

**XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI BUENOS AIRES –
ARGENTINA**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

BENEDITO CEREZZO PEREIRA FILHO

EDITH MARIA BARBOSA RAMOS

FABRÍCIO VEIGA COSTA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal 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

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

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

D597

Direito Civil Contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Benedito Cerezzo Pereira Filho; Edith Maria Barbosa Ramos; Fabrício Veiga Costa. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-766-3

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Derecho, Democracia, Desarrollo y Integración

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. XII Encontro Internacional do CONPEDI Buenos Aires – Argentina (2: 2023 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

Os artigos publicados foram apresentados no Grupo de Trabalho de Direito Civil Contemporâneo II, durante o XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI, realizado em Buenos Aires - Argentina, entre os dias 12 e 14 de outubro de 2023, em parceria com a Faculdade de Direito de Buenos Aires – Departamento de Derecho Económico y Empresarial – Cátedra Mizraji de Derecho Comercial; Universidade Federal de Goiás - Programa de Pós-Graduação em Direito e Políticas Públicas e a Faculdade de Direito.

Os trabalhos apresentados abriram caminho para importantes discussões relacionadas aos campos temáticos do GT, em que os participantes (professores, pós-graduandos, agentes públicos e profissionais da área jurídica) puderam interagir em torno de questões teóricas e práticas, levando-se em consideração o momento político, social e econômico vivido pela sociedade brasileira e latino-americana, em torno da temática central do evento – Derecho, democracia, desarrollo y integración. Referida temática apresenta os desafios que as diversas linhas de pesquisa jurídica terão que enfrentar, bem como as abordagens tratadas em importante encontro, possibilitando o aprendizado consistente dos setores socioestatais e de mercado.

Na presente coletânea encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Mestrado e Doutorado do Brasil e do exterior, tendo sido apresentados, no GT – Direito Civil Contemporâneo II, 10 (dez) artigos de boa qualidade, selecionados por meio de avaliação por pares.

Os trabalhos ora publicados foram divididos em quatro eixos temáticos: Casamento, união estável e afeto; Responsabilidade civil e direito do consumidor; Responsabilidade civil e inteligência artificial; e Direito civil, direito à saúde e dignidade humana.

No ao eixo Casamento, União Estável e Afeto, 3 (três) artigos enfrentaram temas que trataram de questões ligadas aos direitos patrimoniais e o valor jurídico do afeto, no reconhecimento de filiação socioafetiva post mortem (de Elizabete Cristiane De Oliveira Futami De Novaes, Jorge Teles Nassif , Miguel Teles Nassif); as possíveis equiparações entre casamento e união estável: impacto dos temas de repercussão geral 498 e 809 na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (de Felipe Gontijo Soares Lopes e Tereza

Cristina Monteiro Mafra) e a judicialização do afeto: o abandono afetivo e a responsabilidade civil pelo desamor nas relações entre pais e filhos (de Guilherme Santoro Gerstenberger, Pietra Rangel Bouças do Vale e Fátima Cristina Santoro Gerstenberger).

Com relação ao eixo temático responsabilidade civil e direito do consumidor foram apresentadas as pesquisas de Iara Pereira Ribeiro e Vinicius Chiconi Liberato sobre a lei do distrato: processo legislativo que mitiga direitos do consumidor e o texto de Guilherme Henrique Lima Reinig, Antônio Fernando Schenkel do Amaral e Silva e André Lipp Pinto Basto Lupi que abordou o programa minha casa minha vida, vícios construtivos e o problema dos prazos prescricionais e decadenciais na jurisprudência do superior tribunal de justiça: apontamentos da perspectiva do acesso à justiça. E o artigo responsabilidade civil extracontratual, análise econômica direito e justiça corretiva: uma abordagem inicial de autoria de Edith Maria Barbosa Ramos, Thiago Brhanner Garcês Costa e Torquata Gomes Silva Neta.

No eixo temático responsabilidade civil e inteligência artificial foram analisados os padrões regulatórios para o uso da inteligência artificial: o caso Elis Regina, de Emanuelli Kottvitz, Valdir Alberto Krieger Junior e Amanda Antonelo, bem como a pesquisa responsabilidade civil do tratamento de dados da era digital de Philippe Antônio Azedo Monteiro, Ana Lúcia Maso Borba Navolar e Cassia Pimenta Meneguice.

No quarto eixo Direito Civil, direito à saúde e dignidade humana foram apresentadas duas pesquisas, quais sejam, a responsabilidade civil dos profissionais de saúde do Brasil: uma perspectiva jurídica contemporânea de autoria de Edith Maria Barbosa Ramos, David Elias Cardoso Câmara e Gilmar de Jesus Azevedo Martins, assim como o artigo "A cláusula de anonimato nos contratos de doação de material genético viola o princípio da dignidade humana?", de Iriana Maira Munhoz Salzedas e Taís Nader Marta

O próprio volume de trabalhos apresentados demonstra a importância do Direito Civil e a relevância dos temas da responsabilidade civil, do direito de família, do direito do consumidor, do direito de sucessão e do direito contratual. As temáticas apresentadas são fundamentais para consolidação do paradigma do Estado democrático de direito, no sentido de conciliar as tensões entre direito privado, dignidade humana e as aceleradas modificações da sociedade contemporânea.

Agradecemos a todos os pesquisadores da presente obra pela sua inestimável colaboração e desejamos a todos ótima e proveitosa leitura!

Prof. Dr. Benedito Cerezzo Pereira Filho

Profa. Dra. Edith Maria Barbosa Ramos

Prof. Dr. Fabrício Veiga Costa

LEI DOS DISTRATOS: PROCESSO LEGIFERANTE QUE MITIGA DIREITOS DO CONSUMIDOR

LAW OF DISTRACTIONS: LEGIFERANT PROCESS THAT MITIGATES CONSUMER RIGHTS

Iara Pereira Ribeiro ¹
Vinicius Chiconi Liberato ²

Resumo

A Lei do Distrato foi promulgada para disciplinar a resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel na planta, que em anos anteriores vinha sendo objeto de demanda judicial por adquirentes que desejavam distratar um contrato e reaver os valores pagos. À época, apesar de inexistir lei específica, a jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça era favorável ao consumidor. O Projeto de Lei 1220/2015 sob o pretexto de regular essa situação para evitar litígios deu origem a Lei 13.786, de 27 dez. 2018 (Lei do Distrato), que, no entanto, é mais prejudicial ao consumidor que o projeto e a jurisprudência consolidada. O objetivo do artigo é demonstrar por meio de análise comparativa dos dois instrumentos os pontos que desfavorecem o consumidor. O artigo evidencia a importância do acompanhamento do processo legislativo pela sociedade civil. Pesquisa documental comparativa realizada pelo método dialético.

Palavras-chave: Compra e venda de imóvel na planta, Distrato, Incorporadora, Percentual de retenção, Consumidor, Processo legislativo

Abstract/Resumen/Résumé

The Termination Law has been enacted to govern the resolution of the commitment agreement for the purchase and sale of property still in the project stage, which in previous years had been the subject of lawsuit by purchasers who had wished to recover the amounts paid upon the termination. The consolidated jurisprudence of the Court of Justice of São Paulo and the Superior Court of Justice was favorable to the consumer, although there has been no specific law. Under the pretext of regulating the situation, Bill 1220/2015 was presented, giving rise to Law 13,786, of 27 Dec. 2018, which, however, is more harmful to the consumer than the project itself and consolidated jurisprudence. The purpose of the article is to show that the legislative process must be closely monitored by civil society,

¹ Docente da Universidade de São Paulo, na Faculdade de Direito de Ribeirão Preto. Professora doutora em Direito Civil da graduação e do Programa de Mestrado (FDRP-USP). ORCID: 0000-0002-4085-69.

² Especialista em Direito Civil pela Universidade de São Paulo, na Faculdade de Direito de Ribeirão Preto (FDRP-USP).

demonstrating through comparison the previous situation, without specific legislation, with the provisions of the law. Comparative documentary research carried out by the dialectical meth.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Purchase and sale of properties still in the project, Cancellation, Incorporator, Retention percentage, Consumer, Legislative process

1. Introdução

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINCA) divulgou em 2018 que aproximadamente trinta por cento do volume de vendas de imóveis na planta, realizadas entre maio de 2017 e maio de 2018, terminaram em distrato, o que significa que de cada 10 (dez) vendas, 03 (três) eram distratadas¹. Neste contexto, foi aprovada a Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que versa sobre o distrato nos contratos de incorporação imobiliária.

A retenção de percentual por parte das incorporadoras nos distratos já estava pacificada na jurisprudência do STJ e TJSP, porém as empresas de construção civil procrastinavam a questão afirmando falta de amparo legal, pois as decisões judiciais, em certa medida, contemplavam os direitos do consumidor, reconhecendo que desde o advento do Código de Defesa do Consumidor, não se admitira cláusula contratual de não devolução de valores pagos no distrato.

Por outro lado, a falta de regulação específica sobre o distrato nos contratos de incorporação imobiliária era a justificativa das incorporadoras para litigiosidade e a não restituição dos valores pagos pelos promitentes compradores.

O artigo analisa o contrato de incorporação imobiliária, explorando o texto legal, a doutrina sobre o tema e a jurisprudência, antes da lei, do TJSP e do STJ; descrevendo quais as inovações legais, contradições, pontos positivos (e negativos), para traçar um paralelo das decisões desses Tribunais sobre o assunto, evidenciando pontos divergentes e convergentes sobre a matéria e ainda quais efeitos práticos que essa inovação legal acarretou.

Por meio de método dialético com base em pesquisa documental, com a análise do projeto de lei e o texto final aprovado, apoiado por pesquisa bibliográfica e levantamento da jurisprudência pertinente, o artigo confronta os motivos do projeto de lei de pôr fim a incerteza legal sobre o tema, para verificar se sua aprovação era de interesse do setor do mercado imobiliário na busca de uma regra favorável de restituição de valores em caso de distrato.

O artigo demonstra o antes e o depois da referida lei. De um cenário desregulado, consolidado pela jurisprudência, para uma regulamentação com impactos relevantes aos distratos. A justificativa do tema dá-se pela contemporaneidade, importância do processo legislativo e as implicações no direito do consumidor.

¹ Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. *Informe de Maio de 2018*. Disponível: <https://www.abrainca.org.br/indicadores/2018/06/26/maio-2018/?hilite=%27distratos%27>. Acesso: 29 dez. 2018.

2 Dos contratos de incorporação imobiliária

Antes de adentrar diretamente no distrato do contrato incorporação imobiliária é necessário trazer o conceito desse contrato. O seu objeto é a venda de uma unidade autônoma de edifício construído em regime de condomínio especial por pessoa habilitada a promover a construção (GOMES, 2007, p. 552).

A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Incorporação Imobiliária), que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, define incorporação imobiliária no Art. 28, § Único, como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienar total ou parcialmente, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. Já o conceito de unidade autônoma abrange a parte divisa e a parte indivisa do terreno, além das partes indivisas no edifício e nas dependências (PONTES DE MIRANDA, Tomo XII, 2012, p. 409).

Com isso, a incorporação imobiliária 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 (CHALHUB, 2016).

Os adquirentes se inserem na incorporação através do contrato de compromisso de compra e venda. Tal instrumento condiz diretamente com o próprio escopo da incorporação: a venda de unidades autônomas. O contrato, pois, é a formalização jurídica de uma operação econômica (ROPPO, 1947, p. 11).

São partes integrantes deste contrato: o incorporador² e a pessoa que adquire ou promete adquirir uma ou mais unidades autônomas da edificação em construção ou a ser construída. Sendo certo que é dever do incorporador construir a edificação e comercializá-la, além de registrar o memorial de incorporação no respectivo Cartório Registro de Imóveis para instituição de propriedade condominial, conforme o art. 32 da Lei de Incorporação Imobiliária³.

Em alguns casos o incorporador pode não ser o construtor. A construção pode ser atribuída a um terceiro, sob o regime de empreitada ou administração. O incorporador assume,

² Art. 29 da Lei 4.591/64 - Considera-se 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.

³ A redação do *caput* art. 32 da Lei 4.591/64 foi alterado pela Lei 14.382 de 2022, *in verbis*: Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidade autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto dos seguintes documentos: (...)

assim, a responsabilidade pelo empreendimento. Em toda incorporação está implícita a outorga de mandato ao incorporador, para que represente os interesses dos adquirentes. Esse mandato ocorre por disposição legal. Como mandatário, o incorporador se sujeita à responsabilidade inerente à gestão de interesses alheios.

O incorporador, por seu lado, não é somente mandatário, nem empreiteiro ou administrador. Trata-se de figura catalisadora de um complexo contratual. Centraliza, administra e conclui o empreendimento, com série de responsabilidades descritas na lei (VENOSA, 2017, p.472).

Como a finalidade precípua deste tipo de contrato é a venda de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários é correto supor que o contrato entre a incorporadora e o adquirente seja um contrato de consumo⁴ (MIRAGEM, 2016, p. 426)

Há de se salientar que o diploma legal da incorporação imobiliária é anterior a Constituição Federal, ao Código Civil e ao próprio Código de Defesa do Consumidor. Não obstante, a interpretação de seus dispositivos deve ser consoante aos diplomas atuais que elegeram a função social do contrato como diretriz. Dessa forma, embora seja o diploma da incorporação anterior ao CDC, este não se afasta das relações eminentemente consumeristas, sendo que a jurisprudência já se posicionou acerca do sentido mais favorável ao consumidor.

Neste sentido, não se deve analisar o contrato de promessa de compra e venda imobiliária como único, mas sim em um contexto geral, como parte de toda a cadeia de incorporação (CHALHUB, 2016).

No Código Civil a promessa de compra e venda é disposta nos artigos 1.417 e 1.418 ao determinar os direitos do promissário, salientando que o promitente comprador tem o direito real a aquisição do imóvel, além do direito de exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda, e, no caso de recusa, ajuizar a demanda de adjudicação compulsória. No mesmo *codex*, ao se listar os direitos reais, art. 1.225, VII, inclui “o direito do promitente comprador do imóvel”. Tal direito real não se configura pelo gozo do bem, nem da garantia da obrigação, porém permite, dentro de um lapso temporal, o ingresso da titularidade dominial na esfera jurídica daquele que o detém. A complexidade do tema gerou divergências que foram objeto de apreciação pelo judiciário.

⁴ Destaca-se que nem todo contrato imobiliário será contrato de consumo, para tanto há de se considerar os requisitos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, ou seja, se pessoa física ou jurídica adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

3 Jurisprudência sobre distrato dos contratos de incorporação imobiliária

Por muito tempo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de São Paulo era assente no sentido de fixar o percentual de retenção nos casos de desfazimento dos contratos de compra e venda de imóveis na planta e ainda sem critério motivador para tal, conforme se verifica pelas edições das Súmulas 1⁵, 2⁶ e 3⁷ do TJSP e da Súmula 543⁸ do STJ, entre outras (SÃO PAULO, 2021, p. 31 e 33).

Note-se que a Súmula 543 do STJ determinava a devolução de todas as parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, como por exemplo, a hipótese de atraso na entrega da obra. Quanto ao Tribunal de Justiça de São Paulo, admitia-se a rescisão pelo promitente comprador, mesmo se inadimplente, com direito a reaver as parcelas pagas com compensação dos eventuais custos de administração, propagandas ou até uso do imóvel.

Já em relação ao percentual de retenção na hipótese de distrato, seja por iniciativa ou por inadimplemento do comprador, no entendimento do STJ poderia ser fixado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as circunstâncias de cada caso⁹.

Talvez por este posicionamento jurisprudencial houvesse um crescente número de distrato de contratos de compromisso de compra e venda de bem imóvel. Conforme dados da ABRAINC (Associação Brasileira dos Incorporadores Imobiliários) no primeiro trimestre de 2018, o número de distrato representou mais de 50% dos 13.298 lançamentos imobiliários realizados pelo mercado imobiliário nos segmentos médio e alto padrão (MAP) e nos empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) (ABRAINC, 2018).

⁵ Súmula 1. O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

⁶ Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

⁷ Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de (TJSP, 2021, p. 31) reconvenção.

⁸ 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).

⁹ Em voto proferido na REsp 1820330 SP 2019/0170069-0, a Ministra Nancy Andrighi cita, nesse sentido, as decisões dos AgInt no AREsp 1417321/MA, Quarta Turma, DJe 22/08/2019; AgInt no AREsp 1200008/SP, Terceira Turma, DJe 14/06/2019.

Neste contexto, o legislador se debruçou sobre a matéria para elaborar um projeto de lei sob o pretexto de apaziguar as “incertezas” dos consumidores e do mercado imobiliário.

4. Análise comparativa do Projeto apresentado e da Lei do Distrato aprovado

O Projeto de Lei 1.220/2015, de autoria do Deputado Federal Celso Russomano (PRB-SP), foi elaborado com a finalidade inicial de regulamentar a desistência do contrato de incorporação imobiliária com retenção de até 10% do valor pago, por parte da incorporadora.

Entretanto, quando o projeto foi convertido na Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, no governo do Presidente da República Michel Temer, verificou-se que o projeto de lei havia sofrido diversas alterações, tendo sido o texto final aprovado longe dos interesses dos consumidores e mais próximo aos anseios do mercado imobiliário.

Essa afirmação pode ser demonstrada pelo cotejamento da justificativa e da proposta de redação de artigos do projeto com o texto final promulgado.

Em relação à justificativa, o projeto afirmava que o consumidor ao desistir de compra de imóvel na planta precisava propor ação judicial para fazer valer o entendimento jurisprudencial de que a incorporadora só poderia reter dez por cento do valor pago¹⁰. A motivação do projeto de lei era de legalizar a jurisprudência consolidada e favorável ao consumidor.

Nesse intuito, a proposta de redação dos artigos do projeto estabelecia em apenas quatro artigos o seguinte:

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

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

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

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

¹⁰ *In verbis*: A desistência de compra de imóveis na planta tem se tornado um tormento ao consumidor em face da ausência de norma legal que regulamente a questão. Atualmente os Tribunais de todo o País e as Ações Cíveis Públicas propostas pelo Ministério Público vem estabelecendo como justa a possibilidade de retenção pelas incorporadoras do valor de 10 % (dez por cento) sob título de ressarcimento de custos, todavia, algumas empresas ofertam a devolução de quantias menores aos consumidores, obrigando-os a procurarem o judiciário. Em face do exposto, propomos a presente regulamentação da questão para dar garantir segurança tanto aos consumidores quanto às empresas e evitando que inúmeras ações sejam encaminhadas ao judiciário. (Projeto de Lei 1.220/2015).

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

Art. 2º O adquirente poderá desistir da compra do imóvel a qualquer momento. Parágrafo único. A incorporadora poderá reter eventuais prejuízos no caso o adquirente já usufrua do imóvel.

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

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

É explícito a intenção do Projeto de Lei de regulamentar o percentual de 10% de retenção em caso de desistência do adquirente de bem imóvel e sanar as controvérsias e insegurança jurídica da porcentagem retida pelas construtoras. Porém, durante a tramitação no Congresso Nacional o projeto foi alterado, sendo aprovado com um percentual de retenção variável conforme o regime de construção do imóvel, como se verifica no artigo 2º da Lei aprovada, que alterou a Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/1964) para incluir o artigo 67-A, que dispõe:

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: [...] II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (*vinte e cinco por cento*) da *quantia paga*. (grifo nosso).

Bem como, um pouco mais adiante o mesmo artigo dispõe:

Art. 67-A [...] § 5 . 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 (grifos nossos).

Evidente que o texto final da lei se afastou do projeto. Da proposta de fixar o percentual de retenção em 10%, conforme a prática jurisprudencial, o texto final estabeleceu que a retenção poderia chegar a 25% dos valores pagos ou até mesmo a 50% se o contrato de incorporação fosse com patrimônio afetado. Vale anotar, que patrimônio afetado consiste na separação do imóvel incorporado do restante do patrimônio da incorporadora, essa ficção nasce na averbação no Cartório de Registro e Notas e se extingue no momento do certificado de conclusão de obra ou “habite-se”. A principal consequência do patrimônio afetado é garantir o cumprimento do contrato em caso de falência ou inadimplência do incorporador.

Outro ponto é o prazo para a restituição dos valores. No projeto, o prazo para restituição era de 30 dias após a notificação do distrato, devendo a quantia ser devolvida de forma integral em uma só vez. Já o texto aprovado determinou que a restituição ocorreria 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do distrato, e no caso, de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, o prazo para restituição será de 30 (trinta) dias após o “habite-se” ou documento de conclusão de obra equivalente.

5. Desfazimento dos compromissos de compra e venda

Antes do advento do Código de Defesa do Consumidor era cláusula padrão a perda de todas as quantias pagas na hipótese de inadimplemento do adquirente. A jurisprudência aplicava rigidamente esta previsão, na mais clara exposição do princípio do *pacta sunt servanda*. Entretanto, após o surgimento do códex consumerista, esta realidade mudou, pois, o art. 53 do CDC dispôs que em contratos de compra e venda de móveis ou imóveis com pagamento em prestações e em alienações fiduciárias em garantia seriam consideradas “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”.

Primeiramente, vale destacar a necessidade de estabelecer critérios quanto à terminologia empregada pela legislação brasileira. O próprio Código Civil e leis esparsas sobre o tema demonstram a utilização de diversos termos para a extinção dos efeitos do contrato pela vontade de ambas ou de uma das partes.

Segundo Orlando Gomes as hipóteses de extinção anormal do contrato são: (i) anulação, em decorrência de causas anteriores ou contemporâneas a formação do contrato; (ii) resolução, pelo inadimplemento de qualquer das partes; (iii) rescisão, pela manifestação de

vontade de uma ou de ambas as partes; e, (iv) rescisão, para determinados casos como lesão e estado de perigo (GOMES, 2003, p. 345).

A rescisão bilateral é modalidade de revogação que se realiza pelo *contrarius consensus*. As próprias partes do contrato deliberam dissolvê-lo mediante negócio extintivo. O que criaram pela vontade comum, pela vontade comum destroem, assim, o vínculo contratual pode, a todo tempo, desatar-se pelo concurso das vontades que o procriaram (GOMES, 2003, p. 222).

Já, o distrato é um “trato em sentido contrário” (ASSIS, 2004, p. 59), ou seja, é o pacto bilateral de desfazimento do negócio que abrange situações de rescisão e denúncia. Em situações de inadimplemento, não há de se falar em rescisão ou denúncia, mas, em resolução, como determinado pelo art. 475 do Código Civil¹¹.

Constata-se que a jurisprudência, muitas vezes, utiliza uma terminologia variável para situações similares, como “rescisão”, “resolução”, “resilição”, “distrato” ou simplesmente “extinção” do contrato, na análise do desfazimento do negócio.

A Lei 13.786/2018 não foge das divergências conceituais da doutrina e legislação brasileira. Observa-se que a redação do “caput” do Art. 67-A¹² utiliza as expressões “desfazimento do contrato” e “mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto”.

¹¹ Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

¹² 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

Como bem notou Otávio Luiz Luiz Rodrigues Júnior ao analisar a terminologia empregada no novo diploma na Lei 13.786/2018:

[...] a resolução ou a resilição unilateral do contrato (hipóteses absolutamente distintas segundo a boa técnica jurídica, mas tratadas de modo igual pela lei) [...]. 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. [...] A nova lei peca ao usar terminologia jurídica ultrapassada ou pouco técnica (v.g., rescisão por resolução ou resilição; desfazimento) [...]. (RODRIGUES JR., 2019).

Apesar da lei não afirmar qual a eficácia do distrato, *ex nunc ou ex tunc*, a doutrina majoritária afirma que, os efeitos do desfazimento do negócio jurídico, no âmbito de adimplemento, não retroagem, ou seja, tem efeito *ex nunc*. Competindo as partes convencionarem se haverá efeitos retroativos quando o distrato for bilateral, respeitados direitos de terceiros.

Quanto aos efeitos econômicos do distrato, a Lei 13.786/2018 trouxe dois tipos de percentual de retenção: 25% e 50%, sendo certo que como se depreende da simples leitura, que tais percentuais são o máximo na sua espécie, podendo as partes decidirem dentro da legalidade. Todavia, a hipossuficiência dos adquirentes, aliada ao sonho de consumo da casa própria faz com que os incorporadores detenham o poder de fixar o percentual, ainda mais, que o contrato realizado nesse tipo de negócio costuma ser de adesão.

Como foi permitido pela lei que o incorporador fixasse dentro desses parâmetros o percentual de retenção, supondo, em um caso hipotético, que o percentual seja fixado em 50% (máximo legal permitido), indaga-se se o juiz estaria autorizado a reduzir a cláusula penal por considerá-la manifestamente excessiva nos termos do Art. 413 do Código Civil¹³? Poderia o julgador reduzir a retenção fixada em contrato pelas partes?

Em primeiro lugar a regra aqui trazida fala em *dever* do juiz em reduzir o patamar da penalidade. Ora, mas o próprio legislador estabeleceu o percentual em lei, neste caso há de se falar em hipótese de má-fé do incorporador ou mesmo em excesso?

Para Flávio Tartuce e Marco Aurélio Bezerra de Melo esta regra é plenamente aplicável, sem qualquer limitação, porque não há qualquer previsão de exclusão. Ambos asseveram: “E, mesmo se houvesse, vale lembrar que há tempos tem-se entendido que se trata

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.

¹³ Art. 413 CC: A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

de uma norma cogente ou de ordem pública, que não pode ser afastada, por exemplo, diante do acordo entre as partes ou previsão contratual” (TARTUCE; MELO, 2019).

Observa-se, que os contratos de promessa de compra e venda no Brasil em sua maioria são de patrimônio de afetação, no qual cabe a estipulação máxima da multa de 50 %. Como já mencionado, no regime do patrimônio de afetação “o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes” (art. 31-A, da Lei 4.591/1964).

Evidente que o regime do patrimônio de afetação traz mais segurança jurídica ao adquirente em relação a eventual falência ou insolvência da incorporadora. Todavia, em relação a cláusula penal de retenção de valores pago no caso de distrato há um inequívoco prejuízo ao consumidor.

Em julgamento de Ação Coletiva proposta antes da promulgação da Lei do Distrato, em 24 de novembro de 2020, a Terceira Turma do STJ definiu o percentual de retenção em 25% (vinte em cinco por cento). Essa decisão consolidou o entendimento do STJ de fixar percentual de retenção único para todos os casos¹⁴.

5.1. Da aplicação imediata, ou não, da Lei do Distrato nos contratos vigentes

Na apresentação da proposta do projeto de lei apontou-se como objetivo a necessidade de regulamentar o desfazimento dos contratos de incorporação imobiliária para dar segurança aos consumidores e empresas, evitando inúmeras ações no poder judiciário (Projeto de Lei 1.220/2015). Porém, a intenção das incorporadoras de aplicação imediata da Lei do Distrato ensejou nova discussão judiciária, se os novos percentuais se aplicariam a contratos vigentes anteriores a lei.

Embora a natureza do distrato sempre tenha sofrido questionamentos doutrinários, é consenso que ele tem o efeito de não permitir que o contrato (originário do vínculo obrigacional) produza efeitos para o futuro.

Cumprir frisar antes de adentrar ao mérito das decisões que a Lei Civil não retroage, vez que esbarra no ato jurídico perfeito, no direito adquirido e na coisa julgada, evento vedado pela Constituição Federal em seu art. 5º, inciso XXXVI: “*a lei não prejudicará o direito*

¹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1820330 SP 2019/0170069-0. Recorrente. MP/ESP. Recorrido: F.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda; Tg SP Empreendimentos Imobiliários S.A. Terceira Turma. Ministra NANCY ANDRIGHI. j. 24 nov. 2020. DJe 01 dez. 2020.

adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”. No mesmo sentido prescreve a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) no seu art. 6º: “*A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada*”.

Vale aqui trazer um julgado do Supremo Tribunal Federal que tratou de contrato de compra e venda celebrado antes da vigência do CDC de 1990 e que previa a perda de todas as parcelas pagas em caso de rescisão contratual. A Suprema Corte decidiu assim:

EMENTA: - *Compromisso de compra e venda. Rescisão. Alegação de ofensa ao art. 5º, XXXVI, da Constituição. - Sendo constitucional o princípio de que a lei não pode prejudicar o ato jurídico perfeito, ele se aplica também às leis de ordem pública. De outra parte, se a cláusula relativa à rescisão com a perda de todas as quantias pagas constava do contrato celebrado anteriormente ao Código de Defesa do Consumidor, ainda quando a rescisão tenha ocorrido após a entrada em vigor deste, a aplicação dele para se declarar nula a rescisão feita de acordo com aquela cláusula fere, sem dúvida alguma, o ato jurídico perfeito, porquanto a modificação dos efeitos futuros de ato jurídico perfeito caracteriza a hipótese de retroatividade mínima que também é alcançada pelo disposto no art. 5º, XXXVI, da Carta Magna. Recurso extraordinário conhecido e provido. (STF, Recurso Extraordinário nº 205999/SP, 1ª Turma. Rel. Min. Moreira Alves, v.u., j. 16/11/1999, DJ 03/03/2000).*

Em pesquisa jurisprudencial realizada no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, utilizando-se as palavras-chave “distrato” e Lei 13.786”, com intervalos de datas a partir da promulgação da lei, observou-se a não aplicação imediata nos contratos anteriores a vigência da Lei 13.786/2018 dos percentuais de retenção, com fundamento na irretroatividade da lei em face do ato jurídico perfeito, da coisa julgada e do direito adquirido¹⁵. O mesmo entendimento foi adotado pelo STJ em julgamento logo após a promulgação da lei¹⁶ e tem sido mantido conforme decisão recente:

¹⁵ A título de exemplificação, cita-se o julgado: Ementa: *AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS*. Culpa dos Autores para a rescisão contratual reconhecida, haja vista a situação concreta e as previsões contratuais pertinentes à análise das condições e valores de financiamento parcial do bem imóvel junto a instituição financeira. Inexistente culpa da Ré ou descumprimento contratual. *Restituição* de valores aos consumidores que deve observar a vedação de enriquecimento sem causa da Ré e a razoabilidade. Inaplicabilidade da Lei nº. 13.786/2018 aos contratos firmados antes de sua entrada em vigor. Precedentes. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível nº 1008669-86.2019.8.26.0704/Promessa de Compra e venda. 28ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Berenice Marcondes Cesar. j. e publ.: 27/11/2020.)

¹⁶ Cita-se o julgado: EMENTA: Recurso Especial Representativo de Controvérsia. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso na entrega. Novel Lei n. 13.786/2018. *Contrato firmado entre as partes anteriormente à sua vigência. Não incidência*. Contrato de adesão. Omissão de multa em benefício do aderente. Inadimplemento da incorporadora. Arbitramento judicial da indenização, tomando-se como parâmetro objetivo a multa estipulada em proveito de apenas uma das partes, para manutenção do equilíbrio contratual”. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.614.721 - DF 2016/0187952-6. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. j. 22/05/2019.

EMENTA: Apelações cíveis. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantia paga. Compromisso de compra e venda de imóvel (lote). Contrato firmado anteriormente à vigência da lei nº 13.786/2018. Não incidência da novel legislação. Aplicação das regras do código de defesa do consumidor. Rescisão do contrato. Culpa do promitente comprador. Necessidade de adequação das cláusulas do contrato. Abusividade configurada. Devolução dos valores pagos em parcela única. Cabimento. Retenção de parte dos valores pela empresa vendedora. Sentença reformada em parte. Recurso do autor parcialmente provido recurso da requerida improvido brasil. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1928309 -TO 2021/0081414-0 Relator: Min.Paulo Tarso Sanseverino . j. 28/02/2023. DJe: 02/03/2023)

O Superior Tribunal de Justiça sinaliza que em ação ajuizada para discutir distrato de contrato celebrado anteriormente à Lei 13.786/2018 deve ser aplicado as normas do Código de Defesa do Consumidor, em consonância com a decisão do STF, em 1999, que ao julgar distratos de contratos celebrados antes do CDC decidiu pela sua não aplicação. Ambos fundamentam as decisões no ato jurídico perfeito.

6. Conclusão

O artigo demonstra a importância do Código de Defesa do Consumidor como marco legal no direito brasileiro, pois na contemporaneidade é inconcebível a não restituição de valores pagos na hipótese de distrato como ocorria em tempo anterior ao CDC. Sendo marco legal não se limita apenas às situações concretas individuais ou coletivas, judiciais ou extrajudiciais, também se impõe como norteador principiológico ao processo legislativo.

O pretexto de que a desistência de compra de imóveis na planta tinha se “tornado um tormento ao consumidor em face da ausência de norma legal” foi apresentado como causa do projeto de lei, necessidade ou não de uma regulamentação legislativa sobre o tema, o fato é que a legislação aprovada atende aos anseios das construtoras e incorporadoras. Logo, a lei que fora proposta como forma de pacificar o tema na verdade fomentou litígios sobre a multa de retenção de 50% e na discussão sobre a aplicação imediata da lei em contratos anteriores a vigência da Lei 13.786/2018, com o agravante que as empresas que não cumpriam a jurisprudência pacificada, poderão mais uma vez não cumprir agora a legislação vigente, alegando que o promitente comprador ingressou judicialmente.

DJe: 25/06/2019). No mesmo sentido: RECURSO ESPECIAL Nº 1.498.484 - DF (2014/0306634-9) e RECURSO ESPECIAL Nº 1.635.428 - SC (2016/0285000-5).

Atente-se que a alta fixação de percentual máximo pode ter dois efeitos: um imediato de retração nas vendas de imóveis na planta, visto que os consumidores (se informados corretamente dos riscos) tendem a ser mais cautelosos na assinatura de novos contratos. Posteriormente, pode ser uma boa medida para os incorporadores imobiliários, visto que a tendência é uma diminuição do número de resoluções e de distratos, em razão da grande onerosidade.

No que tange a aplicação imediata da lei para contratos anteriores a mais recente decisão do STJ é de manter a aplicação da Lei apenas para novos contratos. Aponta-se ainda, o argumento de aplicação do art. 413 do Código Civil invocado nas ações propostas nos contratos firmados posteriormente a lei ou com fundamento no Código de Defesa do Consumidor invocarão a nulidade porque são contratos de adesão, contendo cláusulas leoninas, e para consumidor estas são consideradas não escritas.

No entanto, observa-se alteração no entendimento do STJ sobre a percentual de retenção, deixando de considerar entre 10 a 25% conforme o caso analisado, para um percentual único de 25%. Considerando que as decisões versam sobre casos anteriores a promulgação da Lei do Distrato e que a fixação do percentual se sustenta simplesmente na percepção da Corte que 10% é pouco e 25% é adequado, parece claro que os ventos sopraram mais favoravelmente às construtoras e incorporadoras. A lei trouxe outras adversidades aos consumidores, como o prazo de devolução e a tolerância sem indenização pelo atraso de até 180 dias para entrega da obra (Art. 43-A, “*caput*”).

A lei não deu segurança jurídica para o comprador promitente, não eliminou litígios, já que nas ações em andamento e nos contratos anteriores as incorporadoras pleiteiam a aplicação imediata da lei, enquanto que nos contratos novos, os consumidores reclamam a adequação dos contratos ao Direito Civil e do Consumidor. Constata-se até certa ironia que apesar do projeto apresentar como uma das motivações evitar inúmeras ações ao judiciário, verifica-se que em razão das incorporadoras terem aplicado a lei de forma imediata e irrestrita a litigiosidade permaneceu.

Por fim, alerta-se sobre o processo legiferante que deve ser transparente em relação aos interesses envolvidos, com um acompanhamento pela sociedade civil de forma transparente, síncrona e objetiva, pois a Lei do Distrato, promoveu um prejuízo evidente ao consumidor, essa legislação especial contrariou normas de direito privado como Código Civil 2002 e o Código do Consumidor e a Jurisprudência já consolidada dos tribunais.

O processo legiferante é considerado um fenômeno apartado do estudo do direito, mas se evidencia a necessidade de se voltar os olhos para seu funcionamento, é preciso estudos

acadêmico mais ativos e profundo sobre procedimentos e momentos da produção legislativa para que se evite retrocessos em direitos há muito conquistados.

REFERÊNCIAS

- ABRAIN. Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. *Informe de Maio de 2018*. Disponível: <https://www.abrainc.org.br/indicadores/2018/06/26/maio-2018/?hilite=%27distratos%27>. Acesso: 29 dez. 2018 / 6 ago. 2023.
- ASSIS, Araken de. Do Distrato no Novo Código Civil. In: *Revista CEJ*, v. 7, n. 24, jan./mar. 2004, p. 58-61.
- BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 dez. 1964 e [retificado em 01 fev. 1965](#).
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 10 jan. 2002.
- BRASIL. Projeto de Lei 1.220/2015, de autoria do Deputado Federal Celso Russomano. Ementa: Regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>. Acesso: 06 ago. 2023.
- BRASIL. Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979 para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. *Diário Oficial da União*. Brasília. DF. 28 dez. 2018.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1820330 SP 2019/0170069-0. Recorrente. MP/ESP. Recorrido: F.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda; Tg SP Empreendimentos Imobiliários S.A. Terceira Turma. Ministra NANCY ANDRIGHI. j. 24 nov. 2020. DJe 01 dez. 2020.
- CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. In: *Revista do Direito Civil Contemporâneo*. Vol. 7. abril – junho, 2016. Disponível em: <http://www.ademi.org.br/IMG/pdf/doc-1769.pdf>. Acesso em: 29 dez. 2018.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. 26a ed. Atual. A. Junqueira de Azevedo; F. P. C. Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, tomo XII, 2012.

RODRIGUES JR, Otavio Luiz. *Retrospectiva 2018: Leis, livros e efemérides do direito civil*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-02/retrospectiva-2018-leis-livros-efemerides-direito-civil>. Acesso em: 20 mar. 2019.

ROPPO, Enzo. *O Contrato*. Portugal: Editora Almedina, 1947.

SÃO PAULO. Presidência da Seção de Direito. Grupo de Apoio ao Direito Privado da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (GAPRI). Seleção de Súmulas Aplicadas ao Direito Privado: TJSP – STF – STJ. São Paulo. 21 set. 2021 Disponível em <https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/GAPRI/SumulasTJSP-STJ-STF.pdf>. Acesso em: 01 jun. 2023.

TARTUCE, Flávio; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Primeiras linhas sobre a restituição ao consumidor das quantias pagas ao incorporador na Lei 13.786/2018*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661995206/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-na-lei-13786-2018>. Acesso em: 23 abr. 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: reais*. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017.