



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

THIAGO BARROS DA SILVA RIBEIRO

**OS IMPACTOS DA “LEI DOS DISTRATOS” NOS CONTRATOS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**CAMPINA GRANDE
2021**

THIAGO BARROS DA SILVA RIBEIRO

**OS IMPACTOS DA “LEI DOS DISTRATOS” NOS CONTRATOS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)
apresentado à Coordenação do Curso de
Direito da Universidade Estadual da
Paraíba, como requisito parcial à obtenção
do título de Bacharel em Direito

Área de concentração: Direito Civil,
Contratos Imobiliários.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento

**CAMPINA GRANDE - PARAÍBA
2021**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

R484o Ribeiro, Thiago Barros da Silva.
Os impactos da Lei dos Distratos nos contratos de incorporação imobiliária [manuscrito] / Thiago Barros da Silva Ribeiro. - 2021.
29 p.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2021.

"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento , Departamento de Direito Privado - CCJ."

1. Direito civil. 2. Contratos. 3. Direito imobiliário. 4. Lei dos Distratos. I. Título

21. ed. CDD 346.024

THIAGO BARROS DA SILVA RIBEIRO

OS IMPACTOS DA “LEI DOS DISTRATOS” NOS CONTRATOS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso
(Artigo) apresentado a
Coordenação do Curso Direito da
Universidade Estadual da Paraíba,
como requisito parcial à obtenção
do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito
Civil, Contratos imobiliários.

Aprovada em: _08/_10/_2021.

BANCA EXAMINADORA

DocuSigned by:
Fábio Severiano do Nascimento
D04E493D15CF4A1...

Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento (Orientador)

Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

PAULO ESDRAS MARQUES RAMOS:02153245443 Assinado de forma digital por PAULO
ESDRAS MARQUES RAMOS:02153245443
Dados: 2021.10.15 15:22:27 -03'00'

Prof. Me. Paulo Esdras Marques Ramos

Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Rayane Félix Silva

Profa. Rayane Félix Silva

Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRAIN	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria e Construção
CPC	Código de Processo Civil
PL	Projeto de Lei
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	06
2	O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....	08
2.1	Contratos: conceitos, natureza jurídica, classificações e formas de extinção.....	08
2.2	A promessa de compra e venda de imóveis: disciplina jurídica e características.....	12
3	O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.....	14
4	O ADVENTO DA LEI 13.786/2018 E OS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS....	17
4.1	A Resolução dos Contratos Imobiliários anteriormente à Lei 13.786/2018.....	17
4.2	As Alterações nos contratos imobiliários após a entrada em vigência da Lei 13.786/2018.....	19
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	24
	REFERÊNCIAS	26

OS IMPACTOS DA “LEI DOS DISTRATOS” NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Thiago Barros da Silva Ribeiro¹
Fábio Severiano do Nascimento²

RESUMO

A Lei 13.786 entrou em vigência no ano de 2018, e trouxe alterações para o desfazimento dos contratos de negócios imobiliários, buscando uniformizar entendimentos judiciais sobre o tema. Tendo em vista a relevância das mudanças trazidas pelo dispositivo legal, especialmente no que concerne às suas repercussões jurídicas, pesquisa-se sobre os impactos trazidos pelo advento do novo diploma no que tange aos contratos de incorporação imobiliária. Para tanto, é necessário realizar um estudo aprofundado com o intuito de explorar a doutrina sobre os contratos, examinar as modalidades de contratos preliminares e comparar os processos de desfazimento de contratos de incorporação imobiliária em momento prévio e posterior à edição normativa. Realiza-se, portanto, uma pesquisa bibliográfica e documental feita através de análise doutrinária e jurisprudencial, com base no método dedutivo. Diante disso, verifica-se que a alteração legislativa trouxe importantes mudanças para a dinâmica contratual dos negócios imobiliários, à exemplo da inclusão contratual do quadro-resumo, possibilidade de fixação de cláusula de tolerância, estabelecimento de percentuais de retenção de valores em caso de rescisão ou resolução contratual e o exercício do arrependimento por parte do consumidor. Apesar de trazer soluções, a chamada “Lei dos Distratos” levantou também novos questionamentos, especialmente no que tange à segurança dos consumidores de empreendimentos imobiliários e a possibilidade do estabelecimento de cláusulas abusivas, de modo que, apesar de buscar inicialmente solucionar matéria de divergência judicial, poderá ocasionar o surgimento de novas demandas que necessitam da prestação jurisdicional.

Palavras-chave: Contratos. Direito Imobiliário. Incorporação Imobiliária. Rescisão. Lei dos Distratos.

ABSTRACT

In 2018, the Act nº 13,786 became effective, and brought changes to the undoing of real estate contracts, seeking to standardize jurisprudence on the subject. With a view to the changes brought by the new law, especially in what is related to its legal repercussions, this research is carried out into the impacts brought by the advent of the new bill with regard to real estate contracts. Therefore, it is necessary to carry out an in-depth study in order to explore the legal lessons on contracts, study the types of preliminary contracts and compare the processes of undoing real estate contracts before and after the new law. With that goal, a bibliographical and documental research

¹ Bacharelado em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba (Campus I – Campina Grande). E-mail: t.barros.ribeiro@gmail.com

² Professor Doutor da Universidade Estadual da Paraíba (Campus I – Campina Grande). E-mail: fabio.severiano@gmail.com

is carried out through doctrinal and jurisprudential analysis, based on the deductive method. Accordingly, it is observed that the new law brought important changes to the contractual dynamics of real estate businesses contracts, such as the inclusion of a summary table, the possibility of adding a tolerance clause to the contract, establishment of percentages of retention of values in case of cancellation of the contract, and the exercise of repentance of the purchase by the consumer. Despite bringing solutions, the so-called "Lei dos Distratos", also raises new questions, especially with regard to the safety of costumers of real estate projects and the possibility of establishing abusive clauses, which can lead to the emergence of new conflicts that demand the jurisdictional protection.

Keywords: Contracts. Real Estate Law. Contract Termination.

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988 garante, no arcabouço dos seus direitos e garantias individuais, o direito à propriedade, e salienta que esta deverá atender à sua função social. De forma conseguinte, diversas normas surgem no ordenamento jurídico para fazer valer a pretensão constitucional de defesa da propriedade, preservando a autonomia do possuidor de bens, aliada à preservação dos interesses da coletividade. O exemplo mais claro e conhecido desses diplomas legais é o Código Civil (Lei nº 10.406 de 2002), que traz disposições gerais sobre as relações privadas, destacando em um de seus títulos – inserido no seu segundo capítulo – a regulação do direito de propriedade.

Segundo Gonçalves (2012), a propriedade indicaria toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Por meio desse conceito amplo, tem-se a abrangência do instituto da proteção constitucional ao direito de propriedade, que congloba as mais diversas relações jurídicas abarcadas através da relação entre o indivíduo detentor de um bem e a sua manifestação como objeto de domínio. Portanto, a propriedade tem sido instrumento de regulações, limitações e proteção na legislação infraconstitucional, assim como os instrumentos contratuais que dispõem sobre suas formas de aquisição e alienação.

Nesse cenário, a propriedade de bens imóveis ganha contornos importantes para o contexto socioeconômico brasileiro, que vão além das disposições da constituição e da legislação infraconstitucional, e encontram respaldo nas relações sociais de compra, venda e transferência de propriedade imóvel, bem como na movimentação financeira proporcionada por tais operações. Tal indicativo de importância pode ser encontrado por dados trazidos pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), que afirma que, somente no ano de 2020 - a despeito do contexto da pandemia do novo coronavírus - houve crescimento aproximado de 26% na venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária em território brasileiro em relação ao ano anterior.

Ocorre que, em decorrência direta do contexto de efervescência no nascimento de novas relações contratuais pautadas nos contratos de promessa de compra e venda da propriedade imóvel em regime de incorporação imobiliária, é natural que surjam conflitos – muitas vezes não regulados por quaisquer dispositivos legais – que atinjam o judiciário em busca de soluções. Por muitos anos, esse foi o caso das hipóteses de desfazimento dos contratos de incorporação imobiliária, que por não

disporem de legislação líquida aplicável aos casos concretos, colecionavam interpretações judiciais divergentes e não uniformizadas.

Visando solucionar tal temática, foi sancionada em 27 de dezembro de 2018 a Lei nº 13.786, informalmente conhecida como “Lei dos Distratos”, que alterou as Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. A nova legislação traz disposições que tem como alvo a uniformização dos procedimentos decorrentes do desfazimento dos contratos imobiliários, trazendo mais segurança jurídica às partes e estabilidade ao mercado imobiliário.

Entretanto, após quase três anos de sua entrada em vigência, ainda existem dúvidas sobre as principais mudanças trazidas pelo diploma legal nos contratos imobiliários, especialmente no que tange às disposições sobre o desfazimento das relações contratuais e no potencial estabilidade jurisprudencial trazida pela inovação legislativa. Desta feita, o grande questionamento da presente pesquisa consiste em saber quais são os impactos da entrada em vigência da Lei 13.786 de 2018 no ordenamento jurídico brasileiro, considerando suas alterações no texto legal que trata das incorporações imobiliárias.

No intento de responder essa pergunta surge a presente pesquisa, que tem como objetivo geral analisar os impactos trazidos pela chamada “Lei dos Distratos” (Lei nº 13.786/2018) para os contratos de incorporação imobiliária. Em seguida, no intuito de auxiliar na busca da resposta para o objetivo geral, destacam-se os objetivos específicos, quais sejam: explorar a doutrina sobre os negócios jurídicos contratuais, suas classificações e formas de desfazimento, examinar as modalidades de contratos preliminares de compra e venda de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, estudar o regime de incorporação imobiliária e sua presença para o mercado imobiliário contemporâneo e ao fim, comparar os processos de resilição dos contratos imobiliários em momento prévio e posterior à edição do diploma legal apresentado, contrastando as alterações trazidas pelo novo texto legal.

No que tange à metodologia de uma pesquisa, tem-se que esta pode ser traduzida como o manejo dos meios disponíveis pelo elaborador de trabalho científico para alcançar as respostas às problemáticas traçadas por este em momento anterior. Nesse sentido, o método desenvolvido para elaboração dessa pesquisa foi o método dedutivo, visto que foram utilizados, à título de discussão, os aspectos gerais do direito contratual e imobiliário – à exemplo das características dos contratos de compra e venda de imóveis e traços importantes sobre o regime de incorporação imobiliária, especialmente no que tange à suas formas de extinção – para, em seguida, constatar os impactos trazidos pela nova legislação emergente da Lei nº 13.786/2018. Tal método foi adotado porque, além de promover desenvolvimento das habilidades do pesquisador, é capaz de construir um terreno mais sólido para a compreensão sobre o tema escolhido.

Em relação ao tipo de pesquisa, foi adotada a classificação trazida por Vergara (2016), que divide os tipos de pesquisa em relação aos seus meios e aos fins. No que tange aos meios, a pesquisa foi bibliográfica e documental, com o levantamento de material jurisprudencial, produções doutrinárias, revistas jurídicas e legislações espaciais, a fim de trazer arcabouço teórico para a discussão apresentada.

Em relação aos fins, tem-se que se trata de pesquisa exploratória, isto é, voltada para entender determinado fenômeno (nesse caso, as consequências da entrada em vigor da “Lei dos Distratos” no ordenamento jurídico brasileiro), tornando-

o mais compreensível, considerando que a produção científica na seara abordada ainda pode ser considerada escassa.

Ao fim da elaboração do trabalho, nota-se que foram constatadas mudanças substanciais trazidas pelo diploma legal, especialmente no que concerne à resilição contratual por iniciativa do promitente-comprador e às parcelas de retenção de valores já adimplidos. São notáveis os mecanismos de proteção ao incorporador imobiliário em grande parte das novas disposições, entretanto, existem dispositivos pontuais que também trazem certa segurança jurídica para a parte consumidora da relação contratual imobiliária.

Finalmente, a relevância temática do tópico abordado se justifica pela grande quantidade de contratos firmados no âmbito da incorporação imobiliária no contexto atual brasileiro, bem como o impacto econômico potencialmente trazido pelas novas disposições concernentes ao desfazimento das relações contratuais das promessas de compra e venda de imóveis. Ademais, trata-se de um estudo ancorado em documento legislativo produzido no fim de 2018 e que, até o presente momento, não foi alvo de repercussão substancial no ambiente acadêmico, de forma incompatível à sua relevância jurídica e social.

2 O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

2.1 CONTRATOS: CONCEITOS, NATUREZA JURÍDICA, CLASSIFICAÇÕES E FORMAS DE EXTINÇÃO

A origem dos contratos remete ao início da civilização humana, surgindo com a necessidade de trazer efetividade para as expressões de vontades de partes ligadas pela precisão de alguma prestação específica, sendo inicialmente atribuído à aquisição de bens e produtos. Como geralmente ocorre nos fenômenos sociais, o nascimento e a evolução legislativa foram consequentes, trazendo para a composição contratual (partes, objeto, obrigações firmadas) características de fenômeno legalmente regulado.

Em termos de evolução histórica, o direito romano fazia a diferenciação entre “pacto”, “convenção” e “contrato”. A convenção representava a expressão da vontade de forma abrangente, enquanto o contrato e o pacto eram espécies da convenção. Já no Código Napoleônico, primeira compilação codificada moderna, tais disposições são tratadas como sinônimos, de forma semelhante à legislação atual brasileira, com a definição trazida pelo art. 1.101 da legislação napoleônica: “O contrato é uma convenção pela qual uma ou várias pessoas se obrigam, em face de um ou de várias outras, a dar, fazer, ou não fazer alguma coisa.”

Sobre a percepção atual do contrato, cabe a definição trazida por Nader (2015, p. 69), qual seja, “contrato é acordo de vontades que visa a produção de efeitos jurídicos de conteúdo patrimonial”. Destaque-se que o autor, no contexto de discussão epistemológica, estabelece a necessidade do conteúdo patrimonial para a configuração de um instrumento de vontade como contrato, dessa forma, o contrato como figura jurídica seria, indissociavelmente, patrimonialista.

Alguns outros autores estendem a eficácia da definição dos contratos para outras searas além da patrimonial, consagrando-os como figuras importantes dentro do próprio Direito Privado, como é o caso, bem como o Direito Público Interno e até mesmo, Internacional. Nessa percepção, como expõe Bevilacqua (1958, p. 254), pode-

se definir o contrato como acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos.

Com base nos conceitos apresentados, é definido o instrumento de contrato como uma expressão de vontades de no mínimo duas partes, que buscam constituir e garantir a execução de obrigações mútuas, com o estabelecimento de cláusulas que regulem os eventos subsequentes ao nascimento da obrigação, quais sejam, a modalidade de cumprimento, forma de adimplemento e ainda, deliberações sobre os casos de inadimplemento e extinção contratual.

Partindo para as classificações dos tipos de instrumentos contratuais, inicialmente deve-se destacar a importância de fazer esse tipo de discussão. Na visão de Paulo Nader (2015, p. 72), classificar os contratos é reduzir a multiplicidade de suas espécies e categorias jurídicas singulares, cada qual com suas características próprias.

Para o autor, a classificação mantém um vínculo de subordinação à ciência, possuindo, portanto, caráter universal. Nesse sentido, classificar os instrumentos contratuais é um exercício essencial para uma boa análise científica de qualquer instituto.

Para a realização dessa subdivisão teórica, será adotada a classificação trazida pelo doutrinador Flávio Tartuce (2019), que divide os contratos nas seguintes categorias: a) quanto aos direitos e deveres das partes envolvidas; b) quanto ao sacrifício patrimonial das partes; c) quanto ao momento do aperfeiçoamento do contrato; d) quanto aos riscos de envolvem a prestação; e) quanto à previsão legal; f) quanto à negociação do conteúdo pelas partes; g) quanto à presença de formalidades; h) quanto à independência do contrato; i) quanto ao momento do cumprimento; j) quanto à pessoalidade; k) quanto às pessoas envolvidas e finalmente; l) quanto à definitividade do negócio.

Quanto aos direitos e deveres das partes envolvidas, tem-se que o contrato poderá ser unilateral, bilateral ou plurilateral, a depender do número de partes e vontades abrangidas. O contrato unilateral é aquele em que apenas um dos contratantes assume deveres em face do outro, é o caso, por exemplo da doação em sua modalidade pura e simples. Noutro giro, o contrato será bilateral quando ambos os contratantes são reciprocamente credores e devedores mútuos, semelhantemente, o contrato plurilateral trará obrigações recíprocas para uma multiplicidade de participantes da relação contratual.

Quanto ao sacrifício patrimonial suportado pelas partes, podem ser definidos como onerosos ou gratuitos. Oneroso é aquele que traz vantagem patrimonial para ambas partes envolvidas, sendo o caso da espécie contratual mais corriqueira, o contrato de compra e venda. Nos termos de Gonçalves (2019, p. 115), os contratos são dessa espécie quando impõem ônus e, ao mesmo tempo, acarretam vantagens a ambas as partes, ou seja, sacrifícios e benefícios recíprocos. Na modalidade gratuita, será onerada apenas uma das partes, sendo proporcionada à outra vantagem sem qualquer contraprestação.

Em relação ao momento do aperfeiçoamento do contrato, tem-se a divisão entre consensuais e reais. Consensuais são aqueles que têm aperfeiçoamento pela simples manifestação de vontade das partes. Noutro giro, os contratos reais são aqueles que apenas se aperfeiçoam com a tradição da coisa (objeto do contrato). Nessa segunda modalidade, surge ainda a figura da “promessa de contratar”, que será explorada posteriormente.

Quanto aos riscos que envolvem a prestação, o contrato poderá comutativo ou aleatória. A primeira situação ocorre quando as prestações são certas e determinadas,

e a segunda, no cenário oposto: a prestação de uma das partes não é conhecida com exatidão no momento da celebração do negócio jurídico. Um exemplo claríssimo do contrato aleatório é a realização de jogos de sorte ou azar.

No comentário à previsão legal, os contratos podem ser típicos ou atípicos. Contratos típicos são aqueles que gozam de regulação legal, enquanto atípicos – conforme mencionado no art. 425 do Código Civil de 2002 – são aqueles que não encontram previsão legal. (BRASIL, 2002). Destaque-se que o fato de um instrumento contratual não encontrar disposição legal literal não o torna despido de eficácia, conforme lecionado pelo dispositivo mencionado, desde que respeitadas as normas de ordem pública concernentes à todas as expressões de vontade.

Outro ponto relevante para a discussão das classificações contratuais consiste na negociação do conteúdo do instrumento obrigacional pelas partes. É nessa deliberação que surge o chamado contrato de adesão. Nessa modalidade contratual prepondera da vontade de uma das partes contratantes, que elabora todas as cláusulas unilateralmente.

Sobre a realidade do contrato de adesão, bem como as problemáticas trazidas por esse cerceamento de disposição volitiva, podemos estabelecer o que segue:

Contrato de adesão é aquele em que as cláusulas são previamente estipuladas por um dos contraentes, de modo que o outro não tem o poder de debater as condições, nem introduzir modificações no esquema proposto; ou aceita tudo em bloco ou recusa tudo por inteiro ('é pegar, ou largar'). A falta de negociações e de discussão implica uma situação de disparidade econômica e de inferioridade psíquica para o contratante teoricamente mais fraco. (MESSINEO, 1986, p.440).

Em geral, no contrato de adesão existe uma restrição considerável ao princípio da autonomia privada, o que poderá resultar em uma relação desbalanceada entre as partes contraentes. Tal situação se torna ainda mais perceptível quando contrastada com a realidade: em regra, contratos firmados com grandes instituições prestadoras de serviço regem-se por disposições pré-estabelecidas. Noutro giro, no contrato paritário, as partes discutem livremente as cláusulas e condições contratuais, sendo inseridas em situação de equivalência de disposições (em par de igualdade, por isso, paritário).

Quanto à presença de formalidades, tem-se que os contratos poderão ser formais ou informais. Conforme letramento do art. 107 do Código Civil, a validade das declarações de vontade (dentre elas, o contrato) não dependeriam de forma especial, senão quando expressamente exigido em lei, sendo, portanto, informais (BRASIL, 2002). A depreensão legal implica na existência contratos que dependem de solenidades específicas, como é o caso da escritura pública, que é revestida de exigências legais essenciais.

Quanto à independência do contrato, estes podem ser principais ou acessórios. Principais são aqueles que existem de forma dissociada, não dependendo de qualquer outro pacto ou relação contratual. Já os contratos acessórios são aqueles cuja validade depende de outro negócio, *in casu*, de um contrato principal.

No que tange ao momento de cumprimento, poderão ser instantâneos (ou de execução imediata), sendo aqueles que têm aperfeiçoamento e cumprimento imediato; de execução diferida, que como o nome sugere serão cumpridos em tempo específico previsto no futuro e ainda de execução continuada (ou trato sucessivo), que são cumpridos de forma sucessiva ao decorrer do tempo, é o caso, por exemplo, da compra feita através de parcelamento do valor total da obrigação de pagamento.

Ainda existem duas classificações muito semelhantes: quanto a personalidade e quanto às pessoas envolvidas. O aspecto da personalidade classifica o contrato entre pessoais (ou personalíssimos), e impessoais, que levam como aspecto principal e essencial a pessoa envolvida na transação obrigacional. Noutra giro, em relação às pessoas envolvidas, tem-se a existência dos contratos individuais, coletivos ou difusos, sendo os dois últimos muito afetos aos chamados interesses difusos e coletivos, como é o caso dos direitos dos consumidores em *latu sensu*.

Finalmente, quanto à definitividade do negócio, tem-se a existência dos contratos preliminares ou definitivos. O contrato preliminar é aquele que tem por objetivo a formação de um contrato definitivo em momento posterior. Sobre o contrato preliminar, especialmente a espécie do contrato de “promessa de compra e venda”, será discutido em tópico posterior.

Superadas as etapas de classificação, outro ponto relevante sobre a figura jurídica do contrato se estabelece na sua finalização. Isto porque, em regra, os contratos são negócios jurídicos finitos, possuem início, meio (concretização e efeitos) e fim. Sobre o tema, comenta Humberto Theodoro Júnior:

Ao contrário dos direitos reais, que tendem à perpetuidade, os direitos obrigacionais gerados pelo contrato caracterizam-se pela temporalidade. Não há contrato eterno. O vínculo contratual é, por natureza, passageiro e deve desaparecer, naturalmente, tão logo o devedor cumpra a prestação prometida ao credor. (JÚNIOR, 1999, p.100)

Regra geral, a extinção do contrato dá-se pela sua execução, ou seja, quando as obrigações pactuadas entre as partes encontram seu cumprimento. Ocorre que, não raras vezes, o contrato se extingue por fatos posteriores à celebração sem que os contratantes tenham arcado o pagamento da dívida (que aqui se compreende genericamente como cumprimento da obrigação), como ocorre nas hipóteses de resolução e rescisão dos contratos.

A resolução é configurada quando um dos contraentes não consegue arcar com a prestação acertada contratualmente. Conforme sintetiza Gonçalves (2019, p. 232), a extinção do contrato mediante resolução tem como causa a inexecução ou incumprimento por um dos contratantes. Ademais, é possível que ocorra a resolução da hipótese de implementação de condição resolutiva expressa, conforme leciona o Art. 474 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A doutrina majoritária costuma fazer divisão entre a resolução por inexecução voluntária e inexecução voluntária. A primeira hipótese ocorre nos casos em que um dos contratantes, em comportamento culposo e voluntário, não cumpre as obrigações pactuadas, enquanto a segunda configura a situação em que uma das partes - por fato não imputável alheio à vontade - encontra-se impossibilitada de cumprir a obrigação.

Noutra giro, surge a rescisão, que não é consequente do inadimplemento das obrigações contratuais, mas sim, da manifestação de vontade das partes, um exercício da autonomia privada individual. A rescisão pode ser didaticamente distinguida entre unilateral e bilateral. A rescisão bilateral encontra guarida em maior estabelecimento legal, e é ordinalmente posta como “distrato”. Já a rescisão unilateral ocorre em alguns casos especificados em lei, conforme dispõe o art. 473 do Código Civil de 2002, salientando a necessidade de denúncia à outra parte contratante:

Art. 473 A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos. (BRASIL, 2002).

Ademais, o documento civil ainda dispõe regras sobre o processamento do da resilição bilateral, informando que “o distrato faz-se pela mesma forma exigida no contrato” (BRASIL, art. 471, 2002). Isso porque, considerando que o distrato é a declaração de vontade das partes contratantes no sentido oposto ao que havia gerado o vínculo, é necessário o atendimento ao requisito legal de conformidade com o ato que ensejou o surgimento das obrigações, seja através de escritura pública ou contrato de forma livre, a depender do caso concreto.

Nesse ponto cabe comentário relacionado à forma usual de discussão da Lei nº 13.786/2018, que é casualmente posta como “lei dos distratos”, mas que não fala unicamente sobre essa forma de desfazimento contratual. A lei em comento, além de tratar sobre as hipóteses de resilição bilateral, trata das situações em que ocorre a resolução contratual, isto é, a extinção do contrato por inadimplemento de uma das partes, especialmente por parte do promitente comprador.

2.2 A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: DISCIPLINA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS

Dentro da classificação apresentada, uma espécie de contratos tem maior pertinência para o presente estudo: o contrato preliminar de promessa de compra e venda, sendo o gênero “contrato preliminar”, e a espécie “contrato de promessa de compra e venda”. A presente discussão se relaciona ao tema principal da pesquisa, uma vez que substancial parte dos contratos firmados em regime de incorporação imobiliária podem ser classificados como promessas (ou compromissos) de compra e venda.

Trazendo a definição de Pereira (2005, p. 81), contrato preliminar “é aquele por via do qual ambas as partes ou uma delas se comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será o principal.”

Somando ao conceito, Nader (2016, p. 184) informa que o contrato preliminar é “promessa não formal, efetuada por uma ou mais partes, de celebrar determinada modalidade contratual no futuro e geralmente com determinação de prazo ou condição, com expressa indicação das regras a serem observadas”. Em suma, tem-se que o contrato preliminar nada mais é do que um acordo interpartes para a formação de um contrato posterior, que assumirá características definitivas.

Sobre a finalidade do contrato preliminar, afirma Tarcísio Teixeira:

A finalidade do contrato preliminar é ser um contrato que tem por objeto obrigar as partes desde logo a celebrar outro contrato (que é o contrato definitivo), que, por sua vez, a princípio, pode ser qualquer tipo contratual, típico ou atípico. (TEIXEIRA, 2006)

Dentro dessa classificação de tipo de contrato, surge a espécie do contrato de “promessa de compra e venda”. Nessa modalidade, as partes acordam a fixação de futuro regime de compra e venda de algum bem específico. Tal formalidade é amplamente utilizada nos contratos imobiliários, em que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel é utilizado como forma contratual prévia à escritura pública de compra e venda.

A promessa de compra e venda de imóvel é majoritariamente disciplinada pelo Código Civil de 2002, que traz as algumas regras específicas para o promitente comprador, como se extrai dos Arts. 1417 e 1418:

Título IX. Do Direito do Promitente Comprador. Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (BRASIL, 2002)

Dessa forma, o compromisso de compra e venda de bem imóvel garante para a parte promitente compradora o direito real à aquisição do imóvel que foi objeto contratual, conferindo-lhe, entre outras possíveis disposições, a prerrogativa de exigir do vendedor - ou de outrem - a outorga da escritura definitiva de transmissão da unidade imobiliária.

O efeito principal do contrato preliminar é tornar obrigatória (ou seja, fazer nascer conteúdo obrigacional) a celebração de contrato definitivo posterior. Nesse sentido, o que existe é uma cisão de efeitos: o contrato preliminar tem efeitos obrigacionais, enquanto contrato definitivo possui efeitos reais definitivos. Percebe-se que o contrato preliminar serve, principalmente, como instrumento de segurança às partes compromissárias, para garantir o cumprimento de obrigações distintas em diferentes momentos da celebração.

No regime imobiliário, o contrato preliminar de compra e venda de imóvel assume grande utilidade prática, especialmente no contexto de incorporação imobiliária, disciplinada pela Lei nº 4.591/64. Em suma, tal afinidade se dá por conta da natureza da incorporação imobiliária: o incorporador, a fim de aferir recursos para a construção de um empreendimento imobiliário, firma contratos de compromissos de compra e venda com promitentes compradores para, ao fim da construção, firmar contratos definitivos de escritura pública das unidades imobiliárias.

Entretanto, a disciplina das modalidades de compromissos de compra e venda não está adstrita ao Código Civil de 2002 e ao diploma que trata sobre as incorporações imobiliárias, mas também é encontrada na Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre os compromissos de compra e venda de imóveis loteados.

Especificamente, a lei nº 6.766/79 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, que poderá ser realizado através do desmembramento ou do loteamento. O loteamento consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes, conforme dispõe o documento legal. Por sua vez, o desmembramento consiste na subdivisão de gleba em lote destinado à edificação com aproveitamento do sistema viário existente.

Para a formação dos compromissos de compra e venda dessa modalidade de bem imóvel, são apontados requisitos legais exigidos para a composição e redação dessa relação de contrato preliminar, à exemplo dos arts. 25 a 26-A da Lei nº 6.766/79. Ademais, tanto a lei que dispõe sobre o regime de imóveis por loteamento e desmembramento, quanto a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o regime de incorporação imobiliária, sofreram alterações pela Lei nº 13.786/18 no que tange aos seus respectivos desfazimentos.

3 O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme regramento legal trazido pela Lei nº 4.591/1964, a incorporação imobiliária consiste na atividade exercida com o intuito de promover ou realizar um empreendimento imobiliário específico para alienação, total ou parcial, de edificações compostas por unidades autônomas³. Em suma, trata-se de uma atividade de reunião de diversos agentes interessados na construção de determinada edificação, a fim de, angariando fundos, proporcionar o sucesso do empreendimento imobiliário com frações individualizadas e discriminadas, coadunados pela figura de um incorporador.

Soma-se o conceito doutrinário trazido por Arnoldo Wald, que define como o contrato pelo qual o incorporador obriga-se a fazer construir um edifício composto de unidades autônomas, alienando-as a aos adquirentes, em regime de condomínio, com as frações ideais do terreno. (WALD, 2000, p. 431).

É necessário destacar que a figura contratual apresentada diverge da situação em que um conjunto de pessoas decide construir uma edificação em próprio nome. No caso da incorporação imobiliária, o incorporador imobiliário, que será aquele constituído da obrigação de construir o empreendimento (ou proporcionar os meios para a construção), visa a obtenção de lucro.

A figura do incorporador encontra definição extraída da própria legislação anteriormente apontada, que traz o seguinte conteúdo:

Lei 4.591, de 1964, Art. 29 Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964)

Objetivamente, tem-se o incorporador como a figura central do regime de incorporação, que planeja o negócio jurídico e proporciona os meios para sua concretização, inclusive através do arrecadamento de fundos através da captação de possíveis compradores dos imóveis. Regra geral, não existem requisitos legais específicos para que seja assumido posto de incorporador, desde que sujeito capaz em pleno exercício de direitos e que sujeite a disponibilidade do seu patrimônio.

Sobre o tema, o art. 30 da referida legislação ainda dispõe que se estende a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão da obra (BRASIL, 1964).

O incorporador, no exercício de suas atribuições, pode assumir diversas funções que concorram para o sucesso do empreendimento imobiliário, dentre as quais, destaca Rizzardo (2021, p. 447), firmar contrato de promessa de aquisição do imóvel, figurar como prestador ou tomador dos serviços necessários às obras, ou ainda negociar a posição contratual dos promitentes adquirentes das frações ideais.

³ Lei 4.591, de 1964, Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. (BRASIL, 1964)

Voltando a análise para a dinâmica dos regimes de incorporação imobiliária, tem-se que estes se classificam em: bilaterais, onerosos, consensuais, solenes ou não, típicos, de execução sucessiva, que normalmente se utilizam de contratos preliminares, pessoais e de adesão. Já no que tange às modalidades de constituição do regime incorporação, a Lei nº 4.591/1964 prevê a existência de dois tipos: a construção por empreitada e a construção por administração.

A construção por empreitada, que está expressamente prevista na Lei nº 4.591/1964, estabelece a possibilidade de fixação de preço fixo ou ajustável para os serviços prestados em regime de empreita. Já na construção por administração, trazida pelos arts. 58 e seguintes da mesma lei, tem-se a fixação prévia do valor do custo integral da obra, através de orçamento prévio.

Noutro giro, Nascimento Franco e Niske Gondo (1991, p.131) ainda estabelecem uma terceira categoria às modalidades de incorporação, o regime de “construção por conta e risco do incorporador”, que consiste nas hipóteses de a construção correr por conta e em nome do próprio incorporador, que entrega os apartamentos prontos ao fim do empreendimento.

Conforme já destacado anteriormente, o objeto do contrato de incorporação imobiliária possui natureza obrigacional, isto é, o incorporador assume a obrigação de entregar a unidade imobiliária aos adquirentes, que por sua vez, deverão arcar com o valor do imóvel enquanto natureza real, visto que importa na transmissão de propriedade deste imóvel.

Nesse ponto, é necessário fazer paralelo entre a figura dos contratos preliminares e o objetivo da incorporação imobiliária. A afinidade entre os dois institutos decorre da necessidade do incorporador em angariar fundos para a construção do empreendimento, proporcionando ao promitente comprador o empenho de valor reduzido, que corresponde apenas à uma fração do valor da aquisição do imóvel.

Entretanto, deve-se destacar que a construção de empreendimento imobiliário não é a forma exclusiva para aplicabilidade do regime de incorporação, sendo aplicável também a situação de venda de terrenos loteados, como deduz o art. 29 da Lei nº 4.591/1964:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, Art. 29, 1964)

Nessa toada, deve-se compreender que a incorporação não possui caráter restrito e limitado à edificação de novos edifícios, mas sim, a possibilidade de uma série de agências que são intimamente ligadas ao objetivo do incorporador em proporcionar o êxito de empreendimentos imobiliários. Como leciona Rizzardo (2021, p. 459), a incorporação compreende um conjunto de ações que atos, que vão desde a formulação da ideia do empreendimento, passa pelo desenvolvimento da obra, e culmina com o ato de abertura de matrícula de cada unidade imobiliária.

Ante o exposto, tem-se que a constituição do regime de incorporação imobiliária abarca um robusto acervo patrimonial, que envolve a receita advinda da promessa de venda das unidades, o próprio terreno em que será realizado empreendimento, equipamentos, direitos de construção, encargos de diversas naturezas, entre

patrimônios passivos e ativos. Nesse cenário, surge o regime jurídico de “afetação”, um tipo de vinculação obrigatória entre o patrimônio que resulta do empreendimento e a que exclusivamente a este se destina.

A figura do patrimônio de afetação surge na legislação brasileira com o advento da Lei nº 10.931, de 2004, que alterou a já citada Lei nº 4.591/2004. Conforme interpretação legal, o patrimônio de afetação consiste na separação do terreno e dos direitos da constituição a ele vinculados (nesse campo compreende-se a totalidade do patrimônio voltado à edificação imobiliária), do patrimônio do incorporador, que, por opção deste, passa ser destinado exclusivamente à consecução da própria incorporação em proveito dos futuros adquirentes⁴.

Portanto, o patrimônio constituído no meandro dos trâmites da incorporação é destinado exclusivamente aos objetivos do negócio imobiliário, a fim de suprir as obrigações dele decorrentes, visando garantir o empreendimento. Sobre o tema, resume Caio Mario da Silva Pereira:

Trata-se de engenhosa concepção pela qual os bens objeto de afetação passam a vincular-se a um fim determinado, são gravados com um encargo ou são sujeitos a uma restrição, de modo que, separados do patrimônio e afetados a um fim, são tratados como bens independentes do patrimônio geral do indivíduo. (PEREIRA, p.252, 2005).

Sobre a natureza jurídica singular do patrimônio de afetação, destaca Arnaldo Rizzardo (2021, p. 643), que este tem no seu tratamento um aspecto individualizado, como uma personalidade própria, com um tratamento próprio, uma contabilidade individual e diferente daquela da empresa incorporadora.

A constituição do patrimônio de afetação poderá ser feita por averbação no termo firmado pelo incorporador e pelos titulares de direitos reais de aquisição do terreno, conforme regramento legal, e não poderá ser obstada pela existência de ônus reais constituídos sobre as unidades que são objeto do regime de incorporação. No que cabe demonstrar, o estabelecimento do patrimônio afetado apresenta-se como um instrumento de defesa das partes, especialmente considerando o largo lapso temporal – e as despesas emergentes – no contexto da incorporação imobiliária.

Atendo-se a esse objetivo, é importante destacar que a titularidade da afetação é atribuída com exclusividade ao andamento do empreendimento imobiliário, o que significa dizer que não poderá ser realizada a transferência para o patrimônio do incorporador, tampouco para outros patrimônios de afetação em empreendimentos distintos.

Outrossim, destaque-se que o patrimônio afetado não poderá ser objeto de penhora por dívidas estranhas ao empreendimento imobiliário, salientando sua natureza indissociável de garantia do êxito da construção. É o que destaca o Superior Tribunal de Justiça, julgando o tema, afirmando que a potencial penhora do patrimônio de afetação prejudicaria sobremaneira todos os adquirentes do empreendimento imobiliário por conta de crédito não firmado de forma uniforme, e sim, particular, que não diria respeito à execução da obra. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2017).

O regime de afetação prossegue até o momento de conclusão e entrega das unidades imobiliárias, com a comprovação do pagamento de todas as obrigações

⁴ Lei 4.591, de 1964, Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (BRASIL, 1964).

devidas, e a regularização perante o registro imobiliário. A finalização da afetação coincide com o nascimento dos direitos de propriedades dos adquirentes das unidades, nos momentos finais da incorporação imobiliária e a conclusão é acompanhada do “habite-se” fornecido pela autoridade administrativa.

Finalmente, destaque-se que, na pendência de obrigações relativas à transmissão definitiva da propriedade do imóvel ao adquirente, é mantida a garantia legal de utilização desses recursos como perdas de danos, como leciona dispositivo legal⁵. Cumpridas as obrigações definidas contratualmente com êxito do negócio imobiliário, extingue-se a afetação, uma vez que não existe mais interesse em manter a destinação exclusiva desse patrimônio.

4 O ADVENTO DA LEI 13.786/2018 E OS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

4.1 A RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA ANTERIORMENTE À EDIÇÃO DA LEI Nº 13.786/2018

Como já apontado, os contratos imobiliários movimentam a economia brasileira de forma substancial em todos os anos, mesmo em contextos de crise financeira. Conforme estimativa divulgada pela Câmara Brasileira da Indústria e construção (CBIC), o lançamento de empreendimentos imobiliários aumentou a cifra de 115% no 2º semestre de 2021, atingindo o total de 60.322 unidades, enquanto as vendas no mercado tiveram expansão de 60,7%, chegando a 65.975 unidades.

Ocorre que, em diversas situações, as partes adquirentes não conseguem cumprir com as obrigações pactuadas, seja por arrependimento, seja por incapacidade econômica de arcar com as parcelas de pagamento firmadas, sendo inseridas em situação de inadimplência. Tal cenário ocasiona o surgimento da demanda significativa de desfazimentos de negócios imobiliários, o que por sua vez, poderia levar aos consumidores ônus substancial de retenção de valores já pagos, ou ainda juros decorrentes das parcelas inadimplidas.

Noutro giro, não são raras as situações em que o incorporador também não cumpre com sua obrigação de entrega da unidade imobiliária no tempo estabelecido, ocasionando a resolução do contrato. Segundo dados do CBIC, referentes ao ano de 2019, cerca de 30% a 50% dos negócios fechados pelas grandes incorporadoras ou construtoras foram desfeitos.

Observando tais estimativas, é necessário destacar que os instrumentos de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, até a edição da Lei nº 13.786, em 2018, permaneciam em estado absoluto de irretratabilidade. Isso por conta da edição da Medida Provisória nº 2.221 de 2001, posteriormente convertida na Lei 10.931 de 2004, que alterou o texto da Lei das incorporações, passando a tratar como irretratáveis os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas.⁶

⁵ Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, **respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.** (BRASIL, 1964) (grifo nosso)

⁶ Lei 9.541, de 1964, Art. 32. (...) § 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (BRASIL, 2004)

Significa dizer que, qualquer consumidor que se dirigisse ao estande de vendas imobiliário e assinasse um contrato de promessa de venda de unidade autônoma, não poderia exercer direito de arrependimento, sendo impedido de realizar a rescisão unilateral imotivada do instrumento contratual. Entretanto, a restrição legal narrada não importa em afirmar que os contratos não podiam ser extintos, sendo aplicáveis às demais modalidades de extinção contratual, como o distrato (rescisão bilateral), ou ainda a resolução, quando ocorre o descumprimento contratual por parte do incorporador.

O ponto a ser destacado é que, mesmo com a restrição à rescisão unilateral por parte do adquirente, até o ano de 2018 não havia norma que uniformizasse o processo de desfazimento dos contratos em incorporação imobiliária, especialmente no que tange aos percentuais de retenção das parcelas já adimplidas pelo consumidor. Não raros eram os casos em que o consumidor arcava com ônus de retenção de grande parte dos valores já pagos anteriormente, a despeito do que impõe a legislação consumerista, causando substancial judicialização da matéria, uma vez que os consumidores recorriam ao judiciário para fazer valer sua disposição de rescisão contratual da forma menos onerosa possível.

Nesse contexto, eram imanadas pelos Juízos acionados decisões absolutamente divergentes em relação às mesmas matérias, apontando para a falta de uniformização no tratamento legal do conflito de interesses do incorporador e do promitente adquirente rescindente. É o que se observa em julgados do Superior Tribunal de Justiça, que ao analisar o direito do consumidor à percepção de parcelas pagas, fixou o entendimento que a retenção de 15% sobre o valor devido seria suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2013).

Ocorre que, apesar do esforço, a decisão do tribunal superior não foi suficiente para vincular às demais cortes pátrias a esse entendimento específico no que tange ao percentual de retenção, persistindo a discordância judicial nesse aspecto. É o que exprime julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, publicado em momento posterior à decisão do STJ, definindo que, ocorrendo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda por desistência do comprador, as partes devem retornar ao status quo inicial, com a restituição de todos os valores recibos pela venda do imóvel. (BRASIL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, 2014). É notável que tal decisão gera prejuízo considerável para a construtora, que foi inibida de receber qualquer indenização pela extinção do contrato.

Noutro giro, decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, também posterior à tentativa de uniformização do STJ, caminhou no sentido de fixar maior percentual de retenção, na ordem de 25% das parcelas pagas, em caso de rescisão por vontade do promitente comprador, como forma de ressarcimento às despesas empregadas pelo incorporador para a manutenção do empreendimento imobiliário. (BRASIL, Tribunal de Justiça de Minas Gerais, 2015).

Nota-se, portanto, que a uniformização pretendida pela corte superior não atingiu seu objetivo esperado, na medida em que diversos tribunais prosseguiram aplicando (ou não aplicando) percentuais diversos de retenção dos valores pagos em situações de desfazimento. É de se destacar que, em um cenário de valores avultosos e contratos firmados com diversos adquirentes, a insegurança jurídica gerada por decisões diametralmente opostas pode causar impactos substanciais no mercado imobiliário brasileiro.

Nesse ponto, é preciso abrir parêntesis para destacar que a segurança jurídica não é mero capricho doutrinário, mas é um princípio que deve ser buscado por todas

as instâncias judiciais e legiferantes. Nos casos concretos apresentados, a discrepância entre as decisões ocasionou lesões de direitos para os participantes, seja na condição de incorporador ou promitente comprador.

Um mercado relevante como o mercado da construção civil não poderia se tornar refém da imprevisibilidade das decisões judiciais, e os consumidores, protegidos pelo manto da tutela constitucional, não poderiam ter suas prerrogativas lesadas à despeito do que dita a legislação consumerista. O doutrinador José Afonso da Silva (1993), aliado à necessidade de construção de previsibilidade dos negócios jurídicos, resume a segurança jurídica como a garantia de estabilidade de certeza dos negócios jurídicos, que visa assegurar a estabilidade de uma relação jurídica aos seus participantes.

Nesse contexto de busca por firmar precedente mais sólido, o STJ editou no ano de 2015 a Súmula nº 543, que dispõe o que segue:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2015).

De forma sucinta, o verbete do STJ afirma posturas para duas situações distintas: no caso de resolução por culpa exclusiva do promitente vendedor, deverá ocorrer a restituição integral dos valores pagos, e na hipótese de culpa do promitente comprador, será aplicada a retenção parcial dos valores. Conforme se observa, o tribunal pacificou o ponto de ressarcimento integral em caso de resolução por culpa do incorporador, mas deixou lacunas ao tratar sobre o percentual de retenção nos casos de distratos ou na hipótese de iniciativa do promitente comprador.

Dessa forma, o verbete da corte superior veio para dirimir algumas questões controvertidas em tribunais nacionais, mas não ingressou profundamente na resolução das hipóteses de distratos realizados pelos contratantes, bem como não fixou montantes específicos para retenção ou restituição de parcelas pagas.

O cenário de incerteza e discordância judicial levou à necessidade de regulamentação legal, o que culminou com a promulgação da Lei nº 13.786, do ano de 2018, cuja matéria versou especificamente sobre os desfazimentos contratuais nos âmbitos imobiliários.

4.2. AS ALTERAÇÕES NOS DISTRATOS DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS APÓS A ENTRADA EM VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018

Antes de ingressar no conteúdo específico da “Lei dos Distratos”, é necessário destacar alguns aspectos importantes sobre o seu processo de promulgação, desde sua apresentação até sua sanção, em 27 de dezembro de 2018.

O primeiro deles diz respeito ao cenário de promulgação da Lei dos Distratos, marcado por intensa divergência jurisprudencial a respeito dos valores apregoados nas rescisões dos contratos de incorporação imobiliária. Inicialmente, o diploma legal tramitou como Projeto de Lei nº 1.220/2015, com o intuito de “Regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10% (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora”.

Depreende-se, portanto, que o objetivo inicial da propositura legislativa era trazer maior segurança ao consumidor e evitar conflitos judiciais. A justificativa para a tramitação da PL apresentada pelo Deputado Celso Russomano, foi a seguinte:

A desistência de compra de imóveis na planta tem se tornado um tormento ao consumidor em face da ausência de norma legal que regulamente a questão. Atualmente os Tribunais de todo o País e as Ações Cíveis Públicas propostas pelo Ministério Público vem estabelecendo como justa a possibilidade de retenção pelas incorporadoras do valor de 10 % (dez por cento) sob título de ressarcimento de custos, todavia, algumas empresas ofertam a devolução de quantias menores aos consumidores, obrigando-os a procurarem o judiciário. Em face do exposto, propomos a presente regulamentação da questão para dar garantir segurança tanto aos consumidores quanto às empresas e evitando que inúmeras ações sejam encaminhadas ao judiciário. (BRASIL, Câmara dos Deputados, 2015).

Na proposta original, a quantia devida de retenção por parte das incorporadoras seria na ordem de 10% (ainda inferior ao entendimento anteriormente fixado pelo STJ), e a restituição dos valores adimplidos deveria ser realizada em 30 (trinta) dias úteis. Ademais, a proposta ainda previa que o adquirente poderia desistir da compra do imóvel a qualquer momento. É inegável que, ao menos em momento inicial, as alterações legislativas tinham caráter protecionista ao consumidor.

Ocorre que, durante o trâmite da propositura, diversas alterações foram realizadas ao potencial texto legal, que sofreu influência direta dos interesses de grandes incorporadoras, que também buscavam a fixação de parâmetros fixos para as extinções contratuais, mas de modo a beneficiar o exercício de seus empreendimentos imobiliários. Esse cenário deu ensejo ao documento legal aprovado em 2018, que contém disposições benéficas ao consumidor, mas aparenta se ater de forma mais substancial aos potenciais benefícios financeiros dos incorporadores.

A lei 13.786/2018 acrescentou os arts. 35-A, 43-A e 67-A à Lei nº 4.591/64, que dispõem, respectivamente, sobre a inserção da obrigatoriedade do quadro-resumo nos contratos de incorporação imobiliária; sobre a possibilidade de estabelecimento contratual da cláusula de tolerância; sobre o desfazimento dos contratos de incorporação nos casos de distrato e resolução por parte do adquirente, e ainda sobre a instituição do direito de arrependimento na hipótese apontada pelo § 10º do Art. 67-A.

A alteração inaugural trazida pela “Lei dos Distratos” é a inclusão do “quadro-resumo” como elemento essencial para a elaboração do contrato no regime de incorporação imobiliária. O quadro corresponde à parte inicial das promessas de compra e venda, cessões de unidades autônomas e demais instrumentos de incorporação, e deverá conter uma síntese contendo os principais aspectos do instrumento.

A finalidade da instituição do quadro-resumo é sabida: trata-se de uma forma de trazer clareza e transparência aos negócios imobiliários. Concomitantemente, se busca também evitar ajuizamento de ações referentes à vícios e informações mal comunicadas nos contratos de incorporação.

O conteúdo do quadro-resumo está disposto no art. 35-A, que define como obrigatórias a inclusão do preço total a ser pago pelo imóvel, valor das parcelas a serem adimplidas, o valor referente à comissão de corretagem, índices de atualização, consequências desfazimento contratual, dentre outras informações relevantes para o contrato. (BRASIL, 2018).

A ausência de qualquer das informações apontadas pelo dispositivo legal ensejará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente (nesse caso, compreende-se como resolução), caso não suprida a omissão contratual no prazo de 30 dias.⁷ Vale ressaltar, ainda, que que todas as informações previstas no artigo 35-A, além de estarem previstas no quadro-resumo, deverão, obrigatoriamente, estar previstas, também, no conteúdo do contrato, de modo mais detalhado e específico.

Superadas as exigências do quadro sintético, a Lei dos Distratos também acresceu a dinâmica da fixação da cláusula de tolerância em relação à data prevista para a conclusão do empreendimento. A adição consiste na possibilidade contratual de dilação – desde que acordada pelas partes – no prazo de entrega do imóvel. É o que leciona o art. 43-A:

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (BRASIL, 2018).

A alteração consiste na estipulação de que, a entrega do imóvel nos 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à data prevista para conclusão do edifício não darão causa à resolução por inadimplência do incorporador, desde que tal observação esteja presente no instrumento contratual. A disposição não é novidade, visto que o STJ já havia se posicionado no sentido de que não seria abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevê prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra pelo lapso máximo de 180 (cento e oitenta) dias (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2017).

A justificativa para a fixação da cláusula de tolerância aparenta ser consequência direta de fatores muito comuns à construção civil. Fatores imprevisíveis que ocasionem atrasos na construção de empreendimentos imobiliários são, curiosamente, bastante previsíveis, e a fixação de cláusulas de tolerância razoável se encaixaria em abuso de direito. Dessa forma aponta o STJ, no teor do Informativo nº 612:

Existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão, conforme previsão do art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/1964. Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC). (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2017)

Entretanto, deve-se fazer a ressalva que, conforme jurisprudência consolidada, inobservados o prazo fixado pela lei, o atraso na entrega do imóvel enseja em pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do

⁷ Art. 35-A. (...) § 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente. (BRASIL, 2018)

promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2017).

Os pontos até então apresentados não trouxeram grandes repercussões para a seara imobiliária, antes serviram para positivar questões que já eram admitidas pela prática contratual ou pela prestação jurisdicional. Entretanto, não é possível falar o mesmo sobre as disposições referentes às modalidades de desfazimento contratual, que somam pontos de interesse e controvérsia mesmo antes de sua promulgação.

O art. 67-A da Lei 4.591/64, acrescido pela Lei 13.786/18, determina que em caso de desfazimento do contrato de incorporação mediante distrato ou por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, fará jus ao incorporador a “restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, (...) delas deduzidas, cumulativamente: I) a integralidade da comissão de corretagem; II) a pena convencional, que não poderá exceder a 25% da quantia paga.” (BRASIL, 2018)

Ademais, o §5º do mesmo dispositivo legal ainda dispõe que, no cenário em que a incorporação esteja submetida ao regime de patrimônio de afetação, será admitida a fixação da pena convencional na ordem de até 50% (cinquenta por cento) das parcelas pagas pelo adquirente. O ponto a seguir merece destaque: no caso e existência de patrimônio destinado ao custeio das demandas da incorporação, poderá ocorrer a retenção de metade dos valores adimplidos pelo consumidor.

Note-se que a regra geral de retenção admita pelo novo texto legal encontra-se consonante com o entendimento anterior de alguns tribunais pátrios, que também o fixavam em 25% (vinte e cinco por cento). Ocorre que, nos casos em que está presente o regime do patrimônio de afetação, o valor salta para exorbitantes 50% (cinquenta por cento).

A adição é claramente prejudicial ao consumidor do empreendimento imobiliário, que passará a possuir montante significativamente inferior de restituição de valores pagos no caso em que esteja presente a afetação, sendo este regime adotado por grande maioria das incorporações contemporâneas. Discute-se que adoção de cláusula que imponha esse montante excessivo – mesmo que legalmente permitido – ao adquirente, o colocam em condição de consumidor vulnerável, ensejando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), que dispõe serem nulas as cláusulas que estabeleçam obrigações consideradas abusivas ou exageradas. (BRASIL, 1990).

Igualmente, é possível que a fixação de montante excessivo de multa contratual com base nos valores adimplidos enseje a aplicação das disposições protetivas do Código de Civil de 2002, especialmente o art. 413⁸, que afirma a possibilidade de redução da penalidade imposta na hipótese de quantia excessiva, levando em conta a natureza do negócio jurídico.

Alguns doutrinadores tem criticado a aplicação do referido percentual de retenção, como é o caso de Flávio Tartuce e Marco Aurélio Bezerra de Melo, que dissertam:

Porém, causa-nos enorme estranheza, senão perplexidade, a penalidade prevista para os casos de incorporação imobiliária submetida a patrimônio de afetação, que o § 5º do artigo 67-A da Lei 4.591/1964 passa a estabelecer no patamar máximo de até 50%. A ideia parece ter sido a de fomentar a utilização dessa importante garantia para o complexo negócio de incorporação imobiliária. Entretanto, esse fundamento não pode servir para

⁸Código Civil. Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. (BRASIL, 2002)

transformar a extinção do contrato em uma fonte de enriquecimento sem causa. Uma pena de perda da metade do que se gastou, acrescida de outros valores, como a própria indenização pela utilização do imóvel, não se sustenta juridicamente, em nossa opinião doutrinária. (TARTUCE, F.; MELO, M.A.B, 2019).

Nesse mesmo sentido de discordância com o diploma legal, tribunais pátrios já têm entendido que a manutenção do percentual legal de 50% de retenção poderá causar desequilíbrio da relação contratual, impondo carga onerosa aos adquirentes dos empreendimentos imobiliários. É o que destaca o julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 1009608-17.2019.8.26.0009.

Na espécie, a incorporadora imobiliária, na situação de recorrente, pugnou ao tribunal que fixasse quantia de retenção de 50% dos valores adimplidos com base na “Lei dos Distratos”, recurso que não foi provido pela corte. Nas palavras do desembargador julgador J.B Lima, “a retenção de metade dos valores pagos coloca o consumidor em desvantagem exagerada e afronta o sistema de proteção do consumidor” (BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo, 2021), sendo suficiente a manutenção do valor de 25%.

O tribunal, no teor de sua decisão, utilizou a teoria do “diálogo das fontes”, que encontra grande respaldo na discussão e aplicabilidade nas relações de consumo, que contrastam a rigidez da autonomia privada, com a proteção consumerista tão consagrada pela Constituição Federal. A teoria do diálogo das fontes, conforme leciona o STJ, é amplamente utilizada pelos tribunais superiores, e consiste no diálogo entre as letras normativas e os direitos fundamentais e sistemas de valores que unificam a ordem jurídica brasileira, como a proteção ao consumidor. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2010).

Nesse sentido, nota-se que apesar do permissivo legal expresso, a aplicação dos pontos relativos aos percentuais de retenção encontra divergência judicial, de forma que a pacificação pretendida pela edição da Lei nº 13.786 não aparenta ter sido alcançada nesse aspecto, ensejando o manejo de outras fontes legais (legislação constitucional e infraconstitucional), para a solução dos conflitos emergentes.

Outrossim, a “Lei dos Distratos” trouxe a previsão inovadora de exercício de direito de arrependimento aos promitentes compradores de empreendimentos imobiliários. Nos termos do §10º do art. 67-A, é permitido ao adquirente o exercício do direito de arrependimento nos casos de contratos firmados em estandes de vendas, durante o prazo de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores adiantados. (BRASIL, 2018).

Trata-se de exceção à regra de irretratabilidade dos contratos imobiliários, conforme normativo do art. 32, §2º da Lei 4.591/64 (apontada anteriormente) ensejando a conformidade com o documento legal de proteção ao consumidor, que garante a possibilidade de rescisão contratual sempre que o negócio jurídico for realizado fora do ambiente comercial⁹.

No que tange à aplicabilidade temporal das alterações trazidas pela Lei nº 13.786 de 2018, é importante destacar que o atual entendimento do STJ nos julgamentos dos temas 970 e 971, é que “não serão aplicados diretamente os

⁹ Lei nº 8.078 de 1990, Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio. Parágrafo único: Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados. (BRASIL, 1990)

dispositivos da Lei nº 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, para solução de casos em andamento anteriores ao advento do mencionado diploma legal” (BRASIL, STJ, 2019).

Apesar da decisão do tribunal superior, a questão está longe de ser pacificada, tendo em vista a superveniência de julgados que pugnam pela aplicação do texto da norma mesmo em casos de contratos de incorporação firmados anteriormente à novidade legislativa.

Em suma, tem-se que as alterações advindas pelos novos dispositivos trazidos à lei das incorporações imobiliárias, ao passo que solidificaram entendimentos anteriormente já adotados pela jurisprudência e adicionaram novos institutos benéficos às partes, ainda preservou muitas lacunas – e criou novas dúvidas – no que se discute sobre a prática contratual desse tipo de empreendimento imobiliário, especialmente no que tange ao seu objeto mais discutido: o desfazimento do vínculo contratual entre a incorporadora e o adquirente.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como tema “os impactos da lei de distratos nos contratos de incorporação imobiliária”. A razão de ter sido adotada tal temática é o fato de que, apesar de tratar-se de uma alteração legislativa relevante para o mercado imobiliário brasileiro, e por conseguinte, para a economia de forma geral, ainda persiste um desconhecimento substancial sobre as alterações das modalidades de desfazimento dos contratos imobiliários, inclusive no âmbito acadêmico.

Dessarte, o objetivo geral traçado, qual seja analisar os impactos trazidos pelo advento da Lei 13.786 de 2018 para os contratos de incorporação imobiliária foi atingido, tendo em vista que foi possível observar diligentemente as alterações trazidas pelo diploma legal, especialmente no que tange à inclusão obrigatória de informações nos contratos de incorporação imobiliária (quadro-resumo), fixação legal da opção pela fixação da cláusula de tolerância de entrega das unidades imobiliárias, percentuais de retenção de valores nos casos de rescisão bilateral (distrato) e resolução por inadimplemento do promitente comprador, e ainda a posituação do exercício do direito ao arrependimento.

De igual modo, os objetivos específicos de explorar a doutrina sobre a classificação dos contratos e seus desfazimentos, examinar a figura jurídica do contrato preliminar, estudar o regime de incorporação imobiliária e comparar os processos de desfazimento dos contratos imobiliários antes e após a edição legislativa também foram atingidos, visto que tais elementos foram destrinchados durante toda a exposição teórica para, ao fim, traçar a linha de alterações trazidas pelo dispositivo legal.

A pesquisa teve como pergunta-problema descobrir quais os impactos trazidos pelas alterações implantadas pela Lei 13.786 de 2018 para os contratos de incorporação imobiliária, e durante a feitura desse trabalho tornou-se perceptível a posituação de pontos anteriormente já estabelecidos pela prática judicante, além da tentativa – em parte, bem sucedida – de trazer maior segurança jurídica para os trâmites de desfazimento dos contratos imobiliários, não somente para os casos do distrato (aqui inclusa crítica ao nome costumeiramente atribuído ao novo diploma), mas também para os casos de resolução, com especial atenção para a retenção dos valores já adimplidos pelo consumidor.

Apesar de apresentar algumas soluções para o judiciário, as alterações legislativas também trouxeram controvérsias e discussões especialmente no que

tange à potencial abusividade das cláusulas de retenção nos imóveis submetidos ao regime de afetação. A busca pela segurança jurídica trouxe benefícios para o consumidor em relação à transparência dos itens do contrato imobiliário e no exercício do direito ao arrependimento, mas, como apontado, poderá ser prejudicial em relação à restituição de valores já adimplidos nos casos de rescisão bilateral e resolução, ocasionando o surgimento de possíveis demandas judiciais futuras.

A coleta de dados ocorreu por meio da documentação indireta, ou seja, através do levantamento de informações a partir de pesquisas documentais e bibliográficas. Deste modo, o estudo baseou-se em doutrina e jurisprudência sobre o direito contratual, e especialmente, direito imobiliário. Tais pesquisas possibilitaram atingir os objetivos estabelecidos. No que tange às dificuldades, percebe-se que a seara do direito imobiliário ainda é pouco discutida no meio acadêmico, e a edição da Lei 13.786/18 é recente, o que torna os materiais que lecionem sobre o assunto, escassos. Entretanto, é possível encontrar – de forma mais avultosa – jurisprudência nacional sobre o tema, especialmente julgados emanados pelo Superior Tribunal de Justiça, que há muito tempo tenta pacificar a matéria.

Finalmente, nota-se que o tema apresentado tem grande relevância acadêmica, dado que fornece importante conhecimento sobre área jurídica significativa para o profissional bacharel em direito, com alterações substanciais para os contratos imobiliários tão presentes do cotidiano forense do Direito Privado. Desta forma, recomenda-se a continuidade desse estudo aos acadêmicos do curso da graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba que se interessem pela temática e que possam difundir o conhecimento sobre o Direito Imobiliário

REFERÊNCIAS

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei PL 1220/2015**. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>> Acesso em: 15 de setembro de 2021.

_____, CONSTITUIÇÃO (1988). **Constituição: República Federativa do Brasil**, Brasília: Senado Federal, 2021. Disponível em: <http://planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 01 de junho 2021.

_____, **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990, institui o Código de Defesa do Consumidor, Brasília, DF, 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm>. Acesso em: 01 de junho de 2021.

_____, **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002, institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 22 de maio de 2021.

_____, **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964, dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 14 de setembro de 2021.

_____, **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 08 de setembro de 2021.

_____, **Lei nº 13.786**, de 27 de dezembro de 2018, disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm>. Acesso em: 01 de junho de 2021.

_____, Superior Tribunal de Justiça, **Recurso Especial 1.132.943**. Recorrente: Construtora Milão LTDA, Recorrido: Sandro Lira Barboza. Relator: Ministro Luis Filipe Salomão. Diário da Justiça, Brasília-DF, 27 de setembro de 2013. Disponível em: <encurtador.com.br/fDST3> Acesso em: 08 de setembro de 2021.

_____, Superior Tribunal de Justiça, **Agravo em Recurso Especial 1.582.318**. Agravante: Associação Congregação de Santa Catarina, Agravado: Marcelo da Silva Jeronymo. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Diário de Justiça, Brasília-DF, 18 de outubro de 2019. Disponível em: <encurtador.com.br/klqAL>. Acesso em: 25 de setembro de 2021.

_____, Superior Tribunal de Justiça, **Recurso Especial 1.341.138**. Recorrente: Flávio de Souza, Recorrido: CBPO Engenharia LTDA. Relator: Ministra Maria Isabel

Gallotti. Diário de Justiça, Brasília-DF, 18 de outubro de 2013. Disponível em: <encurtador.com.br/wzAFN>. Acesso em: 25 de setembro de 2021.

_____, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.498.484**. Recorrente: Celso de Freitas. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Diário de Justiça, Brasília-DF, 13 de maio de 2014. Disponível em: <encurtador.com.br/CRU49 > Acesso em: 12 de setembro de 2021.

_____, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **Apelação Cível 20140310092552**. Apelante: Gilmar Assis de Oliveira, Apelado: Cx Incorporadora LTDA, Relator: Juiz Leandro de Borges Figueiredo. Diário de Justiça, Brasília-DF, 18 de agosto de 2014. Disponível em: <https://bit.ly/2ZFXLdN> Acesso em: 08 de setembro de 2021.

_____, Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 10024123080988001**. Apelante: Habitare Construtora. Relatora: Ângela de Lourdes Rodrigues. Diário de Justiça, Belo Horizonte-DF, 21 de julho de 2015. Disponível em: <encurtador.com.br/enpr0> Acesso em: 08 de setembro de 2021.

_____, Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 10096081720198260009**. Apelante: Projeto Imobiliário E 39, Apelado: Rafael Costa Goncalves. Relator: J.B. Paula Lima. Diário de Justiça, São Paulo – SP, 14 de setembro de 2021. Disponível em: <https://bit.ly/3CREXqf> Acesso em: 25 de setembro de 2021.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, v. IV**. apud. GONÇALVES, Carlos Roberto. 2015.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC. **Distratos na Incorporação Imobiliária: Entenda a Nova Legislação, 2019**. Disponível em: <encurtador.com.br/bgkDG> Acesso em: 14 de setembro de 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005

FRANCO, Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 5. ed. São Paulo: RT, 1988.

GONCALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 7. ed. – São Paulo: Saraiva, 2019.

_____. **Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**. 14. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

MESSINEO, Francesco. **Doctrina General del Contrato**. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1952.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, v. 3: Contratos**. 8. ed. rev. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, C.M.S. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. 12. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA, Bruno de Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 13. Ed. São Paulo: Atlas. 2021.

SILVA, Rodrigo Guia da. **Lei no 13.786/2018 e a nova disciplina das incorporações imobiliárias**. Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil, v. 25, n. 03, p. 259, 2018. Disponível em:<encurtador.com.br/mEHNO>. Acesso em: 25 de junho de 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie – v. 3**. 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Primeiras Linhas Sobre a Restituição ao Consumidor das Quantias Pagas ao Incorporador em Caso de Desfazimento do Vínculo Contratual na Lei 13.786/2018**, disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/01/07/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-em-caso-de-desfazimento-do-vinculo-contratual-na-lei-13-786-2018/>>. acesso em: 25 de setembro de 2021.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Compromisso e promessa de compra e venda: distinções e novas aplicações do contrato preliminar**. São Paulo: Saraiva, 2013;

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e seus princípios**. 2ª ed. Rio de Janeiro: AIDE, 1999.

Valor Econômico. **Lançamentos de imóveis crescem 115% no 2º trimestre, diz CBIC**. Disponível em <<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/08/23/lancamentos-de-imoveis-crescem-115percent-no-2o-trimestre-diz-cbic.ghtml>> Acesso em: 14 de setembro de 2021.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil: Contratos em espécie. v.3**. 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2012.

AGRADECIMENTOS

É certo que a caminhada na graduação é uma trilha de obstáculos, e alcançar a tão esperada linha de chegada é um sonho que invade a realidade. Entretanto, não posso dizer que alcancei esse objetivo sozinho: muitos foram os que me acompanharam nesse processo.

Primeiramente, agradeço aos meus pais, Alúcio e Rosilda, que, em demonstrações diárias de amor sacrificial, apontaram para o amor celeste do nosso Pai. Cada esforço em proporcionar a melhor formação profissional possível me trouxe a esse momento, e a vitória está longe de ser só minha. É, sobretudo, nossa. Obrigado por estarem sempre presentes em forma de amor, amparo e cuidado.

Agradeço à minha amada noiva, Milena Amaral, que me apoia todos os dias desde antes do início da graduação, mesmo nas situações em que precisamos substituir “horas juntos” por “horas de estudo”. Valeu a pena, meu amor, e sempre valerá pela família e pelo futuro que estamos construindo juntos. Obrigado por tanto, meu bem.

Aos meus irmãos, Rodrigo, Guilherme e Ana Júlia, que são figuras essenciais de apoio, alegria e companheirismo. As melhores lembranças que guardo nessa vida são as que vocês estão presentes. Obrigado por me ajudarem a construir mais uma delas.

Ao meu professor orientador, Dr. Fábio Severiano, que me serviu de exemplo desde o primeiro dia que lecionou em minha turma. Na caminhada, a admiração só cresceu, e o seu auxílio durante a reta final da graduação foi essencial. Obrigado por todo o ensinamento, professor.

Aos amigos que construí durante a graduação: Antônio Sales, Beatriz Campos, Rafaela Gouveia e Vinicius de Oliveira. Foram horas de estudo, noites de sono perdidas e muitos trabalhos confeccionados, mas também foram muitos cafezinhos tomados em seu Jadir, regados a muitas risadas, alegrias e conversas de afeto. Obrigado por tornarem mais fácil a vivência na graduação.

Aos meus amigos de longa data (e longas histórias), Matheus Batista (Mathos), Victor Guimarães, Jennyfer Barros e Lara Elisabete. Vocês são presentes preciosos de Deus em minha vida, que inundam meus dias com graça. Igualmente, agradeço à minha amada Igreja Presbiteriana do Jardim, por ser o seio onde sou nutrido para servir a Deus através da minha vocação. Obrigado por sempre estarem comigo.

Agradeço também aos professores e servidores do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Estadual da Paraíba por todo o serviço realizado no correr desses anos, especialmente à professora Rayane Félix, pela amizade e ajuda no desenvolvimento desse trabalho. O CCJ ficará marcado em minha mente como um local de boas recordações, onde cumpri uma etapa tão significativa da minha juventude. Obrigado por todo o auxílio.

E, por fim - e na realidade, mais importante - agradeço ao meu Deus, que me deu a maior graça de todas: ser seu filho por meio de obra salvadora de Jesus Cristo, apesar de quem eu sou. E além dessa imensa graça, ainda me concede bênçãos que sequer consigo mencionar sem ser invadido por um turbilhão de sentimentos de gratidão. Obrigado por tantas bênçãos imensuráveis, meu Pai! A ti seja a glória.