

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA**

ANA CLARA BRITO DE FARIA

**RESCISÕES DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: AUSÊNCIA DE LEGISLAÇÃO
EFETIVA E REPERCUSSÃO SOCIAL**

**JOÃO PESSOA
2019**

ANA CLARA BRITO DE FARIA

**RESCISÕES DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: AUSÊNCIA DE LEGISLAÇÃO
EFETIVA E REPERCUSSÃO SOCIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação Graduação em Direito de João Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Dra. Marília Marques Rego Vilhena.

**JOÃO PESSOA
2019**

**Catalogação na publicação
Seção de Catalogação e Classificação**

F224r Faria, Ana Clara Brito de.
RESCISÕES DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: AUSÊNCIA DE
LEGISLAÇÃO EFETIVA E REPERCUSSÃO SOCIAL / Ana Clara
Brito de Faria. - João Pessoa, 2019.
53 f.

Orientação: MARÍLIA MARQUES REGO VILHENA.
Monografia (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. CONTRATO. 2. RESCISÃO. 3. INSEGURANÇA JURÍDICA. 4.
LEI DO DISTRATO. I. VILHENA, MARÍLIA MARQUES REGO. II.
Título.

UFPB/CCJ

ANA CLARA BRITO DE FARIA

**RESCISÕES DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: AUSÊNCIA DE LEGISLAÇÃO
EFETIVA E REPERCUSSÃO SOCIAL**

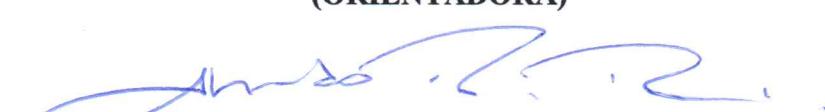
Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação Graduação em Direito
de João Pessoa do Centro de Ciências
Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba
como requisito parcial da obtenção do grau de
Bacharel em Direito.

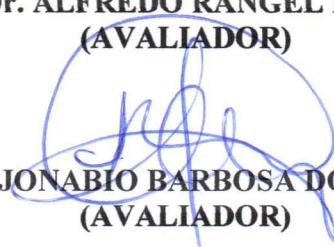
Orientadora: Prof. Dra. Marília Marques Rego
Vilhena.

DATA DA APROVAÇÃO: 12 DE SETEMBRO DE 2019

BANCA EXAMINADORA:


**Prof.ª Drª MARÍLIA MARQUES REGO VILHENA
(ORIENTADORA)**


**Prof. Dr. ALFREDO RANGEL RIBEIRO
(AVALIADOR)**


**Prof. Dr. JONABIO BARBOSA DOS SANTOS
(AVALIADOR)**

Dedico este trabalho a toda minha família, com especial atenção à minha mãe, que sempre me ensinou o valor da educação e valorizou cada segundo investido no meu aprendizado, bem como o incentivo e apoio dado pelo meu irmão, Fábio, para o meu interesse e crescimento no mundo jurídico.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço aos meus pais que sempre me apoiaram e valorizaram a minha educação, desde o ensino fundamental até o ensino superior, e que nunca questionaram o tempo investido ou o valor dos estudos, sabendo que esses têm o poder de abrir portas e transformar pessoas.

Agradeço as minhas amigas das Lourdinhas, em especial Juliana e Larissa, que mesmo depois de mais de cinco anos do fim do ensino médio conseguiram se tornar ainda mais próximas e especiais, estando sempre presentes, mesmo que indiretamente, em toda a graduação, sendo apoio para momentos mais difíceis e também nas conquistas feitas ao longo dessa jornada.

À Lívia, Davi e Raquel, juntos desde o primeiríssimo dia de universidade, participando juntos do trote sem saber que aquele grupo permaneceria unido em todos os trabalhos e seminários que estavam por vir. Vocês foram fundamentais nesses cinco anos, cada um com seu jeito específico, estando presente em todos os momentos, não havendo nenhuma lembrança que vocês não tenham vivido junto comigo.

À Ingrid e Isabela, que no decorrer da graduação se tornaram amigas próximas e indispensáveis, me permitindo ver novas perspectivas, estando presentes em momentos únicos e sendo conforto nos momentos difíceis.

À Marília, professora querida desde o terceiro período e que de prontidão se mostrou interessada em me orientar nesse processo. Todo o carinho e gratidão pela disposição e vontade demonstrada em cada reunião, correção e orientação de fato nesse trabalho.

Por fim, agradeço à UFPB, que tanto me ensinou ao longo desses cinco anos, extrapolando qualquer aprendizado e sendo fundamental para o meu desenvolvimento, de modo que torço para que essa instituição permaneça forte, sendo referência e berço para tantas outras gerações que virão, independentemente das mudanças que possam ocorrer.

RESUMO

O Trabalho visa apresentar análise das decisões dos tribunais pátrios quanto à matéria de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis, bem como as quantias que a construtoras imobiliárias retém e como aquelas são arbitradas. É fácil perceber, através de uma busca rápida, que os *quantums* arbitrados podem variar de 10% até 50%, sendo nítida a discrepância existente. Assim, a situação encontrada dentro dos tribunais revela a falta de padronização com a matéria elencada, de modo a gerar decisões diversas que causam certa insegurança jurídica, uma vez que não há entendimento firmado para o tema. Com o intuito de diminuir as discussões geradas dentro desse âmbito o Superior Tribunal de Justiça lançou uma súmula buscando unificar a divergência de tema, o que, no entanto, não se mostrou suficiente. Então, no ano de 2018, o Congresso Nacional aprovou a Lei dos Distratos, a qual abordou apenas a matéria em questão, rescisões de contratos de compra e venda de imóveis, de modo que veremos como a nova legislação vem sendo aplicada sob a ótica da função social da propriedade e qual o entendimento da doutrina especializada sobre a lei recente.

Palavras-chave: Contrato. Rescisão. Insegurança Jurídica. Lei do Distrato.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 DESENVOLVIMENTO DAS RELAÇÕES SOCIAIS E A NECESSIDADE CONSTANTE DE EVOLUÇÃO.....	11
2.1 REFLEXOS DE UMA SOCIEDADE INTERLIGADA.....	11
2.2 CONSEQUENTE E NECESSÁRIA EVOLUÇÃO NORMATIVA	15
2.2.1 Como o Poder Legislativo buscou desenvolver a matéria.....	15
2.3 DIREITO À MORADIA SOB A VISÃO CONSTITUCIONALISTA	21
3 ALTA DEMANDA JUDICIAL E RELEVÂNCIA SOCIAL DO TEMA	23
3.1 AUSÊNCIA DE UNIFORMIZAÇÃO DE DECISÕES.....	24
3.2 PRINCIPAL CONSEQUÊNCIA: INSEGURANÇA JURÍDICA	26
3.2.1 Reação do Superior Tribunal de Justiça para resolução do problema	30
4 RESPOSTA DO LEGISLATIVO: LEI DO DISTRATO	33
4.1 DA APLICAÇÃO E REQUISITOS DA NORMA	33
4.1.1 Distinções elencadas pela lei: patrimônio com ou sem afetação.....	37
4.2 APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS.....	39
4.3 POSSIBILIDADE E CRITÉRIOS PARA A RESOLUÇÃO.....	42
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	47
REFERÊNCIAS.....	49

1 INTRODUÇÃO

As relações sociais que perfazem o meio contratual passaram – e continuarão a passar – por mudanças que refletem como a sociedade vem se desenvolvendo, de modo que as relações se encontram cada vez mais padronizadas, devido ao processo de *standardização*, ao qual o mundo passa. Essas alterações, por sua vez, são consequências do fenômeno da globalização que, ao mesmo tempo em que expande e dinamiza as relações, também acaba por reduzir a sociedade a uma sistemática padronizada, de modo que todos os que desejem permanecer integrados à sociedade, deverão se adaptar aos novos requisitos e exigências.

Ao seu turno, o âmbito contratual também sofre mudanças, de modo que a sua elaboração será realizada sempre pensando no máximo de situações que poderão ser inclusas naquele modelo, obrigando quem deseje contratar se adequar aos termos exigidos e já antecipados.

Nesse diapasão, estão inseridos os contratos de compra e venda de imóveis, de modo que as empresas construtoras e imobiliárias já dispõem de inúmeros contratos de compra já previamente definidos, com cláusulas fixas e estipuladas, de modo que é proposto ao comprador a mera possibilidade de aceitar ou não os termos previstos, sem quase margem para negociação de termos ou condições.

Assim, com o intuito de oferecer proteção ao comprador, figura notavelmente mais frágil nessa relação, a legislação brasileira vem evoluindo ao longo do tempo, exigindo novos requisitos e estabelecendo critérios para a formação de um contrato válido. Entretanto, apesar dos esforços realizados, as demandas judiciais na área em comento vêm aumentando, principalmente no tocante às rescisões contratuais e arbitramento do valor de retenção das quantias pagas pelos compradores, sendo esse um ponto de divergência e sem regulação específica.

Desse modo, o presente trabalho visa a discutir a relevância social do tema da rescisão de contratos de compra e venda no mercado imobiliário, e como essa matéria se faz presente no cotidiano, além do impacto que essas demandas repercutem no Judiciário.

Será utilizada como forma de abordagem o método hipotético-dedutivo, tendo em vista que será analisado de forma ampla os institutos do Código Civil e as leis específicas da matéria, realizando uma correlação e como àquelas se aplicam. Ainda, por

meio de decisões judiciais, será demonstrada a variação dos *quantums* indenizatórios arbitrados pelos tribunais, a título exemplificativo do problema enfrentado atualmente.

Do mesmo modo, para que o Trabalho de Conclusão de Curso pudesse apresentar análises científicas e atingir seus objetivos, foi necessária a aplicação do método histórico, tendo em vista que será realizada uma análise da evolução legislativa das normas, bem como a repercussão dos efeitos sociais e jurídicos.

A técnica aplicada no presente trabalho foi a de referencial bibliográfico, tendo em vista que o embasamento teórico em obras jurídicas foi essencial para o desenvolvimento da monografia, utilizando fontes doutrinárias, jurisprudenciais e legais para a demonstração da problematização e fundamentação de critérios normativos e questionamentos. Além disso, em razão da atualidade do tema, artigos e *sites* disponibilizados na Internet foram essenciais para a coleta de dados da pesquisa.

A pesquisa será descritiva, uma vez que analisará institutos jurídicos já existentes no ordenamento jurídico e como esses se desenvolveram ao longo do tempo, ao mesmo tempo em que discutirá as mudanças atuais e a sua repercussão.

O presente trabalho será dividido de modo que o segundo capítulo analisará as mudanças e evoluções societárias e como o Direito reagiu e se propôs a acompanhar as alterações percebidas e como se dispôs a regular as novas necessidades das relações sociais e seus problemas e questionamentos correntes, de modo que o tema abordado vem ganhando cada vez mais repercussão, social e jurídica.

Como todos os campos do Direito, os contratos imobiliários originam milhares de demandas judiciais, em razão dos conflitos e rescisões a serem dirimidos, no qual as partes, em sua maioria das vezes, não conseguem obter uma solução de amigável, resultando em ações, que tramitam nas mais diversas instâncias do poder judiciário.

Essas ações, além de levarem anos para obterem uma decisão definitiva, em decorrência da morosidade do judiciário, não possuem um entendimento quanto ao *quantum* que deve ser arbitrado na solução do problema, visto que um dos lados, o comprador, geralmente pessoa física, deseja obter a quantia investida de volta, ao passo que a vendedora, tida como construtora, sempre deseja reter a maior porcentagem da quantia investida.

O terceiro capítulo se comprometerá em analisar a ausência de regulamentação específica sobre a matéria de rescisão contratual, em conjunto com o alto número de ações judiciais protocoladas no tema, que resultou em uma divergência de entendimento jurisprudencial, uma vez que cada magistrado decide e fundamenta cada caso como achar mais justo, com embasamento no princípio da livre fundamentação.

Entretanto, diante do grande número de decisões discrepantes que estavam sendo realizadas, como será demonstrado no segundo capítulo dessa monografia, criou-se um campo de instabilidade, sem garantias de segurança jurídica para aqueles envolvidos na ação e como os Poderes Legislativo e Judiciário buscaram agir para solucionar a demanda, através da edição de Súmula e Lei.

Por fim, o quarto capítulo do trabalho propor-se-á a analisar a eficácia da Lei 13.786, ao mesmo tempo em que questiona a sua aplicação prática, examinando os seus dispositivos à luz de princípios já positivados e consagrados no Direito brasileiro, como boa fé objetiva e função social. Ainda, observará as disposições normativas previstas no Código de Defesa do Consumidor em conjunto com a novel Lei do Distrato e como essas repercutem na sociedade através dos seus efeitos, uma vez que perduram até para além do término contratual.

2 DESENVOLVIMENTO DAS RELAÇÕES SOCIAIS E A NECESSIDADE CONSTANTE DE EVOLUÇÃO

O mundo sempre está em constante mutação. Tais mudanças podem ser percebidas de forma mais bruscas, através de guerras e revoluções que alteram toda a ordem social, econômica e política do planeta, ou por meio de transformações que, no dia a dia, são quase imperceptíveis. Nesse segundo caso, mesmo que os acontecimentos não tenham a grandiosidade dos eventos anteriormente citados, podem, ainda assim, refletir em mudanças de paradigmas gigantescos para toda a sociedade e sua forma de convivência.

Nesse contexto, está inclusa a globalização e a ramificação dos seus efeitos, que, pouco a pouco, moldaram e alteraram os hábitos e costumes da população mundial, tornando-os irreversíveis, naturalizando novas práticas e costumes que outrora eram imprevisíveis.

Assim, surgem inéditas relações sociais e jurídicas e são impostas novas formas de convivência, que resultam em movimentos contemporâneos, com perspectivas e interpretações distintas. Da mesma forma, problemas e questionamentos correntes surgem, sendo necessários estudos que possam demonstrar como essas alterações se integraram e estão inseridas no nosso meio, e como imbróglidos atuais podem ser resolvidos.

A globalização aborda a integração econômica, cultural e política da população, que tende a causar uma uniformização dos hábitos ao mesmo tempo em que propõe uma revolução em convenções sociais, havendo uma naturalização da nova conduta a ser seguida. Impõe-se à sociedade uma nova maneira de produzir e se relacionar, de modo que aqueles que não conseguirem acompanhar o novo ritmo e novas coordenadas, enfrentarão problemas para buscar a adequação ao novo meio. Agora, parte-se para análise de alguns reflexos que essas mudanças acarretaram na vida social.

2.1 REFLEXOS DE UMA SOCIEDADE INTERLIGADA

Com o avanço das mídias digitais a aproximação entre povos tornou-se muita mais acessível, acarretando um direcionamento para a globalização. Esta, ao seu turno, pode ser conceituada da seguinte forma:

A globalização pode assim ser definida como a intensificação das relações sociais em escala mundial, que ligam localidades distantes de tal maneira que acontecimentos locais são modelados por eventos ocorrendo a muitas milhas de distância e vice-versa. Este é um processo dialético porque tais acontecimentos locais podem se deslocar numa direção anversa às relações muito distanciadas

que os modelam. A transformação local é tanto uma parte da globalização quanto a extensão lateral das conexões sociais através do tempo e espaço. Assim, quem quer que estude as cidades hoje em dia, em qualquer parte do mundo, está ciente de que o que ocorre numa vizinhança local tende a ser influenciado por fatores – tais como dinheiro mundial e mercados de bens – operando a uma distância indefinida da vizinhança em questão.¹

Assim, a globalização está diretamente ligada às relações sociais e como estas se desenvolvem, sendo um fenômeno que se tornou mais perceptível no final do século XX, época na qual as relações comerciais passaram a ser feitas entre empresas e instituições transnacionais², provocando uma imensa mudança comportamental na sociedade.

Nessa perspectiva, empresas, corporações e conglomerados passaram a dominar o cenário mundial, de modo que as relações adquiriram novas configurações, sendo entendido que as normas gerais sempre deverão prevalecer sobre aquelas particulares ou singulares³.

Com o passar dos anos, o modo de consumir também sofreu mudanças, uma vez que o consumo desenfreado foi percebido como a materialização de liberdade individual, transmitindo a falsa percepção de representação democrática de um país⁴. Igualmente, foi transpassada a noção de que as “sociedades globais” conectariam todas as comunidades ao mesmo tempo. Entretanto, tem-se, na realidade, a exclusão daqueles que não se adequaram ao meio nos termos propostos⁵, de modo que o modelo de desenvolvimento proposto exige conformação quase absoluta, não havendo espaço para individualidades.

Assim, o mundo globalizado tende a se organizar em uma estrutura sistêmica com enfoque para a racionalidade instrumental e tecnicismo⁶, sendo uma das suas principais expressões a função exercida pelo Direito, através da sua codificação, normas e procedimentos detalhadamente já existentes, buscando fixar preceitos para as ações e relações interpessoais, como se segue:

A partir dos princípios da liberdade e igualdade de proprietários, formalizados no 'contrato, institucionalizam-se, generalizam-se e cristalizam-se as condições e possibilidades formais do intercâmbio, negociação, parlamentação, controvérsia, prêmio e punição. Independentemente das peculiaridades não apenas sociais, econômicas e políticas, mas também culturais e civilizatórias, as tribos, clãs, nacionalidades e nações podem tomar por referência critérios da racionalidade básica indispensável à interdependência.⁷

¹ GIDDENS, 1991 *apud* IANNI, Octavio. **Teorias da globalização**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira S.A, 1996, p. 177

² IANNI, 1996, p. 14

³ Ibidem, p. 139

⁴ORTIZ, Renato. **Mundialización y cultura**. Bogotá: Convenio Andrés Bello, 2004, p. 24

⁵ Ibidem, p. 26

⁶IANNI, op. cit., p. 122

⁷ IANNI, op. cit., p 123

Depreende-se que, no mundo globalizado, o Direito é peça fundamental para a normatização e institucionalização das relações, de modo a estabelecer que, independentemente das peculiaridades e singularidades, as relações deverão ser baseadas na racionalidade, possibilitando uma constância e invariabilidade nas vinculações públicas e particulares existentes.

Ainda na análise da seara comportamental do indivíduo que se encontra inserido nesse novo meio, há uma corrente que afirma que o mundo já se encontra em uma escala de racionalização tão avançada que o homem nada pode fazer, senão se adaptar e obter os melhores meios para evoluir, não havendo possibilidade de buscar outra via que não esteja cercada pelo aparato da racionalização, que mecanizou e “estandardizou” o mundo⁸.

Em contrapartida, esse mecanismo de racionalização gerado pela globalização é composto por momentos de ruptura e avanços, mas também de interrupções e regressões. Isto pode ser constatado pelas variações percebidas na sociedade, nas quais conjunturas distintas possuem “forças sociais”⁹ para provocar desde a aceleração, como até a dissolução do que já havia sido estipulado. Estes momentos de ruptura, progressos ou regressos estão diretamente relacionados com as diversidades e multiplicidades verificados dentro do âmbito social.

Dessa feita, a sociedade global se insere e é objeto das ciências sociais, tendo em vista a importância do tema que permeia toda a construção social e que impulsiona o mercado de produção e consumo, sendo o Direito peça fundamental na execução desse novo modelo social. A evolução e desenvolvimento da sociedade refletem diretamente na produção científica, que precisa sempre estar acompanhando as alterações, tendo em vista que termos e interpretações podem vir a se tornar obsoletos, ao passo que novas categorias e funções passam a ser exigidas¹⁰.

De acordo com Ulrich Beck (1999), em sua obra “O que é globalização”, afirma que a sociedade pode ser analisada como um sistema social complexo¹¹, composto por diferentes núcleos, que podem ser mais simples ou igualmente complexos, autônomos ou subordinados. Dentre esses estão presentes desde indivíduos singulares, como também instituições e organizações, objetivando o compartilhamento de valores e “comunicando-se

⁸ MARCUSE, 1941, apud IANNI, 1996, p. 81

⁹ IANNI, op. cit, p. 182

¹⁰ Ibidem, p. 206.

¹¹ BECH, Ulrich. **O que é globalização? - Equívocos do globalismo e respostas à globalização.** São Paulo: Paz e Terra S.A., 1999, p. 60

com base em determinadas linguagens, atuando hedonisticamente e acomodando-se bem ou mal às regras institucionalizadas do mercado”¹², sendo esclarecido, mais uma vez, a necessidade de adaptação imposta a todos os núcleos da sociedade.

Nessa mesma esteira, Renato Ortiz (2004), expõe que atualmente o que se tem é um padrão de homogeneização, que tende a suprir nossas necessidades de forma irrevogável¹³, sendo uma “estandardização” da forma de consumo da sociedade moderna, repercutindo em uma padronização dos produtos comercializados, culminando em relações também cada vez mais padronizadas e uniformizadas.

Contudo, o mesmo autor pondera que todas as técnicas e fórmulas, que ditam os preceitos comportamentais da sociedade, atingem a viabilidade quando encontram um ponto de equilíbrio e um conjunto coerente¹⁴, de modo que um excesso é capaz de gerar danos na estrutura do todo, criando instabilidade e colapso que repercutem em todos os campos da sociedade.

Nesse contexto, é nítido que todas as figuras sociais estão inseridas em um quadro em que precisam estar plenamente adaptadas ou buscar a sua adaptação. Entretanto, não seria justo afirmar que todos estão inseridos em uma mesma realidade social e dispõem dos mesmos aparatos, que possam garantir a introdução e estabilização dentro do novo mercado criado.

Fato é que as relações sociais se encontram tão entrelaçadas que acabam ocasionando mudanças em setores diversos. Nesse sentido, Ricardo Luis Lorenzetti (1998)¹⁵ preleciona:

Era da desordem, que, em síntese, pode ser identificada pelos seguintes aspectos: (...) a proliferação de conceitos jurídicos indeterminados, existência de um sistema aberto, sendo possível uma extensa variação de julgamentos; grande abertura pro interprete estabelecer e reconstruir a sua coerência; mudanças constantes de posições, inclusive legislativas¹⁶

Todos os aspectos citados acima são verificados na construção da sociedade, como um sistema amplo, oferecendo margem a uma oscilação nos julgamentos da matéria, o que consequentemente fomenta novas discussões que possuem o propósito de estabelecer e buscar construir os termos do novo modelo de construção social.

¹² Ibidem, p. 61

¹³ ORTIZ, op. cit., p 40

¹⁴ Ibidem, p. 41

¹⁵ LORENZETTI, Ricardo Luis. **Teoria da decisão judicial. Fundamentos de direito privado.** Trad. Vera Maria Jac Fradera. São Paulo: RT, 1998, p. 359-60

¹⁶ NEVES, Daniel Amorim Assumpção; TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito do Consumidor: Direito Material e processual.**, vol. único. 6^a Ed. São Paulo: Forense, 2017, p.9

Assim, a modernidade trouxe uma imensidão de novos conteúdos e matérias que, cotidianamente, são aplicados na vida das pessoas, que muitas vezes encontram-se em posição desfavorável para negociar ou firmar novos contatos, sendo necessária uma proteção para garantir isonomia às relações. Desta forma, o Direito busca estabelecer uma série de elementos normativos, que possam instituir e garantir a ordem social, por meio de códigos e leis propriamente ditas.

2.2 CONSEQUENTE E NECESSÁRIA EVOLUÇÃO NORMATIVA

Do mesmo modo que a sociedade e o mundo evoluem, o Direito tem o dever de estar em constante evolução, acompanhando as revoluções sociais que são desenvolvidas para que esteja continuamente em progressão, não se limitando a regular fatos e atos que deixaram de ser relevantes socialmente em detrimento de novas conquistas ou novos hábitos que passaram a demandar maior atenção para a regulamentação.

Nesse aspecto, é indubitável que uma sociedade em constante evolução resulta em mudanças comportamentais que ocasionam alterações na forma de produzir e consumir, bem como variações no modo de compreender o seu funcionamento e como seria adequado julgar os novos questionamentos e problemas existentes.

Para tanto, é exigido do ordenamento jurídico que busque constante evolução, de modo a estar sempre atualizado e propenso a conseguir dirimir os impasses gerados na sociedade.

2.2.1 Como o Poder Legislativo buscou desenvolver a matéria

A constante evolução da sociedade em conjunto com as alterações frenéticas das relações sociais e contratuais da população acabam exigindo que o Direito também siga em constante evolução, lutando para poder acompanhar todas as variações percebidas no mundo fático. Trata-se de um desafio se permanecer atual e não se tornar obsoleto, pois de nada adiantaria regular situações que já não são relevantes socialmente, ao passo que deixaria de se atentar aos novos fatos que estão impactando e dominando as pessoas e seus bens.

Para tanto, o Direito deve estar sempre progredindo, atento para as novas demandas e propondo novas resoluções, que possam dirimir as reivindicações que surgem, através de novas normas que regulamentam e estabelecem os parâmetros a serem seguidos.

Dessa forma, no ano de 1937, foi editado o Decreto-Lei nº 58, o qual versava sobre loteamento e venda de terrenos, sendo a primeira norma brasileira a discutir o compromisso de compra e venda¹⁷, vindo a ser aplicado quanto a terrenos rurais e urbanos, desde que estes fossem divididos em lotes. Esse decreto estipulou requisitos necessários para firmar legalmente um contrato de compra e venda, previstos no art. 11, o qual afirma:

Art. 11. Do compromisso de compra e venda a que se refere esta Lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações:

- a) nome, nacionalidade, estado e domicílio dos contratantes;
- b) denominação e situação da propriedade, número e data da inscrição;
- c) descrição do lote ou dos lotes que forem objeto do compromisso, confrontações, áreas e outros característicos, bem como os números correspondentes na planta arquivada;
- d) prazo, preço e forma de pagamento, e importância do sinal;
- e) juros devidos sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas;
- f) cláusula penal não superior a 10% do débito, e só exigível no caso de intervenção judicial;
- g) declaração da existência ou inexistência de servidão ativa ou passiva e outros ônus reais ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade;
- h) indicação do contratante a quem incumbe o pagamento das taxas e impostos¹⁸.

Tais requisitos elencados, futuramente, vieram a ser chamados de “quadro resumo”, sendo parte indispensável e presente em todos os contratos de compra e venda no ramo imobiliário. Quanto à rescisão contratual, o Decreto se limitou apenas a afirmar que o contrato seria rescindido após o vencimento da prestação e consequente constituição em mora do devedor no prazo de 30 dias, conforme artigo 14.

Mais adiante, veio a lume a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, dispendendo sobre a incorporação imobiliária e afirmando que a lei regeria os negócios de alienação que envolvessem edificações, sob a forma de unidades isoladas, fossem essas para fins residenciais ou não, contanto que cada propriedade contasse com autonomia e estivesse sujeita às limitações impostas legalmente¹⁹.

Esse diploma legal, após alteração decorrente da Lei de Distrato, que será tratada adiante, passou a conter os requisitos necessários para a efetivação do contrato de

¹⁷ TEIXEIRA, Tarcisio. **Compromisso e promessa de compra e venda: distinções e novas aplicações aos contratos preliminares**. 2ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 83

¹⁸ Decreto 58, 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 16 de julho de 2019.

¹⁹ TEIXEIRA, op. cit., p. 80

compra, sendo chamado de “quadro resumo”, conforme citado em artigo 35-A da lei 4.591/64²⁰.

Em análise comparativa, é perceptível que o número de informações exigidas em um contrato de compra e venda aumentou consideravelmente, sendo essa uma direção encontrada para minimizar os problemas já existentes, buscando uma maior regulamentação e transparência sobre o tema.

No tocante ao tema da rescisão contratual, a lei estabeleceu, em seu artigo 63, que a falta de pagamento de 3 (três) prestações, após prévia notificação, concedendo prazo de 10 de dias para purgação da mora, implicaria a rescisão do contrato.

No ano de 1979 surgiu a lei nº 6.766, conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano, a qual regia o parcelamento do solo urbano, sendo permitido aos Estados, Municípios e Distrito Federal, que esses estabelecessem normas complementares adequadas às particularidades locais, desde que houvesse uniformidade com a lei federal.

A lei dispunha que o parcelamento poderia ser realizado através de um loteamento, divisão de lotes destinados à edificação, podendo conter abertura, modificação ou ampliação das vias de circulação, ou desmembramento, quando há a subdivisão do terreno, mas há o aproveitamento do sistema existente, não implicando abertura, ampliação ou modificação dos já existentes²¹.

Ademais, para poder ser delimitado nesse regimento, é necessário que os lotes atendam necessidades básicas previstas no art. 2º da própria lei, como ter a infraestrutura

²⁰ Art. 35-A: Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: I - o preço total a ser pago pelo imóvel; II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

²¹TEIXEIRA, op. cit., p. 78

básica, que siga os índices previstos pelo plano diretor do município no qual está inserido, além de contar com elementos como escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede sanitária, energia elétrica, abastecimento de água potável e vias de circulação, conforme dita o §5º do artigo supracitado.

Por fim, além dos requisitos citados acima como necessários para a configuração de um contrato de parcelamento de solo urbano, é igualmente necessário que, na elaboração do contrato, constem as seguintes informações, elencadas no art. 26²²:

- I – nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;
- II – denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
- III – descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;
- IV – preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;
- V – taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;
- VI – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;
- VII – declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente

Além de extenso rol com requisitos elementares para a composição do contrato citado acima, a lei tratou em seu art. 32 a matéria da rescisão contratual, afirmando que, em caso de vencimento de dívida e constituição em mora do devedor por 30 dias, o contrato já será considerado rescindido.

Note-se que apesar dessa intensa atuação legislativa sobre a matéria ao longo do último século, nunca houve preocupação com o regramento dos limites das penalidades a serem aplicadas aos adquirentes quando do desfazimento contratual.

Mais adiante, frente todas as ininterruptas alterações das relações que implicam em mudanças sociais, associadas à evolução teórica-normativa demonstrada, o Direito entendeu que a figura do consumidor²³ deveria ter uma proteção especial, para que lhe fosse oferecida as garantias necessárias para postular os direitos devidos em igualdade para com as empresas e corporações presentes na sociedade.

Para tanto, no ano de 1990 foi instituído pela lei 8.078/90 o Código de Defesa do Consumidor, CDC, que instituiu em seus artigos a posição de vulnerabilidade e hipossuficiência do consumidor, para que esse gozasse de proteção especial das normas.

²²Lei nº 6.766, 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm> . Acesso em: 23 de julho de 2019

²³ Código de Defesa do Consumidor, art.2º: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”

Por vulnerabilidade deve-se entender, como postula Flavio Tartuce: “de acordo com a realidade da sociedade de consumo, não há como afastar tal posição desfavorável, principalmente se forem levadas em conta as revoluções pelas quais passaram as relações jurídicas e comerciais nas últimas décadas²⁴”.

Pois bem. Atualmente não há como alegar que o poder negocial ainda se encontra presente nos negócios e relações, não havendo margem para o consumidor poder barganhar ou argumentar. Desta feita, a posição desfavorável que o comprador está situado vai de encontro com o polo frágil da relação de consumo, o que gera um desequilíbrio latente, sendo a vulnerabilidade do consumidor uma presunção absoluta na seara consumerista.

Quanto à hipossuficiência, essa é uma presunção relativa, não podendo ser afirmado que todo consumidor de fato é hipossuficiente, o que faz com que seja preciso analisar cada caso e as suas circunstâncias²⁵. A hipossuficiência poderá ser técnica, quando o consumidor tiver desconhecimento quanto ao produto ou serviço adquirido, ou informacional, quando não dispuser das informações necessárias ou meios para obtenção de provas que possam responsabilizar o fornecedor por defeitos ou danos causados pelo produto ou serviço oferecido.

Nesse contexto de evolução e novas visões teóricas sendo implementadas no Direito brasileiro, no ano de 2002 foi lançado o novo Código Civil, em vigor nos dias atuais, que trouxe novas propostas e perspectivas a serem aplicadas na relações contratuais e suas implicações. É notável que nos dias atuais as relações empresariais são estabelecidas através de contratos, sejam esses de compra e venda, de locação, de cessão ou algum outro gênero, havendo um contrato específico para cada ato de negociação distinto, sendo o instrumento mais utilizado e necessário da vida moderna atual.

Os contratos vivem uma fase de “massificação”, de modo que o mesmo contrato é imposto a milhares de pessoas que precisem dos mesmos bens ou serviços, não havendo espaço para argumentação ou individualização²⁶ de cada contrato para cada consumidor respectivamente. Nesse diapasão, o Código Civil de 2002 buscou trazer uma nova visão para o tema, mitigando o princípio da autonomia das partes e inovando ao

²⁴ NEVES; TARTUCE, op. cit., p. 34

²⁵ NEVES; TARTUCE, op. cit., p. 34

²⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Contratos — Contratos**, vol. III. 19ª Ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 7

introduzir o princípio da função social dos contratos, além da boa fé objetiva, abrindo espaço para uma aplicação de uma interpretação moderna do Direito.

O novo Código não se limitou a se importar se as partes firmaram acordo por livre e espontânea vontade para atestar a validade daquele negócio, sendo igualmente necessário que as cláusulas firmadas não sejam excessivamente onerosas para uma das partes, havendo maior preocupação em garantir proteção àqueles que se encontram em posição social mais frágil. Foi oferecida uma visão mais social, com maior importância ao benefício da sociedade como um todo, não apenas o lado individual das partes envolvidas, considerando que as obrigações descumpridas desencadeiam uma série de eventos, não prejudicando unicamente o contratante²⁷.

Nessa nova leitura e perspectiva, o contrato deixou de ser visto como algo individualista que envolve apenas os contratantes e passou a ser analisado como ferramenta que busca integração da comunidade social. O princípio da boa fé objetiva está relacionado ao dever das partes em agir de forma correta e ética, sendo esse o comportamento exigido desde a fase pré-contratual, até a pós-contratual, sendo imprescindível que a parte atue de forma transparente durante todo o processo.

A boa fé objetiva deverá ser aplicada no intuito de obter um balanceamento das relações, conforme depreende-se:

Reportando-se a boa-fé a valores e expectativas compartilhados em uma comunidade, necessariamente haverá um balanceamento entre os interesses privados dos contratos e outros objetivos da sociedade, sobremaneira o bem estar dos indivíduos. Tal equilíbrio é dimensionado pela via da boa fé, ao equilibrar princípios e contraprincípios, amenizando a tensão entre polos e direções.²⁸

Assim, o objetivo desse princípio é poder propor o equilíbrio em uma situação já existente, de modo que o direito possa ser exercido em sua plena capacidade, em um cenário de colaboração entre as partes contratantes.

O Código Civil faz referência a esse princípio em seu artigo 422, em que afirma “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”²⁹. No presente dispositivo, o legislador agiu com o intuito de definir um comportamento “padrão” que pudesse estabelecer parâmetros de conduta para o homem comum, possuindo funções que variam desde a integração que deve haver entre as partes, como de interpretação que o aplicador da norma deverá realizar sobre as estipulações contratuais.

²⁷ VENOSA, op. cit., p. 9

²⁸ FARIA, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil — Contratos: teoria geral e contratos em espécie**. 2ª Ed. Salvador: Juspodivm, 2012, p. 170

²⁹ Código Civil, art. 422.

Quanto ao princípio da função social aplicado no âmbito dos contratos, esse busca mitigar a autonomia privada, priorizando o interesse social³⁰, bem como a justiça, valor social da livre iniciativa, dignidade da pessoa humana e o bem comum, sem, contudo, retirar a segurança jurídica do negócio, da forma que se tem:

A função social do contrato avalia-se, portanto, na concretude do direito, como apontamos. Todo esse quadro deve merecer deslinde que não coloque em risco a segurança jurídica, um dos pontos fulcrais mais delicados das denominadas cláusulas abertas. Esse será o grande desafio do aplicador do Direito deste século³¹.

O Direito assume uma nova posição, deixando de possuir caráter meramente sancionatório, revelando uma função de diálogo entre as partes, ponderando os discursos econômicos e finalidades programáticas do ordenamento jurídico³², ao mesmo tempo em que concilia o bem comum dos contratantes e sociedade.

Assim, a função social transcende a vinculação entre as partes, devendo-se considerar o reflexo e impacto causado na comunidade no qual está inserido, podendo afetar a esfera de terceiros, sendo importante sempre imperar o aspecto cooperativo dos contratantes para com aqueles que os rodeiam.

Por fim, o princípio da função social impede que ser humano seja refém da sua própria fragilidade e que, ao firmar relações contratuais, este não será instrumentalizado ou convertido em meros meios para a obtenção do fim - objetivo final do contrato³³.

2.3 Direito à moradia sob a visão constitucionalista

O direito à moradia foi elevado ao *status* de direito fundamental social após a Emenda Constitucional 26/2000, que garantiu a sua inclusão no art. 6º da Constituição Federal³⁴, estando, atualmente, protegido e garantido a nível constitucional.

Entretanto, para o direito à moradia estar plenamente configurado, é necessário que haja satisfação plena das necessidades existenciais básicas, além de preencher os requisitos, conforme estabelecido pela Comissão da ONU para Direitos Econômicos,

³⁰ VENOSA, op. cit., p. 23

³¹ VENOSA, op. cit., loc. cit..

³² FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 205

³³ Ibidem, pag. 210

³⁴ Constituição da República de 1988, art. 6º: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”

Sociais e Culturais³⁵, os quais foram positivados no comentário nº4 do Conselho de Direitos Econômicos, que seguem:

- a)Segurança jurídica para a posse, independentemente de sua natureza e origem.
- b)Disponibilidade de infra-estrutura básica para a garantia da saúde, segurança, conforto e nutrição dos titulares do direito (acesso à água potável, energia para o preparo da alimentação, iluminação, saneamento básico, etc).
- c)As despesas com a manutenção da moradia não podem comprometer a satisfação de outras necessidades básicas.
- d)A moradia deve oferecer condições efetivas de habitabilidade, notadamente assegurando a segurança física aos seus ocupantes.
- e)Acesso em condições razoáveis à moradia, especialmente para os portadores de deficiência.
- f) Localização que permita o acesso ao emprego, serviços de saúde, educação e outras serviços sociais essenciais.
- g)A moradia e o modo de sua construção devem respeitar e expressar a identidade e diversidade cultural da população

Dessa forma, percebe-se que, para o direito à moradia ser percebido em sua integralidade, muitos são os fatores que devem ser atendidos, variando desde a segurança jurídica sobre o bem imóvel, como também fatores relacionados à infraestrutura do local.

O direito à moradia pode assumir diferentes enfoques, sendo mais frequente ser colocado frente ao direito de propriedade. Importante destacar que esses dois direitos, apesar de semelhantes, possuem distinções marcantes, sendo que a simples propriedade sobre um imóvel não oferece garantias de que aquele indivíduo terá uma moradia digna, em contraponto de que, mesmo sem a propriedade sobre um bem imóvel, um cidadão poderá ter uma vida digna³⁶, não sendo um necessariamente precedido do outro.

O que é possível concluir é que a moradia, apesar de possuir garantias constitucionais, na realidade, demanda alta complexidade para obter concretização, considerando todos os tópicos necessários para verificar a materialidade do direito em si. Assim, a busca pela sua tutela é algo que sempre é idealizado pelos cidadãos, tendo em vista a sua importância demasiada na vida de todos, sendo matéria que exige especial atenção dos tribunais brasileiros e ordenamento jurídico.

Percebe-se que, ao longo dos anos, o Direito buscou acompanhar as alterações verificadas na realidade através da evolução legislativa, elaborando novas normas que regulassem as situações atuais, sempre no intuito de normativizar mais e exigir maiores dados, a fim de garantir maior segurança aos envolvidos, sempre expandindo o número de informações exigidas e progredindo nas condições estabelecidas.

³⁵SACHAR, *apud* SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. **Direito e Democracia. Revista de Ciências Jurídicas**, vol. 4, n. 2. São Paulo, 2003, p. 349

³⁶ SARLET, op. cit., p. 348

3 ALTA DEMANDA JUDICIAL E RELEVÂNCIA SOCIAL DO TEMA

Novos problemas e questionamentos são levantados na sociedade, de modo que as demandas judiciais envolvendo rescisões e distratos de contratos imobiliários vêm ocupando cada vez mais espaço nos tribunais brasileiros, sendo matéria de extrema relevância social.

O tema abordado demonstra sua relevância social por ser muitas vezes a materialização de um sonho, como a aquisição de um imóvel próprio. Apesar da forte crise que assolou o mercado brasileiro, o ramo imobiliário apresentou indicativos de melhora e voltou a crescer, conforme é demonstrado em balanço publicado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CBIC, no ano de 2019³⁷. Segundo pesquisa, os lançamentos de 2018 somaram a quantia de 98,562 mil unidades, representando alta de 3,1% ante 2017, enquanto as vendas somaram 120,142 mil unidades, havendo um crescimento de 19,2%.

Assim, apreende-se que houve uma melhora do ritmo financeiro e que, mesmo durante período de crise, o mercado continuou a produzir e o público, ainda que em uma escala menor, a consumir, uma vez que sempre haverá uma parcela da população interessada em adquirir imóvel próprio.

Em conjunto com essas aquisições imobiliárias são firmados contratos que estabelecem o valor a ser pago bem como a sua forma de pagamento, com cláusulas que determinam multa por atraso ou juros de mora. Dessarte, é frequente que muitos compradores enfrentem problemas na hora de efetivamente cumprir o que fora acordado, seja por puro arrependimento do negócio, seja por não suportarem mais financeiramente o contrato firmado, ficando muitas vezes inadimplentes, passando a suportar o ônus dos juros cobrados, os quais tem o condão de potencializar e maximizar o valor devido de forma exponencial.

Analisando as ações judiciais de rescisão de contratos de compra e venda é comum nos depararmos com decisões judiciais discrepantes no que diz respeito a retenção do dinheiro investido pelas construtoras, em contraponto com a quantia que será devolvida ao comprador. Assim, o Poder Judiciário se viu diante de uma demanda para a qual não possuía precedentes, de modo que até o presente momento é possível encontrar decisões que possuem índices e valores bastante discrepantes entre si, sem que haja até o momento

³⁷ ISTO É. Mercado imobiliário fecha 2018 com alta de 19,2% em vendas, diz CBIC. Disponível em: <<https://istoe.com.br/mercado-imobiliario-fecha-2018-com-alta-de-192-em-vendas-diz-cbic/>> Acesso em: 03 de julho de 2019

alguma uniformização que possa oferecer precedentes vinculantes ou indicativos de resolução para o problema.

3.1 AUSÊNCIA DE UNIFORMIZAÇÃO DE DECISÕES

É de fácil percepção a ausência de uniformização do tema pelos tribunais pátrios, de modo que cada tribunal possui julgados divergentes sobre a mesma matéria. Serão analisadas algumas decisões judiciais de tribunais diferentes, evidenciando a variação das quantias arbitradas, como pode-se ver nos excertos destacados abaixo:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. **DEVOLUÇÃO ÍNFIMA DO VALOR ADIMPLIDO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE PERCENTUAL SOBRE O VALOR PAGO.** SÚMULA 7 DO STJ. 1. (...) 2. A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador. 3. Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador. 4. **No caso, o Tribunal a quo concluiu, de forma escorreita, que o distrato deve render ao promitente comprador o direito à percepção das parcelas pagas.** Outrossim, examinando o contexto fático-probatório dos autos, **entendeu que a retenção de 15% sobre o valor devido seria suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da resilição contratual.** Incidência da Súmula 7 do STJ. 5. Recurso especial não provido.(STJ - REsp: 1132943 PE 2009/0063448-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 27/08/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/09/2013) (grifo nosso)

Nesse exemplo destacado, o Superior Tribunal de Justiça acabou por determinar que a quantia que deveria ser fixada a título de retenção pela Construtora, para que essa pudesse suportar os prejuízos sofridos decorrentes do término contratual, fosse de 15% (quinze por cento) sobre o valor que já havia sido pago pelo comprador.

O STJ sentiu a necessidade de regulamentar e estabelecer parâmetros para que os Tribunais de Justiça estaduais pudessem ter maior embasamento e suporte para suas decisões. Não obstante o esforço do Tribunal Superior de Justiça para guiar a atuação do Judiciário quanto ao tema, ainda é comum se deparar com decisões dos tribunais locais que não vão de acordo com o fixado, como na seguinte decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e outros territórios:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS.

REtenção. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Ocorrendo rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, **por desistência do promitente/comprador, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devolução pela construtora de todos os valores recebidos pelo imóvel, inclusive dos referentes às arras confirmatórias.** 2. A perda das arras somente ocorreria se estas fossem expressamente pactuadas como penitenciais, o que não se verifica na espécie, já que o contrato prevê cláusula penal. 3. Configura bis in idem a retenção das arras confirmatórias, quando o contratante responsável pelo inadimplemento contratual já foi penalizado com a incidência da cláusula penal. 4. Recurso Conhecido e Provido. (grifo nosso)

(TJ-DF - ACJ: 20140310092552 DF 0009255-16.2014.8.07.0003, Relator: LEANDRO BORGES DE FIGUEIREDO, Data de Julgamento: 12/08/2014, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 20/08/2014 . Pág.: 317)

Percebe-se que, em sede recursal, foi decidido, em decorrência da desistência do comprador, que as partes deveriam voltar ao *status quo* anteriormente estabelecido, de modo que a Construtora em questão deveria devolver todos os valores recebidos pelo imóvel, inclusive aqueles pagos a título de arras confirmatórias. Neste caso acima, a empresa Construtora foi obrigada a devolver toda a quantia financeira, sem que qualquer porcentagem de retenção fosse arbitrada pelo Juízo competente.

Ao seu turno, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em caso que versava quanto a rescisão contratual e eventual direito de retenção por parte da Empresa, decidiu:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. (...). LEGALIDADE. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DIREITO DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. (...) **Retenção de 25% do valor das prestações pagas, pela alienante, a título de resarcimento com as despesas administrativas do contrato. Percentual reconhecido como razoável pela jurisprudência.** Art. 557, § 1º-A, do CPC. NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO PRIMEIRO APELO (AUTORES) E PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO (RÉU). (grifo nosso)

(TJ-RJ - APL: 00020172120118190001 RJ 0002017-21.2011.8.19.0001, Relator: DES. MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO, Data de Julgamento: 04/02/2014, VIGÉSIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL/ CONSUMIDOR, Data de Publicação: 02/04/2014 17:00)

O tribunal fluminense entendeu que a empresa incorporadora imobiliária possuía o direito de retenção sob pelo menos 25% do valor já investido pelo comprador, para que aquela não sofresse prejuízos e fosse resarcida ao menos quanto às despesas administrativas.

Nesse mesmo contexto, comenta-se o processo nº 0038969-68.2002.8.17.0001³⁸, de origem do estado de Pernambuco, no qual foi entendido como justa a retenção de 20% sobre os valores pagos, ao passo que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, no processo nº 20160074217³⁹, aplicou a retenção dos valores sob *quantum* de 25%. Contrariamente, o TJ-GO, na ação 0089671-71.2017.8.09.0051⁴⁰, entendeu pela aplicação da porcentagem de retenção de 10% (dez por cento). Desta feita, é perceptível notar que a matéria em questão possui ampla margem para discussão, sendo campo para decisões arbitradas distintas, as quais acabam por gerar certa instabilidade nessa esfera do direito.

3.2 PRINCIPAL CONSEQUÊNCIA: INSEGURANÇA JURÍDICA

A segurança jurídica é um dos princípios basilares do ordenamento jurídico brasileiro. Sendo um princípio derivado da legalidade, o qual serve de sustentação e alicerce para o Estado Democrático de Direito, integra o sistema constitucional e ramifica-se para as mais diversas áreas jurídicas, se fazendo presente e sendo indispensável em todas as discussões do meio.

A segurança jurídica encontra seu objetivo no dever de certificar que as relações consolidadas sejam garantidas e asseguradas e que, mesmo a frente da impreverível evolução a qual o Direito está sujeito, como as mudanças realizadas em âmbito legislativo e jurisprudencial, este deverá estar resguardado e protegido. Maria Sylvia Di Pietro afirma que as relações jurídicas devem ser resguardadas pela segurança jurídica, de modo que seja transpassada a sua estabilidade⁴¹. Assim, as relações sociais e jurídicas estão interligadas com o Direito, sendo necessário que haja a comunicação entre os dois meios.

³⁸ TJ-PE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO: ED 0038969-68.2002.8.17.0001 PE. Relator: Ministro Eurico de Barros Correia Filho. Data de Julgamento: 06/04/2017. **Jusbrasil**, 2017. Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/625748403/embargos-de-declaracao-ed-3817249-pe?ref=serp>>. Acesso em: 10 de agosto de 2019

³⁹ TJ-RN. APELAÇÃO CÍVEL: AC 20160074217 RN.Relator: Desembargador Virgílio Macêdo Jr. Data de julgamento: 14/03/2017. **Jusbrasil**, 2017. Disponível em: <<https://tj-rn.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/438438118/apelacao-civel-ac-20160074217-rn?ref=serp>>. Acesso em: 10 de agosto de 2019

⁴⁰ TJ-GO. APELAÇÃO CÍVEL: AC 0089671-71.2017.8.09.0051 GO .Relator: Desembargador José Carlos de Oliveira. Data de julgamento: 18/07/2019. **Jusbrasil**, 2019. Disponível em:<<https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/734701876/apelacao-cpc-896717120178090051?ref=serp>>. Acesso em: 10 de agosto de 2019

⁴¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. **Migalhas**, 5 de setembro de 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16.MI302189.21048-O+STJ+e+o+princípio+da+segurança+jurídica>>. Acesso em: 20 de agosto de 2019

Celso de Mello (1998), ministro do STF, aduz que há o entendimento que a segurança jurídica deverá ser garantida através dos instrumentos coercitivos do Estado, de modo que esses deverão ser capazes de garantir a aplicação da norma⁴², regendo e delimitando as relações sociais.

Desse modo, o princípio da segurança jurídica visa oferecer proteção àqueles que agiram dentro do limite legal e dotados de boa fé, conforme preceitua Miguel Reale, “Um sentimento, a atitude psicológica dos sujeitos perante o complexo de regras estabelecidas como expressão genérica e objetiva da segurança mesma”⁴³. Tem-se, então, um princípio que se expande para além das margens puramente jurídicas e atinge o imaginário popular.

Ao seu turno, José Canotilho (2003), em obra destinada ao estudo constitucional e suas aplicações, apresenta a seguinte ideia, elucidando como a segurança jurídica transpassa a sociedade e evidenciando a sua essencialidade para toda a garantia de ordem:

O homem necessita de segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsávelmente a sua vida. Por isso, desde cedo se consideravam os princípios da segurança jurídica e da proteção à confiança como elementos constitutivos do Estado de Direito.⁴⁴

Igualmente destaca o outrora Ministro do Superior Tribunal de Justiça, STJ, Jose Augusto Delgado, o qual firmou entendimento no sentido que a segurança jurídica representa a confiabilidade no sistema legal em vigência, em conjunto com a ausência de julgamentos parciais e “na não alteração injustificada da jurisprudência dominante”⁴⁵. É possível concluir, então, que a confiança no sistema jurídico encontra respaldo através da segurança jurídica, devendo essa prevalecer em todas as decisões judiciais existentes.

Depreende-se, na oportunidade, que a segurança jurídica tem o condão de se expandir para além do Direito propriamente dito, como leciona Canotilho (2003), bem como se faz presente indiretamente na vida da população, através da sensação de confiança no sistema jurídico.

Assim, para além das garantias processuais necessárias para que uma ação tramite sob toda a ótica do devido processo legal, a segurança jurídica transcende o âmbito

⁴² MELO, Osvaldo Ferreira de. **Temas atuais de política do direito.** 1ª Ed. Santa Catarina: SAFE-FABRIS, 1998. p. 38

⁴³ REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito.** 5ª Ed. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 86

⁴⁴ CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição.** 7ª Ed. São Paulo: Almedina, 2003, p. 252

⁴⁵ DELGADO, José Augusto. **A Imprevivibilidade das decisões Judiciais e seus reflexos na segurança jurídica.** Disponível em : <www.stj.jus.br › internet_docs › ministros › Discursos> Acesso em: 15 de julho de 2019.

legal, conseguindo se entranhar no imaginário popular, mesmo que de forma inconsciente, sob a ideia que o Judiciário deve seguir normas impostas, acarretando em uma decisão plena e livre de questionamentos.

Entretanto, na prática forense, decisões discrepantes são comuns de se ver, motivadas por fundamentações e razões distintas, mesmo aquelas que têm o fato gerador em comum, seja nos juízos singulares, seja nas Turmas e Câmaras dos diversos tribunais presentes na Justiça Brasileira.

O quadro de insegurança agrava-se ainda mais, pois o STJ dificilmente ingressa no mérito da discussão sobre o percentual de retenção máxima fixado pelos Tribunais Estaduais, ao argumento de que se trata de discussão de fatos e provas – o que não é permitido em sede de recursos especiais. Tampouco há questão de fundo constitucional sobre a matéria – o que bloqueia a apreciação da questão pelo STF em grau de recurso extraordinário, tendendo a tornar definitivas as decisões dos Tribunais de segunda instância.

A garantia de eficácia das normas é dada através da sistematização elaborada pelo legislador e, de igual forma, da aplicabilidade daquelas através do judiciário, por meio das decisões e sentenças publicadas. Desse modo, a falta de previsibilidade e padronização dos atos jurídicos, já abordados acima, acaba por criar certa instabilidade e falta de confiança perante a ordem jurídica vigente⁴⁶.

O Ministro Gilmar Mendes, do Supremo Tribunal Federal, afirmou que a segurança “das regras do jogo” é uma das garantias fundamentais para aqueles que investem seus capitais nos negócios e empreendimentos⁴⁷, sejam esses investimentos de maior ou menor porte.

Nesse âmbito de negócios, em uma relação empresarial, a figura do consumidor gozará de proteção especial, sendo essa uma proteção relativa, tendo em vista que em caso de rescisão contratual não haverá proteção integral quanto aos valores pagos, sendo parte devida à construtora.

Uma das formas de oferecer amparo aos adquirentes foi a instituição do “patrimônio de afetação”, de modo que a cada empreendimento seria destacado do

⁴⁶ HAAS, Ingrid Freire; MOREIRA, Roseany. Segurança Jurídica do Consumidor na Incorporação Imobiliária. **Sapientia — Revista de Direito do Centro Universitário Estácio de Sá**. Belo Horizonte, vol. 2. No. 1, 2014.

⁴⁷MENDES, Gilmar. A reforma do sistema judiciário: elemento fundamental para garantir segurança jurídica ao investimento estrangeiro no País. **Palestra**, 2008. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaArtigoDiscurso/anexo/Reforma do Sistema Judiciario no Brasil v Port.pdf>>. Acesso em: 23 de julho de 2019.

patrimônio da empresa incorporadora um conjunto específico de bens, direitos e obrigações, não havendo possibilidade de desvio de verbas ou confusão patrimonial entre os diversos empreendimentos de uma mesma empresa, ou mesmo com suas relações jurídicas estranhas ao empreendimento em si⁴⁸. Assim, as receitas e despesas de uma construção seriam independentes e distintas das demais obras em andamento pelo incorporador. Tal instituto encontra respaldo na Lei nº 4.591/64, em seu artigo 31-A, §1º:

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

Entretanto, apesar da vedação à comunicação de patrimônios de empreendimentos distinto, caso os recursos excedam ao necessário para a conclusão da obra, o excedente não será incluso como patrimônio de afetação. Para maior segurança jurídica do consumidor frente às negociações com incorporações imobiliárias, entende-se que seria necessário instituir a obrigatoriedade do patrimônio de afetação, de modo que reforçaria a função social do contrato e o seu reflexo perante a sociedade, através de maiores garantias oferecidas aos compradores.

Dessa maneira, a segurança jurídica, quando não alcançada, afeta um dos objetivos do Estado Democrático de Direito, o qual preza pela regularidade e normalização das relações sociais, sem que haja favorecimento de uns em detrimento de outros.

É sabido que o juiz detém liberdade para proferir suas decisões, sustentado pelo princípio do livre convencimento, o qual afirma que o magistrado terá a faculdade de avaliar as provas constituídas nos autos, ao mesmo tempo em que analisa o entendimento jurisprudencial da matéria em conjunto com a disposição legal.

O princípio supracitado foi positivado no Código de Processo Civil, de 2015, o qual afirmou no seu artigo 371 que “O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”. Ademais, Flávio Tartuce aponta em artigo no qual trata sobre a técnica de ponderação trazida pelo Novo Código de Processo Civil, aborda a ponderação à brasileira⁴⁹, na qual o magistrado tem a faculdade de ponderar leis,

⁴⁸ HAAS; MOREIRA, op. cit.

⁴⁹ TARTUCE, Flávio. Técnica de Ponderação no Novo CPC (Flávio Tartuce) e posição contrária (Lênio Luiz Streck). **Gen Jurídico**, 15 de fevereiro de 2016. Disponível em:

princípios e normas para a realizar a decisão de casos concretos, demonstrando ser favorável à técnica apresentada.

Pois bem. Apesar da autonomia conferida ao magistrado, positivada em norma, diante da problematização apresentada quanto à divergência e variação de decisões encontradas na matéria de resolução contratual, o STJ se viu na incumbência de editar uma súmula com o conteúdo, a fim de apaziguar os conflitos gerados, buscando oferecer maior garantia e uniformização às decisões.

Dessa feita, além da necessidade de vasta produção legislativa para oferecer maior proteção ao sistema, ainda assim, foi preciso a intervenção do STJ para propor maior padronização das decisões. Nessa demanda, então, não há espaço para argumentação que o Juiz, mediante o princípio do livre convencimento, poderá decidir da maneira que achar mais justo, sendo necessária a estipulação de normas que estabeleçam formas mais seguras como tais ações deverão ser decididas de modo justo e igualitário.

A liberdade e autonomia que são dadas ao magistrado, quando concedem espaços para interpretações muito amplas e divergentes, geram também um campo de insegurança, esse que sempre deverá ser o mais limitado possível, tendo em vista que todas as decisões geram efeitos e consequências para além do processo em si.

3.2.1 Reação do Superior Tribunal de Justiça para resolução do problema

A inconstância das decisões judiciais acarreta em uma consequente insegurança jurídica, sendo, então, necessário que os órgãos superiores ajam para evitar maiores transtornos. Interpretações judiciais, quando equivocadas, oferecem margem para diferentes perspectivas e concepções, gerando discussões que desarmonizam o meio. Assim, respostas rápidas e eficazes para solucionar os problemas são exigidas do poder judiciário, de modo que esse seja capaz de solucionar os novos desafios impostos socialmente.

O STJ tem como sua principal missão constitucional oferecer garantias para que a aplicação do direito e suas normas sejam realizadas de forma homogênea, através da unificação da interpretação à legislação federal, conforme art. 105, III, “c” da Constituição Federal⁵⁰. Para tanto, é lhe conferido o poder de emitir súmulas que busquem unificar

⁵⁰ <<http://genjuridico.com.br/2016/02/15/tecnica-de-ponderacao-no-novo-cpc-posicao-favoravel-flavio-tartuce-e-posicao-contraria-lenio-luiz-streck/>>. Acesso em: 30 de julho de 2019

⁵⁰ Constituição da República de 1988, Art. 105. “Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou

entendimento de matérias que causem discussões e controvérsias no meio jurídico, apontando a interpretação correta a ser seguida⁵¹, conforme cita Daniel Assumpção.

Nesse diapasão, foi editada a Súmula 543 que versa sobre a rescisão dos contratos de compra e venda imobiliários, no dia 31 de agosto de 2015, pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça⁵², após imensa demanda judicial sobre o mesmo tema, a qual discorre o seguinte:

Súmula 543: 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

Infere-se que, na Súmula 543, foram fixados critérios com o intuito de propor uma resolução efetiva dos problemas percebidos, como a quebra de contrato e dificuldade para arbitrar as quantias que deveriam ser retidas pelas empresas construtoras e quais valores deveriam ser devolvidas aos compradores que desistissem do negócio. Buscando a solução quanto à rescisão contratual, estipularam regras para quando essa fosse motivada pelo vendedor, ou por culpa do comprador, como é possível entender a partir de simples leitura.

No primeiro caso, em rescisão motivada por culpa do vendedor, o tribunal entendeu que seria justo que o valor a ser resarcido deveria ser integral, além da correção monetária a ser aplicada (essa seria de acordo com o estabelecido em cada contrato). Cláusulas que afirmavam que o valor a ser restituído seria feito apenas após a renegociação do imóvel:

É abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra⁵³

Da mesma forma, dispositivos contratuais que afirmavam que a quantia paga seria restituída de forma parcelada foram consideradas abusivas, perdendo, assim, a sua validade, como vemos diante do excerto:

⁵¹ pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal.”

⁵² NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**, vol. único. 9ª Ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 1724.

⁵³ VICENTE, Brianne Ribeiro. Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça: análise dos aspectos jurídicos e sociais. **Trabalho de Conclusão de Curso**, UFRJ, 2018. Disponível em:

<<https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/6027>>. Acesso em: 20 de julho de 2019.

⁵³ STJ. AgRg no REsp: 1207682 SC 2010/0159841-9. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Data de julgamento: 11/06/2013. **Jusbrasil**, 2013. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23534692/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1207682-sc-2010-0159841-9-stj/inteiro-teor-23534693?ref=serp>>. Acesso em: 19 de agosto de 2019

Esta Corte Superior, porém, possui entendimento consolidado pelo rito do art. 543-C do Código de Processo Civil no sentido de ser cabível a retenção imediata de parte das parcelas a serem devolvidas ao comprador na hipótese de resolução do Contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador⁵⁴

Dessa feita, a súmula editada acabou por dirimir parcialmente os problemas encontrados, uma vez que determinou que, quando a rescisão se desse por responsabilidade do vendedor, esse deveria restituir integralmente e de forma única o comprador⁵⁵.

Quanto à segunda possibilidade, ou seja, quando a rescisão se dá pelo comprador, o STJ preferiu regulamentar que a devolução da quantia deveria ser feita de forma parcial, deixando a critério de cada julgador originário estipular a porcentagem de retenção da rescisão.

Ademais, é importante destacar que a Súmula supracitada, apesar de dirimir parcialmente os conflitos na seara imobiliária, não dispõe do poder de vinculação de uma súmula elaborada pelo Supremo Tribunal Federal, STF, tampouco possui força normativa de lei, de modo que não possui o condão de obrigar, então, que todos os juízos sigam o seu entendimento, prevalecendo, assim, a livre convicção do Juiz.

Dessa forma, a Corte Superior, ao mesmo tempo em que ofereceu a solução para parte dos problemas enfrentados na prática forense, não concedeu maiores orientações sobre como agir nas hipóteses de distrato realizado pelos compradores.

O imbróglio segue até os dias atuais, de modo que o Poder Legislativo se viu no dever de editar lei que pudesse solver os impasses verificados, resultando na promulgação da Lei nº 13.786, lançada no ano de 2018 pelo Congresso Nacional.

Dessa forma, percebe-se que o Direito segue em sua evolução normativa, sempre em expansão, buscando acompanhar o fluxo da sociedade, resultando nessa nova legislação na qual buscou-se tratar da matéria específica dos distratos contratuais no âmbito imobiliário.

⁵⁴ STJ. AgRg no REsp: 1349081 AL 2012/0219932-5. Relator: Paulo de Tarso Sanseverino. Data de julgamento: 06/05/2014. **Jusbrasil**, 2014: Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25073235/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1349081-al-2012-0219932-5-stj/inteiro-teor-25073236?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 19 de agosto de 2019

⁵⁵ VICENTE, 2018

4 RESPOSTA DO LEGISLATIVO: LEI DO DISTRATO

Mesmo diante de ampla legislação sobre a matéria, bem como entendimento do STJ já sumulado sobre o assunto, as discussões quanto aos temas de rescisão de contrato imobiliário, de qual porcentagem de retenção seria devida às construtoras e de quanto seria restituído aos compradores não foram sanadas, de modo que até os dias atuais podem ser percebidas nas diversas esferas do Judiciário.

Com o intuito de dirimir os conflitos gerados, o Congresso Nacional, no dia 27 de dezembro de 2018, sancionou a Lei nº 13.786, que regulamentou o distrato imobiliário, que até então não contava com uma legislação específica para o assunto, que persistia sendo uma lacuna no ordenamento jurídico brasileiro, apesar da alta demanda judicial existente na matéria.

Apesar de popularmente conhecida como “Lei do Distrato”, é importante destacar que a norma não regula apenas o distrato em si, isto é, a resolução bilateral das partes, mas também rege a dissolução contratual por inadimplemento de um dos contraentes.

Dessa forma, a situação que deixava de deter estipulação legal passou a gozar de regulamentação própria, havendo, assim, maior estabilidade para os momentos de ruptura contratual, encontrando, por fim, uma padronização acerca dos valores de retenção e sobre como o distrato deveria ser realizado.

A despeito de solver um dos elementos da controvérsia já postulada, a lei não demonstrou preocupação quanto aos princípios inerentes aos contratos, como o princípio da função social e a boa fé objetiva. Dessa forma, questiona-se sua aplicação, bem como a sua efetividade.

4.1 DA APLICAÇÃO E REQUISITOS DA NORMA

A Lei nº 13.786 surgiu com o intuito de alterar o modo como as rescisões contratuais vinham sendo realizadas, aplicando uma visão mais direta e concreta da norma e disciplinando as disposições referentes às resoluções contratuais. Foi demonstrado como

as rescisões deveriam ser realizadas, fossem elas motivadas pela extinção do contrato através do seu exaurimento, isto é, através do cumprimento de todas as obrigações previstas; pelo simples direito de arrependimento do comprador; por resolução por inadimplemento de uma das partes; ou, por fim, pelo distrato.

Quanto ao direito de arrependimento, a lei dispõe que, quando o contrato for firmado na sede da incorporadora, o adquirente não terá direito ao arrependimento, possuindo caráter irretratável, conforme art. 32, §2º da Lei nº 4.591/64⁵⁶, que permanece em vigor. Entretanto, se o negócio foi firmado fora da sede da incorporadora (estande ou mostras de vendas), o adquirente terá o direito de receber todo o dinheiro investido, inclusive o valor pago a título de sinal e comissão de corretagem, desde que o faça dentro do prazo de 07 (sete) dias, a começar a contar da data da postagem, podendo ser interpretado também como *e-mail* ou outro meio de comunicação⁵⁷. Para além dessa hipótese narrada, o contrato de compra e venda imobiliário será irretratável, não havendo possibilidade para a sua desconstituição plena.

No que diz respeito à vigência da norma, insta pontuar seu caráter irretroativo, isto é, a legislação atual só poderá atingir os contratos que forem constituídos após a sua promulgação, não podendo retroagir para os contratos celebrados anteriormente. Dessa forma, mesmo que a resolução contratual tenha ocorrido já no período de vigência da nova lei, essa não poderá repercutir seus efeitos sobre aquela.

O instituto da irretroatividade visa garantir maior estabilidade e consequente segurança jurídica para as partes envolvidas, uma vez que, assim, os componentes não poderão ser surpreendidos por uma norma superveniente que possa vir a alterar o que já havia sido pactuado.

Portanto, para que haja mudança na forma com a qual os tribunais vêm julgando ação dessa espécie é necessário que as novas orientações sejam postuladas apenas

⁵⁶ Lei nº 4.591, Art. 32, § 2: “Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa e 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”

⁵⁷ BRITO, Rodrigo Toscano de. O contrato de incorporação imobiliária deixou de ser irretratável com a entrada em vigor da Lei 13.786/2018? **Jusbrasil**, 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/661822605/o-contrato-de-incorporacao-imobiliaria-deixou-de-ser-irretratavel-com-a-entrada-em-vigor-da-lei-13786-2018#_ftn1>. Acesso em: 20 de julho de 2019

para aquelas ações de rescisão nas quais o contrato tenha sido elaborado sobre os novos preceitos legais firmados⁵⁸.

Um dos pontos fulcrais da nova legislação em vigor foi a instituição do quadro resumo como elemento imprescindível para a elaboração do contrato, de modo que a ausência de informações essenciais enseja o seu aditamento em até 30 dias e que, caso não seja sanado, o adquirente poderá requerer a resolução contratual por culpa do incorporador, conforme art. 35-A, §1º da Lei 4.591, que teve a sua redação alterada pela lei em questão, que segue:

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.

Percebe-se que a importância dada ao quadro resumo na elaboração do contrato evoluiu a ponto de ser fato indispensável e passivo de causar por si só a resolução contratual por descumprimento da norma.

Por fim, é relevante pontuar que a lei nº 13.786, originalmente tramitou como Projeto de Lei nº 1220/2015, sob a ementa 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”, entretanto foi aprovada sob a seguinte ementa “Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano”.

A justificativa dada ao Projeto de Lei era a de que a ausência de norma legal que regulamentasse a desistência de compra de imóveis na planta havia se tornado um “tormento ao consumidor”⁵⁹, e que a lei visava oferecer garantias tanto aos consumidores,

⁵⁸ OLIVEIRA. Carlos E. Elias de; 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 em loteamento. **Conjur**, 6 de janeiro de 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/artigo-lei-distrato.pdf>>. Acesso em: 01 de agosto de 2019.

⁵⁹ SÃO PAULO, Assembleia Legislativa. **Projeto de Lei PL 1220/2015**. Altera as Leis nº 4.591/64 e 6.766/79, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>>. Acesso em: 27 de julho de 2019

quanto às empresas, evitando que as ações sobre o tema continuassem a se multiplicar e fossem encaminhadas ao judiciário. A redação original dos artigos era visivelmente mais favorável aos consumidores, como se vê:

Art. 1º Nos contratos de compra e venda de imóveis adquiridos na planta é facultado à incorporadora a retenção do valor de até 10 % (dez por cento) do valor pago pelo adquirente desistente do negócio, incluindo a taxa de corretagem.

§ 1º O prazo para a devolução da quantia ao adquirente será de 30 (trinta) dias úteis contados da notificação, acrescidos de correção monetária sobre cada um dos pagamentos e juros de 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º Deverá a totalidade da quantia ser devolvida de uma só vez no prazo do parágrafo anterior.

§ 3º A incorporadora poderá descontar os valores devidos da quantia total a ser devolvida do adquirente inadimplente.

§ 4º Na hipótese de rescisão de contrato por culpa inexcusável da incorporadora não é devida a retenção.

Art. 2º O adquirente poderá desistir da compra do imóvel a qualquer momento.

Parágrafo único. A incorporadora poderá reter eventuais prejuízos na caso o adquirente já usufrua do imóvel.

Art. 3º O adquirente poderá requerer a devolução proporcional da quantia paga ao incorporador e à instituição financeira na hipótese da incorporadora obter financiamento do imóvel junto à instituição financeira.

Originalmente, a quantia devida de retenção para às incorporadoras seria de apenas 10%, já estando incluso nessa taxa o valor da corretagem, além de haver estipulação expressa do prazo para o pagamento ser efetivamente pago (30 dias úteis), bem como correção monetária incidente e juros de 1% ao mês. A lei ainda previa que a quantia deveria ser paga de forma integral, isto é, apenas em uma parcela.

Quanto ao momento da rescisão, o Projeto de Lei foi claro ao dispor que o adquirente poderia desistir da compra do imóvel a qualquer momento, sendo cabível à construtora apenas realizar a retenção dos valores necessários para saldar eventuais prejuízos nos casos em que o adquirente já houvesse usufruído do imóvel.

Assim, originalmente, a proposta do Legislativo para sanar um problema verificado nos diversos tribunais brasileiros tinha um caráter mais protecionista a favor dos consumidores, sendo que, ao longo de toda a sua tramitação legal, desde a propositura até a efetiva promulgação, passou por alterações até que o texto fosse aprovado da maneira atual, no qual prevê que a retenção poderá ser realizada até 50% do valor pago pelo comprador, variando conforme o tipo de patrimônio e relação estabelecida.

4.1.1 Distinções elencadas pela lei: patrimônio com ou sem afetação

Ao buscar regulamentar cada situação, a lei tratou de especificar as hipóteses de dissolução contratual e como cada uma delas deveria ser resolvida. Um dos primeiros critérios escolhidos para a distinção foi a classificação do patrimônio ser com afetação ou sem afetação.

Como visto, o patrimônio de afetação foi um conceito lançado pela Medida Provisória nº 2.221, em 04 de setembro de 2001, sendo oficialmente introduzido no ordenamento jurídico através da Lei nº 10.931/04 e acrescentado na Lei nº 4.591/64, conhecida como Lei de Incorporações. Consiste no entendimento que cada empreendimento deterá um patrimônio próprio para a sua efetivação, à parte do patrimônio da empresa construtora. Assim, todas as dívidas contraídas, sejam elas tributárias ou trabalhistas, ficarão limitadas ao próprio empreendimento, não sendo possível manejá-las de um negócio para outro⁶⁰.

O patrimônio de afetação pode ser constituído através de simples averbação em um Registro de Imóveis, conforme art. 53 de Lei nº 4.591/64, já citado em tópico acima. Diante disso, o patrimônio de cada construção e empreendimento fica vinculado àquela obra específica, não podendo ser empregada em dívidas estranhas aquele negócio ou realizar novos empreendimentos, não sendo, inclusive, alcançado em caso de falência ou insolvência da empresa ao longo do processo.

Já quando o patrimônio não possui afetação, isso quer dizer que a verba do negócio pertence não apenas aquele empreendimento, mas sim à empresa responsável, de modo que essa poderá utilizar aquela quantia como bem entender, seja para garantir a construção da obra, ou para saldar dívidas remanescentes de outras construções. Com esse entendimento já firmado, o patrimônio com afetação ou sem afetação ganhou destaque na Lei 13.786/18, estabelecendo parâmetros de rescisão para cada situação distinta.

No caso de não haver a afetação do patrimônio, a legislação prezou em regular a situação de modo que seria devida a restituição das quantias que haviam sido pagas, com a atualização financeira e correção monetária feita de acordo com o índice estabelecido contratualmente, com a dedução cumulativa dos valores correspondentes a comissão de

⁶⁰ ROCHA, Mauro Antônio. **O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária.** Disponível em: <<http://www.urca.br/itec/images/pdfs/turma%20vi%20202018%20-%20patrimonio%20de%20afetacao.pdf>>. Acesso em: 15 de agosto de 2019.

corretagem e a multa fixada contratualmente pela desistência, a qual não deverá ser superior a 25% do valor pago, como estabelecido em art. 67-A da Lei do Distrato⁶¹.

Já no caso de a unidade imobiliária já ter sido disponibilizada ao adquirente e esse desistir do negócio firmado, a lei estipulou que além da retenção prevista no caput do artigo supracitado, seria igualmente devida a contenção dos valores referentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel, cotas de condomínio, valor correspondente à fruição do imóvel, sendo considerada a taxa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, além dos encargos incidentes e despesas já previstas no contrato, conforme estipulou o §2º e incisos do art. 67-A da lei.

Entretanto, caso o empreendimento conte com o patrimônio de afetação, a legislação optou por empregar maior rigidez ao processo do desfazimento contratual, como se vê. O parágrafo quinto foi claro ao estabelecer os seguintes critérios a serem adotados nessas circunstâncias:

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

O excerto acima é extremamente nítido ao afirmar que a quantia retida poderá superar os 50% já investidos pelo adquirente, uma vez que a multa por desfazimento contratual poderá ser considerada válida até 50%, além dos demais encargos e deduções realizadas pela empresa incorporadora, como os valores fixados no caput e incisos destacados anteriormente, sendo essa uma porcentagem notadamente exacerbada.

Ademais, a lei tratou de afirmar em seu texto legal que as partes poderiam, desde que em comum acordo, chegar a um distrato específico e com condições próprias para a situação, desde que firmado em instrumento próprio.

⁶¹ Lei 13.786/18, art. 67-A, §2º : “Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.”

Insta pontuar, por fim, a possibilidade de não haver incidência da aplicação de cláusula penal, em consonância com o §9º⁶², sendo necessário apenas que o adquirente que deu causa ao desfazimento contratual encontre um comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações já assumidos, sendo necessária a anuênciam da empresa incorporadora.

Assim, fica nítido que a nova legislação, a qual surgiu com o propósito de preencher uma lacuna no ordenamento jurídico brasileiro, ao mesmo tempo em que ofereceu solução a grande parte dos problemas existentes, propondo uma medida para cada situação enfrentada pelos adquirentes, acabou também indo de encontro ao que o Direito brasileiro entende por prática abusiva, ao instituir que a retenção para além dos 50% investidos pelos compradores – no caso em que haja patrimônio de afetação, haverá o débito de outros encargos além da multa –, colocando em dúvida a aplicação da função social do contrato, bem como a boa fé objetiva inerente às relações contratuais.

4.2 APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

É certo que o Código de Defesa do Consumidor terá incidência direta nos contratos de aquisição de imóveis, considerando a definição de consumidor e fornecedor positivada nos artigos 2º⁶³ e 3º⁶⁴ desse diploma legal. Contanto, importante destacar que a relação consumerista apenas será configurada no caso da compra e venda ter sido realizada entre construtoras, incorporadoras ou empresas imobiliárias e o adquirente, que deverá utilizar o bem como o destinatário final.

Nesse ínterim, importante destacar que o direito brasileiro optou por aplicar a teoria finalista no que diz respeito o direito do consumidor, entendendo que esse será

⁶² Lei 13.786/18, art. 67-A, § 9º: “Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuênciam do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.”

⁶³ Código de Defesa do Consumidor, art. 2º: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”

⁶⁴ Código de Defesa do Consumidor, art. 3º: “Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”

configurado quando houver a presença do elemento da destinação final do produto ou serviço, isto é, quando o consumidor for o destinatário final, fático e econômico daquela relação⁶⁵. Para tanto, tem-se a seguinte definição:

Destinatário final seria aquele destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa jurídica ou física. Logo, segundo essa interpretação teleológica, não basta ser destinatário fático do produto, retira-lo da cadeia de produção, levá-lo para o escritório ou residência – é necessário ser destinatário econômico do bem não adquiri-lo para revenda, não adquiri-lo para uso profissional, pois o bem seria novamente um instrumento de produção, cujo preço será incluído no preço final do profissional para adquiri-lo. Nesse caso, não haveria exigida “destinação final” do produto ou serviço, ou, como afirma STJ, haveria consumo intermediário, ainda dentro das cadeias de produção e de distribuição. Essa interpretação restringe a figura do consumidor àquele que adquire um produto para uso próprio e de sua família, consumidor seria o não profissional, pois o fim do CDC é tutelar de maneira especial um grupo da sociedade que é mais vulnerável⁶⁶.

Neste âmbito empresarial, a relação de consumo apenas não seria verificada caso o imóvel fosse vendido por uma pessoa física que já havia feito uso do bem, e havia adquirido um novo imóvel para sua moradia, e o estava repassando a um terceiro que utilizaria o imóvel também para uso próprio, uma vez que nesse caso não haveria atividade profissional, nem o objetivo de obter lucro ou vantagens financeiras, sendo esses requisitos essenciais para a configuração da atividade consumerista⁶⁷.

Ao ser verificada a relação consumerista, o CDC irá agir e oferecer maior proteção à figura do consumidor, tendo em vista a sua vulnerabilidade e hipossuficiência presente na relação, visando garantir maior isonomia e equilíbrio contratual, sendo possível a sua aplicação na seara imobiliária em ações por danos morais e materiais, responsabilidade civil por fatos e vícios percebidos na edificação, bem como revisão e execução dos contratos. Dessarte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor será inevitável, desde que presente os elementos que evidenciem a presença de um fornecedor e consumidor, como o caso de empresas construtoras e incorporadoras que vendem as unidades imobiliárias aos adquirentes que as utilizarão como destinatário final⁶⁸.

⁶⁵ NEVES; TARTUCE, op. cit., p. 88

⁶⁶ BENJAMIN, Antônio Herman V; BESSA, Leonardo Roscoe; MARQUES, Cláudia Lima. **Manual de direito do consumidor.** 3^a Ed. São Paulo: RT, 2010, p. 85

⁶⁷ NEVES; TARTUCE, op. cit., p. 81

⁶⁸ ROSALMEIDA, Natália de. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos imobiliários. **Jus,** 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/46206/a-aplicacao-do-codigo-de-defesa-do-consumidor-aos-contratos-imobiliarios>> Acesso em: 01 de agosto de 2019.

Pois bem, a aplicação dos institutos e normas do consumidor é realizada principalmente quando diante de situações abusivas que põem o comprador em posição exageradamente desfavorável. Para tanto, o CDC instituiu, no artigo 51, as cláusulas que seriam nulas de pleno direito, as quais, quando percebidas no mundo fático, seriam desconstituídas em sua totalidade. Além disso, seria possível reconhecer o dever de reparar o dano causado, constatando a responsabilidade civil do fornecedor ou prestador⁶⁹.

No caso em que se está tratando, a situação foi abordada no inciso IV do artigo supracitado, sendo a redação:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

O dispositivo foi considerado “cláusula geral”⁷⁰ por poder se adaptar a uma gama de situações que exponham o consumidor a situações abusivas. Aqui, o desequilíbrio é verificado através de uma cláusula que imponha um valor desproporcional ao objeto, sendo constatada a onerosidade excessiva por parte do consumidor.

Nesse ponto, é válido destacar o critério adotado pelo Código do Consumidor “A lesão tratada pelo art. 51, inc. IV é uma lesão objetivada, como o é todo o sistema consumerista; bastando o mero desequilíbrio pela quebra da boa fé e da função social para sua configuração”⁷¹. Isto posto, se apenas o mero desequilíbrio é capaz de gerar uma lesão no direito do consumidor, é consequentemente lógico que uma norma que impõe a retenção de até 50% do valor investido pelo consumidor seja considerada abusiva.

Como definição de exagerada, o §1º do artigo 51 estabeleceu alguns critérios que possibilitariam a classificação de uma cláusula contratual desta forma, os quais são: vantagens que ofendam os princípios fundamentais do sistema jurídico; que restrinja direitos ou obrigações inerentes ao contrato, de modo que ameace o equilíbrio contratual; ou que seja excessivamente oneroso para o consumidor.

Dessa forma, vê-se que o Código demonstrou preocupação em listar situações nas quais os consumidores estariam sofrendo abusos, decorrentes da posição vulnerável que detém na sociedade e nos negócios realizados, de modo que essa proteção realizada é

⁶⁹ NEVES; TARTUCE, op. cit., p. 356

⁷⁰ Ibidem, p. 360

⁷¹ Ibidem, p. 360/361

necessária em decorrência da vulnerabilidade dos compradores, sendo plausível, até, a anulação da cláusula quando verificada a situação abusiva.

Na seara imobiliária, a legislação atual permite a regulamentação de modo que é possível que o consumidor possa perder mais da metade do valor investido (em caso de haver patrimônio de afetação). Ora, a situação narrada parece ser um claro caso no qual a cláusula se tornou excessivamente onerosa para o consumidor, além de haver um flagrante desequilíbrio contratual.

Flávio Tartuce (2019) afirma que ao ser verificada uma tutela especial no Direito, essa deverá ser dirigida ao mais desfavorecidos, para que haja o efetivo cumprimento da função social⁷². Aduz ainda que a função social dos contratos está ligada a um pensamento de justiça social, sem individualismos, considerando os novos ideais civilistas. O autor igualmente destaca que os novos entendimentos devem ser acompanhados de orientação devida para a aplicação digna e correta dos institutos.

Desse modo, põe-se em cheque a validade da Lei 13.786, tendo em vista que, de acordo com o artigo 51 do Código de Consumidor, é constatada a abusividade da norma, uma vez que afeta o equilíbrio das relações ao mesmo passo que impõe uma situação extremamente onerosa ao comprador, sendo um flagrante desrespeito ao princípio da função social e a boa fé objetiva contratual.

4.3 POSSIBILIDADE E CRITÉRIOS PARA A RESOLUÇÃO

É importante destacar que a resolução contratual não deve ser realizada sem justificativa ou motivo preponderante, devendo a motivação ser causada por elementos fáticos, como insuficiência financeira por parte do consumidor, ou pelo desrespeito às normas legais ou princípios contratuais⁷³ por parte das empresas e/ou construtoras.

No que tange a violação dos princípios, destaca-se o seguinte entendimento, apontado por Maria Helena Diniz:

⁷² TARTUCE, Flávio. Interpretações da função social da do contrato e um contraponto. **Jusbrasil**, 2012. Disponível em: <<https://sergioeduardomartinez.jusbrasil.com.br/artigos/150423206/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>> Acesso em: 25 de agosto de 2019.

⁷³ RIBEIRO, Alfredo Rangel. **O Código de Defesa do Consumidor e a Lei 13.786/18**. 2019. 20 slides

Como bem assevera Celso Antônio Bandeira de Mello: ‘**violar um princípio é muito mais grave do que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica em ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos.** É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, ao ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustêm e alui-se toda a estrutura nelas reforçada.’ Se assim é, incabível seria a existência de direito adquirido ou ato jurídico perfeito contra norma de ordem pública, aplicável retroativamente a atos anteriores a ela. **O direito precedente cede a ela o lugar, submetendo-se aos princípios da função social do contrato e da propriedade, com os quais não pode conflitar, visto que têm supremacia por força da Constituição Federal**’.⁷⁴ (grifo nosso)

O Ministro do STF destaca que a violação dos princípios é mais grave e danosa à sociedade do que a transgressão de uma norma qualquer, tendo em vista que aquela ofenderia não apenas um dispositivo, mas sim todo o sistema constituído, bem como os valores firmados. Além disso, salienta que as normas não devem conflitar com os princípios da função social, seja contratual ou da propriedade, uma vez que estes têm supremacia e força constitucional.

Um contrato que, para ser cumprido na sua integralidade, exige elementos que demandam forças extraordinárias, acaba tornando-se intangível, afetando o campo da existência e validade e, consequentemente, mitigando a força obrigatória do contrato, conforme entendimento do Ministro do STJ:

A intangibilidade do contrato comprehende integralmente os planos de sua existência e validade, mas, apenas parcialmente, o plano de sua eficácia, podendo sua força obrigatória vir a ser mitigada. E essa mitigação terá lugar quando a obrigação assumida, diante das circunstâncias postas, mostrar-se inaceitável do ponto de vista da razoabilidade e da equidade, comprometendo a função social do contrato e a boa-fé objetiva, valores expressamente tutelados pela lei civil e pela própria CF⁷⁵.

Nesse contexto, vê-se que a falta de razoabilidade e equidade entre as partes acaba abalando os princípios da boa fé objetiva e da função social do contrato, pondo em cheque sua real função, a qual é propor o justo relacionamento entre as partes, de modo que ambas possam crescer e se desenvolver, sem que haja prejuízos para os envolvidos no negócio.

⁷⁴ TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**, vol. 3. 14^a Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 184

⁷⁵ STJ. AREsp: 1188551 SP 2017/0267222-2. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Data de julgamento: 21/11/2017. **Jusbrasil**, 2017: Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/522622722/agravo-em-recurso-especial-aresp-1188551-sp-2017-0267222-2?ref=juris-tabs>> Acesso em: 20 de agosto de 2019

Depreende-se, por oportuno, que no ano de 2011, na V Jornada de Direito Civil, foi aprovado o Enunciado nº 431, o qual versou sobre a matéria da função social do contrato, estabelecendo que “A violação do art. 421 conduz à invalidade ou à ineficácia do contrato ou de cláusulas contratuais”. O artigo 421 abordado anteriormente versa sobre a função social e afirma que o contrato será executado respeitando os seus limites, de modo que caso isso não seja verificado, será constatada uma invalidade ou ineficácia contratual.

Assim, é perceptível que o receio em respeitar e garantir a aplicação do conceito da função social é latente e presente em toda comunidade jurídica, considerando que esse princípio é citado através de vias jurisprudenciais, legais, além de ser fruto das produções acadêmicas jurídicas. A função social novamente é destaque, sendo um dos desafios do Direito oferecer um sentido prático a esse princípio.⁷⁶

Nessa mesma esteira, o princípio da boa fé objetiva, positivado tanto no Código Civil quanto no Código de Defesa do Consumidor, assume um posicionamento que busca regularizar a eticidade das relações, prezando por condutas que zelem pela cooperação e lealdade em todo o período contratual, sendo incluso desde as tratativas negociais, bem como até a relação pós-término contratual. Tanto assim o é, que na I Jornada de Direito Processual Civil foi aprovado o Enunciado nº 1, o qual afirma: “A verificação da violação da boa-fé objetiva dispensa a comprovação do *animus* do sujeito processual”⁷⁷.

Dessa forma, vê-se que o princípio se faz presente inclusive na matéria processual, de modo que este deverá ser constatado em todas as relações jurídicas processuais. A quebra da boa fé objetiva gera consequentemente uma violação positiva do contrato⁷⁸, a qual, independente de culpa, deverá ser percebida em todas as fases contratuais.

Nesse diapasão, o Código Civil brasileiro adota a teoria concreta da boa fé objetiva, seguindo o que já havia sido firmado pelo CDC. Nesse último é estabelecido que a revisão contratual será possível sempre que alguma cláusula fixar prestações desproporcionais, além de esclarecer que quando uma cláusula for abusiva, essa terá a sua nulidade decretada, cessando de imediato os seus efeitos.

O Código Civil preza pelo equilíbrio contratual mesmo que não haja um polo necessariamente mais frágil, considerando esse um pressuposto fundamental das relações

⁷⁶ TARTUCE, 2019, op. cit., p. 76

⁷⁷ Ibidem, p 99

⁷⁸ Ibidem, pag. 100

contratuais⁷⁹. O autor Cristiano Chaves (2012) explica que apenas as noções de proporcionalidade e eticidade não são suficientes para oferecer a garantia necessária para o equilíbrio contratual:

É evidente que a unilateralidade e a predisposição intrínsecas às formas massificadas de contratação implicam constante atentado ao equilíbrio contratual, porém, mesmo em contratos paritários, precedidos de negociações entre as partes, haverá o recurso ao equilíbrio contratual, com o desiderato de manutenção da equivalência material entre as prestações⁸⁰.

É deixado claro que o processo de massificação pelo qual as relações sociais foram impactadas e transformadas ao longo de toda a história repercutiram diretamente na forma com a qual o equilíbrio contratual deve ser analisado, não bastando a sua simples constatação formal, mas a manutenção material do equilíbrio entre as prestações fixadas entre as partes.

Nesse contexto, para que o equilíbrio contratual seja percebido e constatado de fato, não basta apenas as partes estabelecerem um contrato formal e legal, mas um contrato que seja capaz de proporcionar ao longo de todo o seu cumprimento, prestações justas e que estejam de acordo com a realidade. Da mesma forma, deverá ser realizada a rescisão, de modo que essa não seja excessivamente onerosa para o consumidor, o qual apesar de contar com proteção especial do Direito, se vê diante de uma situação em que é obrigado a suportar cláusulas de resolução que, analisando sob a ótica do CDC, podem ser consideradas abusivas, mas possuem embasamento e origem legal.

O autor Arnaldo Rizzato (2019) pontua, em sua obra, a importância da boa fé objetiva para auferir maior segurança jurídica:

A segurança das relações jurídicas depende, em grande parte, da probidade e da boa fé, isto é, da lealdade, da confiança recíproca, da justiça, da equivalência das prestações e contraprestações, da coerência e clarividência dos direitos e deveres (...) A probidade envolve a justiça, o equilíbrio, a comutatividade das prestações, enquanto a boa-fé exige a transparência e clareza das cláusulas.⁸¹

Dessa forma, resta claro que, para além da legislação promulgada, é necessário maior envolvimento das partes e garantia da aplicação dos princípios regentes na seara contratual para que a sua eficácia e validade sejam de fato verificados na realidade social de todos os indivíduos.

⁷⁹ FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 233

⁸⁰ Ibidem, p. 233

⁸¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18^a Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 31

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através do exposto no trabalho, observou-se que a mudança comportamental da sociedade como um todo afetou diretamente a construção das relações sociais e, consequentemente, a resolução destas.

De igual modo, o Direito precisou sempre se manter atualizado às novas demandas e problemas levantados pela sociedade, para que não se tornasse obsoleto ou tratasse de questões defasadas e sem relevância para a população. Assim, a evolução e progresso das normas é algo presente e necessário, não podendo o ordenamento jurídico e os operadores do direito acreditarem que as leis existentes bastam e não precisam de atualização, o que, como visto, é uma falácia.

No campo imobiliário é perceptível a tentativa dos Poderes Legislativo e Judiciário em seguir evoluindo e legislando a matéria para que essa consiga acompanhar as mudanças sentidas na sociedade, como foi possível ver através da análise realizada quanto à evolução normativa, tanto nas leis específicas, quanto na nova visão trazida ao ramo dos contratos pelo Código Civil em 2002.

Apesar de toda a legislação existente, ainda assim foi constatada uma lacuna na matéria de rescisão de contratos imobiliários, dando margem para decisões discrepantes e instáveis, sem que houvesse qualquer padronização do tema.

Diante da situação, o STJ buscou suprir a omissão do Legislativo ao editar a Súmula 543, versando sobre a matéria, mas, apesar de minimizar as discussões existentes, não foi suficiente para apaziguar os termos das demandas, considerando a sua abstratividade e ausência de força vinculante.

Tão somente ao final do ano de 2018, foi promulgada uma lei versando sobre a matéria e que, apesar de regular e por fim à lacuna existente e consequentemente dirimir as discussões existentes no tema, uma vez que regulou os *quantuns* de retenção em cada caso verificado, também levantou outras questões quanto a sua aplicabilidade e eficácia.

Apesar da Lei nº 13.786 por fim ao problema enfrentado pelos consumidores e empresas construtoras quanto à ausência de definição do tema da rescisão, a legislação trouxe uma gama de novas questões em decorrência da falta de respeito dos princípios contratuais como a boa fé objetiva e função social dos contratos, esses que são inerentes e

devem ser percebidos em toda tratativa contratual, desde as negociações, como também até o período pós contratual.

Ao determinar que os valores pagos pelo comprador possam ser retidos até os 50% (cinquenta por cento) do que já havia sido pago afigura-se uma situação claramente vantajosa e benéfica para as Empresas, ao passo em que o consumidor é posto em um polo mais frágil e vulnerável.

Além do desrespeito verificado à ordem principiológica já positivada também pelo Código Civil Brasileiro, é posto em cheque os preceitos e normas definidas pelo Código de Defesa do Consumidor, considerando os critérios adotados para a configuração de abusividade de cláusulas contratuais e sua consequente nulidade.

Desse modo, o presente trabalho questiona o modo como as resoluções contratuais vêm sendo arbitradas, apontando a ausência de padronização existente nos diversos tribunais espalhados no país, indicando um contexto fértil para a insegurança jurídica se desenvolver, ao mesmo tempo em que evidencia que a Lei 13.786, ao suprir essa carência e falha do ordenamento jurídico, também trouxe a tona uma nova problemática, considerando todos os vícios e disfunções técnicas apontadas.

Assim, diante dos problemas citados, a monografia possui o intuito de apontar as falhas percebidas na legislação, seja quando da sua ausência, seja por meio de uma nova lei que não cumpre com os preceitos já fixados no Direito, ou ao menos respeita os princípios inerentes à matéria, o que imprime um caráter não propositivo à pesquisa. Dessarte, o trabalho se propôs a analisar e apontar as inconsistências legais, registrando incoerências e correções para que o conteúdo legal fosse adequado e de acordo com princípios da boa fé objetiva e função social contratual.

REFERÊNCIAS

BENJAMIN, Antônio Herman V; BESSA, Leonardo Roscoe; MARQUES, Cláudia Lima. **Manual de direito do consumidor.** 3^a Ed. São Paulo: RT, 2010.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, AgRg no REsp: 1207682 SC 2010/0159841-9. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Data de julgamento: 11/06/2013. **Jusbrasil**, 2013. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23534692/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1207682-sc-2010-0159841-9-stj/inteiro-teor-23534693?ref=serp>>. Acesso em: 15 de julho de 2019

_____.AgRg no REsp: 1349081 AL 2012/0219932-5. Relator: Paulo de Tarso Sanseverino. Data de julgamento: 06/05/2014. **Jusbrasil**, 2014: Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25073235/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1349081-al-2012-0219932-5-stj/inteiro-teor-25073236?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 15 de julho de 2019

_____.REsp: 1132943 PE 2009/0063448-6. Relator: Ministro Felipe Salomão Luis . Data de julgamento: 27/08/2013. **Jusbrasil**, 2013: Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24226328/recurso-especial-resp-1132943-pe-2009-0063448-6-stj>> Acesso em: 15 de julho de 2019

_____.REsp: 1648097 SP 2017/0008260-0. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Data de julgamento:15/09/2013 **Jusbrasil**, 2017: Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/499299232/recurso-especial-resp-1648097-sp-2017-0008260-0/decisao-monocratica-499299269?ref=juris-tabs>> Acesso em: 15 de julho de 2019

BRASIL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal, ACJ 20140310092552 DF 0009255-16.2014-8.07.0003. Relator: Leandro Borges de Figueiredo. Data de julgamento: 18/08/2014. **Jusbrasil**, 2014. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/134661949/apelacao-civel-do-juizado-especial-acj-20140310092552-df-0009255-1620148070003?ref=serp>> Acesso em: 16 de julho de 2019

_____.Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, APL: 00020172120118190001 RJ 0002017-21.2011.8.19.0001. Relatora: Desembargadora Maria Luiza de Freitas Carvalho. Data de Julgamento: 04/02/2014. **Jusbrasil**, 2014. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116615497/apelacao-apl-20172120118190001-rj-0002017-2120118190001?ref=serp>>. Acesso em: 16 de julho de 2019

_____.Tribunal de Justiça de Goiás, APL: 00896717120178090051. Relator: Desembargador José Carlos de Oliveira. Data de Julgamento: 18/07/2019. **Jusbrasil**, 2019. Disponível em: <<https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/734701876/apelacao-cpc-896717120178090051?ref=serp>> Acesso em: 16 de julho de 2019

_____.Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. AC 20160074217 RN.Relator: Desembargador Virgílio Macêdo Jr. Data de julgamento: 14/03/2017. **Jusbrasil**, 2017. Disponível em: <<https://tj-rn.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/438438118/apelacao-civel-ac-20160074217-rn?ref=serp>>. Acesso em: 16 de julho de 2019

_____.Tribunal de Justiça de Pernambuco. ED 0038969-68.2002.8.17.0001 PE. Relator: Ministro Eurico de Barros Correia Filho. Data de Julgamento: 06/04/2017.

Jusbrasil, 2017. Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/625748403/embargos-de-declaracao-ed-3817249-pe?ref=serp>>. Acesso em: 16 de julho de 2019

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 1 de julho de 2019

_____.Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm> . Acesso em: 10 de Agosto de 2019

_____.Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm> Acesso em: 20 de julho de 2019

_____.Lei nº 13.786, 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm> Acesso em: 03 de agosto de 2019

_____.Lei nº 4.591, 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: 15 de julho de 2019

_____.Lei nº 6.766, 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm> . Acesso em: 23 de julho de 2019

_____.Decreto 58, 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 16 de julho de 2019.

BECH, Ulrich. **O que é globalização? — Equívocos do globalismo, respostas à globalização.** São Paulo: Paz e Terra S.A, 1999

BRITO, Rodrigo Toscano de. O contrato de incorporação imobiliária deixou de ser irretroatável com a entrada em vigor da Lei 13.786/2018? **Jusbrasil**, 2019. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/661822605/o-contrato-de-incorporacao->>

[imobiliaria-deixou-de-ser-irretratavel-com-a-entrada-em-vigor-da-lei-13786-2018#_ftn1](#).
Acesso em: 20 de julho de 2019

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição.** 7^a Ed. São Paulo: Almedina, 2003

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. **Migalhas**, 5 de setembro de 2019. Disponível em:
<<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16.MI302189,21048-O+STJ+e+o+principio+da+seguranca+juridica>>. Acesso em: 20 de julho de 2019

DELGADO, José Augusto. **A Imprevisibilidade das decisões Judiciais e seus reflexos na segurança jurídica.** Disponível em : <www.stj.jus.br › internet_docs › ministros › Discursos> Acesso em: 15 de julho de 2019

EFING, Antônio Carlos. BERGSTEIN, Laís Gomes. **A evolução da responsabilidade civil na incorporação imobiliária sob a égide do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.** Revista Científica da Academia Brasileira de Direito Civil. Vol. 1, nº 1, Edição Especial, Juiz de Fora: 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil – Contratos: Teoria geral e contratos em espécie.** 2^a Ed. Salvador: Juspodivm, 2012

HAAS, Ingrid Freire. MOREIRA, Roseany. Segurança Jurídica do Consumidor na Incorporação Imobiliária. **Sapientia – Revista de Direito do Centro Universitário Estácio de Sá. Belo Horizonte.** Vol 2. No. 1. 2014.

IANNI, Octavio. **Teorias da globalização.** Rio de Janeiro, Civilização Brasileira S.A, 1996

ISTO É. **Mercado imobiliário fecha 2018 com alta de 19,2% em vendas, diz CBIC.** Disponível em: <<https://istoe.com.br/mercado-imobiliario-fecha-2018-com-alta-de-192-em-vendas-diz-cbic>> Acesso em: 03 de julho de 2019

LORENZETTI, Ricardo Luis. **Teoria da decisão judicial.** Fundamentos de direito privado. Trad. Vera Maria Jacob Fradera. São Paulo: RT, 1998.

MARTINEZ, Sérgio Eduardo. O Código de Defesa do Consumidor e o Direito Imobiliário: reflexos da sua aplicação aos litígios decorrentes dos contratos imobiliários. **Jusbrasil**, 2014. Disponível em:
<<https://sergioeduardomartinez.jusbrasil.com.br/artigos/150423206/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>> Acesso em: 20 de julho de 2019

MELO, Osvaldo Ferreira de. **Temas atuais de política do direito,** 1^a Ed.. Santa Catarina: SAFE – FABRIS, 1998.

MENDES, Gilmar. A reforma do sistema judiciário: elemento fundamental para garantir segurança jurídica ao investimento estrangeiro no País. **Palestra**, 2008. Disponível em:

<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaArtigoDiscurso/anexo/Reforma_do_Sistema_Judiciario_no_Brasil_v_Port.pdf>. Acesso em: 23 de julho de 2019.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção; TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito do Consumidor: Direito Material e processual.**, vol. único. 6^a Ed. São Paulo: Forense, 2017.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**, vol. único. 9^a Ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

OLIVEIRA. Carlos E. Elias de; 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 em loteamento. **Conjur**, 6 de janeiro de 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/artigo-lei-distrato.pdf>>. Acesso em: 28 de junho 2019.

ORTIZ, Renato. **Mundialización y cultura**. Bogotá: Convenio Andrés Bello, 2004

REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**, Ed. 5^a.. São Paulo: Saraiva, 1994

RIBEIRO, Alfredo Rangel. O Código de Defesa do Consumidor e a Lei 13.786/18. 2019. 20 slides.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Ed. 18^a. Rio de Janeiro: Forense. 2019

ROCHA, Mauro Antônio. **O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária**. Disponível em:
<<http://www.urca.br/itec/images/pdfs/turma%20vi%20202018%20-%20patrimonio%20de%20afetacao.pdf>>. Acesso em: 15 de julho de 2019

ROSALMEIDA, Natália de. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos imobiliários. **Jus**, 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/46206/aplicacao-do-codigo-de-defesa-do-consumidor-aos-contratos-imobiliarios>> Acesso em: 01 de agosto de 2019

SÃO PAULO, Assembleia Legislativa. **Projeto de Lei PL 1220/2015**. Altera as Leis nº 4.591/64 e 6.766/79, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>> Acesso em: 27 de julho de 2019

SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. **Direito e Democracia. Revista de Ciências Jurídicas**. São Paulo, Vol. 4, Número 2, Páginas 338- 384, 2º semestre de 2003

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria Geral dos Contratos e Contratos em espécie**, vol. 3. 14^a Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

_____.Técnica de Ponderação no Novo CPC (Flávio Tartuce) e posição contrária (Lênio Luiz Streck). **Gen Jurídico**, 15 de fevereiro de 2016. Disponível em:

<<http://genjuridico.com.br/2016/02/15/tecnica-de-ponderacao-no-novo-cpc-posicao-favoravel-flavio-tartuce-e-posicao-contraria-lenio-luiz-streck/>>. Acesso em: 22 de agosto de 2019

_____.Interpretações da função social da do contrato e um contraponto. **Jusbrasil**, 2012. Disponível em:

<<https://sergioeduardomartinez.jusbrasil.com.br/artigos/150423206/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>> Acesso em : 01 de agosto de 2019

TEIXEIRA, Tarcisio. **Compromisso e promessa de compra e venda: distinções e novas aplicações dos contratos preliminares**. 2^a Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Contratos** – Vol. III. 19^a Ed. São Paulo: Atlas, 2019

VICENTE, Brianne Ribeiro. Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça: análise dos aspectos jurídicos e sociais. **Trabalho de Conclusão de Curso**, UFRJ, 2018. Disponível em: <<https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/6027>>. Acesso em: 20 de julho de 2019.

XAVIER, Luciana Pedroso. **As teorias do patrimônio e o patrimônio de afetação na incoporação imobiliária**. 2011.178 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2011.