

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITOS
FUNDAMENTAIS

Gisele de Oliveira Felício

A CRISE ECONÔMICA E OS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Porto Alegre
2017

Gisele de Oliveira Felício

A CRISE ECONÔMICA E OS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como pré-requisito para obtenção do título de Especialista em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: Prof. Dr. Bruno Miragem

Porto Alegre
2017

Agradecimentos

Ao meu marido, Juarez, pelo incentivo e ajuda diária;

Ao Professor (e colega) Bruno Miragem, pelo incentivo (desde sempre) e apoio na realização da pesquisa;

Aos colegas da Especialização, pelo incentivo;

RESUMO

Na busca incessante pela satisfação desses desejos de alcançar um lar perfeito ou, ao menos, de bem morar, os consumidores vêm se deparando com inúmeras ofertas de bens imóveis, que levaram muitos consumidores a firmar contratos que com a presente crise econômica não poderão saldar. E essa depressão tende a atingir o mercado imobiliário que vinha tendo o citado crescimento na oferta de empreendimentos nos últimos anos. O desemprego e a perda do poder aquisitivo da população vêm acarretando inúmeros casos de devolução de imóveis ou resolução de contratos gerando discussão sobre os limites das cláusulas resolutórias. Não há dúvida de que as relações entre as partes contratantes no mercado imobiliário se sujeitam à aplicação das regras atinentes ao Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, esse tema tem profunda relevância, uma vez que os contratos de incorporação costumam estar eivados de cláusulas abusivas que torna ainda mais severa a posição de hipossuficiência do consumidor. Assim, a incorporação imobiliária, no cenário atual, envolve questões de extrema relevância jurídica, social e econômica que têm sido objeto de milhares de demandas no Poder Judiciário brasileiro. Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem firmando entendimentos na tentativa de solucionar da forma mais adequada esses litígios, mas ainda há desafios a serem alcançados.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária, Distrato, Jurisprudência, Imóveis na Planta

RESUMEN

En la búsqueda incesante por la satisfacción de esos deseos de alcanzar un hogar perfecto o, al menos, de vivir bien, los consumidores se enfrentan a innumerables ofertas de bienes inmuebles, que llevaron a muchos consumidores a firmar contratos que con la presente crisis económica no podrán saldar. Y esa depresión tiende a alcanzar el mercado inmobiliario que venía teniendo el citado crecimiento en la oferta de emprendimientos en los últimos años. El desempleo y la pérdida del poder adquisitivo de la población vienen acarreado numerosos casos de devolución de inmuebles o resolución de contratos generando discusión sobre los límites de las cláusulas de resolución. No hay duda de que las relaciones entre las partes contratantes en el mercado inmobiliario se sujetan a la aplicación de las normas del Código de Defensa del Consumidor. Siendo así, ese tema tiene una profunda relevancia, ya que los contratos de incorporación suelen estar eivados de cláusulas abusivas que hacen aún más severa la posición de hiposucción del consumidor. Así, la incorporación inmobiliaria, en el escenario actual, involucra cuestiones de extrema relevancia jurídica, social y económica que han sido objeto de miles de demandas en el Poder Judicial brasileño. En ese sentido, la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia viene firmando entendimientos en el intento de solucionar de la forma más adecuada esos litigios, pero todavía hay desafíos a ser alcanzados.

Palabras clave: Incorporación Inmobiliaria, Distrato, Jurisprudencia, Inmuebles en la Planta

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 O CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CDC	10
2 OS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS E AS CLÁUSULAS ABUSIVAS	18
3 POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA	27
4 NOVOS DESAFIOS SOBRE O TEMA	42
5 CONCLUSÃO	54
6 REFERÊNCIAS	56

INTRODUÇÃO

Todos necessitamos de um lugar para morar. Porém, na sociedade de consumo em que estamos inseridos, as pessoas são compelidas a adquirir produtos não apenas para atender às suas necessidades, mas para satisfazer a seus desejos, sendo que estaremos dispostos a pagar pelas mercadorias na exata proporção da credibilidade dessa promessa e da intensidade desses desejos¹.

Pois bem, na busca incessante pela satisfação desses desejos de alcançar um lar perfeito ou, ao menos, de bem morar, os consumidores vêm se deparando com inúmeras ofertas de bens imóveis, com publicidades muitas vezes enganosas e apelativas (“você escolhe o melhor imóvel e a ... facilita a sua mudança”) que levaram muitos consumidores a firmar contratos que com a presente crise econômica não poderão saldar.

Momento anterior de grande oferta de imóveis novos e em construção e a movimentação da economia que tínhamos no início desta década levou à compra de imóveis na planta por pessoas que, vivendo uma condição financeira mais confortável, pretenderam confiar no mercado de imóveis para, a prestações, adquirir seu próprio imóvel.

Ao lado dos eventos políticos que vêm acontecendo, o Brasil está atravessando uma terrível crise econômica que vem afetando todos os setores. E essa depressão tende a atingir o mercado imobiliário que vinha tendo o citado crescimento na oferta de empreendimentos nos últimos anos.

O desemprego e a perda do poder aquisitivo da população vêm acarretando inúmeros casos de devolução de imóveis ou resolução de contratos gerando discussão sobre os limites das cláusulas resolutorias. Os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor trazem as definições de consumidor e de fornecedor respectivamente e o §1º deste refere expressamente que “produto é qualquer bem, móvel ou **imóvel**, material ou imaterial.

¹ Bauman, Zygmunt. Vida para consumo: a transformação das pessoas em mercadoria; tradução Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro, Zahar, 2008, p.18

Assim, não há dúvida de que as relações entre as partes contratantes no mercado imobiliário se sujeitam à aplicação das regras atinentes a lei consumerista. Sendo assim, esse tema tem profunda relevância uma vez que os contratos de incorporação costumam estar eivados de cláusulas abusivas que torna ainda mais severa a posição de hipossuficiência do consumidor.

Nesse sentido, o presente trabalho tem por escopo analisar os distratos na construção civil, quais as consequências se a iniciativa do distrato for do consumidor ou por vontade do fornecedor.

Em primeiro lugar, falaremos sobre os contratos de incorporação imobiliária forma geral e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a estes pactos. Depois, falaremos de modo exemplificativo sobre as cláusulas mais usuais nos contratos e a sua potencial abusividade frente aos adquirentes de imóveis.

Posteriormente, em uma segunda parte, examinaremos a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e como a Corte vem decidindo litígios relacionados ao tema. Por fim, traremos algumas críticas e analisaremos os novos desafios no que se refere aos distratos na incorporação imobiliária regidos pelo Código de Defesa do Consumidor.

1 A “CRISE” DOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1 A Crise Econômica e Suas Consequências

Para a maioria dos brasileiros, a compra de um imóvel é a concretização de um sonho. A obtenção de um imóvel novo, então, é tarefa comparável a verdadeiro empreendimento pessoal.

Ninguém ignora que tal aquisição envolve muito trabalho, esforço, economia e privações. Um cidadão médio dificilmente alcançará o objetivo do apartamento ou da casa novos e modernos sem que para isso tenha que firmar contrato de promessa de compra e venda com o objeto da compra ainda a construir (imóvel na planta).

Essa forma de aquisição, dita “mais barata” porque o incorporador (muitas vezes também construtor) necessita desses recursos para financiar a edificação de seu projeto e o imóvel, depois de pronto, tem sensível valorização em relação ao momento anterior, também se caracteriza, no que se refere ao adquirente, como uma forma facilitada de obter a titularidade de um imóvel sem a necessidade de pagamento à vista.

A compra de imóvel em prestações, não é uma escolha, mas, sim, única alternativa para adquirir o bem para a maioria dos brasileiros. Assim, é evidente que o desemprego ou uma crise econômica justificam a não possibilidade repentina de pagar as prestações de um contrato imobiliário.

Aliado a isso, mesmo quando os adquirentes de unidades habitacionais ditas “na planta” ou em construção as incorporadoras têm alegado muitos motivos para não adimplir eles mesmos suas obrigações, tais como postergar a finalização de etapas construtivas e a entrega da obra, alegando falta de materiais; escassez de mão-de-obra especializada; falta de recursos por desistência de outros compradores; condições climáticas desfavoráveis (a tão reclamada “força maior” por excesso de chuvas).

Em virtude do agravamento da recessão econômica brasileira, tem havido o desfazimento do negócio por outro motivo: a inadimplência do comprador.

Se o objetivo é permanecer com o imóvel e pagá-lo, a renegociação do saldo devedor é essencial, mas, se a situação financeira se torne insustentável e sem êxito na repactuação, resilir o contrato - via distrato - é a única saída para o comprador.

Por certo, com o distrato advém uma nova relação jurídica que pode gerar condições obrigacionais desproporcionais tanto para o vendedor quanto para o comprador do bem. É essa nova relação que se pretende avaliar, já que com a crise econômica que se atravessa – e custa a passar, em que pese a enxurrada de empreendimentos habitacionais de toda ordem, desde os mais populares até os mais luxuosos, passando pelos “descolados” e colaborativos – é cada vez maior o número de promitentes compradores que desejam distratar a promessa de compra e venda de um bem imóvel por não conseguir arcar com o seu pagamento².

Do lado dos incorporadores a crise³ também traz suas consequências: maior rigor para obtenção de créditos, motivado pela desaceleração econômica nacional, as recentes altas da taxa Selic, a redução do poder aquisitivo das famílias e o aumento dos resgates em cadernetas de poupança. E, além de o financiamento para a casa própria se tornar mais complexo, a inadimplência tem crescido. Daí verifica-se que a crise econômica prejudica tanto o consumidor como as incorporadoras/construtoras.

Os noticiários apontam inúmeras razões para a crise imobiliária brasileira, dentre elas: diminuição dos preços do imóvel que antes estavam superaquecidos; as incorporadoras estão com alto estoque, ou seja, a projeção foi desequilibrada entre a oferta e a demanda (basta pensar que, embora o déficit habitacional seja indubitável⁴, o percentual da população

² Vale dizer que eventual inadimplência somente poderá ensejar distrato enquanto a relação estiver adstrita ao adquirente e a incorporadora (fase de financiamento direto). No caso de imóvel já ter sido objeto do financiamento habitacional junto à instituição bancária caberá execução do contrato por parte do banco, nesse sentido, Apelação Cível Nº 70069656122, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adriana da Silva Ribeiro, Julgado em 28/09/2016;

³ “Não é difícil encontrar artigos, reportagens, entrevistas, entre outras informações que retratam a situação do mercado imobiliário brasileiro, em uma pesquisa lançada no dia 26 de julho de 2016, o Radar Abrainc-Fipe, que reúne quatro segmentos com um total de 12 indicadores que evidencia que o mercado imobiliário atingiu seu pior patamar desde 2004 (exame.com). Através da instabilidade econômica vivenciada nos dias de hoje, fez com que houvesse uma queda nos valores financiados no ano de 2015, em relação aos anos anteriores.” VENTORINI, Jhonatan. A bolha imobiliária americana de 2008 e o mercado imobiliário brasileiro hoje. In: < <http://www.administradores.com.br/artigos/academico/a-bolha-imobiliaria-americana-de-2008-e-o-mercado-imobiliario-brasileiro-hoje/98576/>> consulta em 04/7/2017

⁴ No período de 2004 a 2014, no total de domicílios particulares permanentes, constatou-se crescimento gradual no percentual dos domicílios alugados (de 15,4%, em 2004, para 18,5%, em 2014), enquanto o dos domicílios próprios apresentou, em 2014, o mesmo percentual de 2004, 73,7%. Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, In < <http://brasilemsintese.ibge.gov.br/habitacao.html>>, consulta em 04/7/2017

que dispõe de recursos para adquirir um imóvel e novo é ínfimo), a restrição ao crédito; aumento da taxa de desemprego⁵; aumento da inflação; alta periódica da taxa de juros.

Diante dessa realidade, almeja-se verificar a adequação das disposições do Código de Defesa do Consumidor nos casos de distratos em promessas de compra e venda tanto por iniciativa do adquirente enquadrado no conceito de consumidor como naqueles ensejados pelo incorporador/fornecedor.

1.2 Contrato de Incorporação e Código de Defesa do Consumidor

A incorporação imobiliária, para CHALLUB⁶, é atividade empresarial multifacetada, cuja parte mais visível é a comercialização de imóveis integrantes de conjuntos imobiliários em construção, que usualmente é formalizada mediante promessa de compra e venda.

A Lei 4.591/64, que dispõe sobre os condomínios em edificações e sobre as incorporações imobiliárias, no parágrafo único do artigo 28, considera incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Em linhas gerais, na incorporação imobiliária, há a conjugação de dois entes que atuam na consecução do empreendimento: a incorporadora e a construtora, que eventualmente podem ser a mesma empresa. Quem celebra o contrato com o adquirente do imóvel “na planta” é a incorporadora, que pode ser também construtora; quando firma contrato com o dono da área do empreendimento, com a instituição financeira e com os compradores do imóvel, no entanto, age como incorporadora. Em suma, a construtora geralmente executa a obra e a incorporadora planeja, divulga o “produto” e efetua a venda das unidades.

⁵ O desemprego subiu para 13,7% no trimestre de janeiro a março, segundo dados divulgados nesta sexta-feira (31) pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), por meio da pesquisa Pnad Contínua. De acordo com o IBGE, essa foi a maior taxa de desocupação da série histórica, iniciada em 2012. No 1º trimestre, o Brasil tinha 14,2 milhões de desempregados, também batendo recorde da série histórica. Em relação à taxa, as altas são de 1,7 ponto percentual frente ao trimestre de outubro a dezembro de 2016 (12%) e de 2,8 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre de 2016 (10,9%).; In < <http://g1.globo.com/economia/noticia/desemprego-fica-em-137-no-1-trimestre-de-2017.ghtml>> consulta em 04/7/2017

⁶ CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. Revista de Direito Civil Contemporâneo, Vol. 7, abr-jun. 2016

No caso, independentemente do enquadramento do incorporador como fornecedor e da conseqüente responsabilização de toda a cadeia na esteira do que prevê a lei consumerista, a própria Lei 4.591 (art. 43, II) refere que o incorporador, quando contratar entrega de unidade a prazo e preços certos será responsável civilmente pelos danos que provocar aos adquirentes pela não conclusão da edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras.

Nesse sentido, a referida lei, em seu art. 29, assim define o incorporador:

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

Conforme delinea CHALHUB⁷:

O texto legal fornece elementos para a caracterização da atividade de incorporação, permitindo conceituá-la como a atividade de coordenação e consecução de empreendimento imobiliário, compreendendo a alienação de unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos adquirentes, depois de concluídas, com a adequada regularização no Registro de Imóveis competente (art. 44). Traço característico dessa atividade é a 'venda antecipada de apartamentos de um edifício a construir', que, do ponto de vista econômico e financeiro, constitui o meio pelo qual o incorporador promove a captação dos recursos necessários à consecução da incorporação.

A incorporação efetiva-se, assim, pela necessária atuação de um incorporador, sendo bastante que realize atos de coordenação e consecução do empreendimento imobiliário, consubstanciados no compromisso ou na venda de frações ideais do terreno objetivando a vinculação a unidades autônomas a serem entregues ao adquirente após concluída a construção. O incorporador é, desse modo, a figura principal das relações jurídicas surgidas em decorrência da incorporação que promove.

É certo que nem todos os contratos imobiliários caracterizam-se como contratos de consumo⁸. Para serem regidos pelas regras consumeristas, os contratos imobiliários necessitam que deles faça parte a figura do incorporador ou, segundo MIRAGEM⁹, profissional cuja atividade específica seja a construção de imóveis para venda no mercado, e do adquirente como consumidor final do bem imóvel.

O adquirente, para ser considerado consumidor, pela definição do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, tem que ser uma pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Assim, o contratante deve comprar o imóvel em construção ou a ser construído para o seu uso pessoal ou para terceiros, como, por exemplo, para os filhos¹⁰, desde que a finalidade seja a de destinatário final da unidade, ou seja, importa o elemento teleológico.

Além da condição de destinatário final, há que se perquirir a vulnerabilidade do adquirente a ensejar o seu enquadramento como consumidor. E, sendo assim, não há dúvida a respeito de que o comprador eventual seja vulnerável no mercado de consumo imobiliário¹¹, seja quanto a publicidade enganosa e às cláusulas contratuais abusivas por exemplo.

A vulnerabilidade do consumidor constitui presunção legal absoluta, que informa se as normas do direito do consumidor devem ser aplicadas e como devem ser aplicadas. Segundo MIRAGEM:

Essa vulnerabilidade que pode ser técnica – o consumidor não possui conhecimentos técnicos especializados sobre o produto ou serviço que adquire ou utiliza em determinada relação de consumo. O fornecedor, por sua vez, presume-se que tenha conhecimento aprofundado sobre o produto ou serviço que oferece.

A vulnerabilidade jurídica se dá na hipótese da falta de conhecimentos pelo consumidor dos direitos e deveres inerentes à relação de consumo que estabelece como a ausência da compreensão sobre as consequências jurídicas dos contratos que celebra.

⁷ CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 3. Ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.p.10.

⁸ MIRAGEM, Bruno. Curso de Direito do Consumidor. Editora Revisto dos Tribunais, São Paulo, 2016, p. 426.

⁹ Op. Cit., p. 426.

¹⁰ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Cláusulas Abusivas nos Contratos de Incorporação Imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, n. 49, p. 81, jul./dez 2000, p. 84

¹¹ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Op. Cit., p.85

A vulnerabilidade fática é espécie ampla que abrange genericamente diversas situações concretas de reconhecimento de debilidade do consumidor. A mais comum é a vulnerabilidade econômica do consumidor em relação ao fornecedor. A fraqueza do consumidor situa-se justamente na falta dos mesmos meios ou do mesmo porte econômico do fornecedor.

Há, na sociedade atual, o desequilíbrio entre dois agentes econômicos, consumidor e fornecedor, nas relações jurídicas que estabelecem entre si. O reconhecimento desta situação pelo direito é que fundamenta a existência de regras especiais, uma lei *ratione personae* de proteção do sujeito mais fraco da relação de consumo¹².

Infere-se que será consumidor imobiliário o adquirente da unidade autônoma, seja pessoa física ou jurídica, caracterizado como destinatário final e fático da unidade, sempre vulnerável e, na maioria das vezes, hipossuficiente em relação ao mercado de consumo imobiliário. Nesse sentido tem se posicionado a jurisprudência da corte estadual gaúcha e demais tribunais pátrios.¹³

Veja-se que o parágrafo único do art. 2º do CDC amplia substancialmente o conceito básico de consumidor para abranger inclusive a coletividade de consumidores, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo, para efeito de incidência do microsistema de proteção do consumidor. Nessa linha, esta Corte Superior tem precedente específico acerca da questão, posicionando-se no sentido da possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor em litígio movido por condomínio de adquirentes e a incorporadora, estando presente relação de consumo.¹⁴

Havendo o ente “incorporador”, mas não o consumidor, como por exemplo, em um contrato em que o adquirente é um investidor do ramo imobiliário (e que efetua a compra do

¹² MIRAGEM, Bruno. Op. Cit., p 128.

¹³ Consta dos autos que as partes firmaram, em junho de 2012, fls. 14-30, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças, no qual negociaram a aquisição de um imóvel localizado no empreendimento Rossi Business Park.

(...) Cumpre salientar, em primeiro lugar, que se aplicam ao caso dos autos as disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), pois devidamente configurado os réus como fornecedores de bens e serviços (art. 3º), e o autor como consumidor (art. 2º), tratando-se o imóvel de bem de consumo. (Apelação Cível Nº 70069653251, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 25/08/2016)

¹⁴ “O condomínio equipara-se ao consumidor, enquanto coletividade que haja intervindo na relação de consumo. Aplicação do disposto no parágrafo único do art. 2º do CDC.” (REsp 1560728/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 28/10/2016)

bem para posterior revenda), o contrato imobiliário entre eles firmados será regido pelo Código Civil.

Veja-se que, ao passo que não há expressa menção no Código de Defesa do Consumidor de que essa figura conceituada na Lei de 4.591/64 como “incorporador” seja considerada enquadrada na definição de “fornecedor”, como refere BRITO¹⁵, não é difícil visualizar a figura dentro do que explicita o artigo 3º do Código:

Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Mesmo não incluindo no rol do art. 3º a figura do incorporador, vê-se que ao trazer a nomenclatura “fornecedor” ao invés de comerciante, empresário, vendedor a preocupação foi a de trazer um conceito abrangente, capaz de abarcar todos aqueles que proporcionam a oferta de bens e de serviços no mercado de consumo. E como figura tem uma multiplicidade de funções na concretização do empreendimento por ele idealizado acaba desenvolvendo as atividades referidas no artigo 3º do Codex.

BRITO¹⁶ lembra que um dos principais fatores que deram origem à Lei 4.591/64 foi o avanço na primeira metade do século XX da construção de edifícios e posterior comercialização de unidades autônomas que, sem regulamentação legal sobre o assunto, acaba prejudicando os adquirentes (os ora consumidores) quando os insipientes empreendimentos não eram levados à diante. Assim, o principal objetivo da Lei de Incorporações foi o de assegurar o direito dos compradores de unidades autônomas em construção ou a serem construídas.

¹⁵ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Cláusulas Abusivas nos Contratos de Incorporação Imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, n. 49, p. 81, jul./dez 2000.

¹⁶ Op. Cit. P. 83

Com o advento do Código de Defesa do Consumidor, além de estar protegido pelas normas especiais sobre incorporação imobiliária, o comprador da unidade condominial pode ser protegido pelas normas consumeristas.

2 OS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS E AS CLÁUSULAS ABUSIVAS

O contrato atribui direitos e obrigações recíprocos de modo que cada parte é, ao mesmo tempo, credora e devedora uma da outra e o comportamento de um se inspira na intenção de receber a prestação da outra. No ensino de RODRIGUES¹⁷, contratos bilaterais são aqueles ajustes que envolvem prestações recíprocas de cada uma das partes, pois cada qual dos contratantes se obriga a determinado sacrifício, sendo a compra e venda o contrato bilateral por excelência o adquirente deve pagar o preço e receber o bem e o vendedor, credor do preço, por sua vez, deve a entrega do bem na forma e no prazo estipulados.

E quando há inadimplemento, segundo RIZZARDO¹⁸, este pode ser ou voluntário ou por culpa do devedor e o involuntário, nesse caso, causado por vários fatores alheios à vontade do devedor como a superveniência de caso fortuito ou força maior, da impossibilidade de cumprimento em face do surgimento de uma situação imprevisível, da quebra da base objetiva existente quando da contratação, da onerosidade excessiva.

Pois bem, havendo inadimplemento do adquirente quanto à suas prestações, poderá resilir o contrato, que é a forma de extinguir a relação por vontade de ambas as partes ou apenas uma delas. Agora, se o adquirente, consumidor que é, enfrentar descumprimento por parte do incorporador, poderá postular resolução do contrato, que é a forma de extinção do contrato com origem no adimplemento ou na onerosidade excessiva.

Como visto no capítulo antecedente, na caracterização da incorporação imobiliária como relação de consumo, ao menos, quatro pontos fundamentais, devem ser observados, quais sejam, a qualidade de fornecedor do incorporador, a qualidade de consumidor do adquirente da unidade autônoma, esta como produto e natureza adesiva do contrato de incorporação imobiliária. Certamente que o fato de aparecer a maioria das vezes como contrato de adesão, não quer significar que, só por isso, seja de consumo e deva estar protegido pelas normas do Código de Defesa do Consumidor.

¹⁷ RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil. São Paulo, Saraiva, 2002, vol. 3, Dos Contratos e das declarações unilaterais de vontade, 28 ed, p. 81

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2005. p 263

Mas não se pode esconder que, normalmente, os contratos de consumo aparecem com natureza adesiva, com cláusulas estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo por ser esta uma forma peculiar dos contratos de massa e inegavelmente a incorporação imobiliária tem essa característica.

Na verdade, não se pode perder de vista a regra do art. 6º, IV do Código de Defesa do Consumidor, inserida no capítulo atinente aos direitos básicos do consumidor. Dela se deduz que a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, os métodos comerciais coercitivos e desleais e as práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e de serviços são alguns dos direitos básicos do consumidor.

Destaca-se, com isso, portanto, o direito básico do consumidor de ser protegido contra cláusulas abusivas ao ponto de a lei consumerista, contrariamente ao Código Civil, considerar que as cláusulas abusivas são nulas de pleno direito.

O a lei consumerista prevê em seu artigo 6º, V, que é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas. E o artigo 51:

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

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código; (...)

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

No tocante a cláusulas contratuais abusivas, destacam-se: cláusula de decaimento (que prevê a perda da totalidade das prestações pagas na hipótese de inadimplemento do consumidor) ou que estabeleça a devolução apenas após a conclusão da obra; cláusula que prevê vantagem exagerada ao incorporador, entre outras.

Preocupado com a repercussão patrimonial diante da inserção da cláusula de decaimento nos contratos, o Código de Defesa do Consumidor tratou do assunto no artigo 53:

Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Não resta nenhuma dúvida de que o legislador também teve em mente a proteção dos compradores de imóveis, vale dizer, a norma incide normalmente sobre os contratos imobiliários. Na hipótese, cláusula que preveja a devolução das prestações pagas sem que os valores sejam corrigidos monetariamente também é considerada abusiva.

Esse tipo de cláusula – que, no sentir dos incorporadores, é justa e cabível não só para se ressarcir dos custos de publicidade e divulgação do empreendimento como também como penalidade ao consumidor que “desiste da compra – acaba por premiar o fornecedor que além de ficar com a propriedade do imóvel (que poderá vender para outra pessoa) pode reter todo o valor que recebeu do desistente.

Mas, como bem refere BRITO¹⁹, as construtoras/incorporadoras usam de artifícios para burlar a proibição do art. 53 do CDC. Ora a literalidade do preceito de lei refere que é vedada a “perda total das prestações pagas” dando a entender que a perda parcial (em qualquer proporcionalidade) seria legal.

Pois bem, com base na literalidade da lei, os contratos imobiliários soem vir com cláusulas com o seguinte conteúdo (ou muito próximas disso):

Em caso de rescisão contratual, pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que o(s) COMPRADOR(ES) receberá(ão) em devolução, parte do preço pactuado no QUADRO RESUMO, até então pago à VENDEDORA, corrigido monetariamente na forma, prazo e condições deste contrato, obedecida a seguinte proporcionalidade:

¹⁹ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Op. Cit (artigo cláusulas abusivas) p. 99

- a.) - havendo o(s) comprador(es) pago à VENDEDORA até 10% (dez por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 10% (dez por cento) do valor pago;
- b.) - havendo o(s) comprador(es) pago à VENDEDORA de 10,01% de inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 15% (dez por cento) do valor pago;
- c.) - havendo o(s) comprador(es) pago à VENDEDORA de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 20% (dez por cento) do valor pago;
- d.) - havendo o(s) comprador(es) pago à VENDEDORA mais de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 25% (dez por cento) do valor pago;

Ora, no caso de o adquirente que pagou até 10% do valor do contrato ter desistido da avença, a incorporadora teria direito a reter (a título de multa) o correspondente a 90% (noventa por cento) do valor pago. Tal estaria definitivamente sedimentado caso não houvesse sido vetado o § 1º do artigo 53, que trazia a seguinte redação:

Na hipótese prevista neste artigo, o devedor inadimplente terá direito a compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizada, descontada a vantagem econômica auferida com a fruição.

A mensagem de veto justificava que era necessário dar disciplina mais adequada à resolução dos contratos de compra e venda, por inadimplência do comprador. Aduzia que a venda de bens mediante pagamento em prestações acarreta diversos custos para o vendedor, que não foram contemplados na formulação do dispositivo.

Ainda, a fundamentação para não haver a restituição das prestações, monetariamente corrigidas era que haveria tratamento iníquo e de consequências imprevisíveis e danosas para os diversos setores da economia.

Mesmo sem o parágrafo vetado, é evidente que a lei, ao prever que é proibida a perda total das prestações pagas, quer dizer que a penalidade não pode ser desproporcional, ou seja, atentar contra o equilíbrio contratual. O fundamento legal para tanto está nos artigos 39, V e 51, § 1º (que classifica como prática abusiva a exigência de vantagem excessiva) e no art. 51, IV, do CDC que refere que é nula de pleno direito cláusula que estabeleça obrigação considerada iníqua, abusiva, que coloque o consumidor em desvantagem exagerada ou seja incompatível com a boa-fé ou a equidade.

Continuando a análise dos dispositivos contratuais ordinariamente inclusos em contratos imobiliários, geralmente há a previsão de que a devolução, além de ser em percentual ínfimo, será feita de forma parcelada:

e.) – a parte restante das quantias pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) será revertida em favor da VENDEDORA a título de multa estabelecida em caráter penal ficando vedada a redução da pena ora pactuada. O preço da venda será corrigido monetariamente na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, dos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo(s) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse do imóvel.

O STJ, a respeito, editou a Súmula 543, que prevê que nos contratos de incorporação imobiliária sujeitos 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.

Ou seja, no tocante aos valores a serem devolvidos, consagrou-se entendimento que deve haver devolução integral, no caso da resolução do contrato ter sido dado causa pelo vendedor-fornecedor e parcial no caso da resolução causada pelo comprador-consumidor. Neste caso, note-se que as disposições contratuais comuns nos instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de que o negócio é celebrado em caráter irrevogável e irrevogável tem a mitigação do seu efeito, sendo, bem por isso, admitida a resolução.

Contudo, no caso de ela ter sido causada pelo consumidor, poderá o vendedor-fornecedor deduzir despesas do contrato, bem como que corresponda a eventuais sanções do inadimplemento.

Da mesma forma, sustenta a doutrina a abusividade da cláusula que autoriza a cobrança de juros do consumidor antes da conclusão e entrega do imóvel, por ferir o equilíbrio de interesses entre as partes. Este entendimento, todavia, não prevalece na

jurisprudência do STJ cujo entendimento anterior cedeu ao reconhecimento da possibilidade da cobrança de juros²⁰.

Ainda será abusiva a cláusula que exonera a responsabilidade do incorporador pelo atraso da obra na hipótese de inadimplência dos adquirentes de unidades autônomas. Nesse caso, trata-se de cláusula abusiva de acordo com o disposto no artigo 51, I e IV do CDC. Da mesma forma, é abusiva a cláusula que autoriza a modificação posterior à venda do projeto do imóvel pelo incorporador.

A própria Lei 4.591/64, em seu artigo 43, IV, estabelece que após registrada a incorporação, a alteração será possível apenas com a aceitação unânime dos adquirentes, ou ainda por imposição legal. Cláusula que autorize o incorporador do contrário, além de violar o disposto na Lei de Condomínios e Incorporações, igualmente caracteriza permissão para alteração unilateral do contrato, sendo nula de pleno direito de acordo com o artigo 51, XIII do CDC.

Outra disposição nos contratos de compra e venda de imóveis que vem sendo objeto de grande discussão é que impõe ao consumidor-comprador a obrigação do pagamento de comissão de corretagem. A abusividade da cláusula é sustentada por dois argumentos principais: primeiro, de que se trata de venda casada, de modo que aquele que pretenda adquirir o imóvel, esteja condicionado à contratação dos serviços de intermediação do corretor. Segundo, porque implicaria na transferência de custo do fornecedor para o consumidor, uma vez que o corretor de imóveis estaria atuando no sentido de promover a venda, logo, em favor da atividade negocial do fornecedor.

No contrato de incorporação, uma das obrigações fundamentais do incorporador é entregar as unidades aos respectivos adquirentes no prazo contratado.²¹

O inadimplemento do incorporador relativo ao injustificado retardamento da conclusão da obra causa prejuízos representados pela subtração dos legítimos resultados do investimento realizado pelos adquirentes, resultados esses que correspondem à utilização da

²⁰ MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. Editora Revista dos Tribunais: São Paulo, 2016.

²¹ CHALUB, Melhim. Da incorporação imobiliária. P. 357

unidade (considerando aqui também a delimitação do tema, que trata apenas dos contratos imobiliários onde há aplicação do CDC) para moradia própria.

Esses resultados exprimem as legítimas expectativas dos adquirentes, de acordo com o princípio da boa-fé objetiva, cumprindo ao incorporador mobilizar os meios necessários para que a construção desenvolva ritmo tal que propicie a conclusão de acordo com o cronograma traçado.

Nos contratos imobiliários, vê-se que os incorporadores geralmente estabelecem uma tolerância de 180 dias além do prazo previsto para a entrega da obra, fundamentando esse prazo bem dilatado de 6 meses é computado para eventuais dias de chuva ou impossibilidade de continuidade da obra. Ocorre que, comumente, esse prazo é ultrapassado e o incorporador modifica unilateralmente o prazo de entrega, inevitavelmente alegando escassez de mão-de-obra especializada; falta de recursos por desistência de outros compradores; condições climáticas desfavoráveis (a tão reclamada “força maior” por excesso de chuvas).

Em que pese a vedação legal de o incorporador modificar o os projetos ou cronogramas unilateralmente, os adquirentes, não raro, são surpreendidos com missivas com conteúdo semelhante a este:

Prezado Cliente,

A *(omitido)* mantém uma postura responsável e de absoluta transparência junto aos seus clientes desde o início de nosso relacionamento.

Seguindo esta filosofia, gostaríamos de posicioná-lo quanto ao andamento da obra no empreendimento *(omitido)*, a qual é realizada dentro de um rígido planejamento que contempla diversas etapas, a fim de conseguirmos honrar com o cronograma estipulado para a entrega do imóvel.

Ocorre que, ainda que o cronograma físico da obra esteja sendo cumprido e com toda a documentação técnica previamente aprovada para a construção, comunicamos que, devido à alta demanda do mercado de construção civil atual e dificuldade na contratação de mão-de-obra, foi necessária a reprogramação do cronograma de entrega.

Essa prática, evidentemente, deve ser considerada abusiva e, a depender de quanto tempo perdurar o atraso na entrega da obra, poderá o consumidor pleitear a ou a resolução do contrato com a devolução das prestações pagas integralmente ou, ainda, se o interesse for

de aguardar a conclusão das obras, a aplicação/bilateralização da multa moratória contra a incorporadora.

Segundo MIRAGEM²², o dever de informar do incorporador, construtor ou loteador, nos contratos imobiliários, observa-se em dois sentidos: relativamente aos objeto do contrato, qual seja, às características, dimensões e utilidades do imóvel objeto da venda; e, por outro lado, o preço, forma de pagamento, taxas de juros incidentes antes da entrega do imóvel pronto (“entrega das chaves”) e, após este evento, bem como a possibilidade de redução proporcional do valor em face do pagamento antecipado das parcelas, ou mesmo a quitação antecipada do contrato.

O cumprimento do dever de informar está diretamente relacionado com uma das cláusulas que são postas em cheque em discussões judiciais sobre o tema, qual seja, a legalidade ou não de se impingir ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão.

GHEZZI²³, citando Marco Aurélio da Silva Viana, refere que a incorporação imobiliária se extingue pela execução, pelo distrato, pela impossibilidade decorrente da força maior ou caso fortuito, pela falência do incorporador ou pela inexecução culposa de uma das partes. Esta última, ressalta, compreenderia o descumprimento de deveres e de obrigações por parte do incorporador.

Diante de tal descumprimento, os adquirentes de unidades autônomas podem resolver individualmente os negócios jurídicos que celebraram com o incorporador ou então podem fazer isso de forma coletiva, através da destituição do incorporador.

De acordo com o artigo 43, VI, da Lei 4.591/64, se o incorporador paralisar as obras da edificação por mais de 30 (trinta) dias ou retardar excessivamente o seu andamento, sem justa causa, os adquirentes de unidades podem requerer que ele seja judicialmente notificado para que, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, retome as obras ou para que torne a dar-lhes andamento normal. Caso ele não atenda esta notificação, pode então ser destituído

²² MIRAGEM, Bruno. Curso de Direito do Consumidor, p. 431

²³ GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes das unidades, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal existente.

Aí, nota-se o caráter social da incorporação imobiliária, pois se faculta aos adquirentes prosseguirem com as obras da edificação, mesmo contra a vontade do incorporador. Com efeito, preponderam também a vontade e o interesse imediato dos adquirentes em detrimento da vontade e do interesse do incorporador.

3 POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A jurisprudência da Corte responsável pela uniformização da interpretação da legislação federal sobre o tema dos contratos de incorporação imobiliária vem-se construindo ao longo do tempo. Alguns aspectos polêmicos já foram inclusive objeto de temas em recursos repetitivos.

O STJ enfrentou, inicialmente, a questão da **possibilidade da rescisão pelo devedor mesmo estando com o pagamento das prestações estejam em dia**, pela simples alegação de não mais poder suportar os pagamentos. No ponto, discutiu-se a interpretação do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor²⁴. O cerne da discussão era saber se o consumidor adimplente também era destinatário da proteção legal a ensejar o direito de pedir a resolução do contrato.

A tese minoritária defendia que não era possível extrair do art. 53, *caput*, do Código a compreensão de que ele se dirigiria às hipóteses de rescisão por iniciativa do próprio devedor inadimplente. Isso porque essa situação era prevista no parágrafo 1º, que fora vetado²⁵ e que não deixaria dúvida alguma da clara intenção de postergar, para legislação posterior, tal espécie de rescisão.

Assim, a tese oposta importaria, segundo seus defensores, na repristinação de uma disposição deliberadamente afastada pelo legislador e que o Judiciário não estaria

²⁴ Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

²⁵ Dispositivo vetado: § 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o devedor inadimplente terá direito a compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizada, descontada a vantagem econômica auferida com a fruição."

Mensagem de veto: Torna-se necessário dar disciplina mais adequada à resolução dos contratos de compra e venda, por inadimplência do comprador. A venda de bens mediante pagamento em prestações acarreta diversos custos para o vendedor, que não foram contemplados na formulação do dispositivo. A restituição das prestações, monetariamente corrigidas, sem levar em conta esses aspectos, implica tratamento iníquo, de consequências imprevisíveis e danosas para os diversos setores da economia.

simplesmente preenchendo uma lacuna, mas, sim, assumindo papel que não lhe cabe na distribuição constitucional dos poderes do Estado²⁶.

No entanto, a tese que terminou consagrada no STJ é de que há interesse processual se alegada a impossibilidade de atender aos compromissos contratuais independentemente da existência de prestações em atraso, bastando ao consumidor a alegação, a prova da dificuldade e a resistência da incorporadora²⁷.

Outro tema discutido pela Corte Superior é **devolução das prestações pagas pelo consumidor em caso de resolução do contrato**. Em relação aos pactos celebrados anteriormente à vigência do Código de Defesa do Consumidor, o Tribunal pacificou-se no sentido de que a estipulação de perda das prestações pagas, prevista para o caso de resolução contratual decorrente de inadimplemento do comprador, teria caráter de cláusula penal compensatória e seria perfeitamente válida.

Ainda assim, contudo, sob o fundamento de que poderia haver enriquecimento sem causa do incorporador ao ficar com o imóvel e os valores desembolsados pelos promitente-compradores, a Casa de Justiça entendeu ser mais adequado que a perda não fosse total, decidindo pela retenção, pela vendedora, de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos²⁸. Veremos, mais adiante, que esse percentual, no geral, se mantém para a hipótese nos contratos assinados pós Código de Defesa do Consumidor.

Nos **pactos celebrados sob a égide da lei consumerista**, o STJ sedimentou, em primeiro lugar, que, independentemente de quem tenha dado causa ao fim do contrato, o reembolso deve ser feito em cota única e de imediato, e não de forma parcelada ou ainda ao término da obra. Mais, ao montante a ser devolvido, deve incidir correção monetária a partir de cada desembolso (pois, desde as respectivas datas, o incorporador já podia fazer uso das importâncias recebidas) de modo a garantir a restituição integral do valor devido, fazendo frente aos efeitos erosivos da passagem do tempo²⁹.

²⁶ EREsp 59.870/SP, Rel. Ministro Barros Monteiro, julgado em 10/04/2002 e REsp 218.032/MG, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, julgado em 08/04/2003.

²⁷ REsp 302.215/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, julgado em 20/05/2004.

²⁸ REsp 59.626/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, julgado em 01/10/2002.

²⁹ REsp 1.305.780-RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 04/04/2013.

Pois bem, esclarecida a forma *como* a Corte Superior tem entendido deva ser procedido o reembolso das parcelas, resta saber **se devolução deve ser integral**. Pois bem, no contrato de incorporação imobiliária, uma das obrigações fundamentais do vendedor é entregar as unidades aos respectivos adquirentes no prazo contratado.³⁰

Destarte, não o fazendo, há o inadimplemento da incorporadora, hipótese em que não há divergência jurisprudencial de que resta afastado o direito de retenção, devendo os valores serem reembolsados ao comprador integralmente³¹.

A grande controvérsia reside no caso de desistência ou de inadimplemento do consumidor. No caso das resilições por iniciativa dos compradores à luz do Código de Defesa do Consumidor, o Superior Tribunal de Justiça sempre reconheceu que o desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, justificando a retenção por parte do vendedor em face do desgaste no imóvel devolvido e das despesas realizadas com publicidade e questões administrativas e para evitar-se o indesejável enriquecimento sem causa do desistente³².

E, quanto ao percentual de retenção, há duas hipóteses: imóvel comercializado por empreendimento com caráter lucrativo e imóvel vendido por entidades sem este fim tais como as cooperativas habitacionais.

³⁰ CHALUB, Melhim. Da incorporação imobiliária. p. 357

³¹ AgRg no AREsp 39.428/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 01/10/2013.

³² Nesse sentido o já citado REsp 218.032/MG, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, julgado em 08/04/2003, vide ementa: CIVIL E PROCESSUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO PELO COMPRADOR POR INSUPORTABILIDADE DA PRESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO SOBRE PARTE DAS PARCELAS PAGAS (25%). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924.

I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EResp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2000).

II. Pretensão que não fica obstada pelo fato de o comprador, no momento em que notifica a vendedora dessa pretensão, se achar em dia com as parcelas, por não ser razoável exigir-se, para a prova da alegação das dificuldades econômicas, o prévio inadimplemento obrigacional, se o autor prefere ainda honrar, apesar dos ônus, seus compromissos, até o instante em que submete a questão ao Poder Judiciário.

III. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, em face do desgaste no imóvel devolvido e das despesas realizadas pela vendedora com corretagem, propaganda, administrativas e assemelhadas, sob pena de injustificada redução patrimonial em seu desfavor, sem que, no caso, tenha dado causa ao desfazimento do pacto. Retenção elevada. Precedentes.

IV. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Neste caso, se o imóvel foi comercializado por cooperativa, tem sido considerada aceitável a retenção de percentual de 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo consumidor (na hipótese de o desligamento do associado ter ocorrido antes da fruição do imóvel) dada a natureza do empreendimento sem fins lucrativos, que se faz para público específico, muitas vezes de uma categoria profissional, sem maiores despesas administrativas e operacionais de venda e corretagem.

Segundo a Corte Superior, cláusula que preveja índice maior é considerada abusiva, já que as cooperativas, ainda que caracterizadas como fornecedoras de produtos e serviços³³, são instituições que realizam empreendimentos de cunho social, com público alvo diferenciado e custos administrativos (tais como corretagem e propaganda por exemplo) sabidamente inferiores ao de uma construtora comum, motivo pelo qual se tem a mitigação da parcela retida³⁴.

Quando a vendedora é uma incorporadora/construtora, entretanto, o percentual que o Superior Tribunal de Justiça tem estabelecido como justo é de 25% (vinte e cinco por cento) na hipótese de o desistente não ter ocupado a unidade habitacional. Esse montante serve para o ressarcimento das despesas administrativas usuais como propaganda, impostos, recolocação no mercado e, eventualmente, corretagem (caso esta tenha ficado a cargo da incorporadora).

Se tiver havido utilização do bem, é reconhecido o direito a uma retenção maior conjugada ou não com uma indenização pelo período em que o desistente teve proveito do imóvel (a chamada taxa de ocupação). Nesse sentido, a retenção conjugada com a taxa de ocupação é admitida para que a inadimplência não deixe de ser penalizada, porquanto representa a taxa de ocupação uma mera espécie de aluguel, não havendo ressarcimento das despesas administrativas e operacionais, além do desgaste e defasagem do imóvel durante os anos.³⁵

Solidificando o tema da devolução de parcelas pagas nos distratos de incorporação imobiliária, o Superior Tribunal de Justiça editou a súmula 543:

³³ AgRg no REsp 1315625/SP, Rel. Ministro João Otávio De Noronha, julgado em 06/10/2015.

³⁴ AgRg no REsp 1102051/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, julgado em 17/12/2013.

³⁵ REsp 302.215/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, julgado em 20/05/2004.

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.

A súmula 543 do STJ foi editada, principalmente, para suprir o vácuo normativo existente na Lei n.º 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária) que não possuía nenhum dispositivo acerca dos efeitos da rescisão nos contratos estabelecidos³⁶. Porém o enunciado apenas reproduziu o entendimento que vinha sendo aplicado pela Corte, deixando a desejar no que diz com a fixação dos percentuais a serem retidos pelas incorporadoras.

Assim, a matéria sumulada não resolve todos os casos existentes, pois não trata especificamente dos percentuais efetivamente devidos pelos consumidores em caso de desistência por sua iniciativa, quedando a análise pelo Poder Judiciário no caso a caso (mesmo já havendo uma certa pacificação da jurisprudência do STJ para que o índice seja entre dez por cento e vinte e cinco por cento do valor pago).

E, diante do desemprego ou da crise financeira a achatar salários, da impossibilidade de conseguir obter financiamento do imóvel e, muitas vezes, pelos atrasos nas execuções das obras, têm havido muitas devoluções de imóveis ainda em construção (os “comprados na planta”). E, desse alto número de desistências, muitos casos ainda geram demandas no Judiciário.

Os consumidores reclamam de perderem tudo o que já pagaram às incorporadoras (e, não raro, ainda ficarem com dívidas a saldar, por serem cobradas as penalidades pecuniárias sobre o valor do imóvel e não sobre as parcelas efetivamente adimplidas, além das comissões de corretagem). As construtoras, de outra parte, dizem-se prejudicadas de forma significativa por não se verem ressarcidas dos custos administrativos que desembolsaram para realizar a venda que acabou desfeita.

³⁶ GARUTTI, Bruno. A regulamentação da rescisão contratual nos contratos de venda e compra através do PLS 774/15. Revista Consultor Jurídico. 13 fev. 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-fev-13/bruno-garutti-proposta-regulamenta-rescisao-contratos-compra-venda>>. Acesso em 04 jul. 2017

Outro tema enfrentado pelo Superior Tribunal de Justiça refere-se à **exigência de juros sobre as parcelas a serem quitadas pelo consumidor antes da entrega do imóvel**, os chamados “juros no pé”. Divergindo, por longo período, com relação a essa matéria³⁷, a tese que hoje prevalece, a partir do julgamento do Embargos de Divergência 670.117/PB, é que a cláusula contratual que prevê esta cobrança não é abusiva.

Entendia-se, anteriormente, que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descaberia a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel, porquanto, nesse período, não haveria capital da incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo.

Esse posicionamento superado era defendido como o mais adequado à luz das regras consumeristas, porém, a jurisprudência que prevaleceu pela não abusividade dos “juros de obra” porque, na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Como poucas pessoas têm condições de fazê-lo³⁸, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço; afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios.

A exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, segundo a Corte, alteraria o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença. Por isso, é considerada válida a cobrança, justificando que, ademais, essa previsão contratual conferiria maior transparência ao contrato e viria ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC).

Quanto ao **atraso na entrega da obra**, muitas vezes, as incorporadoras postergam a conclusão do empreendimento sob o fundamento de superveniência de caso fortuito ou de força maior, seja porque houve precipitação elevada e inesperada na região do

³⁷ AgInt no AREsp 144.732/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 15/09/2016.

³⁸ Convém lembrar que investidores não teriam a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em seu favor, porque os imóveis adquiridos não teriam finalidade para uso próprio.

empreendimento seja em virtude de insuficiência de insumos ou de mão-de-obra necessários à conclusão da edificação no prazo por ela prometido. Pois bem, o Superior Tribunal de Justiça só reconhece a ocorrência da excludente se, de fato, houver fato inevitável e imprevisível.

Os argumentos geralmente arguidos como escassez de força de trabalho, materiais de construção e maquinários são caracterizados como fortuito interno, ou seja, estão ligados ao risco natural da atividade econômica das incorporadoras, incapazes, bem por isso, de afastar a mora³⁹.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também se norteia no sentido de ser cabível que as incorporadoras inadimplentes sejam condenadas em lucros cessantes pelo retardo na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda independentemente de sua comprovação, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir o bem. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.⁴⁰

Quando há atraso na entrega de unidade imobiliária, portanto, existem muitos motivos a justificar que o comprador pleiteie judicialmente a resolução do contrato por culpa da incorporadora. Porém, no que tange à **indenização por danos morais**, a Corte Superior possui entendimento pacífico no sentido de que os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana e o mero inadimplemento contratual não causam, por si só, abalo moral indenizável.

O dano moral, na hipótese de inadimplemento da construtora, portanto, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores⁴¹. Excepcionalmente, em caso de atraso considerável, por culpa da incorporadora, é possível cogitar-se da ocorrência de abalo moral, tendo em vista a relevância do direito à moradia.

³⁹ AgInt no AREsp 978.237/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 07/03/2017.

⁴⁰ AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, julgado em 01/03/2016.

⁴¹ EDcl no AgRg no AREsp 745.577/RJ, Rel. Ministro Moura Ribeiro, julgado em 23/05/2017.

A legitimidade passiva *ad causam* da incorporadora para responder a demanda em que é pleiteada a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor foi enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça no tema 939.⁴² Nele, a Corte Superior referiu que, ainda que coubesse ao corretor figurar no polo passivo da relação processual, por ter recebido os valores diretamente do consumidor, naquele caso, não havia insurgência quanto à existência de um contrato de corretagem e quanto à necessidade de se remunerar o corretor pelos serviços prestados.

A questão suscitada pelos consumidores nos recursos representativos daquela controvérsia limita-se a estabelecer quem deveria assumir o encargo da restituição dessa remuneração. Sob a ótica dos consumidores, a corretagem tinha sido contratada pela incorporadora e, por esse motivo, ela é quem deveria responder por esse encargo.

Por decorrência lógica, para que o encargo recaia sobre a incorporadora, a Corte decidiu admitir o ajuizamento da demanda contra esta, ou seja, reconhecer a legitimidade passiva *ad causam*, observando que o raciocínio acima se limitaria à questão da legitimidade

⁴² RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ. PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEQUINTE DO CPC/2015.
 I - RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA ASSERTÇÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.
 II - RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.
 III - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.
 IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA: 4.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva.
 4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais.
 V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES: 5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto.
 5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra.
 5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ).
 5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária.
 VI - RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.
 (REsp 1551968/SP, Rel. Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, julgado em 24/08/2016.

passiva, pois a análise da efetiva obrigação de ressarcir os consumidores seria questão meritória e o seu enfrentamento não foi feito no julgamento do recurso.

Já o tema da **responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem** adquiriu muita relevância, na medida em que levado maciçamente ao Judiciário levando, inclusive, a se firmar entendimento de que a cobrança de comissão de corretagem (ainda que devidamente pactuada) em imóveis adquiridos em plantões de vendas era indevida.

Em Incidente de Uniformização inclusive as Turmas Recursais do Rio Grande do Sul afastavam a cobrança da referida verba sob o fundamento que, quando atua no plantão de vendas da incorporadora, o corretor (cujo recibo usualmente tem até o timbre do empreendimento) aparenta que é um funcionário da empresa, agindo e trabalhando em prol da construtora. Esse entendimento que vingou por algum tempo nos Juizados Especiais Gaúchos considerava indevido o repasse do custo de corretagem ao comprador por ser a parte frágil da relação e acaba anuindo e concordando com aquela cobrança por não ter alternativa.

Esse posicionamento jurisprudencial perdurou até haver definição diversa pelo Superior Tribunal de Justiça, no recurso repetitivo REsp 1.599.511/SP (controvérsia relacionada ao tema n. 938)⁴³, de relatoria do e. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino⁴⁴. No referido julgamento, referiu-se que como não há relação contratual direta entre o corretor e o terceiro, quem deve arcar, em regra, com a remuneração do corretor é a pessoa com quem ele se vinculou, ou seja, o chamado incumbente. Assim, aquele que solicitou a intervenção do corretor fica obrigado a pagá-lo.

Admitiu o relator que, naturalmente, como a questão se situa no plano do Direito Privado, pode haver a transferência desse encargo, mediante cláusula expressa no contrato principal, à outra parte interessada no negócio jurídico.

A grande questão é se o fato de o corretor de imóveis que – nos casos de venda de unidades habitacionais na planta - não ficar mais dentro da imobiliária no aguardo de

⁴³ Referente à validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

⁴⁴ Julgado em 24/08/2016.

clientes e sim no próprio plantão de vendas sediado no local do empreendimento leva o consumidor interessado a se eximir de assumir o custo da comissão de corretagem.

Pois bem, no estande da incorporadora, o consumidor é atendido por um corretor previamente contratado por esta, isso é incontroverso. Alcançado êxito na intermediação (a aproximação útil das partes), a incorporadora, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda, transfere para o promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem diretamente ao corretor, seja mediante cláusula expressa no instrumento contratual, seja por pactuação verbal ou mediante a celebração de um contrato autônomo entre o consumidor e o corretor.

Afastou-se, no julgamento, a alegação de venda casada, pois ocorreria apenas a terceirização dessa atividade de comercialização de unidades imobiliárias para profissionais do setor, concentrando-se a incorporadora na sua atividade de construção de imóveis.

Essas vantagens obtidas pelas incorporadoras, independentemente da verificação da sua licitude do ponto de vista fiscal, não causam prejuízo econômico para os consumidores, pois o custo da corretagem, mesmo nos contratos entre particulares, é normalmente suportado pelo comprador, seja embutido no preço, seja destacado deste. Essa é a lógica do mercado imobiliário, pois a venda só produz lucro a incorporadora se o preço final do imóvel superar os seus custos.

Desse modo, sob a ótica do repasse de custos e despesas (não de amostra grátis), chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda. Pode-se concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição, ou seja, que se atenda ao direito à informação, nos termos dos artigos 31, 46 e 52 do Código de Defesa do Consumidor⁴⁵.

⁴⁵ Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

No âmbito das relações de consumo, a informação adequada sobre os produtos e serviços não é apenas um direito do consumidor, mas um dever imposto ao fornecedor. Esse mesmo dever de clareza também está presente nos negócios jurídicos em questão, nos seguintes moldes:

a) A publicidade de produto imobiliário levado a comercialização, qualquer que seja a sua modalidade, deve conter informação clara sobre o preço total da transação, que já conterà os honorários de corretagem, a serem abatidos do preço total e pagos diretamente ao corretor, ou corretores, encarregados da mediação;

b) No documento da intermediação imobiliária deve conter cláusula que indique o preço total da transação e a informação de que o valor dos honorários de corretagem, já incluído no preço total da intermediação, será pago diretamente ao Corretor, ou Corretores, encarregado(s) da intermediação imobiliária;

c) Havendo mais de um corretor de imóveis envolvidos no trabalho de corretagem, cada um deles emitira, contra o pagador, seu próprio recibo de honorários ou nota fiscal, pelo valor do quinhão que lhe couber na divisão dos honorários.

Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem. Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

A Corte sedimentou, dessa maneira, que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem. Em outras palavras, se somente após celebrado o contrato, com o pagamento do sinal, é que o

consumidor vem a ser informado acerca do custo adicional da comissão de corretagem, há flagrante contrariedade aos deveres de informação e de transparência que devem pautar as relações consumo.

Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta pelo preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem. Efetivamente, nos termos do disposto no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, toda informação ou publicidade suficientemente precisa vincula o fornecedor.

Assim, o Superior Tribunal de Justiça considera válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Também no julgamento do tema 938, o Superior Tribunal de Justiça posicionou-se sobre a (in)viabilidade da cobrança da taxa SATI (SAT, TI ou ASSESSORIA IMOBILIÁRIA) que seria a contratação de serviço de assessoria técnico-imobiliária, normalmente cobrada no dia da assinatura do contrato ou quando da concessão do financiamento. Muitas vezes está camuflada com outra nomenclatura.

Na realidade, na alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem.

Verificou a Corte que, nesse caso, há uma evidente violação aos deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado.

Ademais, essa assessoria é um serviço que envolve o elemento confiança (*intuitu personae*). Assim, se o consumidor necessitar de alguma assessoria técnica ou jurídica para orientá-lo acerca do contrato ou de outros detalhes relativos à aquisição do imóvel, irá

contratar diretamente um profissional da sua confiança e não alguém vinculado à incorporadora.

Concluiu o pretório que a cobrança pela incorporadora do serviço de assessoria técnico-imobiliária é abusiva, consolidada na tese “abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

Foi expressamente ressalvado, no entanto, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

No que tange ao direito à **repetição em dobro dos valores referentes à comissão de corretagem e ao serviço de assessoria imobiliária (SATI)**, o tema está também afetado ao rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 929), mas ainda não foi julgado.

Após o julgamento dos temas 938 e 939 pelo Superior Tribunal de Justiça, a jurisprudência das Turmas Recursais do Estado do Rio Grande do Sul, que, até então, se consolidava no sentido de afastar a cobrança de comissão de corretagem quando o imóvel era adquirido no “stand/plantão de vendas” da incorporadora/construtora, aliou-se aos posicionamentos da Corte Superior.

Ainda, houve manifestação – em nosso sentir, contemplando os preceitos consumeristas – do Superior Tribunal de Justiça quanto à não cumulação das arras confirmatórias com cláusula penal compensatória. Foi no REsp 1.381.652⁴⁶, de Relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, onde, primeiramente, assentou-se que a cumulação de arras confirmatórias e cláusula penal compensatória num mesmo contrato não causaria enriquecimento ilícito do promitente vendedor.

No entanto, tendo ambas o mesmo caráter, no caso de inadimplemento da obrigação, definiu-se que a melhor solução para esse problema seria atribuir exclusivamente à cláusula penal a função de "efeito da resolução imputável e culposa" da obrigação. Desse

modo, no caso de resolução do contrato por inadimplemento, incide apenas a cláusula penal, não sendo cabível a cumulação com a perda das arras.

Uma cumulação, segundo o relator, além de configurar *bis in idem*, devido à identidade da função específica desempenhada pelas arras e pela cláusula penal, tem o inconveniente de permitir que o credor receba um valor superior ao da obrigação principal, no caso de inadimplemento, contrariando o limite estabelecido no art. 412 do Código Civil. E esclareça-se que não se trata das arras penitenciais, para as quais encontra-se vedada a cumulação com cláusula penal, em razão da Súmula 412 do STF⁴⁷.

Por fim, o Superior Tribunal de Justiça decidiu recentemente, como se vê na decisão paradigma no REsp 1.611.276⁴⁸, de Relatoria da Ministra Nancy Andrighi, pela possibilidade da inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor atenta à comutatividade do contrato, veja-se a ementa:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE.

1. Ação ajuizada em 14/02/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.
2. O propósito do recurso especial é: a) determinar se o atraso das recorridas na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera danos morais aos recorrentes; e b) definir se é possível a inversão da multa moratória em favor dos recorrentes, na hipótese de inadimplemento contratual por parte das recorridas.
3. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.
4. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de não ter sido invocado nenhum fato extraordinário que tenha ofendido o âmago da

⁴⁶ REsp 1381652/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 12/08/2014.

⁴⁷ No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.

⁴⁸ julgado em 25/04/2017.

personalidade dos recorrentes, não há que se falar em abalo moral indenizável.

5. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel. Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

O julgamento considerou que, havendo inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel, é de se aplicar a multa moratória de 2%, para dar equilíbrio ao contrato. A Relatora mencionou que, ao afastar a condenação da incorporadora ao pagamento da multa contratual, o Tribunal Estadual contrariava a jurisprudência da Corte Superior que já vem reiteradamente entendendo que a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

Assim, a par de alguns pontos que já estão pacificados e que poderiam ser modificados para melhor atender aos anseios dos consumidores diante de suas diversas vulnerabilidades no mercado de consumo, há que se ter em conta que o STJ tem procurado alcançar um ponto de equilíbrio entre os interesses das incorporadoras e dos adquirentes de unidades habitacionais.

Eis, crê-se que à exaustão, sejam as posições da Corte Especial quanto às matérias afetas aos distratos na incorporação imobiliária.

4 NOVOS DESAFIOS SOBRE O TEMA

O contrato de incorporação imobiliária é um contrato de consumo e, como tal, submete-se aos preceitos do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), também regulado por lei especial, a da Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/64). Aqui, verifica-se que haverá diálogo normativo entre a lei especial, a lei geral do microsistema de defesa do consumidor, além do próprio Código Civil e a Lei do Patrimônio de Afetação (Lei 10.931/2004).

Existe um convívio de leis, especiais e gerais, integrantes de um mesmo sistema jurídico, com esferas de atuação distintas, mas algumas vezes convergentes, no que tange aos sujeitos. O que se verifica é uma coexistência entre as leis que integram um mesmo ordenamento jurídico, mas com espaços atuantes diversos, porém algumas vezes convergentes, no que se refere aos sujeitos⁴⁹.

Como visto, a jurisprudência do STJ, em diversas matérias relativas aos distratos de incorporação imobiliária, já se posicionou de forma uníssona a exemplo da forma de devolução dos valores ao comprador, quando este desiste da contratação ou quando há inadimplência da vendedora, questão consolidada na súmula 543.

Em outros pontos, entretanto, como no caso do percentual a ser retido pela construtora em caso de rescisão por iniciativa do consumidor - embora haja consenso de que o percentual da pena de perdimento seja entre 10% e 25% - não há uma regra exata, cabendo ao exame da situação concreta para se definir o montante devido.

Mais que isso, diante da avalanche de quebras de contratos, há quem questione diversos entendimentos já firmados pela Corte. CHALHUB⁵⁰ defende que:

Efetivamente, nada justifica a aplicação, em benefício do promitente-comprador-investidor, da jurisprudência protetiva do

⁴⁹MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Carlos Hermann de Vasconcellos e; MIRAGEM, Bruno Nubens Barbosa. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p.74.

⁵⁰ CHALHUB, Melhim Namem. Jurisprudência consolidada na Súmula 543 do STJ necessita de revisão. Revista Consultor Jurídico. 22 fev. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-fev-22/melhim-chalhub-sumula-534-stj-necessita-revisao>>. Acesso em 04 jul. 2017

adquirente qualificado como consumidor, pois, na aquisição para fins de investimento o risco é do investidor; é dele o lucro, que embolsa ao revender o imóvel por ocasião do “habite-se”, do mesmo modo que é dele o prejuízo, decorrente de eventual não valorização, tal como em qualquer investimento.

Mais, o jurista entende que os prejuízos que o “desfazimento de contratos de compra e venda causa à incorporação, considerada como unidade econômica dependente de suas próprias receitas”, importa ter presente que uma eventual “debacle do modelo vigente, provocado por resoluções e distratos em série, reclamará a recomposição de todo o setor de produção, comercialização e financiamento imobiliário”⁵¹.

Neste enfoque, o jurista questiona a aplicabilidade e defende uma revisão da Súmula 543, que dá direito, 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. Prossegue o autor:

Essas breves considerações suscitam reflexão sobre os distintos critérios de liquidação de haveres resultante da quebra de promessas de venda, isto é, a regra do artigo 63 da Lei 4.591/1964, que confere primazia ao interesse da coletividade dos contratantes sobre o interesse individual do inadimplente, ao determinar a recomposição do capital da incorporação antes de eventual restituição ao inadimplente, e, de outra parte, a construção jurisprudencial, que inverte essa ordem de preferência, ao priorizar o direito individual do promitente comprador (inadimplente ou não) em detrimento da coletividade dos contratantes, ao tornar exigível a restituição independente de se recompor o capital.⁵²

Essa opinião é, de certa forma, uma das principais preocupações esboçadas pelas incorporadoras, pois com a devolução imediata das quantias pagas, alega-se que há grande risco de se inviabilizar o empreendimento em razão de redirecionamento de recursos do

⁵¹ CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. Revista de Direito Civil Contemporâneo, Vol. 7, abr-jun. 2016 Disponível em: <<http://www.ademi.org.br/IMG/pdf/doc-1769.pdf>>. Acesso em 04 jul. 2017

⁵² Art. 63 da Lei 4.591/64: É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na

orçamento das construtoras para a restituição devidas aos desistentes, independentemente do chamado “fluxo financeiro”.

Nesse sentido, para os defensores desse ponto de vista, há uma divergência entre o que a jurisprudência construiu através dos anos (restituição imediata e independentemente de recomposição do capital para a conclusão do empreendimento) e o critério instituído pela Lei 4.591/64 (de recomposição do capital mediante venda em leilão e posterior restituição do saldo daí resultante conforme se vê dos parágrafos 1º a 4º do art. 63)⁵³.

As normas da Lei da Incorporação Imobiliária, ao ter em conta que na época de sua edição a promessa de compra e venda era considerada irrevogável, não regulou o distrato (tendo como solução para o não pagamento por parte do comprador a remessa do imóvel a leilão). Assim, Lei 4.591/64 consubstancia um sistema de proteção dos adquirentes de imóveis pelo regime de incorporação e esse sistema confere primazia ao interesse da coletividade sobre o interesse individual do inadimplente, visando garantir a conclusão do conjunto imobiliário e a entrega das unidades a todos os adquirentes.⁵⁴

Apesar dessa preocupação quanto à aplicação do entendimento consubstanciado na Súmula 543 potencialmente gerar prejuízo aos demais adquirentes não desistentes nos contratos de incorporação imobiliária, há que se ter em conta que a súmula, que é de 31 de agosto de 2015, portanto, bastante atual, é expressa no sentido de que se **aplica apenas para**

falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não fôr liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido fôr inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, (VETADO).

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

⁵⁴ CHALHUB, Melhim Namem. Jurisprudência consolidada na Súmula 543 do STJ necessita de revisão. Revista Consultor Jurídico. 22 fev. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-fev-22/melhim-chalhub-sumula-534-stj-necessita-revisao>>. Acesso em 04 jul. 2017

a hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor. Em outras palavras, não haverá alcance, ao menos não pela aplicação direta da matéria sumulada, para outros contratos de incorporação tais como aqueles firmados por investidores, isto é, para não consumidores.

Como visto, a **súmula 543 do STJ** foi editada, principalmente, para suprir o vácuo normativo existente na Lei n.º 4.591/64 que não possuía nenhum dispositivo acerca dos efeitos da rescisão nos contratos estabelecidos⁵⁵. Porém o enunciado apenas reproduziu o entendimento que vinha sendo aplicado pela Corte, deixando a desejar no que diz com a fixação dos percentuais a serem retidos pelas incorporadoras.

Pela ótica dos adquirentes-consumidores, no entanto, há o fantasma da pena de perdimento das parcelas que já adimpliram às incorporadoras (e, não raro, ainda ficarem com dívidas a saldar, por serem cobradas as penalidades pecuniárias sobre o valor do imóvel e não sobre as parcelas efetivamente adimplidas, além das comissões de corretagem). As construtoras, de outra parte, dizem-se prejudicadas de forma significativa por não se verem ressarcidas dos custos administrativos que desembolsaram para realizar a venda que acabou desfeita, sem, no entanto, justificar tais alegações⁵⁶.

A par desta realidade econômica e jurídica dos últimos anos, principalmente, após a edição da súmula 543 e considerando o posicionamento da jurisprudência e as discussões já institucionalizadas a respeito das repercussões econômicas dos distratos na construção civil, passou a tramitar no Senado Federal o PLS 774/15, de autoria do Senador Romero Jucá e propõe acrescentar o artigo 67-A à Lei 4.591/64:

Em caso de desfazimento do contrato preliminar ou definitivo de alienação de imóvel de que trata esta lei por culpa do adquirente mediante resilição ou resolução por inadimplemento da obrigação, ele fará jus à restituição das quantias pagas ao incorporador, delas deduzindo-se a pena convencional, que não poderá exceder a dez por cento das quantias pagas.
§ 1º Para efeito do caput deste artigo, entende-se por quantia pagas o valor desembolsado para pagamento do preço do imóvel, ainda que parte desse

⁵⁵ GARUTTI, Bruno. A regulamentação da rescisão contratual nos contratos de venda e compra através do PLS 774/15. Revista Consultor Jurídico. 13 fev. 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-fev-13/bruno-garutti-proposta-regulamenta-rescisao-contratos-compra-venda>>. Acesso em 04 jul. 2017

⁵⁶ A depender desse tipo de argumentação, todas as prestações pagas pelos consumidores antes da entrega da obra são destinados apenas para cobrir tais despesas, o que, com todo o respeito, não faz qualquer sentido.

valor tenha sido pago, como remuneração, diretamente ao corretor contratado pelo alienante.

§ 2º Aplica-se à pena convencional o disposto no caput e no parágrafo único do art. 416 do CC.

§ 3º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responderá o adquirente, em caso de resolução ou de resilição por sua culpa, pelas seguintes parcelas:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associação de moradores;

III – valor correspondente à fruição do imóvel, calculado de acordo com critério pactuado no contrato ou, na falta de estipulação, fixado pelo juiz em valor equivalente ao de aluguel de imóvel do mesmo padrão do objeto do contrato; e

IV – demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 4º Os débitos do adquirente, correspondentes às deduções de que trata este artigo, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 5º Após as deduções a que se refere o § 4º, caso haja valor remanescente a ser ressarcido a qualquer dos contratantes, o pagamento deverá ser realizado em parcela única, no prazo de cinco dias úteis.

A justificativa para a proposta é a que segue:

A segurança jurídica das relações econômicas e sociais decorrentes das vendas de imóveis integrantes de incorporações imobiliárias depende de rigorosa observância das normas da Lei nº 4.591, de 1964, que tipifica os contratos empregados nessa atividade – notadamente a promessa de compra e venda – e institui um sistema de proteção dos adquirentes fundado nos mesmos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato em que se fundamenta o Código de Defesa do Consumidor – CDC (Lei nº 8.078, de 1990).

Os contratos de venda de imóveis submetem-se também ao CDC, sem que, contudo, suas normas modifiquem ou interfiram na estrutura, tipicidade e funcionalidade das promessas de venda.

A necessária coordenação entre essas normas, ante a eventualidade de desfazimento do contrato por inadimplemento das obrigações do adquirente, é situação merecedora de especial atenção, visando evitar que as normas especiais sejam desconsideradas e, ainda, afastar simplificações irrefletidas que levem a distorções capazes de atingir a equação econômica na qual se estrutura a incorporação imobiliária.

A orientação dos tribunais superiores pode contribuir para a construção de soluções harmoniosas e funcionais, como evidencia o acórdão do Recurso Especial nº 80036-SP, relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, segundo o qual, no cotejo entre as normas do CDC e as da Lei nº 4.591, de 1964, “é certo que o contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido pela lei que lhe é própria (Lei nº 4.591, de 1964) ”.

É também essa a interpretação do Superior Tribunal de Justiça em relação à alienação fiduciária de bens imóveis, também empregada na comercialização de imóveis integrantes das incorporações imobiliárias.

Nos quatro casos já julgados até o momento sobre o confronto entre o CDC e a Lei nº 9.514, de 1997, que institui o regime jurídico da alienação fiduciária, o STJ decidiu pela prevalência dessa lei especial sobre o CDC, como ilustra o Recurso Especial 1.230.384-SP, relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, de cuja ementa se extrai: “a regra especial do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, claramente estatui que a restituição ao devedor, após a venda do imóvel em leilão, será do valor do saldo que sobejar ao total da dívida apurada. Portanto, existe regra especial para a situação jurídica em questão, que deve preponderar sobre a regra geral do Código de Defesa do Consumidor”.

É coerentemente com essa orientação dos tribunais superiores que deve ser interpretado o contrato de promessa de compra e venda nas incorporações imobiliárias.

Dada a qualificação dessas promessas como irrevogáveis (Lei nº 4.591, de 1964, § 2º do art. 32), seu desfazimento só é admitido por causa de inadimplemento das obrigações, seja do incorporador ou do adquirente, ou de comprovada impossibilidade do seu cumprimento, hipótese em que a parte que der causa à ruptura do contrato responde pela indenização das perdas e danos daí resultantes.

Não se pode deixar de admitir que eventual dificuldade ou impossibilidade de cumprimento dos contratos por algum adquirente possa justificar o desfazimento do seu contrato.

Considerando que a Lei nº 4.591, de 1964, não dispõe sobre os efeitos de eventual resolução dos contratos por inadimplemento da obrigação de pagamento do preço ou da impossibilidade de cumprimento do contrato, é necessária a definição de critério de acerto de haveres, decorrente do desfazimento do contrato, coerente com a dinâmica natural da incorporação imobiliária e com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, propõe-se que a cláusula penal pelo desfazimento das promessas, por iniciativa do adquirente, não ultrapasse o limite de vinte e cinco por cento do valor pago pelo adquirente. Caso o imóvel já tenha sido disponibilizado ao adquirente, deve ainda ser descontada do valor a ser restituído quantia correspondente a uma taxa de fruição, que será arbitrada pelo juiz em função do valor de mercado, caso não tenha sido previamente estabelecida em contrato.

Para minorar os efeitos da redução do fluxo financeiro destinado à execução da obra e ao resgate do financiamento da construção, propõe-se que o pagamento da quantia a ser restituída ao promitente comprador seja feito no prazo de três meses, contados da data do desfazimento do contrato.

Em relação às situações relacionadas aos leilões de unidades imobiliárias, a proposição faz remissão às leis especiais, igualmente

em conformidade com a jurisprudência já consolidada no Superior Tribunal de Justiça.

Tal proposta, ainda sem perspectivas de ser aprovada (está, desde 17 de outubro de 2016 na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania com o Senador Benedito de Lira e conta com 18 opiniões de apoio e 59 contrárias), embora limite o percentual de retenção por parte da incorporadora, não prevê algo que seria de suma importância: a possibilidade de ser impingida também ao vendedor a cláusula que, via de regra, estipula encargos moratórios apenas ao comprador, no caso de impontualidade das suas obrigações.

Ainda sem definição legislativa sobre o ponto e com o grande número de devoluções de imóveis, desfazendo negócios que, pela lei especial, seriam irretratáveis⁵⁷, tem levado o setor imobiliário a pedir a elaboração de uma medida provisória, sem que seja necessário um maior aprofundamento de discussão na sociedade civil, pretendendo impor regra que autorize a “retenção de até 80% dos valores pagos pelos adquirentes”, segundo as consumeristas Cláudia Lima Marques e Daniela Jacques, que questionam⁵⁸:

É preciso pontuar que o artigo 53 do CDC veda cláusulas de decaimento, em que o consumidor perde todos (ou quase todos) os valores pagos para aquisição da casa própria, como a proposta em discussão pelo setor representante das construtoras/incorporadoras. A análise do discurso a respeito da necessidade de regular o distrato deve iniciar pelo questionamento do verdadeiro sentido de se considerar irretratável o contrato de aquisição de propriedade por incorporação imobiliária na Lei 4.591/64, bem como da suposta insegurança jurídica que o desfazimento desses contratos estaria gerando no seio social. O escopo da lei da década de 1960, como se observa na leitura de seus dispositivos, foi a proteção do adquirente-consumidor, trazendo, como decorrência, uma série de artigos a respeito da necessidade de registro do incorporador e transparência na consecução de seus negócios.

O contexto histórico da lei especial sobre incorporações também revela que a grande preocupação estaria em tutelar o adquirente em relação ao negócio futuro, pois o bem imóvel ainda estaria por ser construído. Veja-se que essa preocupação não era infundada na época, considerando que o Decreto-Lei 58/37, que trata

⁵⁷ Tanto que ao adquirente, tendo pago o preço, é dado o direito de obter sentença que produza o mesmo efeito da declaração de vontade do vendedor, a adjudicação compulsória. RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 398.

⁵⁸ BRAUNER, Daniela Corrêa Jacques; MARQUES, Cláudia Lima. Novas regras para distrato de contratos de imóveis na planta. Revista Consultor Jurídico. 01 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-mar-01/garantias-consumo-novas-regras-distrato-contratos-imoveis-planta>>. Acesso em 04 jul. 2017

sobre o loteamento e venda de terrenos para pagamento por prestações, trouxe a regulamentação dos efeitos da promessa de compra e venda e adjudicação compulsória para os adquirentes que, sem qualquer segurança jurídica, perdiam imóveis em razão de cláusulas de arrependimento e compromissários vendedores que não cumpriam com os contratos, sem gerar qualquer consequência como direito real.

Deve-se sublinhar que o Código Civil de 1916, principal instrumento legislativo para a regulação dos atos da vida civil, como a realização de contratos, não previa hipóteses de resolução sequer por atos imprevisíveis. O artigo 478 do novo Código Civil de 2002 inaugura essa hipótese, que já vinha sendo admitida pela doutrina e no Direito Comparado. E assim, em um contexto em que os dogmas do individualismo como o princípio do *pacta sunt servanda* e da autonomia da vontade acabavam sendo cada vez mais questionados no contexto da sociedade de massa. Os princípios do CDC passam a integrar e reger todos os contratos, principalmente tendo em consideração o princípio da vulnerabilidade, da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da transparência tão caros ao Direito do Consumidor.

Mencione-se, ainda, que a Constituição de 1988 trouxe como direito fundamental também o direito à moradia, que não se confunde com o mero direito de propriedade, a revelar que a proteção do adquirente da casa própria ganha status constitucional, levando-se em conta direito social reconhecido em tratados internacionais pela República Federativa do Brasil.

Ainda como crítica ao *lobby* para que haja aprovação de um novo diploma legal para regradar de forma diversa do que a jurisprudência vem decidindo casos relativos a distratos nas promessas de compra e venda submetidas ao Código de Defesa do Consumidor, há que se mencionar que a Constituição da República de 1988, Emenda Constitucional nº 90, de 2015, consagrou o direito à moradia como um direito fundamental:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Assim, estando o direito à moradia relacionado com a posse pelo indivíduo de um local que possibilite à pessoa o exercício de suas atividades diárias e seja protegida sua intimidade e não diretamente um direito de propriedade, vê-se que as demandas relacionadas às incorporações imobiliárias (em especial aos distratos) “envolvem questões

muito sensíveis e com grande densidade social”⁵⁹ que não se resumem ao frio objetivo do incorporador de equilibrar as contas e obter o almejado lucro.

Outro tema que, a par de já ter sido sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça traz algum desconforto aos consumidores é **exigência de juros sobre as parcelas a serem quitadas pelo consumidor antes da entrega do imóvel**, os chamados “juros no pé” ou “juros de obra”. O *leading case* que norteou essa nova jurisprudência foram os Embargos de Divergência 670.117/PB, julgados em 13 de junho de 2012.

Entendia-se, anteriormente, que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descaberia a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel, porquanto, nesse período, não haveria capital da incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo.

A tese vencida defendia a ilegalidade da prática das construtoras que, mesmo antes da entrega do imóvel, cobravam dos consumidores, juros de 1% ao mês, o que constituiria abuso contra o consumidor, por força do que dispõem os artigos 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor e enriquecimento sem causa.

Veja-se que no início da década passada, houve edição de portaria do Ministério da Justiça⁶⁰ responsável pela Secretaria do Direito do Consumidor onde se elencaram as

⁵⁹ Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (A Incorporação Imobiliária no Cenário Atual). SEMINÁRIO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERSPECTIVA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2017, Brasília. Palestras dos Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jun-21/seminario-discute-incorporacao-imobiliaria-perspectiva-stj>>. Acesso em 04 jul. 2017

⁶⁰ O Secretário de Direito Econômico do Ministério da Justiça, no uso de suas atribuições legais; CONSIDERANDO que o elenco de Cláusulas Abusivas relativas ao fornecimento de produtos e serviços, constantes do art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, é de tipo aberto, exemplificativo, permitindo, desta forma a sua complementação; CONSIDERANDO o disposto no artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, que regulamentou a Lei nº 8.078/90, e com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, notadamente para o fim de aplicação do disposto no inciso IV do art. 22 desse Decreto, bem assim promover a educação e a informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com a melhoria, transparência, harmonia, equilíbrio e boa-fé nas relações de consumo; CONSIDERANDO que decisões judiciais, decisões administrativas de diversos PROCONs, e entendimentos dos Ministérios Públicos pacificam como abusivas as cláusulas a seguir enumeradas, resolve: Divulgar o seguinte elenco de cláusulas, as quais, na forma do artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e do artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, serão

cláusulas consideradas abusivas e, alocou, dentre elas a de número catorze, consistente justamente na ilegalidade da cobrança dos “juros no pé”.

Isso vem a demonstrar que nem sempre a jurisprudência acompanha o que a doutrina ou as políticas públicas de defesa do consumidor entendem serem contrários aos preceitos previstos no Código de Defesa do Consumidor, especialmente a eventual posição de desvantagem do consumidor na qualidade de compromissário comprador de futura unidade autônoma.

Quanto ao **atraso na entrega da obra**, a crítica que se pode estabelecer é que, apesar de ser reconhecido o direito de o consumidor receber integralmente as parcelas pagas e, eventualmente, ter a inversão da cláusula penal moratória em seu favor diante do descumprimento por parte da incorporadora, é que, em verdade, os contratos já preveem um prazo (normalmente de 180 dias) de margem temporal adicional, uma espécie de “atraso tolerado” para a execução final da obra.

A respeito disso, também há um Projeto de Lei em tramitação, o **PL 178/2011, de autoria do Deputado Eli Corrêa Filho**⁶¹ (já com parecer do Relator Eduardo Sciarra na Comissão de Constituição e Justiça desde 06 de maio de 2014), para alterar a Lei 4.591/64 e disciplinar o prazo de entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo. A alteração legislativa traria o art. 48 – A com a seguinte redação:

Art. 48 – A - É nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor.

§ 1º - A mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor do contrato.

consideradas como abusivas, notadamente para fim de aplicação do disposto no inciso IV, do art. 22 do Decreto nº 2.181: estabeleça, no contrato de venda e compra de imóvel, a incidência de juros antes da entrega das chaves. MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO. PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/arquivo_artigo/art20100927-01.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2017.

⁶¹ BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 178/2011. Autoria do Deputado Eli Corrêa Filho (DEM). Brasília, DF, 04 mar. 2011. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=614045>>. Acesso em: 04 jun. 2017.

§ 2º - A multa será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

§ 3º - O fornecedor só se exonera da multa prevista no §1º se comprovar judicialmente que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do consumidor. A aplicação da multa não excluirá o direito do consumidor lesado pleitear reparação por perdas e danos, materiais e morais.

§ 4º - A mora na entrega do imóvel também sujeitará o fornecedor, além de outras sanções administrativas previstas na legislação em vigor, a multa administrativa no valor de 0,5% (meio por cento) do valor total do empreendimento, por mês de atraso.

§ 5º - A multa prevista no §4º, acima descrita, será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon Estadual do local da edificação e será revertida para a Fazenda Estadual devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor.

O Projeto de Lei em epígrafe pretende, em síntese, alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para considerar nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor.

O autor justifica sua proposta alegando que os fornecedores do ramo da construção e incorporação imobiliária têm adotado prática comercial revestida de abusividade quando da venda de imóveis em construção, qual seja: a previsão de um prazo de tolerância para a entrega dos imóveis (geralmente 180 dias), sem qualquer consequência resultante da entrega além da data aprezada contratualmente. Apensadas ao PL 178, de 2011, há outras duas proposições.

A primeira, o PL nº 1.390, de 2011, que pretende fixar limite máximo de noventa dias de atraso para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra e, ultrapassado esse limite, o construtor fica obrigado a arcar com todos os encargos mensais relativos ao imóvel em construção, inclusive impostos, até a data efetiva da entrega das chaves para o comprador (a aplicação de multa ocorreria apenas na hipótese de o consumidor já ter quitado o imóvel dentro do prazo contratual, acrescido dos noventa dias de carência).

A segunda, o PL nº 2.606, de 2011, que intenta disciplinar a aplicação de multas às construtoras e às incorporadoras que não entregarem os imóveis na data prevista em contrato, prevendo multa indenizatória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado de contrato do imóvel (desde que não estipulado valor superior), incidente a partir da data contratual de entrega (salvo se houver prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese poderá ser superior a seis meses) e multa moratória mensal de 1%, independente da existência de prazo de tolerância. Ademais do pagamento de multa, se o atraso na entrega for superior a seis meses, fica facultada ao adquirente a rescisão do contrato. A proposta também obriga as empresas a avisarem os adquirentes, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega do imóvel.

Em suma, da leitura dos projetos que foram propostos e estão em tramitação, verifica-se que há uma grande vontade de se regular os contratos de incorporação imobiliária seja para proteger os consumidores, seja para atender os interesses das construtoras. Resta saber se, de fato, haverá interesse em que estes regramentos sejam feitos a partir do processo legislativo regular a partir de estudo, ampla deliberação, participação da sociedade e, principalmente, representatividade.

CONCLUSÃO

Vimos que incorporação imobiliária, no cenário atual, envolve questões de extrema relevância jurídica, social e econômica que têm sido objeto de milhares de demandas no Poder Judiciário brasileiro.

Os apelos de “Feirões da Casa Própria”, Programas “Minha Casa, Minha Vida” e as tentações oriundas das publicidades e todo tipo de estratégia utilizados (telefonemas, mensagens de texto enviadas para celular, e-mails) pelas incorporadoras para captar os consumidores, convencem muitos deles de que podem adquirir um imóvel novo pagando quase nada. Isso acaba por velar ao consumidor, hipervulnerável que é, de que celebrar um contrato de promessa de compra e venda de um apartamento não é o mesmo que comprar um novo par de sapatos.

Após captar o comprador, a incorporadora tem o seu maior objetivo alcançado e, baseia-se nas disposições da lei especial para forçar a irretratabilidade do contrato. São inúmeros casos que aportam nos escritórios de advocacia de pessoas, muitas delas com curso superior e, às vezes até formadas em Direito, que se entusiasmarão com “o prédio com todos os serviços de um clube” e que, adquirido na planta, seria mais barato e que não se deram conta que só será mais barato se comprar à vista.

As vantagens de adquirir o imóvel são imensas com a garantia de posterior valorização e, em caso de mudança de planos, fácil revenda para outra pessoa, é isso que é vendido. Passada a euforia, percebe-se que as contas não fecharão ou apenas há mudança de planos para a vida e, ao propor devolver o imóvel (ou a promessa de imóvel), vê-se que ainda há diversos cheques a serem compensados (todos referentes à comissão de corretagem que vai ser devida, dizem, afinal o corretor efetivou a venda) e não poder-se-á pleitear reembolso já que sequer pagaram a “multa contratual” pela desistência.

Como visto, a lei 4.591/64 não regulou o distrato, sendo relegada a solução das lacunas normativas ao Judiciário, que tem efetivamente tido papel primordial na solução dos conflitos com impacto direto nos negócios imobiliários. Mesmo assim, há questões que ainda comportam aperfeiçoamento ainda mais considerando que a crise financeira parece estar longe de ser superada.

Destarte, a análise dos instrumentos legislativos e conjunto com as decisões judiciais – sensíveis aos valores sociais - a partir de um olhar apurado da doutrina pelo método do diálogo de fontes é a forma a ser adotada para solução das demandas relativas a distratos em matéria imobiliária. Mais que isso, é preciso atentar ao sujeito vulnerável no mercado de consumo e reconhecer que a aplicação conjunta dessas normas, gerais e especiais, deve estar orientada pelos valores constitucionais.

REFERÊNCIAS

BENJAMIN, Antonio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima e; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. 6. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2014.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 178/2011**. Autoria do Deputado Eli Corrêa Filho (DEM). Brasília, DF, 04 mar. 2011. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=614045>>. Acesso em: 04 jun. 2017.

BRASIL. Ministério Da Justiça. Secretaria de Direito Econômico. Portaria nº 3, de 15 de março de 2001. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/arquivo_artigo/art20100927-01.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2017.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei do Senado nº 774/15**. Autoria do Senador Romero Jucá (PMDB). Brasília, DF, 09 dez. 2015. Disponível em: <<http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124367>>. Acesso em: 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 1611276/SP. Recorrente: Philippe Moraes Guerra. Recorrido: Elizane Maria Moraes Guerra. Relator: Ministra Nancy Andriahi. Brasília, 25 abr. 2017. Publicado 02 mai. 2017. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201601730438&dt_publicacao=02/05/2017>. Acesso em: 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 1381652/SP. Recorrente: Portus Instituto de Seguridade Social. Recorrido: Procid Invest Participações e Negócios S/A - Massa Falida. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 12 ago. 2014. Publicado 05 set. 2014. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=35302299&tipo=51&nreg=201102555212&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20140905&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em: 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Embargos de Divergência em Recurso Especial 59.870/SP. Embargante: Clenilda Daniel. Embargada: Delltta S/A Participações e Desenvolvimento. Relator: Ministro Barros Monteiro. Brasília, 10 abr. 2002. Publicado 09 dez. 2002. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=50936&tipo=0&nreg=200000160113&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20021209&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em: 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 218.032/MG. Recorrente: Tarcísio Teixeira. Recorrido: Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Brasília, 08 abr. 2003. Publicado 25 ago. 2003. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=402470&tipo=0&nreg=199900491416&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20030825&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 302.215/RJ. Recorrente: Companhia Imobiliária Mauá. Recorrido: Vicente de Abreu Nunes. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Brasília, 20 mai. 2004. Publicado 23 ago. 2004. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=476122&tipo=0&nreg=200100102700&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20040823&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 59.626/SP. Recorrente: Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria. Recorrido: Nelson Caruso e Cônjuge. Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. Brasília, 01 out. 2002. Publicado 02 dez. 2002. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=476122&tipo=0&nreg=200100102700&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20040823&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 1.305.780/RJ. Recorrente: Carvalho Hosken S A Engenharia e Construções. Recorrido: José Silvano Sobrinho. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 04 abr. 2013. Publicado 17 abr. 2013. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=25120825&tipo=91&nreg=201200333486&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20130417&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 39.428/RJ. Agravante: Carvalho Hosken S A Engenharia e Construções. Agravado: José Marcos De Aguiar. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 01 out. 2013. Publicado 04 out. 2013. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1269309&tipo=0&nreg=201101062408&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20131004&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Recurso Especial 1315625/SP. Agravante: Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo. Agravado: Jovina D'avila Bordoni. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Brasília, 06 out. 2015. Publicado 13 out. 2015. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1449664&tipo=0&nreg=201200592181&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20151013&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Recurso Especial 1102051/PR. Agravante: COOHABIF - Cooperativa Habitacional Do Funcionalismo. Agravado: Itacir Rosário de Lima e Outro. Relator: Ministro Marco Buzzi. Brasília, 17 dez. 2013. Publicado 04 fev. 2014. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=33066231&tipo=91&nreg=200802585380&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20140204&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 144.732/RJ. Recorrente: Century de Investimentos Imobiliarios Ltda e Outros.

Recorrido: Sérgio Francisco Santos da Silva e Outro. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Brasília, 15 set. 2016. Publicado 15 set. 2016. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1538118&tipo=0&nreg=201200282427&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160921&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 978.237/MG. Agravante: Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliarios Ltda. Agravado: Ruddy Mauricio Abularach Cuellar. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 07 mar. 2017. Publicado 16 mar. 2017. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1575951&tipo=0&nreg=201602342391&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20170316&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04. Jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 689.877/RJ. Agravante: Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários S/A. Agravado: Jose Carlos Ramos Soares. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, 01 mar. 2016. Publicado 10 mar. 2016. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=57452289&tipo=51&nreg=201500747206&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160310&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04. Jun. 2017.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Embargos de Declaração no Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 745.577/RJ. Embargante: Gafisa S/A. Embargado: Maria Elizabeth Riella de Brito. Rel. Ministro Moura Ribeiro. Brasília, 23 mar. 2017. Publicado 05 jun. 2017. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=69949226&tipo=91&nreg=201501721561&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20170605&formato=HTML&salvar=false>>. Acesso em 04 jul. 2017.

BAUMAN, Zygmunt. **Vida para consumo: a transformação das pessoas em mercadoria**; tradução Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar, 2008, p.18

BRAUNER, Daniela Corrêa Jacques; MARQUES, Cláudia Lima. Novas regras para distrato de contratos de imóveis na planta. Revista Consultor Jurídico. 01 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-mar-01/garantias-consumo-novas-regras-distrato-contratos-imoveis-planta>>. Acesso em 04 jul. 2017

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Cláusulas abusivas nos contratos de incorporação imobiliária e o código de defesa do consumidor. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 49, p. 81-110, jul/dez 2000

CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. Revista de Direito Civil Contemporâneo, Vol. 7, abr-jun. 2016
Disponível em: <<http://www.ademi.org.br/IMG/pdf/doc-1769.pdf>>. Acesso em 04 jul. 2017

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

CHALHUB, Melhim Namem. Jurisprudência consolidada na Súmula 543 do STJ necessita de revisão. *Revista Consultor Jurídico*. 22 fev. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-fev-22/melhim-chalhub-sumula-534-stj-necessita-revisao>>. Acesso em 04 jul. 2017

SEMINÁRIO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERSPECTIVA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2017, Brasília. Palestras dos Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jun-21/seminario-discute-incorporacao-imobiliaria-perspectiva-stj>>. Acesso em 04 jul. 2017

GARUTTI, Bruno. A regulamentação da rescisão contratual nos contratos de venda e compra através do PLS 774/15. *Revista Consultor Jurídico*. 13 fev. 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-fev-13/bruno-garutti-proposta-regulamenta-rescisao-contratos-compra-venda>>. Acesso em 04 jul. 2017

GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Carlos Hermann de Vasconcellos e; MIRAGEM, Bruno Nubens Barbosa. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. Editora Revista dos Tribunais: São Paulo, 2016.

RIO GRANDE DO SUL. TURMAS RECURSAIS. Recurso Cível Nº 71005625686. Recorrente: Cristiano Possamai. Recorrido: Oas Empreendimentos S/A. Relator: Ricardo Pippi Schmidt. Porto Alegre, 16 dez. 2016. Publicado 23 jan. 2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=* &aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&requiredfields=ct%3A6&partialfields=n%3A71005625686&as_q=+#main_res_juris>. Acesso em 04 jun. 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Dos Contratos e das declarações unilaterais de vontade**. Vol. 3. 28. ed. São Paulo, Saraiva, 2002.