X ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA

DIREITO CIVIL, DE FAMÍLIA E CONSTITUCIONAL

VALÉRIA SILVA GALDINO CARDIN

TEREZA RODRIGUES VIEIRA

IGNACIO DURBÁN MARTÍN

Copyright © 2019 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito
Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte desta publicação denominada "capítulo de livro" poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba
Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch – UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Unifor – Ceará
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – Fumec – Minas Gerais
Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

D598
Direito civil, de família e constitucional [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/2020
Coordenadores: Ignacio Durbán Martín; Valéria Silva Galdino Cardin; Tereza Rodrigues Vieira – Florianópolis: CONPEDI, 2020 / Valência: Tirant lo blanch, 2020.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-001-5
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Crise do Estado Social

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Congressos Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. X Encontro Internacional do CONPEDI Valência – Espanha (10:2019 :Valência, Espanha).

CDU: 34

CONPEDI Sociedade Científica do Direito
Vniversitat de València
Facultat de Dret
tirant lo blanch

X ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA

DIREITO CIVIL, DE FAMÍLIA E CONSTITUCIONAL

Apresentação

O GT Direito Civil, de Família e Constitucional, coordenado por Valéria Silva Galdino Cardin (UNICESUMAR e UEM), Ignácio Durbán Martín (Universitat de València) e Tereza Rodrigues Vieira (Universidade Paranaense) contou com quorum satisfatório e apresentou questões significativas e relevantes no X Encontro Internacional do CONPEDI Valência (Espanha) cujo tema central foi Crise do Estado Social, realizado de 4 a 6 de setembro de 2019, nas dependências do campus de Direito.

O evento reuniu pesquisadores brasileiros e da Universidade de Valência, incentivando o intercâmbio da produção científica dos participantes por meio de apresentação oral e discussão de temas relevantes e emergentes, além de fomentar as relações profissionais para futuros encontros, palestras, bancas, publicações conjuntas etc. Esse acontecimento estimula professores e estudantes dos cursos de pós-graduação na área jurídica a desenvolver e divulgar pesquisas e a apresentar investigações científicas já concluídas ou em andamento.

As apresentações orais do GT Direito Civil, de Família e Constitucional provocaram debates elogiáveis e profícuos entre os locutores. A professora Fabíola Meco, presente na plateia, docente de Direito Civil na Universidade de Valência também contribuiu efetuando algumas considerações concernentes ao direito espanhol ou valenciano, quando era o caso.

A constitucionalização do direito de família foi analisada por Fernanda Hanemann Coimbra, a qual leva em consideração as mudanças das normas estabelecidas ao longo do tempo, além da incidência cada vez maior dos princípios e direitos fundamentais no âmbito privado.

O direito ao esquecimento foi exposto em dois trabalhos, sendo sua aplicação frente aos meios coletivos à informação apresentado por Josyane Mansano e Daniel Barile da Silveira, os quais retrataram o impasse entre interesse público e memória coletiva versus interesse particular e memória individual. Argumentam que há afronta à dignidade da pessoa humana quando há manipulação da memória coletiva no que tange ao esquecimento. Por sua vez, Eugênio Facchini Neto e Karine Silva Demoliner, considerando que no mundo digital não existe mais passado nem locais distantes, pois tudo se torna presente e ao alcance de nossos dedos, questionam se devemos ser implacavelmente perseguidos pelo nosso passado, mesmo quando inexista interesse público envolvido.

O emblemático caso Geyse Arruda é apresentado no artigo da lavra de Fabrício Veiga Costa e Alisson Thiago de Assis Campos ao se discutir os critérios de quantificação do dano moral e descumprimento de contrato de prestação de serviço educacional no ensino superior privado, o qual possui cláusulas e obrigações específicas para docentes, discentes e para a instituição de ensino. O trabalho demonstra a possibilidade de dano moral decorrente da ofensa à honra objetiva e subjetiva da vítima.

Discussões polêmicas foram levantadas pelas docentes Valéria Silva Galdino Cardin e Tereza Rodrigues Vieira ao discutirem os aspectos controvertidos da reprodução humana assistida post mortem nas famílias monoparentais. Entendem as apresentadoras que tal método não deva ser autorizado. Contudo, caso venha a ocorrer, como o direito à filiação se sobrepõe ao direito de procriação, deve ser deferido o reconhecimento da paternidade e assegurado o direito sucessório por meio da ação de petição de herança, bem como a utilização da analogia para solucionar as lacunas existentes conforme o princípio da dignidade da pessoa humana, o princípio do melhor interesse do menor, do planejamento familiar e da paternidade responsável.

A função social e solidária da empresa e o meio urbano com enfoque na incorporação imobiliária foi retratada por Regis Canale dos Santos que deu ênfase à atividade empresarial do incorporador e ao cumprimento da função social por meio das cláusulas contratuais e da função solidária por meio do estudo de impacto da vizinhança.

Guilherme Henrique Lima Reinig e Sabrina Jiukoski da Silva apresentam o estudo de caso do Navio Vicuña a partir da análise do estudo do acórdão do Superior Tribunal de Justiça que decidiu o REsp 1.602.106/PR. O caso envolvia a responsabilização ou não de adquirentes de metanol por acidente ambiental ocorrido durante o transporte da carga. Conclui-se que os critérios adotados no julgado não representam soluções que dizem respeito ao nexo de causalidade e o enfoque na teoria da causalidade adequada prejudicou a fundamentação da decisão.

As professoras Elda Coelho de Azevedo Bussinguer e Iana Soares de Oliveira Penna defenderam a existência de um direito à identidade como concretização e efetividade do princípio da dignidade da pessoa humana na medida em que possibilita a realização do projeto existencial de cada um, enquadrando-o como um direito da personalidade. Pugnam pela adoção de um conceito mais amplo capaz de abarcar a ideia da “verdade do ser”.

Eduardo Augusto Gonçalves Dahas e Marcelo Santoro Drummond analisam o advento da lei 13.786/18 que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano e o possível conflito aparente de normas com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor e a jurisprudência hodierna do Superior Tribunal de Justiça.

A seu turno, Karina Pinheiro de Castro, apresenta o paradoxo existente entre o art. 1.240-A do Código Civil de 2002 que regulamenta a usucapião familiar e o instituto da prescrição, à luz dos princípios constitucionais. Concluiu-se pelo retrocesso da lei que instituiu a usucapião familiar em relação às normas constitucionais do Direito das Famílias.

Adriano da Silva Ribeiro e Kathia França Silva discorrem sobre instituto da propriedade e suas bases políticas e filosóficas no constitucionalismo moderno. O artigo demonstra que, consolidado o novo conceito de propriedade, a função social passa a compor a estrutura normativa do direito de propriedade, impingindo assim o atendimento desse encargo para sua legitimação.

Jesualdo Eduardo de Almeida Junior apresenta o artigo sobre as variantes surgidas com a Lei 13.777/2018, que disciplina a multipropriedade, denominada nos meios negociais como “time sharing”. Muitas ainda são as dúvidas acerca da sua constituição, limitações, prerrogativas e deveres dos titulares das “frações de tempo”.

Jayro Boy de Vasconcellos Junior e Elcio Nacur Rezende demonstram que o instituto da posse, com foco na função socioambiental, enquanto promotor de atitudes proativas e obstativas de violação dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da preservação do meio ambiente hígido, poderá contribuir com a responsabilização, não só do possuidor, mas de todos aqueles que, de qualquer modo, contribuírem para o não atendimento do princípio da universalização dos serviços de saneamento básico.

Considerando que a tecnologia tem gerado significativas mudanças e desafios à sociedade da informação Juliana Falci Sousa Rocha Cunha lembra que, as pessoas naturais possuem cada vez mais ativos digitais, os quais, com o seu falecimento podem gerar discussões sobre a sua sucessão, especialmente caso o “de cujus” não tenha deixado disposição de última vontade com relação a tais bens. Em suma, é importante a disposição de última vontade da pessoa natural, especialmente com relação ao acervo digital, devendo ser respeitado não somente o ordenamento jurídico, mas também os Termos de Uso firmados pelo falecido. Conclui-se que o bem digital considerado existencial será intransmissível, enquanto que o acervo digital patrimonial é transmissível. Em havendo dúvida quanto à classificação do acervo patrimonial

digital do falecido, a autora defende que ele seja considerado como existencial visando à proteção dos seus interesses. Ademais, julga que deve ser respeitado o direito ao segredo de correspondência e o direito autoral no que concerne à sucessão do patrimônio digital.

Em suma, o objetivo das apresentações e debates foram alcançados, uma vez que ouviu-se novas ideias, criou-se novos conhecimentos, tirou-se novas conclusões acerca de temas emergentes e persistentes nesta ocasião de grande aprendizado.

Prof. Dr. Ignacio Durbán Martín - UV

Profa. Dra. Valéria Silva Galdino Cardin - UEM / UNICESUMAR

Profa. Dra. Tereza Rodrigues Vieira - UNIPAR

O NOVO DISTRATO IMOBILIÁRIO E O CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

THE NEW IMOBLIARY DISTRACTION AND THE CONSUMER PROTECTION AND DEFENSE CODE

Eduardo Augusto Gonçalves Dahas [1]
Marcelo Santoro Drummond [2]

Resumo

O presente artigo visa analisar o advento da lei 13.786/18 que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano e o possível conflito aparente de normas com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor e a jurisprudência hodierna do STJ. Para a consecução dos objetos aqui propostos, será utilizado como instrumento de pesquisa a abordagem qualitativa, a partir da análise geral da Lei 13.786/18 à luz da CR/88, do CC e do CDC e utilizado o método hipotético-dedutivo

Palavras-chave: Distrato, Direito imobiliário, Lei 13.786/18, Código de defesa do consumidor, Código civil

Abstract/Resumen/Résumé

The purpose of this article is to analyze the advent of Law 13.786/18, which regulates the termination of the contract due to default of the buyer of real estate in real estate development and parceling of urban land and the possible apparent conflict of rules with the Code of Protection and Consumer Protection and the jurisprudence of the STJ. To achieve the objects proposed here, the qualitative approach will be used as a research tool, based on the general analysis of Law 13.786/18 in light of CR/88, CC and CDC, and the hypothetical-deductive method is used.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Distraction, Real estate law, Law 13.786/18, Code of consumer protection, Civil code

---

[1] Doutorando em Direito Processual pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Mestre em Direito Privado pela Universidade Fumec.

[2] Doutorando em Direito Ambiental pela Escola Superior Dom Helder Câmara e Mestre em Direito do Trabalho pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

INTRODUÇÃO

Com o advento da lei 13.786/18 que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, criou-se um conflito aparente de normas com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor e com a jurisprudência hodierna do Superior Tribunal de Justiça.

A análise a princípio pode parecer simples se considerarmos os ditames da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro[1], mormente o seu artigo 2º quando se refere à Lei Nova e a Lei Especial.

Contudo, a amplitude de aplicação do Código de Defesa do Consumidor também deve ser considerada, se, por óbvio tratar-se de relação de consumo o negócio jurídico entabulado.

O questionamento pela aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor nas relações jurídicas contratuais já perdura por longa data, e, de fato, com certa relevância, pois um mesmo fato jurídico pode ocasionar a aplicação de duas normas jurídicas de ramos semelhantes[2].

A presente pesquisa, portanto, visa analisar a eficácia da nova legislação sobre resolução do contrato imobiliário diante da vigência do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Serão abordados os aspectos gerais da Lei 13.786/18, com seus pontos positivos e negativos, assim como a sua efetiva aplicabilidade prática diante da norma consumerista e civilista.

Obviamente críticas serão apontadas ao Código de Proteção e Defesa do Consumidor eis que inerente à própria norma e verificada se a sua aplicabilidade poderia questionar a eficácia da nova Lei 13.786/18.

Para a consecução dos objetos aqui propostos, será utilizado como instrumento de pesquisa a abordagem qualitativa, a partir da análise geral da Lei 13.786/18 à luz da Constituição da República, do Código Civil e do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

---

[1] Antiga Lei de Introdução ao Código Civil de 1916

[2] Norma Civil e Código de Proteção e Defesa do Consumidor

Será também utilizado o método hipotético-dedutivo buscando uma análise da inter-relação do direito à resolução do contrato no contexto das normas vigentes e dos entendimentos jurisprudenciais.

1. A LEI 13.786/18 E AS NOÇÕES GERAIS SOBRE EXTINÇÃO CONTRATUAL

A norma em tela aborda inúmeros aspectos que envolvem a resolução e a resilição dos contratos de alienação de imóveis em regime de incorporação imobiliária e loteamentos.

A extinção da relação contratual pode operar-se por inúmeros fenômenos que impedem a sua execução.

Conforme lições de Maria Helena Diniz:

> **A dissolução do contrato em razão de causas posteriores à sua criação verificar-se-á por: a) resolução, que se liga ao a inadimplemento contratual, caso em que se terá resolução por inexecução voluntária ou involuntária do contrato, por onerosidade excessiva, etc.; b) resilição, que é o modo de extinção do ajuste por vontade de um ou dos dois contratantes, por razões que variam ao sabor de seus interesses, podendo ser, portanto, unilateral ou bilateral; e c) morte de uma das partes contratantes, se o contrato for *intuitu personae.***

Em breve síntese, abordar-se-á as principais formas de execução dos contratos e sua extinção para melhor compreensão do instituto estudado

A maneira esperada para se alcançar a extinção dos contratos é por meio de sua execução, ou seja, quando todas as obrigações são cumpridas.

Esta execução pode ser "Completa e Instantânea" quando o contrato se extingue na hora, mesmo que o pagamento seja feito posteriormente ou "Completa Continuada" quando o contrato exige obrigações durante um certo tempo, mas, finalizado este tempo, encerra-se o contrato.

A extinção dos contratos pode se dar ainda por "fato anterior à sua celebração", quando o contrato se extingue por algum fato ocorrido ou previsto anteriormente, por meio da "Invalidade Contratual", quando existe uma das causas de invalidade contratual (teoria das nulidades) previstas nos artigos 166, 167 (tornando o contrato nulo) e 171 (tornando o contrato anulável) do Código Civil;

A extinção por fato anterior à sua celebração pode ocorre ainda com a "Clausula de Arrependimento, quando, no contrato, já existe uma cláusula possibilitando o arrependimento de uma das partes e a "Cláusula Resolutiva Expressa" quando o contrato

traz uma cláusula que o extingue no caso de acontecer um evento futuro e incerto (condição).

A Extinção dos contratos pode ocorre ainda por fato posterior à sua celebração: Rescisão (termo que inclui a resolução e resilição), modalidade de extinção ligada ao descumprimento do contrato (Resolução) e à possibilidade legal de desistir do contrato (Resilição), institutos que realmente nos interessam no presente ensaio.

Esta forma de extinção se divide em "Resolução por inexecução voluntária", quando uma das partes, por culpa ou dolo, não executa suas obrigações no contrato, devendo a parte inadimplente ressarcir a parte contrária nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

Temos ainda a "Resolução por Inexecução Involuntária", quando ocorre a impossibilidade do cumprimento da obrigação em decorrência de caso fortuito ou força maior, hipótese em que a parte credora não poderá pleitear perdas e danos, somente podendo requerer em juízo a devolução dos valores pagos e o retorno ao *status quo ante.*

Cita-se ainda a "Resolução por Cláusula Resolutiva Tácita", a qual ocorre posteriormente e, por virtude de lei, gerando a resolução do contrato caso haja um evento futuro e incerto, geralmente relacionado ao inadimplemento contratual por uma das partes.

A "Resolução por Onerosidade Excessiva" ocorre os contratos de execução continuada ou periódica, caso a prestação de uma das partes se demonstre excessivamente onerosa, criando extrema vantagem a outra parte, em decorrência de um evento extraordinário e imprevisível.

A "Resilição Bilateral" é quando as partes, por mútuo acordo, resolvem por fim ao contrato, fazendo um novo instrumento denominado distrato.

E, por fim, a "Resilição Unilateral" ocorrendo nos casos em que a lei permite sendo fato jurídico em que uma das partes do contrato, por exercício de um direito potestativo, notifica a outra dizendo de sua desistência em continuar na relação contratual.

Uma vez traçadas as noções de resolução e resilição, importante as lições do professor Otávio Luiz Rodrigues ao tratar das várias atecnias da norma em tela pontua o incorreto tratamento dos institutos da resolução e resilição unilateral do contrato:

> **a resolução ou a resilição unilateral do contrato (hipóteses absolutamente distintas segundo a boa técnica jurídica, mas tratadas de modo igual pela lei) implicará a restituição das quantias pagas, abatido esse valor da comissão de corretagem e da "pena convencional" de até 25% do valor pago. Em mais outro assassínio da boa técnica, cria-se uma nova modalidade de cláusula penal com teto prefixado e não vinculada ao**

> **inadimplemento (necessariamente) culposo. Haverá choro e ranger de dentes para se explicar esse assunto em sala de aula.**

Traçadas as premissas basilares sobre as formas de extinção do contrato imobiliário, necessária a análise dos demais institutos que norteiam a referida relação jurídica.

2. O CODIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR, SUA NATUREZA JURÍDICA E A MANIFESTAÇÃO DA VONTADE MITIGADA

O primeiro ponto que merece destaque refere-se à própria nomenclatura da norma, eis que, a essência da legislação no sistema positivado impõe respeito às garantias fundamentais.

Dentre a vasta gama de direitos e garantias fundamentais, dispõe expressamente o caput do artigo 5º da CR/88:

> **Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:**

O princípio da isonomia previsto no caput é complementado para análise do presente caso com a disposição prevista no inciso II, do artigo 5º da CR/88 que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei."

Neste aspecto, resta claro que a norma jurídica tem força vinculativa para todos os entes da relação jurídica em razão da legalidade e aplicada de maneira isonômica entre os receptores.

Portanto, ao se nomear a norma como Código de Proteção e Defesa do Consumidor, percebe-se que a Lei 8078/90 beneficia de maneira desproporcional uma das partes da relação jurídica.

Esta questão já foi tratada por Dahas:

> **Questiona-se primeiramente a nomenclatura da Lei, que no seu próprio título, contrária as premissas basilares da Constituição da República e dos Princípios Gerais de Direito, pois o nome deveria ser Código de Proteção das Relações de Consumo e não Código de Proteção e Defesa do Consumidor. (DAHAS, 2002)**

Superada a discussão sobre a nomenclatura da norma, resta claro seu caráter protetivo, o que se depreende não apenas no título da codificação, mas nas suas próprias normas fundamentais:

O artigo 4º do Código de Defesa do Consumidor declara expressamente sua vulnerabilidade :

> ***Art.4º. Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria de sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:***
>
> ***I – Reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo;***
> ***<...>***
> ***VI – Coibição e repressão eficientes de todos os abusos praticados no mercado de consumo, inclusive a concorrência desleal e utilização indevida de inventos e criações industriais, das marcas e nomes comerciais e signos distintivos, que possam causar prejuízos aos consumidores; (g.n.)***

Em razão da norma consumerista, percebe-se, além do campo abstrato, mas de forma pragmática, que a manifestação de vontade do consumidor é mitigada, eis que a norma protege o indivíduo à ponto de desprezar a sua vontade manifesta.

Cáio Mário da Silva Pereira, nos traz um belíssimo preceito sobre a interpretação dos contratos, que demonstra claramente a importância da autonomia da vontade:

> **No momento de sua celebração, ambas as partes emitem uma declaração volitiva, com o poder criador de direitos e de obrigações. Naquele instante, elas estão animadas do propósito de perseguirem objetivos consonantes com as suas respectivas conveniências. Mesmo quando não guardam reservas e reticências, a vontade contratual é uma entidade que se desprende do mundo psíquico de cada um dos contratantes. Se estes, mais tarde se desentenderem sobre a sua execução, caberá a um terceiro, normalmente o juiz, o encargo de perquirir o que constitui veramente a vontade criadora do negócio. Nesse momento, as teorias que presidem a hermenêutica contratual oferecem os seus préstimos. Duas principalmente: De um lado a teoria da vontade, que procura investigar a vontade real das partes, ou a mens declarantium uma vez que foi ela que criou o contrato, e só ela, para os seguidores tem importância, independentemente da declaração como claramente sustenta Savigny; de outro lado planta-se a teoria da declaração, segundo a qual o que predomina é a exteriorização da vontade que há de prevalecer, não como se constitui no mundo psico-físico do agente, mas como é conhecida no mundo psico-social em que se manifestou. E, como o processo de exteriorizar-se é a declaração, é esta que tem a preminência sobre a vontade em si.** (PEREIRA, 2004, p.35)

Talvez este seja o maior defeito do Código de Proteção e Defesa do Consumidor ao desprezar a autonomia da vontade das partes pelo simples fato de uma suposta hipossuficiência e a existência do dirigismo contratual pelo Estado.

Sobre este dirigismo contratual leciona Gustvo Tepedino:

> **O Poder Público persegue certas metas, desenvolve nesta direção programas assistenciais, intervém conspicuamente na economia, vale-se de dirigismo contratual acentuado. O legislador trabalha freneticamente para atender à demanda setorial crescente, fala-se mesmo em uma "orgia legiferante". Configura-se, assim, de um lado, o direito comum, disciplinando pelo Código que regula, sob a velha ótica subjetivista, as situações jurídicas em geral; e, de**
> **outro, o direito especial, cada vez mais relevante e robusto, que retrata a intervenção do legislador em uma nova realidade econômica e política. A intensificação desse processo intervencionista subtrai do Código Civil inteiros setores da atividade privada, mediante um conjunto de normas que não se limitam a regular aspectos especiais de certas matérias, disciplinando-as integralmente.**
> **O mecanismo é finalmente consagrado, no caso brasileiro, pelo texto constitucional de 5 de outubro de 1988, que inaugura uma nova fase e um novo papel para o Código Civil, a ser valorado e interpretado juntamente com inúmeros diplomas setoriais, cada um deles com vocação universalizante. [...] Dito diversamente, a Constituição de 1988 retrata uma opção legislativa concordatária, em favor de um Estado Social destinado a incidir, no que concerne às relações jurídicas privadas, sobre um direito civil repleto de leis especiais, chamadas de estatutos, que disciplinam exaustivamente inteiras matérias extraídas da incidência do Código Civil. O Estatuto da Criança e do**
> **Adolescente, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei das Locações, já reproduzindo outras leis anteriores à Constituição, como o Estatuto da Terra, todos esses universos legislativos apresentam-se radicalmente diversos das legislações excepcional e especial de outrora. (TEPEDINO, 2001. p. 6-7)**

Ressalta-se que não se questiona a figura da hipossuficiência do consumidor e consequentemente a aplicação do CDC, mas a aplicação indiscriminada da norma para todo e qualquer consumidor em qualquer relação jurídica.

Esta questão não precisava do referido tratamento em razão da existência de duas normas do Código Civil que, por si só, abrangem toda a normativa do digesto consumerista, quais sejam, os artigos 421 e 422 do Código Civil, inclusive com a nova redação da MP 881 de 2019 que determina expressamente a intervenção mínima do Estado nas relações contratuais entre particulares.

Dispõe os referidos artigos:

> **Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.**
> **Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerá o princípio da intervenção mínima do Estado, por qualquer dos seus poderes, e a revisão contratual determinada de forma externa às partes será excepcional. (Incluído pela Medida Provisória nº 881, de 2019)**

> **Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.**

Nelson Rosenvald conceitua o princípio da boa fé objetiva como:

> **O princípio da boa-fé objetiva – circunscrito ao campo do direito das obrigações – é o objeto de nosso enfoque. Compreende ele um modelo de conduta social, verdadeiro standard jurídico ou regra de conduta, caracterizado por uma atuação de acordo com determinados padrões sociais de lisura, honestidade e correção de modo a não frustrar a legítima confiança da outra parte. [...] Esse dado distintivo é crucial: a boa-fé objetiva é examinada externamente, vale dizer que a aferição se dirige à correção da conduta do indivíduo, pouco importando a sua convicção. De fato, o princípio da boa-fé encontra a sua justificação no interesse coletivo de que as pessoas pautem seu agir pela cooperação e lealdade, incentivando-se o sentimento de justiça social, com repressão a todas as condutas que importem em desvio aos sedimentados parâmetros de honestidade e retidão.Por isso, a boa-fé objetiva é fonte de obrigações, impondo comportamentos aos contratantes, segundo as regras de correção, na conformidade do agir do homem comum daquele meio social. (ROSENVALD, 2009, p. 458)**

Miguel Reale, na obra "A boa-fé no Código Civil" definiu boa-fé objetiva como:

> ***A boa-fé objetiva apresenta-se como uma exigência de lealdade, modelo objetivo de conduta, arquétipo social pelo qual impõe o poder-dever que cada pessoa ajuste a própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria uma pessoa honesta, proba e leal. Tal conduta impõe diretrizes ao agir no tráfico negocial, devendo-se ter em conta, como lembra Judith Martins Costa, 'a consideração para com os interesses do alter, visto como membro do conjunto social que é juridicamente tutelado'. Desse ponto de vista, podemos afirmar que a boa-fé objetiva, é assim entendida como noção sinônima de 'honestidade pública*. (REALE, 2003, p. 4).**

Percebe-se nitidamente que, a liberdade de contratar será exercida nos limites da função social do contrato, devendo as partes, garantir a boa fé objetiva desde a execução até a conclusão do contrato, com a intervenção mínima do Estado, mitigando a aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

3. DA APLICAÇÃO DA NORMA NO TEMPO E A LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS BRASILEIRAS

Importante questão a ser tratada no presente ensaio diz respeito à aplicação da norma no tempo, eis que estamos diante de aplicação "harmônica" de duas normas sobre o mesmo fato jurídico gerando a mesma consequência com resultados distintos.

A Lei 13.786/18 dispõe sobre todos os contratos de aquisição de imóvel na planta, não se aplicando aos imóveis já construídos.

No entanto, por força do disposto no artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, por analogia, deve-se aplicar também aos contratos de compra e venda de imóveis construídos, pois, onde há o mesmo fundamento, deve haver a mesma regra.

Segundo Miguel Reale:

> **"A analogia atende ao princípio de que o Direito é um sistema de fins. Pelo processo analógico, estendemos à um caso não previsto, aquilo que o legislador previu para outro semelhante, em igualdade de razões. Se o sistema do Direito é um todo que obedece a certas finalidades fundamentais, é de se pressupor que, havendo identidade de razão jurídica, haja identidade de disposição nos casos análogos: ubi eadem ratio, ibi eadem júris dispositio (onde há a mesma razão deve haver a mesma disposição de direito)" (REALE, 2002,p. 298).**

Dispõe expressamente o artigo 4º, "quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.", existindo norma análogo sobre referido fenômeno contratual no Código Civil Brasileiro, autorizando a sua análise analógica.

Dispõe ainda o artigo 2º e seu §1º da LINDB:

> **Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.**
> **§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.**

Logo, a Lei nova quando dispuser sobre mesma matéria deve ser aplicada em detrimento da Lei anterior, seja em razão da sua novidade, ou seja, a atual vontade do legislador, seja em razão da especificidade da matéria.

O código de Proteção e Defesa do Consumidor dispõe em seu artigo 53:

> **Art. 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.**

Complementada pelo artigo 51, incisos II e IV da mesma norma:

> **Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:**
> **<...> relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;**
> **II - subtraiam 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 eqüidade;**

Já a Lei 13.786/2018 dispõe em seu artigo 2º a nova redação do artigo 67-A e parágrafos da Lei 4.591/64:

> **Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:**
> **I - a integralidade da comissão de corretagem;**
> **II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.**
> **§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.**
> **§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:**
> **I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;**
> **II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;**
> **III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;**
> **IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.**
> **§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.**
> **§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.**
> **§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.**
> **§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 , e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.**
> **§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.**
> **§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.**
> **§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.**

> **§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.**
> **§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.**
> **§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 .**
> **§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.**

Percebe-se, portanto, que temos a existência de duas normas, com mesmo fato jurídico, conflitantes em seu resultado, sendo uma mais nova e específica para a resolução dos contratos imobiliários.

Nesse sentido, leciona Maria Helena Diniz:

> **"No conflito entre o critério hierárquico e o de especialidade, havendo uma norma superior-geral e outra norma inferior especial, não será possível estabelecer uma meta-regra geral, preferindo o critério hierárquico ao da especialidade ou vice-versa, sem contrariar a adaptabilidade do direito.**
> **Poder-se-á, então, preferir qualquer um dos critérios, não existindo, portanto, qualquer prevalência. Todavia, segundo Bobbio, dever-se-á optar, teoricamente, pelo hierárquico; uma lei constitucional geral deverá prevalecer sobre uma lei ordinária especial, pois se se admitisse o princípio de que uma lei ordinária especial pudesse derrogar normas constitucionais, os princípios fundamentais do ordenamento jurídico estariam destinados a esvaziar-se, rapidamente, de seu conteúdo. Mas, na prática, a exigência de se adotarem as normas gerais de uma Constituição a situações novas levaria, às vezes, à aplicação de uma lei especial, ainda que ordinária, sobre a Constituição. A supremacia do critério da especialidade só se justificaria, nessa hipótese, a partir do mais alto princípio da justiça: suum cuique tribuere, baseado na interpretação de que „o que é igual deve ser tratado como igual e o que é diferente, de maneira diferente‟. Esse princípio serviria numa certa medida para solucionar antinomia, tratando igualmente o que é igual e desigualmente o que é desigual, fazendo as diferenciações exigidas fática e valorativamente". (DINIZ, 1996, p. 50)."**

Noutro giro, importante traçar a aplicação da norma no tempo para os contrato já celebrados antes da vigência da Lei 13.786/18, nos termos do artigo 6º da LINDB, preceituando que "a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, direito adquirido e a coisa julgada"

Sobre o tema, importante a lição do professor Fernando Noronha:

> **"Dois são os vícios básicos que têm dificultado a compreensão do direito intertemporal: o primeiro é a divisão das leis, para efeito de sua aplicação no tempo, em apenas duas categorias, as retroativas e as irretroativas. Em consequência, muitos juristas chegam a confundir retroatividade com ofensa a direitos adquiridos. (…) Ora é preciso saber que as leis se classificam para efeito de sua aplicação no tempo em quatro categorias: a prospectividade, a retroatividade, a retroprospectividade (ou imediatidade) e a pós-atividade. Por outro lado, é preciso ter presente que as questões de direito intertemporal não se resolvem só pela correta caracterização dos modos de atuação da lei no tempo, nem tampouco pelo esclarecimento de noções como direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada. É necessário que nos posicionemos noutro plano, superior, para averiguar quais são os princípios jurídicos fundamentais em causa nesta matéria, como o da modernidade e da segurança jurídica (…), mas sem excluir outros, eventualmente também aplicáveis, como é o caso da dignidade A efetividade do direito à saúde no Estado social: uma análise de direito privado sobre a normatização da saúde suplementar no Brasil pela Lei 9.656/1998 e sua aplicação no tempo da pessoa humana; impõe-se ponderar devidamente todos esses princípios, porque somente assim será possível delimitar o alcance constitucional do comando constitucional do art. 5.º, XXXVI" (NORONHA, 2005, p.16)**

Assim sendo, a polêmica paira nos contratos celebrados após a vigência da Lei 13.678/18 quanto à aplicação ou não das normas atinentes ao Código de Proteção e Defesa do Consumidor, restando claro que antes da sua vigência, mesmo os contratos em curso estão por ele ressalvados.

4. O DISTRATO DIANTE DA NOVA LEI E DO CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Antes do advento da Lei 13.786/18, a questão da rescisão contratual do contrato de promessa de compra e venda imobiliário era tratado de forma incontroversa pelos ditames dos artigos 51, IV e 53 do CDC já tratados anteriormente.

Além das normas supracitadas, o STJ já havia fixado entendimento por meio da Súmula 543 que assim dispõe:

> **Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)**

Primeira questão à se enfrentar é o problema da "vontade presumível do consumidor", pois no caso de rompimento do contrato por culpa do adquirente, a lei explicitamente assegura ao empreendedor imobiliário o direito a uma expressiva multa

compensatória, de 25% a 50% do valor pago, e à retenção da comissão de corretagem, conforme os novos art. 67-A da Lei 4.591/64 e art. 32-A da Lei 6.766/76.

Percebe-se neste aspecto que a Lei inclusive majora o valor da multa em razão dos entendimentos atuais do STJ sobre a matéria:

> **AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTA COMPENSATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE VALORES. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. O Tribunal de origem concluiu que foi pactuada cláusula penal compensatória, e não moratória, convicção cuja desconstituição é inviável a este Tribunal Superior, na via estreita do recurso especial, pois implica, necessariamente, adentrar o substrato fático-probatório e contratual, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ). 2. A partir das premissas adotadas pelo col. Tribunal de origem, é inviável a cumulação da multa compensatória com a indenização por perdas e danos, uma vez que se trata de uma faculdade disjuntiva, podendo o credor exigir uma ou outra, mas não ambas, conforme os ditames do art. 401 do Código Civil. 3. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, o Superior Tribunal de Justiça tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Desse modo, tendo o Tribunal de origem decidido pela fixação do montante de 15%, não se verifica incongruência entre o acórdão e o entendimento desta Corte. 4. A modificação da conclusão lançada no v. acórdão recorrido, para fixar a retenção no patamar pretendido pelo agravante nas razões de recurso especial - no mínimo em 25% -, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (BRASIl, 2017) (g.n)**

Outro problema é o "pacto perpétuo", pois, a norma não obriga o fornecedor a promover rapidamente a resolução do contrato, o que para alguns seria um abuso de direito por parte do fornecedor, que só romperá o contrato quando quiser, o que configura uma condição puramente potestativa, que é vedada pelo ordenamento jurídico (arts. 122 e 187 do CC, e art. 51 do CDC). (OLIVEIRA, 2018,p.10)

Contudo, cabe ressaltar que os contratos, salvo caso de inadimplência ou previsão contratual, devem ser irretratáveis e irrevogáveis, podendo, não ocorrendo as referidas hipóteses, por termo ao pacto por meio do distrato.

Nestes termos afirma o Professor Caio Mário da Silva Pereira:

> **O contrato obriga os contratantes. Lícitos não lhe é arrependerem-se, lícito não é revogá-los, senão por consentimento mútuo, lícito não ;e ao juiz alterá-lo ainda que a pretexto de tornar as condições mais humanas para os contratantes...**
> **...o princípio da força obrigatória do contrato significa, em essência a irreversibilidade da palavra empenhada. A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar e dá-lhe a liberdade de escolher os termos**

> **da avença conforme sua preferência. Concluída a convençao, recebe a ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes. Uma vez celebrado o contrato, com observância dos requisitos de validade, tem plena eficácia, o sentido de que se impõe a cada um dos participantes, que não têm mais a liberdade de se forrarem às suas consequências, à não ser com a cooperação anuente do outro. Foram as partes que acolheram os termos de sua vinculação, e assumiram todos os riscos. A elas não cabe reclamar e ao juiz não é dado preocupar-se com a severidade das cláusulas aceitas, que não podem ser atacadas sob a invocação de princípios de equidade.** (PEREIRA, 2004, p.10/11)

O distrato nas palavras do mestre Sílvio Rodrigues *" é o negócio jurídico bilateral através do qual as partes previnem ou extinguem relações jurídicas duvidosas ou litigiosas, por meio de concessões recíprocas, ou ainda em troca de determinadas vantagens pecuniárias".* (RODRIGUES, 1999, p.233)

Se não admitirmos estas premissas o contrato torna-se um documento vazio, sem qualquer valor jurídico, pois a mera vontade das partes admitir-se-ia a sua ruptura, com o qual o ordenamento não pode coadunar, senão com sanção severa para a parte culpada.

Ressalta-se que não de pretende aqui tornar os pactos eternos, mas que exista dura pena para aquele que o descumpre.

A lei 13.678/18 trouxe exatamente isto, sanções severas para o adquirente que rompe o contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel sem justificativa.

CONCLUSÃO

A lei 13.768/18, apesar de ainda embrionária no ordenamento jurídico brasileiro, já causa grandes polêmicas no mundo prático e acadêmico em razão da sua essência ou da própria atecnia que a permeia, razão pela qual teceu-se considerações sobre as modalidades de extinção do contrato no Código Civil Brasileiro.

A grande polêmica trazida no presente ensaio diz respeito a aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor após o advento da Lei 13.786/18, mormente em razão da rescisão por inadimplemento contratual do adquirente no contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis.

Verificou-se o caráter protecionista do Código de Proteção e Defesa do Consumidor e que a sua nomenclatura e essência não se enquadra ao que se espera de uma norma dentro do Estado Democrático de Direito, pois gera um desequilíbrio desproporcional às partes nas relações de consumo de forma absoluta.

Mais uma vez não se questiona o caráter protecionista para o verdadeiro hipossuficiente da relação jurídico contratual, mas efetivamente a sua aplicação indiscriminada para todo e qualquer caso.

Observou-se ainda a polêmica sobre a aplicação da norma no tempo, seja em razão da novidade da Lei 13.786/18, seja em razão da sua especialidade, o que, superaria a aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor na rescisão dos contratos de compra e venda de bens imóveis.

Flutuou-se pela Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro até a jurisprudência hodierna do Superior Tribunal de Justiça apontando as dificuldades do operador do direito diante da nova legislação e o conflito aparente de normas.

Abordou-se a importância da manifestação de vontade e seu valor vinculativo ao pacto realizado entre as partes e a necessidade de uma sanção punitiva severa para aquele que rompe o contrato sem justificativa legal e plausível, trazendo a norma 13.786/18 este espírito vinculativo ao contrato.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Decreto Lei n. 4.657, 04 de Setembro de 1942. Institui a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, Brasília, DF, 1942. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm>. Acesso em: 30 maio. 2019.

BRASIL. Lei n. 8.078, 11 de Setembro de 1990. Institui o Código Proteção e Defesa do Consumidor. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 30 maio. 2019.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 30 maio. 2019.

BRASIL. Lei n. 13.786, 27 de dezembro de 2018. Institui a lei da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Brasília, DF, 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L104786compilada.htm>. Acesso em: 30 maio. 2019.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Súmula 543. Disponível em < http://www.stj.jus.br/docs_internet/SumulasSTJ.pdf>. Acesso em 6 jun. 2019.

BRASIL**. Superior Tribunal de Justiça.** Processo agInt no REsp 1635794/DF. Data de Publicação 19/10/2017, Orgão Julgador: Quarta Turma; Relator: Ministro Lázaro Guimarães. Disponível em < http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp >. Acesso em 6 jun. 2019.

DAHAS, Eduardo Augusto Gonçalves. O contrato imobiliário no Direito do Consumidor. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 7, n. 60, 1 nov. 2002. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/3492>. Acesso em: 6 jun. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das obrigações Contratuais e Extracontratuais.** V.3. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Conflito de normas.** São Paulo: Saraiva,1996.

NORONHA, Fernando. **Indispensável reequacionamento das questões fundamentais de direito intertemporal.** RT, ano 94, n. 837, jul. 2005.

OLIVEIRA, Carlos Elias de. A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018): o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento. **Revista Consultor Jurídico,** ISSN 1809-2829, São Paulo, 2018. Disponível em < https://www.conjur.com.br/dl/artigo-lei-distrato.pdf>. Acesso em: 9 jun. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 07ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. V. III

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. São Paulo: Saraiva, 2002.

REALE, Miguel. A boa-fé no código civil. 16.08.2003. Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm>. Acesso em: julho de 2010.

RODRIGUES, Sílvio. **Curso de Direito Civil**. Volume 2. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Retrospectiva 2018: Leis, Livros e efemérides do direito civil. **Revista Consultor Jurídico,** ISSN 1809-2829, São Paulo, 2019. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2019-jan-02/retrospectiva-2018-leis-livros-efemerides-direito-civil>. Acesso em: 9 jun. 2019.

ROSENVALD, Nelson; PELUZO, Cezar (Coord.). **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência.** 3. ed. Barueri, SP: Manole, 2009.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.