibrar a autonomia privada com a intervenção normativa necessária para assegurar previsibilidade e estabilidade às relações contratuais. Entretanto, constatou-se que a sua aplicação prática exige interpretação sensível aos princípios gerais do direito civil e à realidade econômica do setor, de modo a garantir que o propósito de equilíbrio não se converta em desequilíbrio sob nova roupagem.

O exame do regime jurídico da incorporação imobiliária evidenciou que a atividade do incorporador não é apenas empresarial, mas também social, por envolver a confiança de um grande número de adquirentes e a afetação de vultosos recursos financeiros. A figura do adquirente, por sua vez, é marcada por vulnerabilidade técnica e econômica, o que justifica a presença do Código de Defesa do Consumidor como instrumento de reequilíbrio e proteção. Nesse cenário, o distrato surge como momento crítico da relação, no qual se manifesta a verdadeira efetividade dos princípios contratuais. A boa-fé objetiva, a transparência e a cooperação, que devem orientar o vínculo desde sua formação, também precisam nortear o desfazimento do contrato, assegurando que a resolução não se converta em fonte de injustiça.

A Lei nº 13.786/2018 buscou oferecer parâmetros objetivos para a ruptura contratual, estabelecendo percentuais de retenção e prazos de restituição. Essa tentativa de uniformização respondeu à insegurança gerada por decisões judiciais divergentes, mas também trouxe novos desafios. A fixação legal de percentuais, embora traga segurança, não pode ser aplicada de forma automática, sob pena de transformar a justiça contratual em mera aritmética normativa. A experiência mostra que, em muitos casos, a literalidade da lei não traduz a equidade do caso concreto. Por isso, a aplicação dos percentuais previstos deve sempre ser mediada pelos princípios da boa-fé objetiva, da proporcionalidade e da função social do contrato, de modo que a solução jurídica corresponda ao equilíbrio material das prestações.

A análise do regime do patrimônio de afetação revelou-se essencial para compreender a lógica da retenção diferenciada. A legislação conferiu a esse regime uma função protetiva coletiva, ao isolar o patrimônio de cada incorporação e destinar seus recursos exclusivamente à conclusão da obra. A cláusula penal, nesse contexto, desempenha um papel duplo: de um lado, desestimula o descumprimento contratual; de outro, protege o conjunto dos adquirentes de eventuais prejuízos causados pela desistência de um deles. Assim, o percentual de cinquenta por cento, embora elevado, encontra fundamento quando aplicado a empreendimentos efetivamente afetados, pois sua finalidade não é penalizar o adquirente, mas preservar o equilíbrio econômico da coletividade de consumidores e garantir a entrega das unidades prometidas.

Contudo, a pesquisa demonstrou que a legitimidade dessa penalidade depende da efetividade do regime de afetação. Quando o incorporador apenas declara formalmente a afetação sem cumprir os deveres de transparência, segregação contábil e destinação exclusiva dos recursos, o fundamento jurídico da retenção ampliada desaparece. Nesses casos, o percentual mais elevado transforma-se em instrumento de vantagem indevida e rompe o equilíbrio contratual. O controle judicial, portanto, é indispensável para distinguir a aplicação legítima da abusiva, assegurando que a lei seja interpretada conforme sua finalidade protetiva. Essa análise reforça que a função social do contrato não se limita à execução das obrigações, mas se projeta sobre a interpretação e sobre o exercício dos direitos, exigindo que a liberdade contratual se harmonize com os valores de solidariedade e justiça.

A conjugação entre a Lei dos Distratos e o Código de Defesa do Consumidor é outro ponto crucial destacado ao longo da pesquisa. O microsistema consumerista continua a exercer papel estruturante no controle das cláusulas abusivas e na preservação do equilíbrio contratual. A lei especial não excluiu a incidência das normas de ordem pública que tutelam a parte vulnerável, razão pela qual o intérprete deve aplicar os dois diplomas de forma complementar. O CDC reforça o dever de informação, a transparência e o direito de arrependimento proporcional, impedindo que a letra da lei seja utilizada como pretexto para impor ônus excessivos ao consumidor. A harmonização entre esses sistemas é o que assegura a legitimidade da Lei nº 13.786/2018 no âmbito das relações de consumo.

Outro aspecto que se destacou na análise é a importância da boa-fé objetiva como eixo integrador de todo o sistema contratual. Esse princípio atua como cláusula geral de correção e de coerência, permitindo que o juiz avalie não apenas o

cumprimento formal das obrigações, mas a conduta ética das partes em todo o ciclo do contrato. A boa-fé orienta tanto o comportamento do adquirente, que deve agir com lealdade e responsabilidade, quanto o do incorporador, que deve pautar-se pela transparência e pela observância dos deveres de informação. A cláusula penal, sob essa ótica, só é legítima se estiver a serviço da confiança recíproca e da justiça contratual, e não como meio de desequilíbrio econômico.

O estudo também revelou que a intervenção judicial não deve ser vista como obstáculo à segurança jurídica, mas como mecanismo de aperfeiçoamento do sistema. A moderação das penalidades, quando exercida com critérios de proporcionalidade e razoabilidade, preserva o próprio mercado imobiliário, pois evita práticas que minem a confiança do consumidor e desencadeiem litígios em larga escala. O equilíbrio entre autonomia privada e tutela judicial é o que garante a previsibilidade das relações sem sacrificar o ideal de justiça contratual. Essa atuação prudente do Poder Judiciário reafirma a centralidade dos princípios constitucionais na aplicação das normas infralegais.

Em perspectiva mais ampla, o trabalho evidenciou que o direito contratual brasileiro passa por um processo contínuo de transformação, no qual a rigidez das normas cede espaço à interpretação finalística e aos valores constitucionais. A incorporação imobiliária, pela sua complexidade e relevância econômica, é campo fértil para a concretização desses princípios. A cláusula penal e o distrato, longe de representarem apenas aspectos técnicos, traduzem a busca do direito por um modelo de equilíbrio entre a liberdade de contratar e a responsabilidade social das partes. A aplicação sensata da Lei nº 13.786/2018, em harmonia com o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, é o caminho para assegurar que o sistema continue promovendo confiança, estabilidade e justiça nas relações de consumo e de mercado.

Em conclusão, a pesquisa reafirma que o desafio do direito contratual contemporâneo é conciliar o interesse individual e o coletivo em um cenário de crescente complexidade econômica. A boa-fé objetiva, a função social do contrato e o princípio da proporcionalidade permanecem como fundamentos indispensáveis para a interpretação e aplicação das normas. O distrato imobiliário, quando analisado sob essa perspectiva, revela-se não apenas um instrumento de resolução contratual, mas uma manifestação concreta do equilíbrio que deve orientar toda a atividade negocial. Assim, a Lei nº 13.786/2018 representa um avanço importante, mas sua efetividade

depende da atuação consciente e ética dos operadores do direito, capazes de garantir que o texto legal se traduza em práticas justas e socialmente responsáveis.

## 6 REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Lei 13.786/2018: Pode o juiz reduzir a cláusula penal?** Coletânea IBRADIM Lei dos Distratos, São Paulo: IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, 2019, p. 34-38.

ALMENDANHA, Cristina Malaski, **Incorporação Imobiliária e Patrimônio de Afetação**

Revista da AJURIS – v. 41 – n. 133 – Março 2014. Disponível em: <https://revistadaajuris.ajuris.org.br/index.php/REVAJURIS/article/download/225/161/301#:~:text=A%20Lei%20n%C2%BA%2010.931/2004,a%20exemplo%20do%20caso%20Encol. Acesso em: 27 jun. 2025>

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 11 jul. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.931**, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação, altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 3 ago. 2004. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2004/l10931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2004/l10931.htm). Acesso em: 10 jul. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.786**, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para disciplinar a resolução de contratos de aquisição de imóveis em incorporações imobiliárias e em parcelamentos de solo urbano. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 28 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). Acesso em: 20 mar. 2025.

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: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 21 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 mar. 2025.

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: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 12 set. 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm). Acesso em: 18 jul. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. **A afetação das incorporações imobiliárias**. Lei nº 10.931/2004. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 27 mar. 2025.

Chalhub, Melhim Namem **Incorporação imobiliária** / Melhim Namem Chalhub. - 8. ed., rev., atual. e ampl. - [2. Reimp.] - Rio de Janeiro : Forense, 2024. Edição do Kindle.

Coelho, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil : contratos, volume 3** [livro eletrônico] / Fábio Ulhoa Coelho. -- 2. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro. Vol. 3:** teoria geral das obrigações contratuais e extracontratuais. 39. ed. São Paulo: Saraiva jur, 2023.

FORGIONI, Paula. **Entrevista ao Blog do Direito Civil & Imobiliário durante evento promovido pelo Migalhas**, São Paulo, 18 out. 2019. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=xUKIYMBNKTg>. Acesso em: 15 mai. 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil:** Volume Único. 5. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021.

Gaspar, Alan. **A instrumentalidade da cessão de direitos no fomento à “desjudicialização” e na prevenção de litígios.** Coletânea IBRADIM Lei dos Distratos, São Paulo: IBRADIM, 2019, p. 9-24.

GOMES, Daniel Cardoso. **A aplicação da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados antes de sua vigência.** Coletânea IBRADIM Lei dos Distratos, São Paulo: IBRADIM, 2019, p. 108-112.

MOTA, Beatriz Vila Nova Sodré da. **O patrimônio de afetação**, dessa vez em prejuízo do consumidor. Coletânea IBRADIM Lei dos Distratos, São Paulo: IBRADIM, 2019, p. 49-55.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias; SILVA, Bruno Mattos. **A recente Lei do Distrato (Lei 13.786/2018):** O novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e loteamento. Coletânea IBRADIM Lei dos Distratos, São Paulo: IBRADIM, 2019, p. 56-99.

PAES, Paulo Caldas. **Patrimônio de afetação e a segurança jurídica do consumidor na incorporação imobiliária.** 2013. Disponível em : [https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=10248](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=10248). Acesso em: 27 mai. 2025

PEREIRA, Adilson Neri, **Incorporação Imobiliária em Regime De Patrimônio De Afetação e Sub-Rogação De Direitos.** Revista Jurídica Direito & Realidade, v.11, n.15, p.169-189/2023

Pereira, Caio Mário da Silva, 1913-2004 **Condomínio e incorporações** / Caio Mário da Silva Pereira; atualizadores Melhim Namen Chalhub, André Abelha. – 17. ed., rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2025. Edição do Kindle.

SILVA, João Gabriel Ribeiro Pereira, **Cláusula Penal nos Contratos de Incorporação Imobiliária**. Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional, Florianópolis (SC), v. 7, n. 1, p. 16–37, 2019. DOI: 10.37497/revistacejur.v7i1.315. Disponível em: <https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/315>. Acesso em: 20 jun. 2025.

VITALE, Olivar. **“Lei do Distrato” e a aplicação aos contratos anteriormente firmados**. Coletânea IBRADIM Lei dos Distratos, São Paulo: IBRADIM, 2019, p. 236-244.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.982.160 – SP** (2022/0018486-0). Órgão julgador: Terceira Turma. Recorrente: Juruá Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Recorridas: Ana Beatriz Rodrigues Santos e Valéria Rodrigues. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Data de julgamento: 2 mar. 2022. Data de publicação: 4 mar. 2022. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=1982160&operador=E&b=DTXT&tp=T>. Acesso em: 2 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.023.713 – SP** (2022/0273073-4). Órgão julgador: Terceira Turma. Recorrente: Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda. Recorridos: Cláudio Cardoso Sousa Santos e Neusa Aparecida dos Santos Cardoso. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Data de julgamento: 22 set. 2022. Data de publicação: 23 set. 2022. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=DTXT&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=&nota=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&data=&dtpb=&dtde=&tp=T&livre=+2023713>. Acesso em: 2 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.055.691 – SP** (2023/0058369-5). Órgão julgador: Quarta Turma. Recorrente: TGSP-52 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Recorridos: José Roberto Martins de Oliveira e Sílvia Lurdes Reis de Oliveira. Relator: Ministro Raul Araújo. Data de julgamento: 17 mar. 2023. Data de publicação: 3 abr. 2023. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=DTXT&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=&nota=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&data=&dtpb=&dtde=&tp=T&livre=2055691>. Acesso em: 2 ago. 2025.