

DISTRATO CONTRATUAL IMOBILIÁRIO À LUZ DA LEI Nº 13.786/18

Contractual real estate distract in light of law nº 13.786/18

Dandara Roberta Bandeira da Silva^{1*}, Juliana Silva Guabiroba²

Palavras-chave:

Distrato contratual.
Resilição contratual. Lei 13.786/18.

RESUMO - O presente trabalho contempla o relevante tema do distrato imobiliário. O distrato é conceituado como uma das formas de extinção do contrato por meio da resilição bilateral, ou seja, quando é realizado pela vontade de ambos os contratantes. A lei nº 13.786/18 entrou em vigor em 27 de dezembro de 2018, e, é considerada um marco legal para os contratos de alienação de imóveis na planta e em loteamento. Em síntese, a Lei do Distrato inseriu artigos na Lei de Incorporação Imobiliária e na Lei de Loteamento, estabelecendo diretrizes para o inadimplemento contratual. Diante disso, o objetivo do estudo foi compreender o distrato contratual imobiliário à luz da lei nº 13.786/18, como tal procedimento é realizado, analisando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas promessas de compra e venda de imóvel e o entendimento dos tribunais no tocante ao distrato, avaliando a importância da aprovação da nova lei. Para tanto, foi realizada uma revisão bibliográfica exploratória qualitativa. A fonte de busca literária principal foi a plataforma google acadêmico, além de doutrinas que abordam a temática, sobretudo os doutrinadores Tartuce e Scavone Júnior. Ademais, o presente trabalho demonstra as mudanças que a nova lei trouxe para o mercado imobiliário quanto ao que já vinha sendo aplicado nos tribunais. Entre outras inovações, merece destaque: a previsão de multa de 25% ou 50% sobre o valor já efetivamente pago, caso o consumidor desista da aquisição do imóvel na planta, analisando se o bem-estar ou não no regime de afetação e o direito de arrependimento. Além disso, por ser uma lei recente, ainda não se consegue analisar como os tribunais tratam o tema a partir da nova legislação, porém, é certo que esta será devidamente analisada em situações práticas futuramente vivenciadas, e ainda será tema de debates no judiciário com o intuito de equilibrar a sua aplicação em harmonia com o Código de Defesa do Consumidor.

Keywords: Cancellation Contract. Termination Clause. Law No 13.786/18

ABSTRACT - This work contemplates the relevant theme of real estate cancellation contract. Cancellation is conceptualized as one of the many ways to extinct a contract through bilateral termination clause, that is, when the contract is ended by both parties. Law No. 13,786/18 came into force on December 27, 2018 and is considered as a legal mark to plant and allotment property sale contracts. In summary, Cancellation Law inserted articles in Property Development Law and Allotment Law, establishing guidelines to Contractual Breach. That said, this work aims to understand real estate cancellation contract according to Law No 13,786/18, how such procedure is done, analyzing Consumer Protection Code application in purchase and sale of property and understanding of courts when it comes to Cancellation, evaluating importance of new law's approval. Therefore, a qualitative exploratory bibliographic review was made. The main research source was academic Google platform, besides doctrines that talk about the theme, above all Tartuce e Scavone Júnior legal doctrines. Besides, this work present changes that the new law brought to real estate market as to what was already being used in courts. Among other innovations, deserves spotlights: forecast ticket of 25% or 50% on effectively paid value, just in case the consumer gives up on immobile acquisition, analyzing well being or not in affectation regime and regret right. Besides, because it is a new law, it is not possible to analyze how courts treat this theme from a new legislation, however it is safe to say that it will be properly analyzed in practical situations that will be see in the future, and still will be debated in judiciary aiming to balance its application in harmony to Consumer Protection Code.

1. Acadêmica de Direito, Faculdade Morgana Potrich – FAMP. Mineiros – Goiás, Brasil.

2. Docente universitária. Graduada em Educação Física pela UFMT. Graduada em Direito pela Faiesp/Rondonópolis. Especialista em Direito Civil Contemporâneo pela Universidade Federal do Mato Grosso (UFMT). Mestra em Saúde Coletiva pela UFMT. E-mail: julianaguabiroba@fampfaculdade.com.br

*Autor para Correspondência: E-mail: dandararalves@hotmail.com



INTRODUÇÃO

O contrato é uma espécie de negócio jurídico que tem como efeito a criação de direitos e obrigações, tendo como fundamento a vontade humana, desde que esteja em conformidade com o ordenamento jurídico. Ou seja, é um acordo de vontades, na conformidade da lei, que tem como finalidade adquirir, modificar e extinguir direitos e deveres (TARTUCE, 2019 a).

Uma das formas de extinção do contrato é por meio do procedimento denominado distrato, que é conceituado como a ação de encerrar a relação contratual por meio da declaração de vontade das partes contratantes, no sentido oposto ao que havia gerado o vínculo. Deste modo, o distrato trata-se de um “contrato para extinguir outro” (VENOSA, 2017).

Hodiernamente com a crise econômica, um dos principais problemas que as incorporadoras enfrentam diz respeito à rescisão contratual das promessas de compra e venda. Conforme será abordado, até dezembro de 2018, o mercado imobiliário sofria uma certa insegurança jurídica por não haver regulamentação no tocante ao distrato contratual imobiliário. Desta forma, a relação contratual era regulada por jurisprudências e pelo Código de Defesa do Consumidor (SCAVONE JUNIOR, 2019). Em 27 de dezembro de 2018, entrou em vigor a lei nº 13.786, denominada “Lei do Distrato Imobiliário”, que inseriu artigos na Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64) e na Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766/76).

Sendo assim, essa pesquisa justifica-se na profunda relevância em tratar sobre o tema, uma vez que é evidente a necessidade de entender a importância da nova lei para o mercado imobiliário. Para tanto, busca-se responder os seguintes questionamentos: como essa mudança legislativa influenciou o mercado imobiliário? E como os tribunais tratam do tema a partir da nova legislação?

Nesse contexto, o objetivo é compreender o distrato contratual imobiliário à luz da lei nº 13.786/18, como tal procedimento é realizado, analisando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas promessas de compra e venda de imóvel e o entendimento dos tribunais no tocante ao distrato, avaliando a importância da aprovação da lei nº 13.786/18 e, por fim, verificando os reflexos concernentes a sua aplicabilidade.

Outrossim, foi realizada uma revisão bibliográfica exploratória qualitativa, contendo uma abordagem sobre a conceituação de contrato, sua função social e os seus princípios, a relação do Código de Defesa do Consumidor com o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a conjuntura econômica das incorporadoras e as mudanças

apresentadas pela Lei do Distrato. A fonte de busca literária principal foi a plataforma google acadêmico, a partir das palavras-chave: contrato, contrato imobiliário, extinção do contrato, rescisão contratual, distrato contratual, atual crise financeira e atual situação das incorporadoras. Em que se pese, em princípio o número excessivo de palavras-chave, a ocorrência de artigos a respeito do objeto de estudo da pesquisa ora apresentada foi escassa, por isso a justificativa de busca por vários termos relacionados. Para além dessa busca, foram utilizadas doutrinas que abordam a temática sobretudo os doutrinadores Tartuce e Scavone Júnior, referências da temática do direito imobiliário. Por fim, quando necessário aos esclarecimentos de temas pontuais foi utilizado decisões dos tribunais para melhor elucidar os fatos.

O CONTRATO E A REGULAÇÃO ATRAVÉS DOS PRINCÍPIOS

O contrato é o negócio jurídico que tem como finalidade adquirir, modificar e extinguir direitos e deveres entre as partes, sendo um ato jurídico bilateral, ou seja, depende de pelo menos duas declarações de vontade (TARTUCE, 2019a). De acordo com o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves (2009), a mais importante e mais comum fonte de obrigação é o contrato. Seu fundamento ético é a vontade dos contratantes, desde que esteja em conformidade com a lei.

O Código Civil de 2002, no artigo 421, dispõe que a liberdade de contratar será exercida em consonância com os fins sociais do contrato (BRASIL, 2002). Desse modo, o contrato será estabelecido de acordo com o contexto da sociedade (CASSETTARI, 2015).

Ressalta-se ainda que a função social do contrato é a relação das partes com a coletividade, dessa forma, limita a autonomia da vontade quando esta estiver desconformidade com os interesses sociais, tornando ineficazes os contratos que ofender tais interesses e a dignidade da pessoa humana. Nos contratos e atos unilaterais a função social do contrato possui dupla eficácia: uma individual, e outra coletiva. Assim, a eficácia individual, também chamada de eficácia interna, é relativa apenas aos contratantes, atendendo seus próprios interesses, já a coletiva, ou externa, satisfaz os interesses dos contratantes e terceiros (GONÇALVES, 2009).

Verifica-se assim, que a função social do contrato é um princípio moderno¹, o qual se agrega aos princípios tradicionais do contrato, como os da autonomia privada, a força obrigatória e a relatividade dos efeitos do contrato (CASSETTARI, 2015). Nesse sentido, Gonçalves (2009)

¹A função social do contrato foi objetivamente positivada pelo Código Civil de 2002.

afirma que os princípios modernos, também chamados de sociais, como a função social do contrato e a boa-fé objetiva, muitas vezes impedem a prevalência dos princípios tradicionais.

Conforme Cassettari (2015) o princípio da relatividade dos efeitos do contrato estipula que o contrato não vincula terceiros ao seu conteúdo, produzindo efeitos apenas para aqueles que manifestaram sua vontade. Neste sentido, Gonçalves (2009), evidencia que este princípio é a aplicação da *res inter actus*, e por isso, o contrato não beneficia nem prejudica terceiros.

No entanto, essa concepção foi impactada pelo Código Civil de 2002, que reconheceu a função social do contrato, deixando este de ser apenas instrumento de satisfação das necessidades individuais. Ademais, a função social do contrato mitigou o princípio da relatividade dos efeitos do contrato (GONÇALVES, 2009).

De acordo com Rizzardo (2017) o princípio da boa-fé objetiva é um dos princípios sociais que orientam a formação do contrato. Tem previsão no Código Civil de 2002 no artigo 422, e preceitua: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão, como em execução, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002).

Sendo assim, a boa-fé objetiva consiste em regra de comportamento, dever de agir com honestidade e lealdade nas relações jurídicas contratuais. As partes do negócio jurídico devem observar o princípio da boa-fé desde as negociações preliminares até a conclusão do contrato (CASSETTARI, 2015).

Em relação ao princípio da autonomia privada, este pode ser conceituado como o princípio que confere as partes liberdade contratual, ou seja, permite que estipulem a respeito dos seus interesses mediante acordo de vontades. Conforme tal princípio, as partes têm a liberdade de contratar ou não, liberdade de escolher o outro contratante e liberdade de fixar o conteúdo do contrato (GONÇALVES, 2009).

Urge mencionar que a autonomia da vontade sofre limitação perante os princípios sociais, visto que, nos termos do artigo 421, do Código Civil: "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato" (BRASIL, 2002).

O princípio da força obrigatória, também conhecido como *Pacta Sunt Servanda*, dispõe que o acordo de vontades faz lei entre as partes. Baseando-se no princípio da autonomia da vontade, ninguém é obrigado a contratar, mas, uma vez livremente pactuado, deve-se cumprir (CASSETTARI, 2015).

O referido princípio tem por fundamento a necessidade de segurança nos negócios, pois um contrato

válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes. Assim, tal princípio não se faz absoluto no ordenamento jurídico brasileiro, visto que no tocante ao Direito Consumerista, o Princípio do *Pacta Sunt Servanda* pode ser relativizado (VENOSA, 2018).

Neste sentido, é importante ressaltar a decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que consagrou o entendimento que “o princípio do *pacta sunt servanda* não pode ser utilizado como manto para eternizar abusividades em prejuízo de uma das partes da avença, devendo ceder lugar ao princípio da relatividade do contrato, de modo a assegurar o equilíbrio na relação negocial”.²

O código de defesa do consumidor e a sua aplicação no contrato de compra e venda de imóvel

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXXII, que define os direitos e garantias fundamentais, estabeleceu que o Estado Brasileiro tem o dever em promover, na forma da lei, a proteção do consumidor. (BRASIL, 1988). Por sua vez, no Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, o artigo 48, determinou que deveria ser elaborado o Código de Defesa do Consumidor dentro de 120 dias da promulgação da Constituição (ALMEIDA, 2018). Com a finalidade de proteger e defender a parte mais fraca na relação de consumo criou-se o Código de Defesa do Consumidor - Lei 8.078/90 (FILOMENO, 2014).

Antes de qualquer estudo que envolva o procedimento do distrito imobiliário conforme as alterações trazidas pela Lei 13.786/2018, se faz necessária uma perquirição acerca do direito dos consumidores, o conceito de consumidor e fornecedor, e a relação de consumo. Ressalta-se que a doutrina e a jurisprudência, no contrato imobiliário, entendem que o comprador se enquadra como consumidor e as incorporadoras como fornecedor, em que entre as partes é celebrado um contrato de adesão, visto que as cláusulas são estabelecidas pelas incorporadoras sem a possibilidade de discussão e alteração por parte dos consumidores. Logo, verifica-se uma relação consumerista, que está diretamente sujeita as normas e princípios previstos no Código de Defesa do Consumidor (SCAVONE JUNIOR, 2020).

O Código de Defesa do Consumidor, no artigo 2º, define consumidor como "toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final" (BRASIL, Lei nº 8.079, 1990). De acordo com Filomeno (2014), do outro lado das relações de consumo está o

²(TJGO, Apelação (CPC) 5283970-48.2017.8.09.0051, Rel. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 26/02/2019, DJe de 26/02/2019)..

fornecedor, que é definido no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Conforme Filomeno (2014), as relações de consumo entre o consumidor, de um lado, e o fornecedor, de outro, tem como objetos de interesse dos produtos e serviços. O Código de Defesa do Consumidor, no artigo 3º, §1º, dispõe que produto é "qualquer bem móvel ou imóvel, material ou imaterial". Em continuação, no §2º, define que "serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista" (BRASIL, Lei nº 8.078, 1990).

O Código de Defesa do Consumidor presume, de forma absoluta, que o consumidor é a parte vulnerável das relações de consumo, visto que existe a suposição da preponderância do fornecedor em relação ao consumidor. Esta vulnerabilidade seria conceito de direito material. Entretanto, o consumidor, como parte fraca das relações de consumo, goza da presunção de vulnerabilidade, não podendo o reconhecimento de tal condição ser negado (KHOURI, 2013). O reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor está previsto no artigo 4º, do CDC, em seu inciso I.

De acordo com Tartuce e Neves (2019), para garantir a proteção ao consumidor, o legislador conferiu a inversão, em seu favor, do ônus da prova. Este benefício está previsto no rol dos direitos básicos dispostos no art. 6º, VIII, do CDC. De acordo com tal artigo, a inversão do ônus da prova está condicionada à hipossuficiência do consumidor. Conforme afirmam Tartuce e Neves (2019), do contrário do que ocorre com a vulnerabilidade, onde todo consumidor é vulnerável, nem todo consumidor é hipossuficiente, sendo a hipossuficiência matéria de direito processual, que deve ser comprovada dentro de cada caso concreto após a verificação da condição das partes litigantes e do objeto material do litígio.

Para Tartuce e Neves (2019), o conceito de hipossuficiência não se restringe ao sentido literal das expressões pobre ou sem recursos. O conceito de hipossuficiência consumerista é mais amplo, devendo ser analisado no sentido de desconhecimento técnico e informativo. Neste sentido, a hipossuficiência é o reconhecimento processual de que o consumidor está em desigualdade quanto ao fornecedor em uma relação de consumo.

No que tange ao aspecto contratual, quando se trata de contrato existencial, ou seja, aqueles cujo objeto consiste em um bem necessário para a subsistência da pessoa humana,

sem que o consumidor vise lucro, como os contratos de acesso à moradia, à propriedade imobiliária como bem de família, a parte contratante que o interesse é existencial encontra-se em disparidade em relação à outra parte que visa o lucro, uma vez que este se submete a cláusulas abusivas, pois necessita do bem, ocorrendo a intervenção estatal no conteúdo material dos contratos com a intenção de equilibrar e harmonizar as relações de consumo (ROSA; BIZELLI; FÉLIX, 2017).

Pois bem, é inegável que os contratos de compra e venda imobiliária, normalmente, aparecem com natureza adesiva, com cláusulas estabelecidas de maneira unilateral pelo fornecedor. Por isso, como forma de impedir os abusos cometidos em tais relações de consumo, a lei consumerista considera que as cláusulas abusivas são nulas de pleno direito. Ademais, o Código de Defesa do Consumidor, no artigo 6º, inciso V, prevê que é direito básico do consumidor a revisão das cláusulas contratuais em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas. Diante disso, há de se perceber que a lei consumerista visa a proteção do consumidor, que considera ser a parte mais fraca na relação de consumo, de modo a realizar um procedimento verdadeiramente equitativo (AZEVEDO; MELO, 2015).

Direito Imobiliário e a promessa de compra e venda

O Direito Imobiliário tem natureza privada, sendo o ramo que reúne as relações jurídicas e conflitos que envolvem a propriedade, seja quanto a aquisição, a perda, a posse, a locação, a usucapião, o condomínio, a doação, a cessão de direito, as incorporações imobiliárias, o direito de construir e outros institutos relacionados ao bem imóvel. No entanto, este ramo do Direito, seja na forma de comercialização ou no sentido de utilidade da coisa, bem sofrendo a intervenção do interesse público, conforme o princípio da função social (AGHIARIAN, 2015).

No direito imobiliário, tão comum quanto o contrato de compra e venda, é o contrato de promessa de compra e venda. Trata-se de contrato preliminar ou pré-contrato pelo qual se convencionam a compra e venda de um bem imóvel, para pagamento em prestações (LUZ, 2018). De acordo com Aghiarian (2015) na promessa de compra e venda o promitente comprador se obriga a pagar o preço e o promitente vendedor, após receber o que avençou, se compromete a outorgar a escritura para a transferência da propriedade.

Em 1937, o Decreto-lei nº 58 regulamentou especificamente a promessa de compra e venda, desta forma, atribuindo maior segurança e garantias ao promitente

comprador, uma vez que o artigo 1.088 do Código Civil de 1916 que até então era o dispositivo que regia essa modalidade de transação, permitia ao promitente vendedor arrepende-se depois de receber todo o preço, deixando de outorgar a escritura e ressarcindo o promitente comprador nas perdas e danos (AGHIARIAN, 2015).

No Código Civil de 2002, o artigo 462 prevê que a promessa de compra a venda deve conter todos os requisitos essenciais do contrato definitivo que será celebrado. Ainda no Código Civil, nos artigos 463, 464, 1.417 e 1.418, é previsto que desde que observada a cláusula de não arrependimento, o promitente comprador terá o direito de exigir do promitente vendedor a celebração do contrato definitivo (BRASIL, 2002). É assegurado ao promitente comprador o direito de requerer ao juiz a adjudicação do imóvel caso seja descumprido o prazo concedido para a outorga da escritura definitiva (LUZ, 2018).

Uma das formas de extinção do contrato é a rescisão contratual. Esta ocorre por simples manifestação de vontade de um dos contratantes por meio da denúncia autorizada pela lei ou pelo próprio contrato, denominada rescisão unilateral, ou, ainda, pela vontade de ambos os contratantes, o que se faz por intermédio do distrato, denominada rescisão bilateral. (VENOSA, 2017). O Código Civil de 2002, no artigo 473, prevê que “a rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte” (BRASIL, 2002). Em contrapartida, se os contratantes decidem desfazer o contrato de comum acordo, assinarão o instrumento de rescisão bilateral, denominado distrato.

O fato dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis serem irretratáveis e irrevogáveis, impossibilitaria a sua extinção por meio de arrependimento de uma das partes, ou seja, pressupõe-se que a sua dissolução, da mesma forma que o seu nascimento, somente pode ocorrer de forma consensual. No entanto, não há previsão que impede que o rompimento do contrato possa ocorrer de forma unilateral (TARTUCE, 2019b). É manifesto que a Lei 4.591/64 – Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias – determina em seu texto a irretratabilidade dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, contudo, tal norma há de ser interpretada conforme o Código de Defesa do Consumidor (LOPES, 2018)

A jurisprudência garante a rescisão da promessa de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, caso este não tenha mais condições de pagar as prestações acordadas com a empresa vendedora do imóvel. Desta forma, o devedor tem direito à restituição das importâncias pagas

(TARTUCE, 2019b). De acordo com Höhn e Batisda (2014), em observância aos princípios da boa-fé e função social dos contratos, a promessa de compra e venda celebrada com fundamento no Código de Defesa do Consumidor deverá prever cláusula penal, ou seja, multa compensatória, que será devida se o promitente comprador pedir a rescisão do contrato.

Em eventual rescisão, na prática contratual, as incorporadoras elaboram os seus contratos com previsão de percentual de retenção dos valores pagos consideravelmente abusivo. Essa retenção de percentuais elevados dos valores pagos pelo adquirente é considerada enriquecimento injustificado, visto que a incorporadora teria dupla vantagem em relação ao comprador, pois ficaria com o dinheiro e o imóvel. Portanto, é evidente que a cláusula contratual com tal previsão é considerada nula, por ferir o princípio da boa-fé, bem como o equilíbrio contratual, além de implicar desvantagem exagerada (NUNES, 2015).

É importante salientar que a retenção integral do valor pago é expressamente vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, no artigo 53, entretanto, a jurisprudência do STJ (Supremo Tribunal Federal), em relatório do Ministro Luís Felipe Salomão no Recurso Especial nº 1.132.943/PE reconhece que a retenção de parte do valor pago é justa em decorrência dos gastos tidos pela incorporadora.³

Em análise jurisprudencial, observa-se a aplicação de percentual de retenção entre 10 e 25% das quantias pagas a título de arras e do reembolso das despesas de comercialização e taxa de fruição, se for o caso, conforme o artigo 418 do Código Civil. Salienta-se que tal retenção – cláusula penal compensatória – possui a finalidade de indenizar o promitente vendedor por suas perdas e danos referentes ao desfazimento do contrato e evitar a rescisão dos contratos firmados (CHALHUB, 2017).

No tocante a rescisão contratual, outra questão relevante é o prazo que se dá ao promitente vendedor para restituir ao promitente comprador os valores pagos, após deduzida a devida retenção. Na prática contratual, verifica-se diversas previsões quanto a forma para a devolução dos valores pagos, as quais variam desde o pagamento parcelado a partir de um ano após a extinção do contrato, até vincular a restituição à uma nova venda do imóvel devolvido (LOPES, 2018).

Nessa mesma vertente, os Tribunais adotaram e consolidaram o entendimento segundo o qual a restituição devida ao comprador, após a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, deve ser imediata, sendo manifestamente abusivo vincular qualquer prazo de devolução à efetiva venda do imóvel devolvido. (SCAVONE

³(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).

JUNIOR, 2019). Nesse sentido, tal questão foi devidamente regulada pela Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, publicada em 31 de agosto de 2015.⁴

Portanto, verifica-se que o prazo para a devolução dos valores pagos pelo promitente comprador é questão superada, visto que é objeto de texto sumular. Assim, é notório que a jurisprudência, com o objetivo de equilibrar a relação contratual entre as partes, afastou as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade contidas nos contratos, analisando cada caso concreto (SCAVONE JUNIOR, 2019).

Ainda, quanto aos contratos imobiliários, não obstarem estarem sujeitos ao princípio do Pacta Sunt Servanda e de leis específicas que tratam sobre a incorporação imobiliária (Lei nº 4.591/64) e loteamento (Lei nº 6.766/76), os Tribunais solucionam os conflitos gerados na relação de compra e venda imobiliária conforme as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, onde prevalece o entendimento de que há desequilíbrio entre as partes na celebração dos contratos de compra e venda de imóvel (TARTUCE, 2019b).

Conjuntura econômica das incorporadoras

A incorporação imobiliária tem previsão na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que a conceitua como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.” (BRASIL, 1964). Conforme Höhn e Bastida (2014), nas incorporações imobiliárias, o incorporador é responsável pela venda de frações ideais do terreno com o objetivo de vincular tais frações a unidades autônomas (apartamentos, casas, salas, etc.), a serem construídas ou em construção, e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega.

O setor da incorporação imobiliária é indispensável no âmbito do desenvolvimento da economia brasileira. Além de ser uma atividade que desenvolve moradias, infraestrutura, promove melhorias nos serviços públicos, como transporte, educação, saneamento, lazer, também gera milhares de emprego e renda para os participantes da cadeia produtiva. O presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz Antônio França, afirma que “o setor influencia diretamente na oferta e melhoria das condições de infraestrutura, moradia e mobilidade urbana, produzindo impactos sobre a produção, o emprego e a arrecadação de impostos em diferentes setores e em todo o País” (FRANÇA, 2017).

No entanto, ressalta-se que a crise econômica atual afetou consideravelmente o mercado imobiliário, e conseqüentemente, as incorporadoras, que vem sofrendo quedas significativas nas vendas dos produtos. Um número relevante de consumidores por diversos motivos, como alta taxa de desemprego, inflação, juros altos, não conseguem mais cumprir com a obrigação da promessa de compra e venda, com isso aumentam a quantidade de realização de rescisão contratual, sendo uma situação totalmente imprevisível para os empresários. O aumento demorado de cancelamento de contratos ocasionou o aumento de conflitos em razão dos distratos na via administrativa e judicial (FELÍCIO, 2017).

Antes da crise econômica afetar as incorporadoras imobiliárias, as empresas vendiam uma grande quantidade de produtos, e mesmo algumas sendo distratadas, os lucros com as vendas ultrapassavam os prejuízos. No entanto, nos dias atuais, com a baixa no mercado imobiliário, várias empresas não possuem capital suficiente em caixa para satisfazer o consumidor que desiste da compra. O capital das incorporadoras estava destinado à execução de obras, e com o aumento no número de distratos o planejamento e os fluxos de caixa dos empreendimentos foram duramente comprometidos (LOPES, 2018). Na opinião do Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz Antônio França, o percentual do valor pago pelo comprador que fica com a incorporadora é insuficiente e desestabiliza o mercado, como consequência ocorre um grande desequilíbrio em toda a cadeia produtiva (FRANÇA, 2018).⁵

Com isso, inúmeras empresas fecharam suas portas e milhares entraram em recuperação judicial. Em 2016, ano em que a economia brasileira atingiu o fundo do poço, o setor da construção civil deixou de movimentar R\$55,3 bilhões e 3.972 empresas fecharam. Isto, por sua vez, teve influência imediata na relação de emprego e na geração de renda. Foram eliminados 428.603 empregos em todo o País, conforme dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).⁶

A JURISPRUDÊNCIA E A LEI Nº 13.786/18

Como explanado anteriormente, a instabilidade da economia brasileira tem conduzido o consumidor a desfazer o contrato unilateralmente. Nessa situação, até dezembro de 2018, sucedia uma certa insegurança jurídica, visto que não havia na legislação regulamentação sobre quais as obrigações

⁴(Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

⁵ Entrevista concedida ao Jornal Estado de Minas pelo Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz Antônio França.

⁶ Os dados são da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC), referente a 2016, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no dia 07/06/2018, e disponibilizada em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9018-pes-quisa-anual-da-industria-da-construcao.html?=&t=resultados>.

das partes no ato da rescisão contratual. Desta forma, diante de tal omissão, a jurisprudência delineava os direitos e obrigações dos contratantes com base em princípios, e principalmente, no Código de Defesa do Consumidor (TARTUCE, 2019).

Nesse diapasão, Tartuce (2019) afirma que a jurisprudência consolidou diversos entendimentos quanto ao desfazimento do contrato, como o percentual dos valores pagos à rescindir ao comprador, o prazo para a devolução de tais valores, etc. Os Tribunais, através de inúmeros julgados, tem posicionamento no sentido de ser razoável a retenção, pelo promitente vendedor de 10 a 25% da quantia paga pelo promitente comprador. Veja-se algumas análises jurisprudenciais de grande relevância, para se começar pelo Acórdão do Superior Tribunal de Justiça que autoriza a retenção de apenas 10% do valor pago pelo promitente comprador, visto que seria uma porcentagem suficiente à ser retido para cobrir os gastos incorporadora com a administração do negócio e as demais despesas do contrato:

A jurisprudência deste Tribunal tem consagrado entendimento segundo o qual nula é a cláusula que prevê a perda total dos valores pagos em contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do CDC, autorizando a retenção de apenas 10% do valor pago, em razão do descumprimento do contrato (AgRg no REsp 244.625/SP, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/10/2001, DJ 25/02/2002).

No mesmo sentido é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que aprovou três súmulas que orientam o magistrado sobre o tema:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.
Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.
Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção. (Súmulas da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

Dito isto passa-se à análise do prazo para a devolução dos valores pagos adotado pela jurisprudência, que tem entendimento no sentido de ser abusiva a cláusula que preveja, em caso de rescisão contratual por parte do promitente comprador, a restituição dos valores pagos de

forma parcelada (AgRg no AREsp 807.880/DF). Vale destaque o Acórdão citado:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior. 3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada. 4. Agravo interno não provido. (AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJE 29/04/2016).

Verifica-se que, por anos, a relação contratual entre promitente vendedor e promitente comprador foi regulada por jurisprudências, devido à falta de texto legal. Mesmo que houvesse a tutela jurisdicional pelo Poder Judiciário, era visível a necessidade de legislação específica para tratar sobre os distratos imobiliários, visto que existe uma grande demanda sobre o tema e uma certa demora na tramitação desses processos. (SCAVONE JUNIOR, 2019). Assim, em consequência lógica desse cenário, no dia 27 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei 13.786/2018, denominada “Lei do Distrato Imobiliário”, com o objetivo de estabelecer maior segurança jurídica ao desfazimento do contrato e a questão de valores pagos por promitentes compradores. Em resumo, a referida lei inseriu artigos da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64) e na Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766/76) (MELO; TARTUCE, 2019).

Em se tratando da Lei do Distrato Imobiliário, Scavone Júnior (2019) afirma que não houve nenhuma novidade referente ao valor a ser restituído ao promitente comprador em relação ao que vinha sendo aplicado pela jurisprudência, visto que o art. 67-A da Lei 4.591/64 estabelece que a pena convencional não pode ser maior que 25% da quantia paga devidamente atualizadas pelo mesmo índice do contrato. Entretanto, na hipótese em que a incorporação estiver regida pelo regime do patrimônio de afetação – patrimônio separado da incorporação⁷, a retenção

⁷O patrimônio de afetação é aquele em que o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, são separados do patrimônio do incorporador, sendo destinado à execução da incorporação.

poderá ser estipulada em até 50%, conforme expressa o art. 67-A da Lei 4.591/64, em seu §5º.

À luz do §2º do art. 67-A da Lei 4.591/64, nos casos em que o comprador tenha recebido o objeto da compra e venda, além da dedução da comissão de corretagem e da pena de até 25% do valor já pago, o adquirente ainda responderá pelos valores correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel, pelas cotas condominiais e contribuíveis devidas a associação de moradores, pelos demais encargos incidentes sobre o imóvel e das despesas previstas no contrato e pelo valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% sobre o valor atualizado do contrato (BRASIL, 2018).

Salienta-se que tais descontos e retenções, conforme o §4º do art. 67-A da Lei de Incorporação Imobiliária, estão limitados aos valores pagos pelo adquirente, ou seja, não podem ultrapassar as quantias pagas, com exceção dos valores de fruição, que podem resultar em conta negativa, ou seja, o promitente comprador pode não ter nenhum valor a receber, ou até ser devedor sujeito a execução se o saldo não for suficiente para suprir as despesas enumeradas (SCAVONE JUNIOR, 2019). O Superior Tribunal de Justiça já entendia dessa forma, mesmo antes da Lei 13.786/18.⁸

Conforme Scavone Júnior (2019), quanto ao prazo para devolução dos valores ao comprador, houve expressa alteração do entendimento que a jurisprudência havia pacificado, segundo o qual a restituição deveria ser imediata e integral. Com a Lei dos Distrato Imobiliário, a eventual restituição será feita pelo valor do saldo atualizado pelo índice contratual, nos seguintes prazos, conforme o art. 67-A da Lei 4.591/64: Quando a incorporação estiver sob o regime de afetação, o prazo para a restituição será de 30 (trinta) dias após a expedição do “habite-se” ou de documento equivalente, podendo a pena por rescisão do contrato chegar a 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pelo bem; na hipótese de não haver patrimônio de afetação, os valores serão restituídos em até 180 dias, contado da data do desfazimento do contrato; por fim, caso ocorra a revenda da unidade antes do fim dos prazos mencionados anteriormente, o valor a ser devolvido será pago em até 30 (trinta) dias da revenda (BRASIL, 2018).

Já em relação aos contratos de aquisição de imóvel decorrentes de parcelamento do solo, como no caso de loteamentos, o art. 32-A, II, da Lei 6.766/79 estabelece que a cláusula penal será de até 10% do valor total do contrato, ou seja, em alguns casos, 10% do valor total atualizado do contrato pode ser até mais que 50% dos valores pagos conforme a previsão para as incorporadoras (SCAVONE JÚNIOR, 2019). Ainda de acordo com o art. 32-A, também pode ser descontado dos valores pagos: fruição do imóvel, até

0,75%, desde a posse do imóvel até a devolução ao loteador; despesas administrativas, como arras ou sinal; encargos pelo eventual atraso de pagamentos; débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, de associação de moradores ou outros de igual natureza, vinculadas ao lote, além de tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e a rescisão do contrato; comissão de corretagem, desde que integrada ao valor do imóvel (BRASIL, 2018).

No tocante ao prazo e à forma de devolução do valor pago pelo promitente comprador, Scavone (2019) ressalta que a Lei do Distrato Imobiliário trouxe alterações quanto a jurisprudência consolidada, visto que a nova lei estabelece que a devolução devida, após os descontos ocorrerá em até 12 (doze) prestações mensais, com início após o seguinte prazo de carência: no caso de loteamentos com obras em andamento, será de 180 (cento e oitenta) dias após o fim do prazo previsto em contrato para finalização das obras; já em loteamentos com obras concluídas, a restituição deve ocorrer em até 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual (BRASIL, 2018).

A Lei do Distrato Imobiliário trouxe a previsão que o promitente comprador poderá desistir do contrato firmado no prazo de 7 (sete) dias desde que o contrato tenha sido celebrado em estandes de venda e fora da sede do incorporador. A tempestividade do arrependimento deverá ser comprovada mediante envio de carta registrada com aviso de recebimento, sendo considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo. Desta maneira, ocorrerá a devolução dos valores já pagos, inclusive a comissão de corretagem.

Por ser a lei muito recente, ainda não se consegue analisar como os Tribunais vem tratando o tema a partir da nova legislação, mesmo sendo evidente que a Lei 13.786/2018 alterou significativamente a realização do distrato do contrato de promessa de compra e venda firmado com loteadores e com incorporadoras. No entanto, ressalta-se que a jurisprudência vem consolidando o entendimento que é inaplicável a Lei do Distrato aos contratos assinados antes de sua vigência, visto que existe princípio básico a ser respeitado, previsto no art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, sendo o qual “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”. No mesmo sentido, o art. 6º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro – LINDB determina que “a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitando o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada” (SCAVONE JÚNIOR, 2020).

⁸(REsp 1.258.998/MG, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 18.02.2014, DJe 06.03.2014).

Deste modo, este é o entendimento que tem se consolidado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO. RECURSO DA RÉ PARA retenção das arras E Retenção por fruição do lote. Impossibilidade. O adiantamento realizado consistiu em arras confirmatórias e não meramente penitenciais, cabendo a devolução ao comprador. Lote de terreno sem comprovação de edificação. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior à sua vigência. Correta a sentença ao determinar devolução em parcela única. Aplicação da Súmula 2 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJ-SP - AC: 11318997120188260100 SP 1131899-71.2018.8.26.0100, Relator: Coelho Mendes, Data de Julgamento: 10/09/2019, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2019).

Ainda, neste sentido, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça entendeu pela inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) aos contratos firmados antes de sua vigência:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. 2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido. (STJ - REsp: 1631485 DF 2016/0266913-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 22/05/2019, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 25/06/2019).

Quer isso dizer que a data do contrato deve prevalecer para determinar a incidência da lei, visto que de acordo com o princípio da irretroatividade uma lei nova não alcança os fatos produzidos antes de sua vigência. Assim sendo, é forçoso concluir que não se aplicam as alterações realizadas pela Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados até o dia 27 de dezembro de 2018 (NADER, 2019).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A resilição contratual é uma forma de extinção do contrato, e ocorre quando este é desfeito por vontade das partes. Quando só uma das partes manifesta vontade pela extinção, é denominada unilateral. Quando ambas optam por esta solução, é denominada bilateral ou distrato. Com a crise econômica, nos últimos anos, o índice de distratos alcançou níveis preocupantes. No entanto, até o ano de 2018, não havia normas adequadas prevendo as consequências jurídicas na realização de tal instituto. Diante da ausência de legislação específica, a jurisprudência analisava os direitos discutidos nas demandas baseada em princípios e no Código de Defesa do Consumidor o que gerava conflitos entre a relação de consumo e o mercado imobiliário.

Diante de tamanha incerteza e insegurança jurídica, após anos de tramitação, discussão e negociação no Congresso Nacional, no dia 28 de dezembro de 2018 entrou em vigor a lei nº 13.786/2018, popularmente conhecida como Lei do Distrato, e foi considerada uma conquista há muito esperada pelo setor imobiliário. A referida lei tem o nítido objetivo de estabelecer regras para os casos de desfazimentos dos contratos de promessa de compra e venda, trazendo maior clareza e segurança jurídica para o instituto. Em suma, a nova lei acrescenta novos artigos à Lei de Incorporação Imobiliária – Lei nº 4.591/64, bem como à Lei de Loteamentos – Lei nº 6.766/76.

Nessa toada, o desenvolvimento do presente artigo demonstrou as mudanças que a Lei nº 13.786/2018 trouxe para o mercado imobiliário quanto ao valor a ser devolvido, multas e o prazo para a devolução do valor. Entre outras inovações, merece destaque: previsão de multa de 50% sobre o valor já efetivamente pago, caso o consumidor desista da aquisição do imóvel “na planta”, desde que o bem esteja no regime de afetação; previsão de multa de 25% sobre o valor efetivamente pago, nos casos em que o consumidor desista da aquisição do imóvel “na planta” quando o imóvel fizer parte do patrimônio da incorporadora; autorização da retenção de comissão de corretagem, dos impostos, das taxas de condomínio, quando a desistência por parte do consumidor, acontecer após a entrega do imóvel; direito de arrependimento, o adquirente poderá desistir do contrato imotivadamente, no prazo de 7 dias.

Por ser a lei muito recente, ainda não se consegue analisar como os Tribunais vem tratando o tema a partir da nova legislação, mesmo sendo evidente que a Lei 13.786/2018 alterou significativamente a realização do distrato do contrato de promessa de compra e venda firmado com loteadores e com incorporadoras, portanto, no tocante à sua aplicação, é necessário aguardar as novas discussões

sobre o presente tema, a fim de analisar os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais. No entanto, ressalta-se que a jurisprudência já vem consolidando o entendimento que é inaplicável a Lei do Distrato aos contratos assinados antes de sua vigência, visto que deve ser respeitado o princípio da irretroatividade da lei, previsto no art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, que garante que a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Não obstante a lei ser um grande avanço para os contratos do setor imobiliário e ter apresentado novos direitos ao promitente comprador, como o direito de arrependimento, e ao promitente vendedor, como o prazo para a devolução dos valores ao adquirente, existem críticas e divergentes opiniões quanto a sua efetividade e consequências, analisando qual lado a lei atinge, seja o consumidor ou o mercado imobiliário. Com efeito, as inovações apresentadas pela recente norma foram recebidas positivamente pelo mercado imobiliário, visto que proporciona maior segurança jurídica e previsibilidade. Por outro lado, a recente legislação representa “grandes prejuízos” para os consumidores, sendo considerado muito alto o novo limite de retenção das quantias pagas. Por fim, é certo que a Lei do Distrato Contratual Imobiliário será devidamente testada e analisada em situações práticas futuramente vivenciadas, e ainda será tema de debate nos Tribunais no intuito de equilibrar a sua aplicação em harmonia com o Código de Defesa do Consumidor.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. (2015), Curso de direito imobiliário. 12 edição, São Paulo, Atlas.

ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. (2018), Direito do consumidor esquematizado. 6a edição, São Paulo, Saraiva.

BRASIL. (1964), Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm, consultado em 22/09/2019.

BRASIL. (1979), Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm, consultado em 22/09/2019.

BRASIL. (1988), Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, consultado em 09/09/2019.

BRASIL. (1990), Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Brasília. Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm, consultado em 16/09/2019.

BRASIL. (2002), Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm, consultado em 16/09/2019.

BRASIL. (2013), Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1132943/PE. Ministro relator Luis Felipe Salomão. Órgão Julgador T4 – Quarta Turma. Data do julgamento 27/09/2013. DJe 27/09/2013. Disponível em https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=31184261&num_registro=200900634486&data=20130927&tipo=5&formato=PDF, consultado em 20/09/2019.

BRASIL. (2015), Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 543. Segunda Seção. Data do julgamento 26/08/2015. DJe 31/08/2015. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27543%27#DOC1>, consultado em 12/10/2019.

BRASIL. (2018), Lei nº 13.786, de 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. Brasília. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm, consultado em 22/09/2019.

CASSETTARI, Christiano. (2015), Elementos de direito civil. 3a edição, São Paulo, Saraiva.

CHALHUB, Melhim. Incorporação imobiliária. (2017), 4a edição, Rio de Janeiro, Forense.

FELÍCIO, Gisele de Oliveira. (2017), A crise econômica e os contratos de incorporação imobiliária. Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. Disponível em <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/179040>, consultado em 20/09/2019.

FILOMENO, José Geraldo Brito. (2014), Curso fundamental de direito do consumidor. 3a edição, São Paulo, Atlas.

FRANÇA, Luiz Antônio. (2017), “O impacto social dos distratos”. ABRAINC. Disponível em <https://www.abrainc.org.br/artigos/2017/08/07/o-impacto-social-dos-distratos/#>, consultado em 08/04/2020.

FRANÇA, Luiz Antônio. (2018), “Confira o retrato da crise e dos distratos no mercado imobiliário”. [Entrevista concedida a] Lino Rodrigues. Jornal Estado de Minas, São Paulo, 16 jul. Disponível em https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2018/07/16/internas_economia,973619/confira-o-retrato-da-crise-e-dos-distratos-no-mercado-imobiliario.shtml, consultado em 10/09/2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. (2009), Direito civil brasileiro: Parte Geral. 7a edição, São Paulo, Saraiva.

HÖHN, Christiane Scabell; BASTIDA, Cristiana Moreira. (2014), Direito imobiliário. Rio de Janeiro, FGV.

KHOURI, Paulo R. Roque A.. (2013), Direito do consumidor. 6a edição, São Paulo, Atlas.

LOPES, Andrey Barros de Carvalho. (2018), Revisão e extinção do contrato de promessa de compra e venda imobiliária: o valor retido pelo promitente vendedor e a legalidade de seu quantum. Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação. Universidade Federal de Pernambuco, Recife. Disponível em <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/27442>, consultado em 10/09/2019.

LUZ, Valdemar P. da. (2018), Direito imobiliário: fundamentos teóricos e práticos. 6a edição, Leme, JH Mizuno

MELO, Marco Aurélio Bezerra de; TARTUCE, Flávio. (2019), “Primeiras linhas sobre a restituição ao consumidor das quantias pagas ao incorporador em caso de desfazimento do vínculo contratual na lei 13.786/2018”. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/01/07/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-em-caso-de-desfazimento-do-vinculo-contratual-na-lei-13-786-2018/>, consultado em 12/10/2019.

NADER, Paulo. (2019), Introdução ao estudo do direito. 41 edição, Rio de Janeiro, Forense.

NUNES, Rizzato. (2015), Curso de direito do consumidor. 10 edição, São Paulo, Saraiva.

RIZZARDO, Arnaldo. (2017), Contratos. 16 edição, Rio de Janeiro, Forense.

ROSA, Luiz Carlos Goiabeira; BIZELLI, Rafael Ferreira; FÉLIX, Vinícius Cesar. (2017), “Vulnerabilidade e hipossuficiência no contrato existencial de consum”. *Scientia Iuris*, 21 (1): 155-188. Disponível em <http://dx.doi.org/10.5433/2178-8189.2017v21n1p155>, consultado em 10/09/2019.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. (2019), “A resolução dos contratos de compromisso de compra e venda firmados com incorporadoras e com loteadoras”. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/04/18/resolucao-contratos-compromisso-compra-venda-firmados-com-incorporadoras-e-loteadoras/>, consultado em 08/10/2019.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. (2020), Direito Imobiliário: teoria e prática. 15 edição, Rio de Janeiro, Forense.

TARTUCE, Flávio. (2019a) “A recente lei do distrato (Lei nº 13.786/2018): O novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária ou de loteamento”. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/01/10/a-recente-lei-do-distrato-lei-no-13-786-2018-o-novo-cenario-juridico-dos-contratos-de-aquisicao-de-imoveis-em-regime-de-incorporacao-imobiliaria-ou-de-loteamento-parte-1/>. Consultado em 05/10/2019.

TARTUCE, Flávio. (2019b), Direito civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 14 edição, Rio de Janeiro, Forense.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. (2019), Manual de direito do consumidor: Direito material e processual. 8a edição, São Paulo, Método.

VENOSA, Sílvio de Salvo. (2017), Direito Civil: Contratos. 17 edição, São Paulo, Atlas.