



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
FACULDADE DE DIREITO

VÍTOR ANTÔNIO ALVINO SILVA

**EXTINÇÃO JUDICIAL PROVOCADA PELO ADQUIRENTE INADIMPLENTE NOS  
CONTRATOS IRRETRATÁVEIS NO ÂMBITO DA INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA APÓS A LEI 13.786/2018**

BRASÍLIA

2021

VÍTOR ANTÔNIO ALVINO SILVA

**EXTINÇÃO JUDICIAL PROVOCADA PELO ADQUIRENTE INADIMPLENTE NOS  
CONTRATOS IRRETRATÁVEIS NO ÂMBITO DA INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA APÓS A LEI 13.786/2018**

Monografia apresentada como requisito à obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Brasília – UnB. Orientador: Professor Doutor Frederico Henrique Viegas de Lima.

BRASÍLIA

2021

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

VÍTOR ANTÔNIO ALVINO SILVA

EXTINÇÃO JUDICIAL PROVOCADA PELO ADQUIRENTE INADIMPLENTE NOS  
CONTRATOS IRRETRATÁVEIS NO ÂMBITO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA  
APÓS A LEI 13.786/2018

Monografia apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em  
Direito pela Universidade de Brasília – UnB.

Brasília, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA

---

Professor Doutor Frederico Henrique Viegas de Lima  
Orientador

---

Professor Carlos Elias de Oliveira  
Membro da Banca Examinadora

---

Professor Alberto Emanuel Albertin Malta  
Membro da Banca Examinadora

## RESUMO

A crise econômica de 2014 causou elevado número de desfazimentos de contratos de aquisição de unidades no âmbito da incorporação imobiliária, provocando grande prejuízo às incorporadoras e aos empreendimentos. Como reação a esse cenário, a Lei 13.786/2018, ao alterar a Lei 4.591/64, disciplinou a extinção do contrato por inadimplemento do adquirente e a devolução parcial dos valores pagos por ele. Após sua publicação, surgiram dúvidas sobre as modalidades de desfazimento contratual cabíveis ao adquirente inadimplente. Nesse contexto, este trabalho analisou a possibilidade de extinção judicial provocada pelo adquirente nos contratos irretroatáveis no âmbito da incorporação imobiliária. Para tanto, analisou-se a doutrina e jurisprudência referentes à extinção contratual e à incorporação imobiliária, as alterações promovidas pela Lei 13.786/2018 quanto aos desfazimentos contratuais na Lei 4.591/64 e os posicionamentos quanto às formas de desfazimento por iniciativa do adquirente. Por fim, concluiu-se que a modalidade de extinção judicial cabível ao adquirente inadimplente nas situações reguladas pelo art. 67-A da Lei de Incorporações é a resolução, desde que comprove não ter condições de adimplir as prestações.

Palavras-chave: incorporação imobiliária. extinção contratual. resolução. adquirente inadimplente. lei 13.786/2018.

## ABSTRACT

The economic crisis of 2014 caused a high number of sales cancellations at real estate development in Brazil, causing big losses to the real estate developers and the building constructions. In reaction to this scenario, the Law 13.786/2018, which altered the Law 4.591/64, regulated the termination of contract due to buyer's default. In this context, this study analyzed the possibility of judicial dissolution provoked by the buyer at the non-retractable contracts within the scope of the real estate development. For this purpose, we analyzed the doctrine and jurisprudence related to the dissolution of contract and the real estate development, analyzed also the changes promoted by the Law 13.786/2018 at the Law 4.591/64 and the positions related to the modalities of judicial dissolution initiated by the buyer. Finally, we concluded that the modality of judicial resolution that applies to the buyer in default at the situations regulated by the art. 67-A of the Law of Real Estate Development is the "resolution", as long the buyer proves his insolvency.

Key words: real estate development. contract termination. contract resolution. buyer in default. lei 13.786/2018.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>EXTINÇÃO CONTRATUAL.....</b>	<b>10</b>
2.1	EXTINÇÃO NATURAL.....	10
2.2	EXTINÇÃO POR CAUSAS ANTERIORES OU CONTEMPORÂNEAS À FORMAÇÃO DO CONTRATO.....	11
2.3	EXTINÇÃO POR CAUSAS SUPERVENIENTES À FORMAÇÃO DO CONTRATO.....	12
<b>3</b>	<b>RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL: CLÁUSULA PENAL E MUTA PENITENCIAL.....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONTRATOS IRRETRATÁVEIS...18</b>	
4.1	CONTRATOS IRRETRATÁVEIS NO ÂMBITO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	19
<b>4.1.1</b>	<b>Contrato de compra e venda e contrato de cessão.....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Contratos preliminares: promessa de compra e venda e promessa de cessão</b>	<b>21</b>
4.2	SÍNTESE HISTÓRICA DA IRRETRATABILIDADE NO BRASIL.....	22
4.3	RELATIVIZAÇÃO DA IRRETRATABILIDADE NO STJ.....	23
4.4	HIPÓTESES DE EXTINÇÃO CONTRATUAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	27
4.5	QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE COMO CONSUMIDOR.....	28
<b>5</b>	<b>LEI 13.786/2018.....</b>	<b>29</b>
5.1	CONTEXTO QUE LEVOU À EDIÇÃO DA LEI 13.786/2018.....	29
5.2	ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 13.786/2018 NA “LEI DAS INCORPORAÇÕES”.....	35
5.3	EXTINÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE INADIMPLENTE NOS TERMOS DO ART. 67-A.....	37
<b>5.3.1</b>	<b>Posicionamento pela resolução por iniciativa do adquirente e posicionamento pela ausência de legitimidade na proposição da ação.....</b>	<b>39</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Posicionamento pela rescisão unilateral por denúncia do adquirente.....</b>	<b>41</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Conclusão pela resolução por iniciativa do adquirente inadimplente quando não puder mais cumprir a obrigação.....</b>	<b>43</b>
5.4	PROPOSITURA DA AÇÃO PARA ROMPIMENTO DO CONTRATO.....	49

<b>5.4.1</b>	<b>Propositura pelo incorporador.....</b>	<b>49</b>
<b>5.4.2</b>	<b>Propositura pelo adquirente inadimplente.....</b>	<b>50</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>51</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>52</b>



## 1 INTRODUÇÃO

A crise econômica de 2014 ocasionou elevado número de desfazimentos de contratos de aquisição de unidades no âmbito da incorporação imobiliária, de maneira a provocar grande prejuízo às incorporadoras e aos empreendimentos. Agravando esse cenário, a jurisprudência, a partir do advento do Código de Defesa do Consumidor, flexibilizou a irretratabilidade desses negócios, permitindo, na prática, a rescisão unilateral por iniciativa dos adquirentes. Dada essa situação, redigiu-se a Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que alterou a Lei 4.591/64 (“Lei de Incorporação”) e a Lei 6.766/79 (“Lei de Loteamentos”), buscando trazer segurança jurídica e disciplinar, dentre outros assuntos, a extinção contratual.

No campo da incorporação imobiliária, o art. 67-A da Lei 4.591/64, acrescentado pela Lei 13.786/2018 (apelidada de “Lei dos Distratos”), buscou regular a extinção judicial do negócio e a devolução parcial dos valores pagos pelo adquirente. Entretanto, por conta da redação confusa do dispositivo, houve divergências quanto às modalidades de extinção cabíveis ao adquirente.

Dada essa inconsonância, o problema que este trabalho busca responder é se é possível a extinção judicial provocada pelo adquirente nos contratos irretratáveis no âmbito da incorporação imobiliária após a Lei 13.786/2018 e, se sim, em qual modalidade.

Para tanto, descrever-se-á os aspectos contratuais relacionados à incorporação imobiliária e à extinção, as alterações promovidas pela Lei 13.786/2018 quanto à extinção contratual e, por fim, analisar-se-á os posicionamentos quanto às formas de extinção possíveis ao adquirente, determinando-se as modalidades mais adequadas. Para atingir esses objetivos, recorreu-se à análise bibliográfica e à pesquisa jurisprudencial.

No segundo tópico, tratar-se-á da teoria da extinção dos contratos. Como se verá adiante, há confusão, tanto na legislação quanto no debate jurídico, a respeito dos termos relacionados às modalidades de extinção contratual. Assim, é importante que se estabeleçam os termos e significados relativos ao desfazimento contratual a serem utilizados no restante do trabalho.

No terceiro tópico, tratar-se-á dos conceitos da cláusula penal e da multa penitencial, ambas espécies de indenização pré-fixada, com o objetivo de diferenciar os institutos e relacioná-las às respectivas modalidades de extinção contratual.

No quarto tópico, serão tratados os aspectos específicos da incorporação imobiliária: sua conceituação, os contratos irretratáveis, o tratamento dado à irretratabilidade pelo STJ, os

modos de extinção contratual no âmbito da incorporação e a qualificação do adquirente como consumidor.

No quinto tópico, tratar-se-á da Lei 13.786/2018: o contexto que levou à sua edição e as alterações que promoveu na Lei de Incorporação. Em seguida responder-se-á ao problema deste trabalho, analisando-se os posicionamentos quanto às formas de extinção cabíveis ao adquirente e determinando a modalidade mais adequada. Por fim, descrever-se-á como deve se dar a propositura da ação para rompimento do contrato.

Assim, espera-se contribuir para o debate jurídico, de forma a buscar o aumento da segurança jurídica nos contratos no âmbito da incorporação imobiliária.

## 2 EXTINÇÃO CONTRATUAL

Como se verá ao longo deste trabalho, há confusão quanto aos termos relacionados à extinção contratual. Assim, faz-se necessária a explicação das expressões relacionadas ao desfazimento contratual, tendo em vista que cada uma indica uma consequência jurídica diversa.

Há relevante falta de sistematização no tratamento do assunto na legislação e no debate jurídico. Por exemplo, a CLT utiliza o termo “rescisão” para diversas modalidades de extinção contratual. Ainda, no debate do tema da extinção dos contratos que envolvam imóveis, utiliza-se indistintamente o termo “distratos” para o desfazimento em geral. A Lei 13.786/2018, central neste trabalho, obteve a alcunha de “Lei dos Distratos” no meio jurídico, o que costuma ser criticado por conta da imprecisão da adoção do termo. Também, a respeito do texto da Lei, discute-se o significado das expressões adotadas, “o que a lei quis dizer” com cada um. Tal indefinição chega a constar na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de maneira a diminuir a clareza dos julgados. Tendo em vista a natureza conceitual do Direito, deve-se evitar atecnias terminológicas, pois a confusão de palavras ocasiona a confusão entre os institutos jurídicos. Assim, é importante que se chegue a um acordo quanto à associação das nomenclaturas aos respectivos efeitos jurídicos, sob pena de insegurança jurídica.

Partindo-se dos termos gerais e equivalentes “extinção” (utilizada no Código Civil como gênero de outras espécies), “dissolução” e “desfazimento”, Gagliano e Pamplona Filho (2021b) categorizam suas diversas formas, as quais podem ocorrer por causa: (i) natural; (ii) anterior ou contemporânea à celebração ou (iii) posterior. Em uma analogia com o ciclo da vida, a primeira forma seria a “morte natural” do contrato e as demais seriam “mortes não naturais”.

### 2.1 EXTINÇÃO NATURAL

A extinção natural é aquela em que “a relação contratual se dissolve pela verificação de uma circunstância prevista pelas partes e tida como razoavelmente esperada” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021b, p. 87). Esta pode se dar pelo cumprimento do contrato ou exaustão de seu objeto e pela verificação de fatores eficaciais (vencimento de termo ou implemento de condição resolutiva).

“Os contratos devem ser cumpridos”. O brocardo latino *pacta sunt servanda*, é princípio jurídico milenar e princípio-base do Direito Civil. A realização do conteúdo do contrato é a forma que o ordenamento jurídico espera que as relações contratuais sejam extintas. Segundo Tepedino, Konder e Bandeira (2020b) é o processo natural ou fisiológico de extinção das relações obrigacionais. Orlando Gomes (2019, p. 165) explica duas maneiras de extinção normal do contrato: “a execução instantânea, imediata ou diferida, e a execução continuada ou periódica até a expiração do prazo estipulado, ou pela vontade de uma das partes se o contrato é por tempo indeterminado”.

As partes podem, ainda, estabelecer fatores eficazes que limitam a duração do contrato, ocasionando a extinção com sua verificação. Essa última forma de extinção natural pode ocorrer pelo vencimento do termo ou pelo implemento de condição resolutiva.

## 2.2 EXTINÇÃO POR CAUSAS ANTERIORES OU CONTEMPORÂNEAS À FORMAÇÃO DO CONTRATO

Todas as classificações a partir desta, tendo em vista que não há o fim natural dos contratos, devem ser consideradas anormais. Apesar de a extinção poder se dar por causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato, esta não deixa de se dar posteriormente, pois considera-se que o contrato foi formado. Entre essas causas estão a nulidade ou anulabilidade, redibição e o exercício do direito de arrependimento.

Gagliano e Pamplona Filho (2021b) entendem que a **nulidade** “se caracteriza como uma sanção pela ofensa a determinados requisitos legais, não devendo produzir efeito jurídico, em função do defeito que carrega em seu âmago”. Esta nulidade possui gradação, conforme o elemento violado, podendo ser absoluta ou relativa. Partindo-se do pressuposto de que a relação contratual efetivamente existiu, a extinção se dá por reconhecimento judicial.

A **redibição**, que se relaciona aos vícios redibitórios, constitui faculdade do adquirente estabelecida pelo art. 442 do Código Civil<sup>1</sup>. O vício redibitório é o “defeito oculto que diminui o valor ou prejudica a utilização da coisa recebida por força de um contrato comutativo” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021b, p. 89). Trata-se de causa de extinção anterior ao contrato.

O **direito de arrependimento** pode ser estabelecido contemporaneamente ao contrato como medida excepcional, como no caso de um “período de carência”. Entende-se que, por

---

1 Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

conta da autonomia da vontade, só pode ser reconhecido se previsto expressamente. Para tais casos, pode-se estabelecer multa penitencial, a qual não se confunde com cláusula penal. Como exemplo de arrependimento previsto legalmente, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) dá ao consumidor o direito potestativo ao arrependimento da compra realizada fora do estabelecimento comercial no prazo de sete dias. Previsão parecida para as incorporações imobiliárias foi trazida pela Lei 13.786/2018, a qual dá o direito de arrependimento ao adquirente nos casos de contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador. Ainda, para possibilitar o arrependimento, o Código Civil permite o estabelecimento de arras penitenciais pelas partes (art. 420), as quais terão função indenizatória pela desistência.

### 2.3 EXTINÇÃO POR CAUSAS SUPERVENIENTES À FORMAÇÃO DO CONTRATO

Quanto às causas supervenientes, parte-se do pressuposto de que o contrato se perfectibilizou nos planos da existência, validade e eficácia. Entre essas causas estão a resilição – a qual pode ser bilateral (distrato) ou unilateral –, a resolução, a rescisão e a morte do contratante.

A **resilição** se refere à extinção contratual por iniciativa de uma ou ambas as partes, com efeitos *ex nunc*, de forma que, nos contratos de trato sucessivo, não se restituem as parcelas adimplidas, salvo negociação em contrário. São duas as suas espécies: bilateral ou unilateral.

A **resilição bilateral**, chamada de distrato, é um novo negócio jurídico em que se estabelece os termos do fim do compromisso anteriormente firmado, desde que seus efeitos não estejam exauridos. O Código Civil estabelece regramento quanto à forma em seu art. 472: “o distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato”.

O termo distrato é utilizado largamente nas discussões a respeito dos negócios imobiliários para se referir à extinção contratual em sentido geral. Chegou-se a apelidar a Lei 13.786/2018 como “Lei dos Distratos”, apesar de não se referir exclusivamente à extinção contratual derivada de nova negociação pelas partes.

A **resilição unilateral**, como explica Tepedino, Konder e Bandeira (2020b) constitui direito potestativo à extinção do contrato por mera declaração de vontade por um dos contratantes. Assim, pode ser exercido independentemente de inadimplemento ou comprovação de desequilíbrio contratual. Como é uma modalidade que vai em sentido

contrário à regra da obrigatoriedade do cumprimento dos contratos, somente é admitida por meio de autorização legal, explícita ou implícita, devendo ser comunicada previamente à outra parte, conforme determinação do art. 473 do Código Civil<sup>2</sup>. Por exemplo, nos contratos com prazo indeterminado, o direito à rescisão advém da própria natureza do ajuste, pois se entende que as partes não quiseram se vincular eternamente.

Ainda, há a limitação temporal determinada pelo parágrafo único desse dispositivo, o qual determina que, em caso de investimentos consideráveis, a denúncia só produzirá efeito após o transcurso de prazo razoável.

A **resolução** indica a extinção contratual em razão de descumprimento, seja culposo ou involuntário, do contrato. Para Gagliano e Filho (2021b), a voluntariedade do descumprimento é irrelevante para a possibilidade de resolução. Por outro lado, Tepedino, Konder e Bandeira (2020b) entendem que, se não houver comportamento culposo, há somente a extinção do contrato com restituição do que já foi adimplido. Nesta forma de extinção, a regra é de que o desfazimento do contrato é faculdade da parte lesada, o que se faz por sua provocação. Dessa maneira, prestigia-se o cumprimento da obrigação pactuada, se ainda for possível e de interesse da parte lesada. Por exceção, como será visto, tem-se admitido que a resolução se dê por iniciativa da parte inadimplente.

Nos contratos bilaterais, a reciprocidade constitui a função do contrato, de forma que a resolução por inadimplemento decorre de lei, independentemente de cláusula expressa. No caso de rompimento da comutatividade, resta implícito que a parte lesada rompa o vínculo. Quando ausente cláusula resolutória expressa, sua existência é considerada tácita e depende de interpelação judicial para seu implemento. Assim, a desconstituição dos efeitos do contrato se fará por sentença. Entretanto, essa cláusula pode ser expressamente prevista pelas partes (cláusula resolutória expressa), operando de pleno direito em caso de descumprimento contratual, exigindo somente a notificação à outra parte. Nesse caso, a manifestação judicial possui efeito declaratório. Apesar de haver manifestações no sentido de que a resolução, quando houver cláusula expressa, pode se operar extrajudicialmente, Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 196) entende que a resolução precisa ser judicialmente pronunciada. Assim, verificado o descumprimento, surge para a parte lesada a opção de pedir a resolução do contrato ou, alternativamente, o seu cumprimento, se possível (art. 475 do Código Civil).

---

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

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

Outra situação que possibilita a **resolução** é a **onerosidade excessiva**. Ela pode ocasionar tanto a revisão quanto a extinção contratual, dando-se preferência à primeira, em razão do princípio da conservação dos contratos. Ela pode ocorrer nos contratos de trato sucessivo e nos de execução diferida ao se verificarem os seguintes requisitos: superveniência de circunstância imprevisível, alteração da base econômica objetiva do contrato e onerosidade excessiva para uma ou ambas as partes (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021b). Nas relações tuteladas pelo Código Civil, o art. 478 exige que haja fato superveniente imprevisível, prestação excessivamente onerosa e extrema vantagem para uma das partes. Já nas relações consumeristas basta a onerosidade excessiva, mesmo sem imprevisibilidade. Neste caso, a regra é a proposição da ação de resolução pelo devedor.

A **rescisão** é o termo relacionado à extinção que carrega maior imprecisão terminológica. Gagliano e Pamplona Filho (2021b) identificam “o termo rescisão, tecnicamente, como a forma de extinção de contratos em que tenha ocorrido *lesão* ou celebrados sob *estado de perigo*” (grifo do autor). De outra forma, Tartuce (2021b) entende que há rescisão na extinção do contrato por fatos posteriores à celebração, tendo uma das partes sofrido prejuízo, de maneira que se trata de gênero em relação às espécies resolução e rescisão. Entretanto, em razão do uso genérico da palavra na legislação e na prática jurídica, pode-se entender a expressão *rescisão* no sentido geral de extinção contratual ou ainda como referente à ruptura do contrato por nulidade.

Por fim, a extinção pode ocorrer em razão da **morte do contratante**, que é causa de dissolução dos contratos personalíssimos, *intuitu personae*. Nos demais contratos, há transferência da obrigação para os herdeiros.

Dentre as modalidades acima, as pertinentes a este trabalho são a rescisão e a resolução, pois a jurisprudência passou a, na prática, permitir a primeira ao adquirente e a segunda é a forma de dissolução contratual comumente relacionada ao inadimplemento.

Feitas essas considerações a respeito dos termos utilizados para se referir às diversas formas da extinção contratual, é importante destacar que há divergência entre os doutrinadores quanto aos significados exatos. Assim, é importante que o Judiciário evite em seus julgados a utilização de termos diversos sem explicitar os efeitos pretendidos. O mesmo vale para o legislador, que, tendo em vista a segurança jurídica, deve buscar padronizar ou ao menos explicitar quais efeitos devem advir da extinção contratual objetivada. Entretanto, como se verá adiante, houve confusão na aplicação dessas expressões pelos julgadores e legisladores.

### 3 RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL: CLÁUSULA PENAL E MULTA PENITENCIAL

Quando a obrigação não é cumprida de acordo com o pactuado, ocorre o inadimplemento. Tradicionalmente, há duas espécies: absoluto e relativo. Tartuce (2021a) ensina que o **inadimplemento relativo** (parcial ou mora) ocorre com o descumprimento parcial culposo da obrigação, que ainda pode ser cumprida. O **inadimplemento absoluto** ocorre quando a obrigação não pode mais ser cumprida, de maneira que se torna inútil para o credor. A distinção entre as duas espécies se dá pela utilidade da prestação para o credor.

Tendo em vista a possibilidade do inadimplemento, as partes podem negociar cláusula penal que, segundo a definição de Gagliano e Pamplona Filho (2020a, p. 367), “é um pacto acessório, pelo qual as partes de determinado negócio jurídico fixam, previamente, a indenização devida em caso de descumprimento **culposo** da obrigação principal, de alguma cláusula do contrato ou em caso mora” (grifo meu). Trata-se de pré-liquidação dos danos para o caso de inadimplemento culposo, absoluto ou relativo, da obrigação. Segundo os autores, ela possui duas funções essenciais: de pré-liquidação de danos e intimidatória. E, a depender da modalidade de inadimplemento, pode ser de duas espécies: **compensatória** e **moratória**.

A cláusula penal **compensatória** é estipulada para o caso de descumprimento da obrigação principal, o inadimplemento absoluto. Entre as duas modalidades é a única que tem a função de antecipar as perdas e danos. Nessa hipótese, nos termos do art. 410 do Código Civil, o credor poderá, alternativamente, a seu critério, exigi-la, a título de perdas e danos, ou forçar o cumprimento do contrato, se possível. Portanto, não se pode exigir cumulativamente a cláusula penal e perdas e danos.

A cláusula penal **moratória** é voltada ao inadimplemento relativo ou infringência de determinada cláusula contratual. Sua identificação pode ser feita por meio de seu valor inferior ao da cláusula compensatória, a qual é caso de inexecução total da obrigação. Como a multa é consequência de um retardamento que não exime do cumprimento da obrigação, o art. 411 admite que seja exigida junto à realização da avença.

A respeito da multa moratória, no julgamento do tema repetitivo 970, o STJ definiu acerca “da possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda.” A tese firmada foi de que “a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação



com lucros cessantes.” Entendeu-se que a multa moratória prefixaria os danos referentes à mora. Assim, na incorporação imobiliária, entendeu-se que, em regra, não cabe sua cumulação com os lucros cessantes.

Em consonância com o art. 416 do Código Civil, Gagliano e Pamplona Filho (2021a) defendem que o credor não precisa provar o prejuízo, pois este seria presumido, tendo em vista que a cláusula penal é uma liquidação antecipada de danos realizada pelas próprias partes. Entretanto, Tepedino, Konder e Bandeira (2020a) indica interpretação de que nas cláusulas penais compensatórias, que possuem função de pré-liquidação das perdas e danos, pressupõe-se a existência de algum dano. Apesar disso, em qualquer interpretação, não caberia ao credor a comprovação da existência de dano, incumbindo ao devedor suscitar sua inexistência.

Apesar da regra de livre estipulação de pena convencional pelos contratantes, o art. 413 do Código Civil estabelece o dever de sua redução pelo Judiciário em determinadas hipóteses. A norma objetiva impedir a transferência patrimonial sem justa causa:

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

José Fernando Simão (ANDERSON SCHREIBER *et al.*, 2021), ao comentar o referido artigo, ensina que a redução se faz pelo critério da equidade, não da proporção, mudança adotada pelo Código atual em relação ao de 1916. Para o autor, equidade é “a justiça no caso concreto, com a possibilidade de abrandamento dos rigores da lei, de acordo com as peculiaridades do caso” (p. 298). Nesse sentido, o Enunciado n. 359 da IV Jornada de Direito Civil afasta a aplicação da proporção: “A redação do art. 413 do Código Civil não impõe que a redução da penalidade seja proporcionalmente idêntica ao percentual adimplido”.

Para Tartuce (2021a, p. 288), “nossos Tribunais vêm aplicando essa redução da cláusula penal, a fim de evitar a onerosidade excessiva e o enriquecimento sem causa, especialmente da parte mais forte da relação obrigacional”. Para o autor, trata-se da norma do Código Civil que, na sua eficácia interna, mantém maior relação com o princípio da função social dos contratos.

Já a **multa penitencial**, conforme ensina Orlando Gomes (2019), não se confunde com a cláusula penal. Aquela é “devida como compensação do exercício da faculdade de arrependimento” (p. 184). Já a cláusula penal, por outro lado, pressupõe a inexecução do

contrato, correspondendo ao ressarcimento pelos danos decorrentes do descumprimento. A modalidade de extinção contratual que gera a multa penitencial é a rescisão estipulada no contrato pelas partes, pois normalmente é a contrapartida à faculdade de arrependimento. Assim, prevista essa multa, há o poder extinguir o contrato mediante declaração unilateral de vontade.

#### 4 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONTRATOS IRRETRATÁVEIS

Segundo o parágrafo único do art. 28 da Lei 4.591/1964, incorporação imobiliária é “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”. Já pela doutrina, Melhim Chalhub (2019) e Arnaldo Wald (2000, p. 431, apud RIZZARDO, 2021), respectivamente, a definem (grifo meu):

No campo dos negócios imobiliários, a expressão **incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas**, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, **com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis**.

Chama-se incorporação imobiliária, incorporação edilícia ou simplesmente incorporação, o contrato pelo qual uma parte (o incorporador) **obriga-se a fazer construir um edifício** composto de unidades autônomas, alienando-as a outras partes (os adquirentes), em regime de condomínio, com as frações ideais do terreno.

Trata-se de atividade que busca a construção de edificações compostas de unidades autônomas, as quais são vendidas ainda antes da finalização das obras, para que haja o levantamento dos recursos necessários à sua conclusão. Essas unidades imobiliárias ficam vinculadas a frações ideais criadas no terreno em que se construirá o edifício. Entretanto, como se verá adiante, na prática, o negócio das incorporações necessita de financiamento para a captação de recursos para a execução do empreendimento.

Quanto aos aspectos contratuais da incorporação imobiliária, trata-se de negócio jurídico complexo, o qual é estruturado pela celebração de diversos contratos – como o contrato de promessa de compra e venda, contrato de construção, entre outros —, os quais se reúnem para possibilitar a incorporação.

Em relação aos contratos que servem à incorporação, além dos regimentos jurídicos próprios, devem também atender aos requisitos da Lei nº 4.591/1964 (“Lei das Incorporações Imobiliárias”). Por exemplo, o contrato de promessa de compra e venda está tipificado nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, mas no contexto da incorporação, deve também atender à legislação específica. Exemplificando outros contratos, nesse mesmo sentido é a explicação de Chalhub (2019, p. 161):

O mesmo ocorre em relação ao contrato de compra e venda, ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária e, ainda, a outras espécies de contrato capazes de servir à incorporação, que, a despeito dos seus regimes jurídicos próprios, devem atender também aos requisitos estabelecidos pela Lei nº 4.591/1964 quando celebrados no contexto da incorporação.

Assim, há uma multiplicidade nas modalidades de contratos que podem ser celebrados entre incorporador e adquirente no contexto do negócio jurídico da incorporação imobiliária. Chalhub (2019, p. 201) menciona que os contratos mais utilizados na comercialização dos imóveis são “o de promessa de compra e venda, o de construção e o de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária”, podendo essa relação jurídica comportar outros negócios, como a contratação de financiamento.

#### 4.1 CONTRATOS IRRETRATÁVEIS NO ÂMBITO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

No negócio da incorporação, o contrato de compra e venda e a cessão, e as respectivas promessas, são irretratáveis, conforme o §2º, art. 32, da “Lei das Incorporações”, observados os prazos de carência:

Art. 32, § 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Nesses ajustes, a “Lei das Incorporações” estabelece algumas exceções à irretratabilidade, como o prazo de carência (RIZZARDO, 2021). O incorporador possui a faculdade de denunciar a incorporação (desistir do empreendimento) no prazo de 180 dias a contar do registro da incorporação (art. 34, §2º c/c art. 33 da Lei nº 4.591/1964), o que abrange os contratos celebrados com os adquirentes. Ainda, em relação à incorporação em si, os adquirentes podem extingui-la nas situações de falência ou insolvência, paralisação ou demora injustificada da obra (art. 43, incisos VI e VII da Lei nº 4.591/1964). Quanto aos contratos celebrados com o adquirente, se houver mora do adquirente, o incorporador pode promover a sua resolução. Assim, fora dos casos do prazo de carência ou inadimplência, a “Lei das Incorporações” não permite a extinção do contrato que visa a transferência das unidades (art. 32, §2º, Lei 4.591/1964).

Dentre os contratos celebrados com adquirentes, o mais comum é a promessa de compra e venda. Segundo Chalhub (2016), a irretratabilidade é inerente à natureza peculiar desses contratos no contexto das incorporações, pois confere proteção patrimonial a cada adquirente e também porque o conjunto dos contratos constitui “fonte de alimentação financeira indispensável para realização da função econômica da incorporação”. Para o autor (p.6):

É a perspectiva de estabilidade do fluxo financeiro, sinalizada pela irretratabilidade, que infunde no mercado financeiro a confiança na firmeza e na liquidez dos contratos de promessa, encorajando a concessão de financiamento para a construção, garantido pelos créditos nelas constituídos, mediante cessão fiduciária, além de hipoteca ou propriedade fiduciária sobre o terreno e acessões.

Considerando as particularidades desses contratos, cabe entendê-los e esclarecer os motivos que levaram o legislador a considerá-los irretroatáveis.

#### **4.1.1 Contrato de compra e venda e contrato de cessão**

A compra e venda é contrato típico, previsto no art. 481 do Código Civil, pelo qual “um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. Entretanto, como explica Tartuce (2021b), por si só ele não transfere a propriedade. Em regra, esta se transfere, para os bens móveis, por meio da tradição e, para os bens imóveis, por meio do registro no Cartório de Registro Imobiliário. Assim, o contrato somente traz o compromisso do vendedor em transmitir a propriedade, com efeitos obrigacionais.

Quanto à formalidade, o contrato de compra e venda, para bens imóveis, é solene quando o valor for superior a 30 salários mínimos, exigindo-se, nesse caso, escritura pública (art. 108 do Código Civil).

Por fim, na compra e venda, a coisa deve ser corpórea. Entretanto, caso a coisa seja incorpórea, a venda ocorre por meio de contrato de cessão.

#### 4.1.2 Contratos preliminares: promessa de compra e venda e promessa de cessão

A promessa de compra e venda, a modalidade mais utilizada na aquisição de unidades no âmbito da incorporação imobiliária, é espécie de contrato preliminar, o qual é regulado pelos arts. 462 a 466 do Código Civil. Por meio desse negócio, as partes assumem a obrigação de celebrar o contrato definitivo, desde que não conste cláusula de arrependimento. Assim, a finalidade da promessa de compra e venda é a celebração do contrato de compra e venda.

O art. 462 do Código Civil determina que, exceto quanto à forma, o contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado. Dessa maneira, diferentemente do contrato de compra e venda, a promessa não precisa de escritura pública. Trata-se de uma das razões de sua utilização, pois possibilita a formalização do negócio sem o rigor do instrumento público. Essa promessa possui, dentre suas finalidades, o objetivo de diferir o momento da outorga da escritura e conferir segurança às partes quanto à realização do negócio.

Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2021b), por meio do compromisso, o vendedor continua a ser titular do domínio, que somente será transferido após a quitação integral do preço. Dessa maneira, somente após o promitente comprador completar o pagamento do preço é que o promitente vendedor outorga a escritura, viabilizando a transmissão do domínio. Chalhub (2019, p. 204) explica que “a conservação desse domínio configura quase que uma garantia, apenas uma garantia do pagamento do preço da promessa, em favor do promitente comprador”.

Tartuce (2021b) explica que o registro do compromisso na matrícula do imóvel gera efeitos jurídicos diferentes. Quando não registrado, há o compromisso bilateral com efeitos *inter partes*. Ocorrendo o registro, há direito real de aquisição por parte do promitente comprador, conforme previsão do art. 1.417 do Código Civil. O §2º do art. 32 da Lei 4.591 confirma esse entendimento, ao conferir direito real oponível a terceiros sobre o imóvel quando o contrato for registrado. Assim, com o registro, há efeitos reais *erga omnes*. O autor entende que, quando não registrado, há possibilidade de estabelecimento de cláusula de arrependimento, o que não seria possível quando o compromisso fosse registrado na matrícula.

Para as promessas de cessão, o direito real, semelhante ao da promessa de compra e venda, encontra-se previsto no art. 69 da Lei nº 4.380/1964. Esse compromisso é utilizado quando o incorporador não é proprietário do terreno, mas promitente comprador ou, ainda, promitente cessionário.

## 4.2 SÍNTESE HISTÓRICA DA IRRETRATABILIDADE NO BRASIL

O art. 1.088 do Código Civil de 1916 determinava que:

Art. 1.088. Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

Esse dispositivo permitia ao promitente vendedor o arrependimento, com o pagamento das perdas e danos, antes da outorga da escritura pública. Assim, em razão das valorizações alcançadas pelos imóveis compromissados, muitos promitentes vendedores optaram pelo pagamento das perdas e danos para poderem retomar o imóvel e aliená-lo por preço superior. Assim, mesmo após anos residindo nos imóveis e adimplindo pontualmente as prestações, a escritura pública era negada a muitos promitentes compradores.

Como Maia (2019) explica, trata-se do inadimplemento eficiente (*efficient breach*) que representa a possibilidade do descumprimento do contrato “quando os custos com o cumprimento forem superiores às consequências do inadimplemento, uma vez que arquem com os danos gerados” (FIÚZA; ALMEIDA, 2017, p. 346 apud MAIA, 2019). Assim, para os promitentes vendedores, muitas vezes era menos vantajoso economicamente cumprir o contrato, pois poderiam alienar o imóvel em valor superior ao das perdas e danos.

Diante desse cenário, com o objetivo de proteger o promitente comprador, a autora explica que se editou o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, e que determinou a irretratabilidade em seu art. 22:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

Assim, o legislador buscou impedir o inadimplemento eficiente, de maneira a obstar a celebração de negócio imobiliário futuro incompatível com o adimplemento de contrato anterior.

Por fim, com o advento do Código Civil de 2002, o art. 1.417 “elegueu a irretratabilidade como característica comum a ser observada nos contratos de promessa de compra e venda sobre bens imóveis em geral” (MAIA, 2019, p. 79). Essa característica foi prevista ainda no art. 32, §2º da Lei nº 4.591/64 e no art. 25 da Lei nº 6.766/79.

#### 4.3 RELATIVIZAÇÃO DA IRRETRATABILIDADE NO STJ

Entretanto, após o advento do Código de Defesa do Consumidor (CDC), questionou-se se a irretratabilidade persistia. Por conseguinte, o Superior Tribunal de Justiça proferiu precedente que tornou possível o desfazimento do contrato pelo adquirente inadimplente por meio do EREsp 59.870/SP, em que preponderou o voto do relator Ministro Barros Monteiro, julgado pela Segunda Seção da Corte em 2002:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RESTITUIÇÃO.

- O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuortabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas. Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte.

(EREsp 59.870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002, p. 281).

O julgado se deu no contexto de uma relação de consumo em que a parte autora pretendeu extinguir compromisso de compra e venda de imóvel e obter a devolução das importâncias pagas. Entendeu-se que é permitido ao compromissário comprador, “na hipótese de não reunir condições para suportar o reajuste das prestações, requerer o desfazimento do ajuste, reclamando da promitente vendedora a devolução da soma que lhe foi paga [...]”, com base no CDC, que considera nulas cláusulas que estabeleçam a perda de todas as parcelas pagas<sup>3</sup>. Para evitar a perda, segundo o voto do relator, o adquirente, “pode tomar a iniciativa de propor a **ação de resilição** do contrato por insuortabilidade do pagamento das parcelas convencionadas” (grifo meu). Entretanto, em outros pontos do julgado, citam-se orientações que tratam de “resolução do contrato” de forma que não fica claro se houve reconhecimento do direito potestativo à extinção da avença em casos análogos. Apesar do emprego do termo “resilição”, em razão do contexto, entende-se que seria caso de resolução.

---

3 Art. 51, II, e art. 53.



A despeito de não haver indicação na ementa, extrai-se dos julgados invocados e dos trechos citados do acórdão paradigma que a possibilidade de o consumidor requerer a extinção contratual seria limitada a situações em que se verificasse a onerosidade excessiva. Segundo a Ministra Isabel Gallotti (2019), em voto no REsp 1723519/SP, ao citar esse precedente: “[...] esse direito, a princípio, foi afirmado com base em teorias como imprevisão, modificação do contrato por onerosidade excessiva, alteração da base do negócio”.

Quanto ao contexto desse julgado, é importante destacar que o CDC entrou em vigor durante crise econômica, em período de implementação de planos econômicos que terminaram por ocasionar diversas ações propostas por consumidores que não conseguiam arcar com as prestações com as quais se comprometeram. O compromisso de compra e venda do referido precedente foi assinado em 1991, enquanto a implementação do Plano Real veio se dar somente em 1994.

José Roberto Pirajá Ramos Novaes e Andrea Felici Viotto (2019), explicam que no EREsp 59.870/SP, a possibilidade de requerer a rescisão restou limitada às situações de desequilíbrio financeiro ou onerosidade excessiva, no caso, decorrente dos sucessivos planos econômicos. Entretanto, a ementa não destacou a excepcionalidade dessa possibilidade. Assim, ela foi deixada de lado pelas cortes do país, ignorando-se a irretratabilidade, de forma que o que deveria ser exceção tornou-se regra. Em 2010, sem fazer menção ao caráter de exceção, o Tribunal de Justiça de São Paulo editou sua Súmula 1ª: “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”.

A partir do EREsp 59.870/SP, passou-se a reconhecer o direito do consumidor inadimplente de promover a ação a fim de receber a restituição dos valores pagos. Por exemplo, a Segunda Seção do STJ julgou os EAg 1138183/PE, em que se reiterou a possibilidade de rescisão, por meio de denúncia pelo compromissário comprador (grifo meu):

**PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 25% NA DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO AO COMPRADOR. IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO COMPRADOR.**

1.- A tese sustentada pela Embargante é a de que o percentual de 25% previsto na jurisprudência da Corte, já leva em conta ressarcimento pela

"ocupação/utilização da unidade por algum período e desgaste do imóvel". Desse modo, quando ainda não entregue a unidade imobiliária, deve ser reduzido o percentual de retenção.

2.- O percentual de retenção tem caráter indenizatório e cominatório. E não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas "despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (EREsp 59.870/SP, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 9.12.2002).

3.- Continuidade da adoção do percentual de 25% **para o caso de rescisão unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas**, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.

4.- Embargos de divergência improvidos.

(EAg 1138183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2012, DJe 04/10/2012).

Apesar dessa reiteração do termo “resilição”, em 2015 o STJ editou a Súmula 543, a qual traz o termo “resolução” (grifo meu):

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

Chalhub (2019, p. 367) defende que nessa súmula há o “reconhecimento de que, em razão da irretratabilidade da promessa, a extinção se dá mediante resolução, e não rescisão unilateral [...]”.

Entretanto, em julgado recente, após o advento da Lei 13.786/2018, a Segunda Seção ressalta o reconhecimento pela jurisprudência do STJ do direito potestativo do consumidor de “rescindir” o contrato no âmbito da incorporação imobiliária:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. **A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito**

**potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato** e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos **EAg 1.138.183/PE**, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e **desestimular o rompimento unilateral do contrato**. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, “nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão” (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

Entretanto, no voto da relatora, condutor do julgamento, aduz-se que “**a rescisão unilateral do contrato não deve ser vista como direito potestativo**, inenfo a qualquer consequência significativa para desistente, e muito menos como investimento financeiro para o adquirente [...]” (grifo meu). Apesar da indicação do direito potestativo do consumidor na ementa do julgado, e mesmo na do acórdão atacado pelo recurso especial, neste ponto passe-se a questioná-lo. Outros julgados mais recentes falam do direito potestativo reconhecido pelo STJ anteriormente à Lei 13.786/2018, por exemplo: AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 1851404/RJ, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 03/05/2021, DJe 07/05/2021 e AgInt no REsp 1862927/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/06/2020, DJe 03/08/2020.

Como visto no tópico 2.3, a modalidade de extinção contratual ocasionada por onerosidade excessiva é a resolução, a qual pode ser de iniciativa do devedor. Pela regra, não haveria direito potestativo, mas modalidade vinculada a comprovação da onerosidade excessiva (único requisito, se houver relação consumerista) e dos demais requisitos. Assim, faz-se crítica a jurisprudência do STJ pela imprecisão na utilização dos termos, conforme verificado acima, e pela desconsideração da excepcionalidade do desfazimento contratual pelo adquirente.

Apesar de a irretratabilidade continuar a ser citada, é certo que foi enfraquecida. Em sentido contrário, será visto que houve reiteração do instituto pela Lei 13.786/2018.

#### 4.4 HIPÓTESES DE EXTINÇÃO CONTRATUAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Apesar de na maioria dos contratos celebrados de aquisição de unidades operar a irretratabilidade, esta não impossibilita a extinção do contrato, apenas a limita, impedindo o arrependimento. Chalhub (2019) classifica as hipóteses de extinção que considera compatíveis com o contrato de incorporação. Ela pode se dar antes de iniciada a execução do contrato, por meio de rescisão unilateral pelo incorporador e do arrependimento pelo adquirente. Ou pode se dar na fase de execução do contrato por meio de: execução voluntária, rescisão bilateral, resolução extrajudicial seguida de leilão, resolução judicial, execução hipotecária e execução fiduciária. Neste trabalho, concentrar-se-á na extinção judicial que ocorre durante a execução do contrato.

Na resolução, o autor explica que, a depender da existência de cláusula resolutória, “a relação de liquidação destinada à recomposição do status quo ante, por efeito da resolução, contempla procedimentos e soluções distintas conforme a resolução seja extrajudicial e/ou judicial”. Com a caracterização do inadimplemento absoluto, a parte lesada tem a faculdade de rejeitar a prestação por inutilidade e, se houver cláusula resolutória expressa, promover a resolução extrajudicial, ou, se não houver a cláusula, promovê-la judicialmente.

Na “Lei das Incorporações”, a resolução extrajudicial é regulada no art. 63, que permite a realização de leilão para promover a venda do imóvel, com aplicação dos valores obtidos no pagamento do débito pendente e, se houver, entrega do saldo restante ao adquirente inadimplente. Entretanto, discute-se a compatibilidade do regime de leilão com o CDC, pois o art. 53 dessa norma veda a perda total das prestações pagas em benefício do credor<sup>4</sup>, o que é possível na resolução extrajudicial, caso não haja saldo restante após o leilão. Já a resolução judicial por inadimplemento do adquirente ocorre nos contratos em que não tenha sido convencionada cláusula resolutória expressa, havendo desconstituição em juízo.

Dentre as diversas hipóteses, este trabalho se concentrará na categoria relacionada à extinção judicial do contrato (que o autor chama de resolução, mas como se verá, há discussão quanto à possibilidade de outras modalidades), que é regulada pelo art. 67-A da Lei 4.591/64 e que não possui cláusula resolutória expressa.

---

4 Vide: REsp 472.533/MS, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/08/2003, DJ 25/08/2003, p. 318

#### 4.5 QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE COMO CONSUMIDOR

Há relação jurídica de consumo quando houver em um polo o consumidor e no outro o fornecedor, atraindo a incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC). O art. 2º do Código conceitua consumidor como “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. Segundo Tartuce (2021b), o consumidor é aquele destinatário final, fático e econômico, do produto ou serviço. Fático, pois é o último na cadeia de consumo, e econômico, pois não utiliza o produto ou serviço com fim de lucro, vantagem ou repasse a terceiros. Para Humberto Theodoro Júnior (2021), essa noção de destinatário fático e econômico, que advém da teoria finalista, é abrandada pela exceção da vulnerabilidade que permite a ampliação da proteção legal para atividades empresariais e profissionais, constituindo o finalismo aprofundado, posição adotada pelo STJ.

Tartuce (2021b, p. 622) explica que essa relação comumente ocorre nos negócios que envolvem incorporação imobiliária (grifo meu):

Ora, é justamente o que ocorre nos negócios de financiamentos para aquisição de imóveis celebrados com construtoras e incorporadoras, e intermediados por instituições financeiras, havendo, em geral e na prática, a celebração de um compromisso de compra e venda registrado na matrícula do imóvel. Após longo período de financiamento, pago o preço, é outorgada a escritura definitiva pela construtora ou incorporadora. **O vendedor é profissional na atividade que desenvolve, dela retirando lucro. O comprador é destinatário final fático e econômico do imóvel que está sendo adquirido**, pois, via de regra, o bem será destinado para a sua moradia e de sua família.

Para o autor, a Lei Consumerista só poderia ser afastada no caso de o adquirente ser investidor estritamente profissional, uma pessoa jurídica cuja principal atividade seja atuar no mercado imobiliário. Por exemplo, se um médico adquire um imóvel para incrementar sua renda, para o doutrinador, isso não afastaria o CDC. Nessas situações, o comprador está em situação de vulnerabilidade técnica, sendo considerado consumidor. Assim, entende-se que o tema deste trabalho envolve majoritariamente relações de consumo.

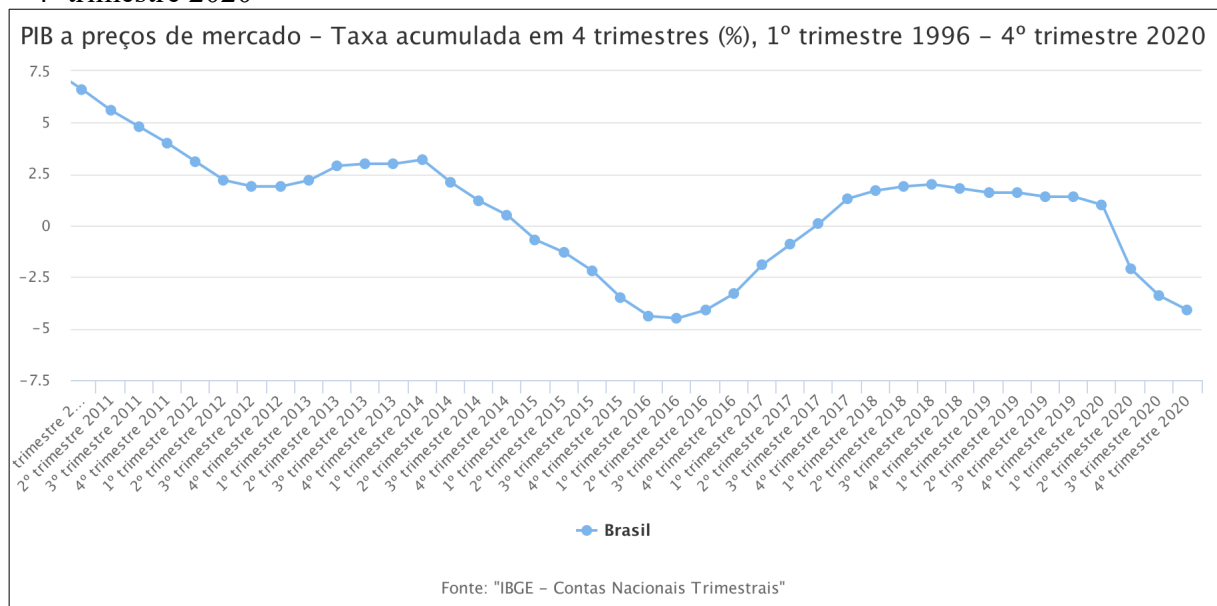
## 5 LEI 13.786/2018

Em 27 de dezembro de 2018 foi publicada a Lei 13.786/2018, que, pelas razões explicadas adiante, buscou regular os desfazimentos contratuais no âmbito da incorporação imobiliária. A seguir será abordado o contexto que levou a sua edição, as alterações promovidas quanto à extinção judicial, a extinção por iniciativa do adquirente inadimplente de acordo com o art. 67-A e o modo como deve se dar a proposição da ação.

### 5.1 CONTEXTO QUE LEVOU À EDIÇÃO DA LEI 13.786/2018

Conforme disposto no Gráfico 1, no período de 2014 a 2017, o Brasil enfrentou expressiva retração em seu crescimento econômico:

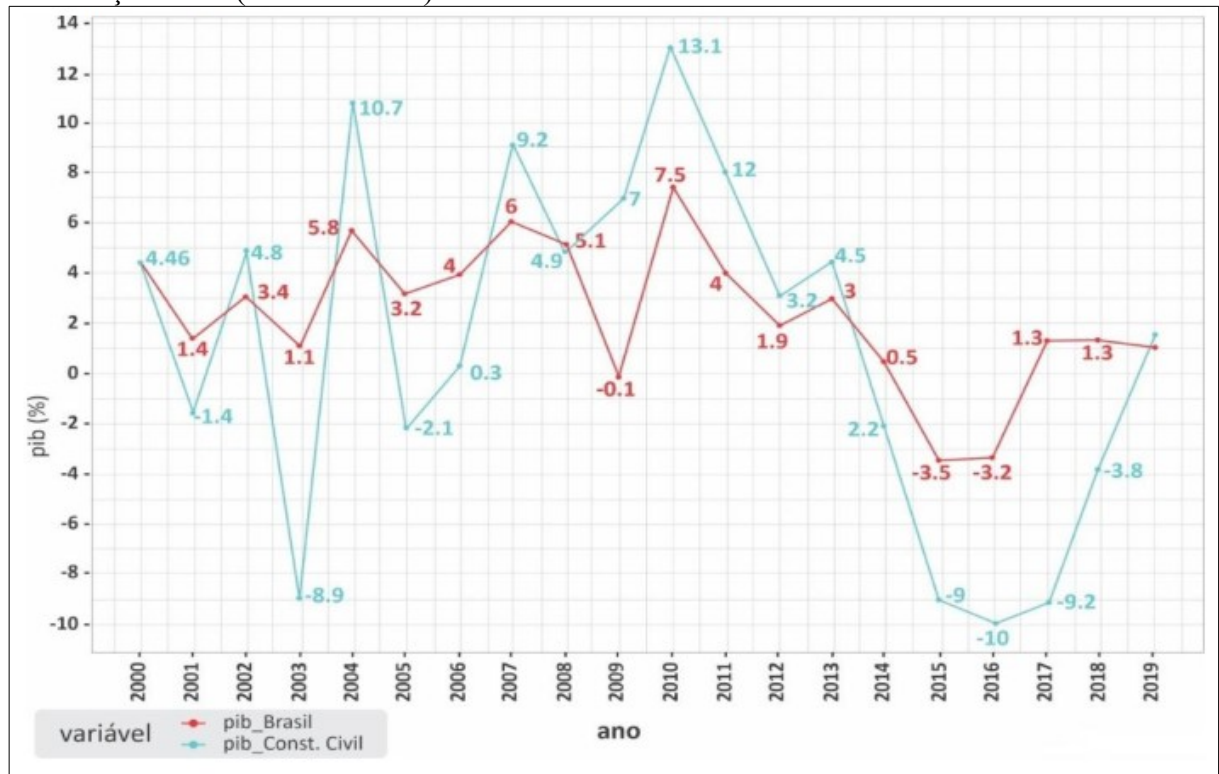
Gráfico 1 - PIB a preços de mercado – Taxa acumulada em 4 trimestres (%), 1º trimestre 1996 – 4º trimestre 2020



Fonte: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

A crise econômica terminou por impactar fortemente a construção civil, pois esse setor possui caráter pró-cíclico, ou seja, vai muito bem quando a economia vai bem e muito mal quando a economia vai mal (GONÇALVES, 2015). Essa tendência é percebida no Gráfico 2 (NUNES *et al.*, 2020, p. 20):

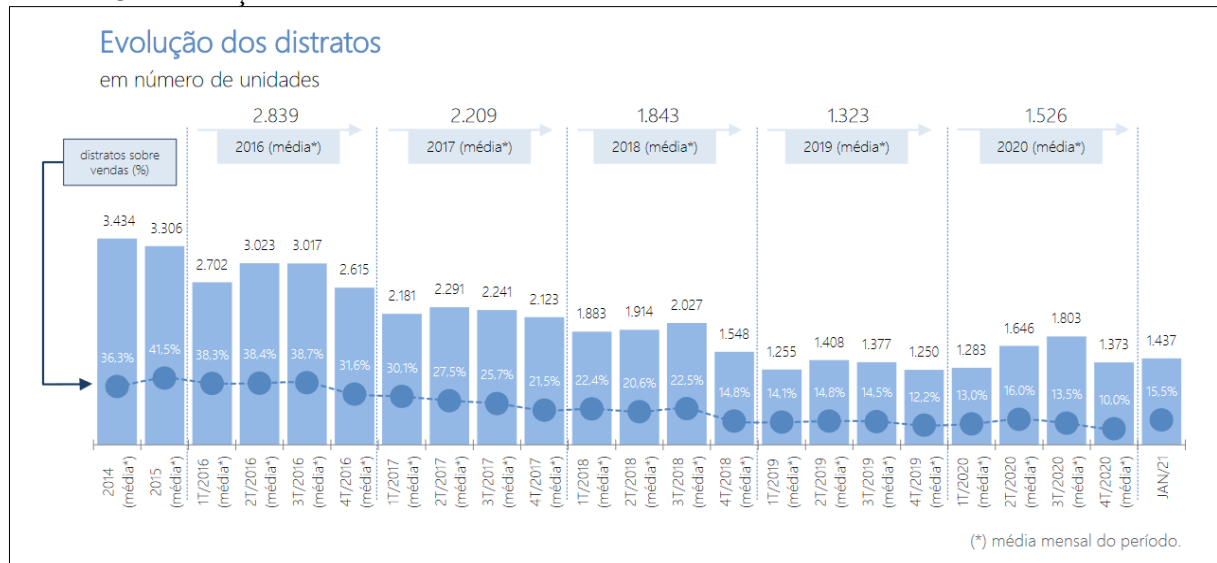
Gráfico 2 - Comparativo entre a variação anual do PIB Brasil e a variação anual do PIB da Construção Civil (em volume %)



Fonte: Nunes et al., 2020.

Associando-se o gráfico 3 aos acima, percebe-se que, durante a fase de declínio da economia brasileira, houve maior número de “distratos” (no sentido geral de extinção contratual) nos contratos de aquisição de imóveis na incorporação imobiliária e, a partir da recuperação econômica, redução nos desfazimentos contratuais (ABRAINC; FIPE, 2021):

Gráfico 3 - Evolução dos “distratos” em número de unidade



Fonte: ABRAINC; FIPE, 2021.

Para entender o impacto desse excesso de “distratos”, é importante compreender qual o modelo de negócio das incorporadoras. Para tanto, Soler e Falcão (2018, p. 5) explicam o formato de negócio da maioria das incorporadoras que estavam na BOVESPA:

Basicamente funcionam como desenvolvedoras de empreendimentos, com capacidade de vender a fração ideal de futuras unidades autônomas durante o período que vai da emissão do registro de incorporação (RI) ao final da construção (Habite-se), e a partir de uma demanda mínima de vendas acessar recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) para financiar a construção da obra.

Explicam que, do registro da incorporação ao “habite-se”, os adquirentes pagam de 20% a 30% do valor total da unidade e o restante posteriormente, por meio de recursos próprios ou financiamento. Como esses valores pagos inicialmente pelos adquirentes não são suficientes para a execução da obra, as incorporadoras buscam financiamento para a consecução do empreendimento. Uma demanda mínima de vendas é exigida pelas instituições financeiras, dentre outros requisitos, para a liberação de recursos, que ocorre conforme a evolução da obra.

Com o agravamento da crise econômica a partir de 2014, os autores argumentam que “houve um grande recuo na demanda de aquisição de imóveis novos, aumentou o número de distratos e juntamente com o formato de negócio das Incorporadoras acabou-se por gerar um ciclo vicioso”. Por conseguinte, para que pagassem as contas, as incorporadoras reduziram o preço dos imóveis para aumentar as vendas, o que gerou um novo motivo para os adquirentes – somados aos que perderam sua capacidade financeira – solicitarem o desfazimento do negócio, pois o novo preço muitas vezes era menor que o contratado. Esse efeito gerou um ciclo que diminuiu os preços dos imóveis, o que trouxe grandes prejuízos às incorporadoras.

Em 2016, as incorporadoras listadas na bolsa tiveram prejuízo líquido consolidado de R\$7,46 bilhões. Os desfazimentos contribuíram para, em relação ao ano anterior, reduzir a receita líquida em 31,7% (QUINTÃO, 2017).

Com o aumento da busca pelo desfazimento de contratos, tornou-se recorrente a procura ao Poder Judiciário para redução do valor da cláusula penal. Como se viu acima, ao longo dos anos, a jurisprudência consolidou-se no sentido de que o adquirente fazia jus à devolução — de uma só vez e imediatamente — de ao menos parte do que pagou na situação de extinção do compromisso de compra e venda firmado com incorporadoras.



Segundo Scavone (2020, p. 342), em resumo, do valor a ser restituído, descontavam-se despesas com impostos e condomínios não pagos até a data da efetiva reintegração de posse, o valor arbitrado pela ocupação ou posse do imóvel e o valor arbitrado como cláusula compensatória, o qual dificilmente correspondia com o previsto em contrato.

O STJ vinha admitindo retenção de 10% a 25% dos valores pagos pelo adquirente, porcentagem a ser arbitrada conforme o caso. Tome-se, por exemplo, o seguinte julgado (grifo meu):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

**2. Esta Corte firmou o entendimento de que é imediata a devolução dos valores pagos pelo comprador, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel.** Tema 577/STJ, firmado no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese.

**4. 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% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.**

5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1247150/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 10/09/2018).

Queiroz e Viégas (2019, p. 7) argumentam que os percentuais de retenção eram analisados casuisticamente, o que gerava decisões distintas para casos idênticos – “rescisões de um mesmo empreendimento tinham arbitradas diferentes quantias a serem retidas pelo mesmo incorporador a depender do juízo onde processou-se cada demanda” – causando insegurança jurídica para os contratantes.

A Ministra do STJ Isabel Gallotti confirma a variância de percentuais (BRASIL, 2019, REsp 1723519/SP):

A despeito de uniformizada a matéria pela seção competente do STJ, e rejeitada a tese de que o percentual de 25% de retenção deve ser diminuído em caso de imóvel que não chegou a ser entregue ao consumidor desistente, **há nos dias de hoje enorme dispersão na jurisprudência dos tribunais estaduais**, havendo alguns deles fixado, como base, o percentual de retenção em apenas 10%, em atenção precisamente à circunstância – repelida para tal fim pela 2ª Seção – de que o imóvel não chegou a ser ocupado pelo desistente. **Os recursos especiais sobre a questão não têm obtido acesso ao STJ, no mais das vezes enfrentando o óbice da súmula 7, sob o argumento de que é compatível com a jurisprudência deste tribunal o percentual de retenção entre 10 e 25%, e de que as circunstâncias de fato avaliadas na origem seriam insusceptíveis de reexame na via extraordinária.**

Essa orientação jurisprudencial, do ponto de vista das incorporadoras, as prejudicavam, pois, entre outros fatores, a restituição de uma só vez e imediata aos adquirentes impactaria o fluxo de caixa e poderia atrasar o andamento da obra. Rubens Menin (2016, p. 26) apresenta alguns dos desdobramentos:

Estes impactos no fluxo de caixa podem ter vários desdobramentos. Novas fontes de recursos podem passar a ser necessárias, de forma geralmente mais onerosa do que o previsto, aumentando o custo da produção. Caso elas não estejam disponíveis ou demandem tempo para ser acessadas, podem haver impacto no ritmo das obras, com atraso em seu andamento. Em muitos casos, este atraso poderá até impactar a própria entrega do empreendimento, afetando diretamente o conjunto de compradores que participam do negócio.

Há ainda que se considerar o tratamento adotado em relação à matéria em outros países. Em Nota Técnica da Secretaria de Promoção da Produtividade e Advocacia da Concorrência do Ministério da Fazenda (SEPRAC/MF) (BTG PACTUAL apud 2018, p.11-12), exemplificou-se o tratamento dado aos “distratos” imobiliários em alguns países, abrangendo tanto desenvolvidos quanto emergentes:

Tabela 1 - Tratamento dado aos “distratos” em alguns países

País	Entrada (Proporção do Valor do Imóvel)	Fração do Valor Pago Retido em Caso de Distrato	Demais Penalidades em Caso de Distrato
Brasil	10-30%	0-50%	Não há
México	5-30%	100%	Comprador pode ser processado e forçado a adquirir o imóvel
Argentina	20-30%	100%	Comprador pode ser processado e forçado a adquirir o imóvel
EUA	2-30%	100%	Comprador pode ser processado e forçado a adquirir o imóvel
Canadá	10%	100%	Comprador pode ser processado e pode ter de reparar o vendedor por suas despesas
Reino Unido	5-10%	100%	Comprador pode ser processado e pode ter de reparar o vendedor por suas despesas ou eventuais desvalorizações
França	5-10%	100%	Comprador pode ser processado e forçado a adquirir o imóvel
Itália	10-30%	100%	Comprador pode ser processado e forçado a adquirir o imóvel
Espanha	5-10%	100%	Comprador pode ser processado e forçado a adquirir o imóvel
Portugal	15-30%	100%	Comprador pode ser processado e pode ter de reparar o vendedor por suas despesas ou eventuais desvalorizações
Austrália	5-10%	100%	Comprador pode ser processado e pode ter de reparar o vendedor por suas despesas

Fonte: BTG PACTUAL apud BRASIL, SEPRAC/MF, 2018.

Dado esse contexto, surgiu a demanda pela regulamentação dos desfazimentos contratuais nas incorporações imobiliárias. Assim, o deputado Celso Russomanno propôs o Projeto de Lei 1220/2015, o qual originalmente propunha que as incorporadoras poderiam reter o valor de até 10% do valor pago pelo adquirente desistente, incluindo a taxa de corretagem. Entretanto, o projeto recebeu emendas que alteraram seu conteúdo significativamente. O Deputado José Stédile, relator da matéria na Comissão de Defesa do Consumidor, apresentou substitutivo que foi aprovado e que, apesar das emendas, não recebeu

alterações significativas, preservando sua estrutura. Por fim, houve transformação na Lei Ordinária 13.786/2018, com a promessa de trazer maior segurança jurídica ao mercado imobiliário.

## 5.2 ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 13.786/2018 NA “LEI DAS INCORPORAÇÕES”

A Lei 13.786/2018 acrescentou o art. 67-A na Lei das Incorporações (Lei 4.591/1964) para regulamentar a restituição dos valores pagos pelo adquirente em caso de desfazimento do contrato mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente.

O caput do art. 67-A<sup>5</sup> restringiu-se às unidades adquiridas junto ao incorporador e ao inadimplemento em relação a este. Rizzardo (2021, p. 621) explica que as regras do artigo “Não se estendem à inadimplência no pagamento de prestações de financiamento imobiliário, com ou sem garantia hipotecária, ou garantido com a alienação fiduciária”. Assim, apesar de a alienação fiduciária servir ao negócio jurídico da incorporação imobiliária, se o imóvel for adquirido por contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, este artigo não é aplicado. Trata-se de exceção prevista no § 14 do referido artigo<sup>6</sup>. Scavone (2020, p. 362) explica as outras hipóteses em que a restituição não é feita de acordo com o art. 67-A:

Igualmente inaplicável a sistemática do art. 67-A da Lei 4.591/1964 aos contratos submetidos ao patrimônio de afetação com a retomada do empreendimento pela comissão de representantes em que se faça necessário o leilão previsto no art. 63 da Lei 4.591/1964 (art. 31-F, § 12, II, da Lei 4.591/1964) e, também, no caso de incorporação pelas modalidades de construção por empreitada (Lei 4.591/1964, art. 55) e construção por administração (Lei 4.591/1964, art. 58), tratando-se de imóvel em construção, posto que a resolução nesse caso pode ser extrajudicial pela comissão de representantes, com leilão e acerto específico previsto na lei (arts. 50 e 63, da Lei 4.591/1964).

---

5 Art. 67-A. 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:

6 § 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.

Quanto ao percentual da cláusula penal, o referido artigo estabeleceu o seu limite em até 25% sobre os valores pagos (inciso II) e em até 50% caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação (§5º).

O desconto é feito sobre o total das quantias pagas diretamente ao incorporador, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, “excluindo valores pagos a terceiros e as penalidades (multas e juros por prestações pagas em atraso – mora)” (Scavone, 2020, p. 350). Entretanto, além da pena convencional são também descontados outros valores, os quais estão discriminados nos incisos e parágrafos do novo artigo. São descontados do total pago: a comissão de corretagem (inciso I); qualquer outro encargo incidente sobre o imóvel e outras despesas previstas em contrato (§2º, IV) e, durante o período de posse pelo promitente comprador (§2º), os tributos incidentes sobre o imóvel, cotas condominiais e o valor equivalente a 0,5% por mês, calculado sobre o valor total atualizado do contrato para compensar a fruição do bem. Exceto quanto a esse último desconto, de meio por cento por mês, os demais não podem ultrapassar o valor total pago pelo adquirente. Esse valor corresponderia a um “aluguel” pelo uso do bem. Assim, por conta desse último fator, que não encontra limite nos valores totais pagos, o adquirente pode sair do negócio com saldo negativo.

Ao estabelecer prazos para restituição dos valores ao adquirente pela incorporadora, o novo artigo foi de encontro à Súmula 543 do STJ, a qual determina “a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador”. Para as incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação, a restituição ocorrerá 30 dias após o habite-se (Art. 67-A, §5º). Quando não estiverem submetidas a esse regime, no prazo de até 180 dias do desfazimento do contrato (Art. 67-A, §6º). Em qualquer caso, com a revenda da unidade, a restituição ocorrerá em até 30 dias da nova alienação.

Outra novidade foi o estabelecimento do direito de arrependimento para o adquirente, com prazo de sete dias, para os contratos firmados em estandes de vendas ou fora da sede do incorporador, incluindo a devolução da comissão de corretagem. Segundo Tartuce (2021b), fixa-se direito potestativo de extinção unilateral do negócio.

A previsão do direito de arrependimento trouxe consigo uma reiteração da irretratabilidade, a qual deve ser observada após transcorrido o prazo de 7 dias (grifo meu):

§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, **será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária**, conforme

disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Apesar das regras determinadas em lei para o desfazimento do negócio, o §13º do dispositivo possibilita que as partes, por meio de distrato, definam condições diferenciadas das previstas.

### 5.3 EXTINÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE INADIMPLENTE NOS TERMOS DO ART. 67-A

Após as alterações promovidas pela Lei 13.786/2018 na “Lei das Incorporações” (Lei 4.591/64), surgiu divergência quanto às opções cabíveis ao adquirente inadimplente quando não ocorrer a rescisão bilateral ou resolução extrajudicial em contratos cujo pagamento se dê em tratos sucessivos.

A confusão se dá, pois o caput do art. 67-A possui a seguinte redação (grifo meu):

**Art. 67-A. 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:

Há divergência quanto ao significado a ser atribuído ao termo “distrato” neste artigo e em diversos outros pontos ao longo da Lei, de modo a gerar dúvidas a respeito da maneira que a extinção deve ser realizada, se por iniciativa unilateral, se imotivada ou não, se por meio de acordo.

Essa expressão tem sido utilizada com significado geral de extinção contratual nas discussões do mercado imobiliário, o que pode ter influenciado as discussões legislativas do projeto de lei, que poderia ter deixado de lado o significado usual atribuído pela doutrina ao termo “distrato”. O projeto 1220/2015 previa originalmente que o adquirente poderia pedir o desfazimento do negócio a qualquer momento, mas sem utilizar “distrato” em seu texto. Ele apareceu após a apresentação do substitutivo pelo relator do projeto, Deputado José Stédile. Entretanto, mesmo com a leitura dos pareceres que constam da tramitação do projeto na Câmara, não é possível determinar com certeza o significado. Apesar dessa dificuldade, pode-

se perceber que o sentido da lei, conforme entendido pelo relator, seria no sentido de que não é permitida a rescisão unilateral, que é potestativa e imotivada (grifo meu):

Daí a necessidade e conveniência da promessa de venda e compra, que deve ser irrevogável em benefício de ambas as partes

**Não se pode também permitir a resolução da aquisição do imóvel ‘a qualquer momento’**, em prol unicamente do consumidor, sem justificativa. Essa pretensão acarreta grave desequilíbrio na relação e não encontra arrimo sequer na jurisprudência, cujas decisões inclusive se mostram bastante protetivas ao adquirente, mas não lhe confere a arbitrariedade

Assim, fica evidente que a desistência imotivada e unilateral pretendida institui desequilíbrio na relação e não contribui para a harmonia nas relações de consumo, exigida pelo art. 4º do Código de Defesa do Consumidor.

Entretanto, após aprovação na Câmara, o relator do projeto em tramitação no Senado (sob o nome de Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018), Senador Ricardo Ferraço, argumenta em seu parecer que (grifo meu):

**O PLC nº 68, de 2018, porém, não propõe extinguir o “direito de arrependimento” hoje concedido pela jurisprudência.**

Muito ao revés, a proposição em análise apenas preenche o vazio normativo hoje existente. Não suprime qualquer direito hoje concedido ao comprador de imóveis, mas apenas estabelece regras – hoje inexistentes na lei – para a devolução das parcelas pagas (percentuais, prazos, critérios etc).

Não há qualquer tentativa de prejudicar o consumidor, que poderá – tal como pode hoje – rescindir o contrato ou o compromisso de compra e venda se assim o desejar.

É preciso mudar essa situação. **Não se pretende proibir a jurisprudência que permite o distrato imotivado**, mas apenas estabelecer critérios para o seu exercício. Essa é o objetivo do PLC nº 68, de 2018.

Nota-se que a confusão terminológica chegou também ao Poder Legislativo, visto que, os relatores das propostas nas duas Casas parecem não chegar em acordo quanto ao que o Projeto pretendia em relação à extinção contratual. Diante de tal controvérsia, percebe-se a importância de que haja precisão na utilização dos termos ou ao menos que os seus efeitos sejam explicados.

Há três principais interpretações quanto às opções do devedor: de que deve esperar a proposição da ação pelo credor, de que tem direito à resolução do contrato – por sua iniciativa – e de que pode denunciar o contrato, desfazendo-o por rescisão unilateral.

### 5.3.1 Posicionamento pela resolução por iniciativa do adquirente e posicionamento pela ausência de legitimidade na proposição da ação

Em regra, com o não cumprimento da obrigação pelo adquirente e o não desfazimento amigável do negócio, ao incorporador caberia o ingresso da ação de resolução. Entretanto, pode ocorrer que este fique inerte, o que ocasionaria demora na devolução dos valores e acumulação de juros. Assim, Scavone (2020) expõe que há duas correntes quanto ao interesse do comprador inadimplente na propositura de ação de resolução.

A primeira considera que seria inadmissível, pois só a parte lesada, o credor, poderia requerer a resolução, nos termos do art. 475 do Código Civil, que é silente quanto à iniciativa do devedor. A resolução, portanto, seria uma opção somente em favor do credor. Faltaria o interesse de agir. Portanto, não haveria o direito à proposição da ação de resolução em razão da ausência de previsão legal nesse sentido para o devedor.

A segunda, que prevaleceu segundo o autor, possibilita a promoção da ação de resolução. Para ele, que é favorável a essa corrente, “o promitente comprador só dispõe do direito subjetivo de buscar a resolução do contrato, na qualidade inadimplente, se provar que não reúne mais condições de pagar” (p. 366). Assim, o devedor solvente não teria essa possibilidade, não podendo escolher a pena convencional em detrimento do cumprimento da obrigação.

Chalhub (2019, p. 406) concorda, aduzindo que “a iniciativa da resolução pode ser do próprio devedor que se vê incapaz de pagar”, pois “senão o fizer, agravará as perdas e danos pelos quais responde em razão do inadimplemento”. Ainda, o autor explica que “a lei exclui qualquer possibilidade de resilição unilateral” (2019, p. 404), definindo sua posição quanto às opções do adquirente:

Assim, se o adquirente não mais dispuser de condições para cumprir sua obrigação e as partes não chegarem a acordo para a resilição bilateral (distrato), a promessa será extinta mediante resolução por inadimplemento da obrigação do adquirente, seja por meio do procedimento extrajudicial regulamentado pelo art. 63 ou de ação judicial, **admitida a ação de resolução por inadimplemento antes do termo por iniciativa do próprio adquirente.**

O autor citou, nesse sentido, o entendimento paradigmático do acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que julgou a Apelação 38.024.4/7 em 1998. Nesse caso, o adquirente, parte autora, comprometeu-se a adquirir “apartamento na planta” por meio de pagamento



parcelado. Entretanto, ao perceber que não poderia cumprir o contrato, declarou que não pagaria e pediu a declaração judicial da extinção do contrato junto a devolução das parcelas pagas, abatidas as perdas e danos. No acórdão, entendeu-se não ser aplicável a teoria da imprevisão nem haver configuração de caso fortuito ou força maior. Imputou-se a culpa ao adquirente, sem dolo, pois a negativa de pagamento se deu por empecilhos econômicos, sem que os autores tivessem meios para pagar sem risco de ruína. Argumentou-se que “o contrato, em sua essência, já está rescindido, está morto, só falta que o juiz lhe assine o atestado de óbito, ou seja a declaração judicial da rescisão, declaração (não decreto) essa pedida pelo autor”. Arguiu-se que houve o inadimplemento antecipado do contrato. Para o Tribunal, a “rescisão”<sup>7</sup> se deu por duas razões: a declaração formal do autor de descumprimento do contrato e o comportamento das rés. Quanto à segunda razão, arguiu-se que, com o inadimplemento pelo autor, surgiram duas alternativas às rés: exigir o cumprimento do contrato ou dar por desfeita a venda. Como em nenhum momento exigiram a primeira alternativa, seria evidente que preferiram a segunda hipótese, de maneira a dar o contrato por “rescindido”. A comprovar este intento, retiveram as parcelas recebidas a título de perdas e danos. Assim, entendeu-se que não se pode negar o direito à parte autora de discutir o valor das perdas e danos, que, neste caso, se deu por meio da ação de “rescisão”. Como o contrato objeto da ação possuía cláusula resolutiva expressa em favor do incorporador, a ação seria somente para declarar a resolução, diferentemente da desconstituição contratual que ocorre quando a cláusula é implícita. Apesar da diferença em relação ao foco deste trabalho, observa-se que restou implícito no julgado que, ao incorporador, diante do inadimplemento do adquirente, restaria somente a exigência do cumprimento do contrato ou a resolução, sem que pudesse permanecer inerte. O acórdão foi confirmado no REsp 200.019-SP.

Por meio de julgados posteriores, consolidou-se na jurisprudência do STJ, apesar da confusão terminológica, como visto no tópico 4.3, a faculdade do adquirente inadimplente requerer o desfazimento do negócio.

Portanto, para essa segunda corrente indicada por Scavone (2020), que é favorável à possibilidade da ação de resolução por iniciativa do adquirente insolvente, com o desaparecimento da opção do cumprimento da obrigação, resta somente a resolução do negócio, que pode ser requerida tanto pelo credor quanto pelo devedor.

---

7 Nota-se aqui o emprego do termo “rescisão” como sinônimo de extinção contratual em sentido geral.

### 5.3.2 Posicionamento pela rescisão unilateral por denúncia do adquirente

Quanto à possibilidade de rescisão unilateral pelo adquirente, apesar do art. 67-A não mencionar explicitamente essa modalidade, alguns autores defendem que essa é a interpretação adequada ao termo “distrato” presente no caput desse artigo.

João Gabriel Ribeiro Pereira Silva (2019, p. 296) aponta que há “incorreção técnica, na medida em que foi abordada como ‘distrato’ o que, em verdade, é a rescisão unilateral por iniciativa do comprador”. Tal conclusão derivaria da análise dos próprios incisos do dispositivo e das razões inspiradoras da tramitação do Projeto de Lei 1.220/2015, que resultou na “Lei dos Distratos”.

Para Queiroz e Viégas (2019), o decaimento de parte dos valores pagos pelo adquirente que vem a resilir o contrato tem a função de precificar a rescisão contratual, permitindo a ambas as partes gerir os riscos do contrato. Para os autores, a vinculação da rescisão ao pagamento da pena convencional se alinha com a *ratio* da rescisão prevista para as arras penitenciais e da denúncia dos contratos por tempo indeterminado.

Oliveira e Silva (2018) apresentam uma série de argumentos em favor da possibilidade de rescisão unilateral imotivada por parte do consumidor. O primeiro trata da “vontade presumível do consumidor” de que haja cláusula que autorize sua libertação no caso de pendência de pagamento. O segundo é que a lei assegura multa compensatória de 25% a 50% do valor pago e que elas servem para indenizar o incorporador. O terceiro é que, se não for permitida a rescisão unilateral, abrir-se-á a possibilidade de abuso de direito por parte do fornecedor, que teria a faculdade de pedir a resolução do contrato quando quisesse, sujeitando o consumidor ao seu puro arbítrio. Assim, o adquirente poderia ficar “eternamente escravizado ao contrato”, com o “nome sujo” e sem possibilidade de “cortar” o vínculo contratual, pois não há prazo legal para promoção da ação de resolução pelo credor”. O quarto é que o consumidor tem o “direito à saída honrosa do contrato”, pois, por diversos motivos – como doença, desemprego... – pode não conseguir honrar as prestações. Assim o consumidor precisa poder, mesmo antes do vencimento das prestações, desvencilhar-se do negócio, pois não faz sentido afirmar que o consumidor teria que passar pelos vexames da inadimplência e esperar até que o alienante queira pedir a resolução do negócio. O quinto é que se presume a possibilidade de rescisão unilateral, pois com a previsão de multas compensatórias, há clara opção pela admissibilidade do desligamento unilateral mediante o pagamento dessa punição. O sexto é que não há proibição expressa da rescisão unilateral. Ao estabelecer que o contrato é irrevogável, a Lei apenas determinaria que o consumidor não poderia romper o contrato

impunemente, sem o pagamento das multas penais. O sétimo é que o §12<sup>o8</sup>, do art. 67-A, ao tratar da irretratabilidade, apenas faz remissão ao §2º do art. 32 da Lei, a qual “continua sendo prevista em um antigo dispositivo legal”, que não impede a rescisão unilateral. O oitavo é que se o legislador quisesse impedir a rescisão unilateral, a qual há muitos anos é reconhecida pela jurisprudência, teria que fazê-lo explicitamente, sem mera “remissão ao velho §2º do art. 32 da Lei 4.591/64”. O nono é que não se pode invocar a teoria da imprevisão para casos de desemprego ou doença, pois seriam eventos previsíveis e que, embora aos consumidores se aplique a teoria do rompimento da base objetiva do negócio, ela não seria cabível, pois exige “fato superveniente que não pressuponha negligência, ainda que indireta, do consumidor”. O décimo é que existem os regimes da multa compensatória (que presumiria o cabimento da rescisão unilateral) e o regime do leilão, sendo que o último não permite a rescisão unilateral e presume que o pagamento do preço deverá ocorrer a qualquer custo, “ainda que às custas do leilão do imóvel adquirido”. Este último possibilita a perda integral das prestações e, portanto, não pode ser utilizado contra o consumidor. O décimo primeiro argumento, e último, é que “não prospera o argumento de que haveria consumidores ‘espertos’ que desfariam o contrato em razão da desvalorização futura do imóvel”, pois quem tem maior poder de previsibilidade é o fornecedor. Presume-se a desinformação do consumidor. Assim, não haveria razão de justiça para impedir o consumidor de desfazer o contrato imotivadamente, pois ele já seria punido por isso, com o pagamento de multas e demais encargos. Por fim, para os autores é permitida a rescisão unilateral imotivada pelo consumidor mediante mera notificação extrajudicial.

Além do disposto no art. 67-A, há outros artigos acrescentados à Lei 4.591/64 pela Lei 13.786/2018 que tratam do termo “distrato”, cuja utilização é criticada. Oliveira e Silva (2018) defendem que o §13º do art. 67-A é o único que o utiliza de maneira correta. Os demais se refeririam à rescisão unilateral. Nesse sentido, o inciso VI do art. 35-A exige, entre os elementos do “quadro-resumo” – o qual deve iniciar os contratos irretratáveis na incorporação imobiliária –, a previsão das “consequências do desfazimento do contrato, **seja por 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 ao adquirente” (grifo meu). Os autores apontam que o termo “distrato” significaria rescisão unilateral, pois, como o distrato (rescisão

---

8 § 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

bilateral) pressupõe um acordo de vontade futuro ao negócio que extinguirá, “é absolutamente impossível que, no momento da celebração do contrato principal, as partes já antevêjam as cláusulas de um futuro acordo de rescisão” (p. 25). O mesmo ocorreria com o caput do art. 67-A, no qual “distrato” não poderia significar rescisão bilateral, pois estabelece direito subjetivo ao devedor de restituição das quantias pagas (“fará jus”), o qual, portanto, não poderia ser condicionado ao consentimento prévio do incorporador, o que ocorreria na rescisão bilateral.

### **5.3.3 Conclusão pela resolução por iniciativa do adquirente inadimplente quando não puder mais cumprir a obrigação**

Dadas as diferenças práticas entre as formas de extinção contratual apresentadas, resta definir quais são as possíveis para o adquirente no caso de inadimplemento. Apesar da discussão quanto ao caput do art. 67-A, a que seguramente se extrai é o distrato (no sentido de rescisão bilateral) em razão da previsão do §13 desse artigo, o qual define que as partes, de comum acordo, podem definir condições diferenciadas das previstas em lei. Entende-se que essa disposição é em conformidade com a extinção por rescisão bilateral da maneira como entendida pela doutrina. Entretanto, surge dúvida quanto às demais modalidades, pois não se extrai de pronto da Lei se o adquirente pode resilir unilateralmente o negócio (extinção potestativa e imotivada), se pode propor a resolução por inadimplemento – comprovada sua impossibilidade de pagar – ou se deve permanecer inerte à espera da ação de resolução pelo credor.

Discorda-se da adoção da última opção, anuindo-se à Scavone (2020):

“seria contrário ao objetivo do direito – a paz social – que o adquirente inadimplente, que já houvesse pago considerável importância, permanecesse à mercê do promitente vendedor inerte que nenhuma providência toma, quiçá esperando agravar a condição do promitente comprador com os pesados ônus decorrentes da aplicação dos arts. 67-A da Lei 4.591/1964 ou 32-A da Lei 6.766/1979, diante da insolvência do promitente comprador, tendo em vista que a responsabilidade é patrimonial (CC, art. 391; CPC, art. 789).

Assim, não deve o adquirente, seja consumidor ou não, ficar à espera da ação de resolução por parte do credor quando não há possibilidade do cumprimento da obrigação. Caso se admitisse essa hipótese, como alertado por Oliveira e Silva (2018), a dívida do

adquirente poderia aumentar indefinidamente, por conta do vencimento das novas parcelas e dos juros moratórios, até que o credor rompesse sua inércia. Dessa forma, este poderia procrastinar a proposição da ação de resolução até que o valor superasse as importâncias pagas pelo adquirente, de forma que este nada receberia. Assim, ao devedor que comprovar não possuir condições de cumprir a obrigação, assiste o direito à proposição de ação de resolução contratual.

Apesar de, em regra, a ação de resolução de contrato ser opção à parte lesada pelo inadimplemento e de não haver previsão expressa a respeito de sua proposição pela parte devedora, é contrário às finalidades do Direito que o credor mantenha o devedor indeterminadamente vinculado ao contrato quando a única hipótese de sua extinção é a resolução, ferindo as expectativas das partes na pactuação do negócio.

O contrato sinalagmático é um processo colaborativo em que as partes buscam a consecução de seu objeto. Sem que esse objeto possa ser cumprido, o negócio perde sua razão de existir, pois, o contrato é meio para realização de seu objeto e este é o fim do negócio. A razão da existência dos meios são os seus fins. Dessa forma, sem a possibilidade de atingir-se o fim do negócio, a existência do contrato se torna inútil, o que é contrário às expectativas das partes ao pactuarem o negócio. Isso se dá, pois se presume que as partes, ao negociarem, possuem fins a serem atingidos por meio do contrato. Portanto, sem a possibilidade de atingi-los, não haveria razão para a contratação. Assim, as partes decidem se vincular ao negócio sob a condição de sua utilidade (capacidade de atingir seus fins). Sob esse pressuposto, desaparecida a possibilidade de atingimento dos fins, surge para as partes contratantes o direito de extinção do contrato, com o pagamento das devidas perdas e danos.

Em outro contexto, exemplo dessa possibilidade de desfazimento do negócio por inutilidade, o parágrafo único do art. 395 do Código Civil prevê expressamente que o credor poderá enjeitar a prestação se, devido à mora, esta se tornar inútil a ele. Defende-se que essa possibilidade se estenda ao devedor e que não se aceite a perpetuação dos contratos que não podem atingir seus fins.

Esse recurso a vontade ou cláusula implícita é recorrente no discurso jurídico, como no caso da já consolidada cláusula *rebus sic stantibus* e da permissão da rescisão unilateral nos contratos com prazo indeterminado. Apesar de a onerosidade excessiva atualmente estar positivada no Código Civil de 2002, no de 1916 não havia previsão e mesmo assim a teoria já era aplicada. Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira (2020, p. 137), ao explicar o tema da resolução por onerosidade excessiva, explica que a cláusula *rebus sic stantibus* (grifo meu):

“**consiste**, resumidamente, **em presumir, nos contratos comutativos, uma cláusula, que não se lê expressa, mas figura implícita**, segundo a qual os contratantes estão adstritos ao seu cumprimento rigoroso, no pressuposto de que as circunstâncias ambientes se conservem inalteradas no momento da execução, idênticas às que vigoravam no da celebração.”

Já quanto aos contratos com prazo indeterminado, Orlando Gomes (2019) ensina que a lei presume que as partes não quiseram se obrigar perpetuamente. Portanto, nota-se que a argumentação baseada na presunção de vontade das partes não é novidade.

Como se nota da leitura dos artigos 410 e 475 do Código Civil, ao credor são dadas duas opções: exigir o cumprimento do contrato ou pedir a sua resolução. Uma das interpretações dos dispositivos é de que ambas as opções são de faculdade do credor e que ele pode escolher se age de acordo com elas ou se fica inerte. Outra interpretação é de que o credor deve agir de uma das duas maneiras diante do inadimplemento (disjunção exclusiva), sem a faculdade da inércia. Entende-se que esta última noção é a mais adequada, pois os contratos devem caminhar para o seu fim, sem que se permita sua procrastinação quando seus fins não possam mais ser atingidos. Das duas, é a única em consonância com a vedação ao enriquecimento sem causa, pois, excluída a chance do cumprimento da obrigação, a procrastinação pelo credor em romper o contrato levaria ao locupletamento do incorporador por meio da cobrança de multas moratórias, as quais possuem sua razão de ser na indução do devedor ao cumprimento do contrato. Assim, mesmo a cobrança de multas moratórias perdem o seu sentido.

Outra fundamentação apta a ensejar a resolução pelo adquirente é referente ao dever das partes de preservar a boa-fé objetiva. Entende-se que o credor que permanece inerte, mesmo após tomar conhecimento da insolvência da outra parte, falta com a boa-fé objetiva. Ela é cláusula geral, mencionada no art. 422 do Código Civil, que exige conduta proba em todas as fases da relação contratual (grifo meu): “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim **na conclusão do contrato**, como em sua execução, **os princípios de probidade e boa-fé.**” Dela derivam deveres anexos que devem ser cumpridos em todo contrato, como os de “lealdade, confiança, assistência, confidencialidade, informação” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021b), entre outros. A violação desses preceitos possui como consequência a violação positiva do contrato, que pode implicar no reconhecimento do inadimplemento contratual e, portanto, na possibilidade de resolução. Nesse sentido é o Enunciado n. 24 CJF/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil, do ano de 2002: “em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa”. Assim,

considerando que os contratos que envolvem a aquisição de unidades na incorporação imobiliária possuem um fim necessário, que pode se dar pelo cumprimento ou por causas “não naturais” como o inadimplemento, essa conclusão do contrato, em qualquer dos casos, deve ser informada pela boa-fé. Portanto, entende-se que ocorre violação dessa cláusula geral por parte do incorporador que procrastina a extinção do contrato, pois são causados danos desnecessários a outra parte, com a falta dos deveres de colaboração e probidade.

Relacionado à boa-fé objetiva, advindo do direito comparado, há o chamado *duty to mitigate the loss* (o dever de mitigar o próprio prejuízo), que é dever anexo aos contratos. Tartuce (2021b) exemplifica com o caso do contrato de locação de imóvel urbano em que houve inadimplemento, situação que gera para o locador o dever de ingressar com a ação despejo assim que possível, a fim de evitar o prejuízo causado pelo valor excessivo da dívida. Analogamente, caso após muito tempo o incorporador viesse a promover a resolução do contrato, a ele não caberia a parcela do prejuízo que poderia ter mitigado, a qual se conta a partir da notificação do adquirente sobre sua impossibilidade de pagar. Desse modo, como não há direito a faltar com a boa-fé objetiva na condução dos contratos, não há razão para sujeitar o devedor ao arbítrio do credor. Assim, a parte inadimplente deve notificar o credor sobre sua impossibilidade de cumprir as prestações e, diante da inércia deste, pode pedir a resolução do contrato por violação à boa-fé, comprovando sua insolvência.

Conclui-se ao menos que o devedor não é obrigado a permanecer eternamente vinculado a uma avença que não pode cumprir. A resolução por iniciativa da parte inadimplente passa a acompanhar a resolução por onerosidade excessiva como hipótese de extinção por causa de irrazoabilidade na continuação da avença.

Por fim resta debater sobre a possibilidade do adquirente resilir unilateralmente o contrato, no exercício de um direito potestativo. A regulação da rescisão unilateral é feita pelo art. 473 do Código Civil<sup>9</sup>. O caput do dispositivo dispõe que ela se dá “nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita”. No contexto da incorporação imobiliária, a única opção seria o reconhecimento implícito pela Lei, que se daria pela interpretação do termo “distrato” como rescisão unilateral. Entretanto, ao contrário do defendido por Oliveira e Silva, discorda-se dessa perspectiva quanto ao significado do termo. Assim se entende em razão de sua incompatibilidade com o instituto da irretroatividade.

---

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

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

Apesar da discordância nesse ponto, concorda-se com os críticos quanto à má utilização do termo “distrato” ao longo da Lei 13.786/2018. Por exemplo, critica-se a determinação do inciso VI do art. 35-A de que, entre outros, as consequências do distrato devam estar previstas no quadro-resumo no início do contrato. Não faz sentido que as partes estabeleçam as cláusulas de uma futura resilição bilateral no corpo do negócio principal, pois elas poderiam ser alteradas a qualquer momento em razão da previsão do §13º do art. 67-A de que poderão as partes, em comum acordo, por distrato, definir condições diferentes das previstas em Lei. O mesmo vale para as determinações previstas no caput do art. 67-A, que, desse modo, tornam-se supérfluas.

Entretanto, essa falta de coerência não significa necessariamente que o vocábulo “distrato” deva ser interpretado como “resilição unilateral”. Admitir tal significado importaria em reconhecer um direito ao arrependimento, o qual é incompatível com a irretratabilidade. Nesse sentido, Tartuce (2021b) argumenta que “o compromisso de compra e venda registrado é chamado de irretratável justamente pela impossibilidade de cláusula de arrependimento [...]”. Por sua vez, Tepedino, Konder e Bandeira (2020b, p. 144) ensinam que a resilição unilateral equivale funcionalmente ao direito de arrependimento associado às arras penitenciais. Assim, o pagamento da multa compensatória equivaleria ao “preço do arrependimento”, pago para livrar-se do negócio. Permitida a resilição unilateral, tornar-se-ia inútil a atribuição da qualidade de irretratável aos contratos de compra e venda da incorporação imobiliária em relação aos consumidores, pois, mesmo sem essa característica, ainda seria cabível o pagamento de multa. Dessa forma a irretratabilidade só valeria para os incorporadores, o que, para Maia (2019), é incabível:

Todavia, sobre tal aspecto, é importante observar que a irretratabilidade se impõe a ambas as partes, não produzindo efeitos apenas sobre o promitente vendedor. Isso significa que, se o legislador optou aqui por afastar dessa modalidade contratual a possibilidade de inadimplemento eficaz (*efficient breach*), impedindo alienações subsequentes do imóvel que se mostrassem mais vantajosas que a original, também o fez em relação ao promitente comprador, impedindo-o de não efetivar a aquisição no futuro apenas por, após fazer contas, concluir que sairia mais barato inadimplir o contrato e arcar com as perdas e danos do que executá-lo e ultimar a compra. Trocando em miúdos, como ensinaram nossos avós, “pau que bate em Chico, bate em Francisco”.

Além disso, a pena convencional mencionada no inciso II do art. 67-A é cláusula penal, conforme confirmado pelo §9º desse artigo. A incidência dessa cláusula depende de descumprimento da obrigação, o que não é necessário nos casos em que cabível a resilição



unilateral, que é direito potestativo de extinção do contrato. Essa extinção, muitas vezes é acompanhada com o pagamento da multa penitencial, que, para Orlando Gomes, é a compensação pelo exercício da faculdade de arrependimento. Assim, como é necessário o descumprimento para a incidência da pena facultada pela Lei, não seria cabível a rescisão unilateral.

Muitas das questões levantadas por Oliveira e Silva (2018) podem ser resolvidas por meio da resolução do contrato por iniciativa do adquirente insolvente, por meio da qual se dá a “saída honrosa” defendida pelos autores. Dessa forma, permite-se a extinção do contrato somente por parte daquele que não tenha condições de pagar, impedindo que adquirentes prefiram inadimplir o contrato em razão da desvalorização do futuro imóvel, um inadimplemento eficaz (*efficient breach*). Além dessa situação, a adoção da resolução por iniciativa do adquirente resolve as questões: (i) do “pacto perpétuo”, pois o adquirente não se verá preso ao negócio até que o credor resolva extinguir o negócio; (ii) da necessidade de que o adquirente possa extinguir o contrato antes das prestações vencerem, pois basta a impossibilidade de pagamento para que proponha a resolução (inadimplemento antecipado), não o vencimento das parcelas e (iii) do descabimento da aplicação da teoria da imprevisão, pois a resolução não possui como fundamento essa teoria ou mesmo do rompimento da base objetiva do negócio.

Ainda, discorda-se quanto ao entendimento dos autores de que o “espírito da lei” autorizaria a rescisão unilateral. Difere-se, pois não houve revogação do §2º do art. 32. Ao contrário, houve reiteração nos §§10 a 13 do art. 67-A. Apesar de se referir ao dispositivo mais antigo, ainda assim há a reiteração, que, de qualquer modo, não é necessária para a aplicação da irretroatividade. A antiguidade da norma não lhe retira a vigência. Ainda, apesar de não ser cristalino, o parecer do autor do substitutivo que deu a forma atual à Lei é no sentido de que não é permitido o desfazimento imotivado.

Por fim, feitas essas considerações, a melhor interpretação a ser dada ao inciso VI do art. 35-A da Lei 4.591/64 é de que a determinação de previsão no quadro-resumo das consequências para o desfazimento do contrato valha apenas para os casos de resolução, pois não há necessidade dessa explicitação para a rescisão bilateral (distrato), cujos termos podem ser definidos posteriormente (art. 67-A, §13º).

Já a interpretação a ser dada ao Art. 67-A deve ser no sentido de que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, este pode se dar mediante distrato (rescisão bilateral, um novo negócio jurídico) ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente – que, em regra, deve ser de iniciativa

do credor, mas que pode ser proposta pelo devedor quando este não dispor de condições para adimplir – e que, **neste último caso (resolução)**, o adquirente “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: [...].” A não aplicação das disposições previstas no caput do art. 67-A e dos demais incisos em relação aos distratos (resilição bilateral) é, como se disse, consequência da aplicação do parágrafo §13º desse artigo, que permite às partes a definição de condições diferenciadas das previstas na Lei.

Apesar de as interpretações propostas não serem as mais diretas, elas são necessárias, pois, caso contrário, haveria exigências inúteis em relação aos distratos. Mesmo a interpretação dada por aqueles que defendem a possibilidade de resilição unilateral não é a que se extrai prontamente do texto da lei. Assim, dada a necessidade de interpretação – que todo texto possui –, escolhe-se aquela que melhor se acomoda ao sistema a que pertence, o qual prevê a irretratabilidade, que veda o direito ao arrependimento. Seguindo nessa direção, preserva-se o sentido dado pela doutrina ao termo “distrato”, com significado de resilição bilateral, um novo negócio jurídico destinado a extinguir o anterior em seus termos.

#### 5.4 PROPOSITURA DA AÇÃO PARA ROMPIMENTO DO CONTRATO

A seguir, resume-se a maneira como deve se dar a propositura da ação para rompimento do contrato.

##### 5.4.1 Propositura pelo incorporador

A resolução judicial ocorre nos contratos que não possuem cláusula resolutória expressa (CHALHUB, 2019, p. 400), apesar de haver divergência doutrinária quanto à necessidade de declaração judicial quando a resolução se operar de pleno direito. Nesse contexto, o incorporador, assim que verificada a ausência de pagamento pelo adquirente, deve diligenciar para exigir o cumprimento da obrigação ou buscar a extinção do contrato.

Ao incorporador é possível a proposição da ação de resolução após a caracterização do inadimplemento pelo adquirente, a qual se dá após notificação para purgação mora. Trata-se de exigência do Decreto-lei 745/1969, que determina que o inadimplemento absoluto do promissário comprador somente se dá se, após a interpelação judicial ou extrajudicial, por

intermédio do Registro de Títulos e Documentos, o devedor não purgar a mora no prazo de 15 dias contados do recebimento da interpelação (RIZZARDO, 2021, p. 618). Com a notificação e caracterizado o inadimplemento absoluto, o incorporador poderá propor a ação de resolução.

#### **5.4.2 Propositura pelo adquirente inadimplente**

O adquirente inadimplente que se encontrar impossibilitado de cumprir com o pagamento das parcelas, como defendido acima, tem a possibilidade de propor ação de resolução. Tendo em vista o dever de informação que as partes devem guardar entre si, o adquirente inadimplente deve comunicar assim que possível sua insolvência ao incorporador para que, se possível, realizem o distrato ou para que este proponha a ação. Entretanto, entende-se que o adquirente, assim que verificada a impossibilidade de adimplir as parcelas, pode propor a ação de resolução, na qual deve comprovar sua ausência de recursos para cumprir com a obrigação.

## 6 CONCLUSÃO

Com o advento da Lei 13.786/2018, que foi editada para regular a extinção contratual no âmbito da incorporação imobiliária, surgiram diversas dúvidas quanto à sua interpretação. Dentre elas, havia a questão da possibilidade do adquirente requerer a extinção judicial do contrato irrevogável e a de qual seria a modalidade adequada para tanto.

Neste trabalho, expôs-se, em um primeiro momento, a teoria relacionada aos contratos e à incorporação imobiliária, e as alterações promovidas pela Lei 13.786/2018. Em seguida, discorreu-se sobre os posicionamentos quanto à iniciativa do adquirente na extinção contratual. Por fim, concluiu-se que a modalidade de extinção judicial cabível ao adquirente inadimplente nas situações reguladas pelo art. 67-A da Lei de Incorporações é a resolução, desde que comprove não ter condições de cumprir a prestação.

Apesar de existirem diversas decisões judiciais em favor da extinção judicial do contrato por iniciativa do adquirente, não há previsão expressa no ordenamento jurídico que regule essa operação. Esse vazio termina por levantar o obstáculo de justificar a existência desse direito, o qual carecerá de substância até que haja sua positivação. Entretanto, de maneira análoga, mesmo antes de menção explícita, a jurisprudência aplicou a resolução por onerosidade excessiva. Assim, tendo em vista a fundamentação exposta neste trabalho, espera-se que também seja aplicada a resolução por iniciativa do adquirente, desde que este comprove sua condição de não poder cumprir as prestações.

Outro problema observado foi a falta de uniformidade na utilização dos termos relacionados à extinção contratual na legislação e no debate jurídico. Assim, recomenda-se que o legislador revise previamente a utilização desses termos e explicita os efeitos pretendidos, com o objetivo evitar confusão quanto aos significados. O mesmo vale para o Poder Judiciário, que deve evitar misturar indevidamente os termos, como observado em acórdãos citados no desenvolvimento do trabalho.

Por fim, conclui-se que o tópico da extinção contratual na incorporação imobiliária ainda será objeto de controvérsias, que parecem ser inerentes à área. Ainda assim, espera-se que, por meio deste trabalho, se tenha contribuído ao menos um pouco para o debate.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAIN; FIPE. **Informe de março de 2021**. [S. l.: s. n.], 2021. Disponível em: [https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2021/03/Release-Indicadores\\_202103.pdf](https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2021/03/Release-Indicadores_202103.pdf). Acesso em: 8 abr. 2021.

ANDERSON SCHREIBER *et al.* **Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9786559640720/>. Acesso em: 27 jul. 2021.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Comissão de Defesa do Consumidor. Parecer do Relator Deputado José Stédile no PL 1220/2015, de 12 de dezembro de 2017. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=node0261d6vdv2b7canacs52k82o3866158.node0?codteor=1631713&filename=Tramitacao-PL+1220/2015](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0261d6vdv2b7canacs52k82o3866158.node0?codteor=1631713&filename=Tramitacao-PL+1220/2015). Acesso: 14 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 6 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm). Acesso em: 6 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078compilado.htm). Acesso em: 6 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 6 out. 2021.

BRASIL. **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, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm). Acesso em: 6 out. 2021.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Secretaria de Promoção da Produtividade e Advocacia da Concorrência. **Nota técnica – Distrato**. Brasília, DF: Ministério da Fazenda, jul. 2018. Disponível em: [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/centrais-de-conteudos/notas-tecnicas-e-pareceres/2018/2018-07-04\\_distrato\\_nota.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/centrais-de-conteudos/notas-tecnicas-e-pareceres/2018/2018-07-04_distrato_nota.pdf). Acesso em: 15 set. 2021.

BRASIL. Senado Federal. Comissão de Assuntos Econômicos. Parecer do Relator Senador Ricardo Ferraço no PLC 68/2018, de 7 de junho de 2018. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7751550&ts=1630410362181&disposition=inline>. Acesso: 14 out. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Segunda Seção). **EREsp 59.870/SP. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RESTITUIÇÃO**. Relator Ministro Barros Monteiro, 10/4/2002. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200000160113&dt\\_publicacao=09/12/2002](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200000160113&dt_publicacao=09/12/2002). Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Segunda Seção). **REsp 1723519/SP**. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 28/8/2019. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201800234365&dt\\_publicacao=02/10/2019](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201800234365&dt_publicacao=02/10/2019). Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Segunda Seção). **EAg 1138183 / PE**. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 25% NA DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO AO COMPRADOR. IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO COMPRADOR. Relator Ministro Sidnei Beneti, 27/6/2012. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201000226203&dt\\_publicacao=04/10/2012](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000226203&dt_publicacao=04/10/2012). Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **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. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/docs\\_internet/VerbetesSTJ.pdf](https://scon.stj.jus.br/docs_internet/VerbetesSTJ.pdf). Acesso em: 8 out. 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/>. Acesso em: 30 nov. 2020.

FIÚZA, César; ALMEIDA, Victor Duarte. Apontamentos acerca do inadimplemento eficaz. **Revista Meritum**, v. 12, n. 1, jan./jun. 2017. p. 346.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil 2 - Obrigações**. 21. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 2. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788553617685/>. Acesso em: 21 jul. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil 4 - Contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9786555593051/>. Acesso em: 23 mar. 2020.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Atualização: Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 20 maio 2021.

GONÇALVES, Carlo Roberto. **Direito Civil Brasileiro – contratos e atos unilaterais**. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 3. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617258/>. Acesso em: 16 ago. 2021

GONÇALVES, Robson. **Ciclo e Tendência na Construção Civil**. [S. l]: FGV Projetos, 30 abril 2015. Disponível em: <https://fgvprojetos.fgv.br/artigos/ciclo-e-tendencia-na-construcao-civil>. Acesso em: 10 maio 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO E GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Sistema de Contas Nacionais Trimestrais: séries históricas. Brasília, 2021. Disponível em:

[https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9300-contas-nacionais-trimestrais.html?=&t=series-historicas&utm\\_source=landing&utm\\_medium=explica&utm\\_campaign=pib#evolucao-taxa](https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9300-contas-nacionais-trimestrais.html?=&t=series-historicas&utm_source=landing&utm_medium=explica&utm_campaign=pib#evolucao-taxa). Acesso em 8 out. 2021.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 22, n. 04, p. 73-97. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503>. Acesso em: 30 maio 2021.

MENIN, Rubens. Distratos: a busca do equilíbrio. **Revista do SFI**, [s. l.], n. 44, p. 26–28, 2016. Disponível em: [https://issuu.com/abecip/docs/revista44\\_completa](https://issuu.com/abecip/docs/revista44_completa). Acesso em: 25 maio 2020.

NOVAES, José Roberto Pirajá Ramos; VIOTTO, Andrea Felici. O STJ e a irretratabilidade dos contratos imobiliários. **Migalhas**, [s. l.], 8 maio 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/301742/o--stj-e-a-irretratabilidade-dos-contratos-imobiliarios/>. Acesso em: 14 jun. 2021.

NUNES, Jéssica Martins *et al.* O setor da Construção Civil no Brasil e a atual crise econômica. **Research, Society and Development**, [s. l.], v. 9, n. 9, p. e393997274, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.33448/rsd-v9i9.7274>. Acesso em: 26 maio 2021.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. **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**. *Conjur*, [s. l.], 6 jan. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/artigo-lei-distrato.pdf>. Acesso em: 5 dez. 2020.

QUEIROZ, João Quinelato de; VIÉGAS, Francisco de Assis. Notas sobre a extinção unilateral das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias por consumidores à luz da lei 13.786/2018. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 101, p. 1–21, 2019.

QUINTÃO, Chiara. Prejuízo de R\$ 7,5 bi marca pior ano das incorporadoras. **Valor Econômico**, [s. l.], 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2017/04/03/prejuizo-de-r-75-bi-marca-pior-ano-das-incorporadoras.ghtml>. Acesso em: 2 abr. 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 20 maio 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo (4ª Câmara de Direito Privado). **Apelação 38.024-4/7**. Compromisso de compra e venda. Rescisão por parte do compromissário inadimplente. Ação improcedente. Inadimplemento antecipado do contrato. Fato imputável ao devedor. Interesse legítimo para discutir alcance da perdas e danos. Retenção de importâncias pagas. Inércia das compromitentes. Justiça pelas próprias mãos. Rescisão admitida pelas compromitentes. Art. 1.163 do CC. Observância do princípio da força obrigatória do contrato. Perdas e danos extraordinárias não comprovadas. Incidência do art. 53 do CDC. Impossibilidade de perda total. Devolução parcial (80%) ordenada. Recurso provido. Relator José Osório de Azevedo Júnior, 18 de junho de 1998. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=1257453&cdForo=0>. Acesso em: 14 out. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788530992576/>. Acesso em: 21 mar 2021.

SOLER, Mauricio; FALCÃO, Daniel Ferreira. **DISTRATO – O MAL QUE ASSOMBRA O SETOR IMOBILIÁRIO**. *In: 18a CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES*, 2018, São Paulo. **18a**

**Conferência Internacional da LARES.** São Paulo: Latin American Real Estate Society, 2018. Disponível em: [https://doi.org/10.15396/lares\\_2018\\_paper\\_76-Soler-Ferreira](https://doi.org/10.15396/lares_2018_paper_76-Soler-Ferreira). Acesso em: 25 maio 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil.** 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 2. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788530993757/>. Acesso em: 15 jul. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil – Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie.** 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 3. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993849/>. Acesso em: 18 jul. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas.** 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788530993726/>. Acesso em: 15 mar. 2021.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil – Obrigações.** 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 2. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788530990008/>. Acesso em: 21 jul. 2021

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil – Contratos.** 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 3. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788530989927/>. Acesso em: 21. jul. 2021.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do Consumidor.** 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992941/>. Acesso em: 29 jul. 2021.

WALD, Arnoldo. **Curso de direito civil brasileiro – obrigações e contratos.** 3. e 14. ed. São Paulo: RT, 1972 e 2000.