

A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS NAS HIPÓTESES DE DESISTÊNCIA OU INADIMPLENTO NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: UMA ANÁLISE À LUZ DO CDC E DA LEI 13.786/18

RETURN OF AMOUNTS PAID IN CASES OF WITHDRAWAL OR DEFAULT IN PROPERTY PURCHASE AND SALE CONTRACTS: AN ANALYSIS IN LIGHT OF THE CDC AND LAW 13.786/18

RESTITUCIÓN DE LAS CANTIDADES ABONADAS EN LOS CASOS DE DESISTIMIENTO O INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES: UN ANÁLISIS A LA LUZ DE LA CDC Y DE LA LEY 13.786/18

Larissa Angélica Gebert Meinhardt¹
Victoria Stefani Oliveira Duarte²
Marlen de Oliveira Silva³

RESUMO: O presente estudo visa investigar a devolução das quantias pagas nos contratos de compra e venda de imóveis nas hipóteses de desistência ou inadimplemento, observando o disposto no art. 53 da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), que veda a existência de cláusula contratual abusiva que possibilita ao fornecedor a retenção da integridade das parcelas pagas pelo consumidor, quando do inadimplemento do contrato, bem como a Lei nº 13.786/18, que trata sobre a resolução de contratos imobiliários em razão do inadimplemento. Esta pesquisa tem como objetivo certificar do mencionado dispositivo, interpretando-o aos contratos de promessa de compra e venda e aos altos índices de inadimplemento. A Constituição Federal prevê a destinação social dos contratos, realçando as relações de consumo, além de promover o direito à moradia e a defesa do consumidor. No caso, o direito do consumidor é alçado à qualidade de direitos fundamentais, sendo um dos princípios da ordem econômica, integrado ao princípio da dignidade da pessoa humana, dos valores sociais do trabalho, da iniciativa privada, da sociedade livre, do desenvolvimento nacional justo e solidário, enfim, objetivando a erradicação da pobreza e da marginalização, assim como a redução das desigualdades sociais e regionais.

Palavras chaves: Promessa de compra e venda. Lei nº 13.786/18. Código de Defesa do Consumidor. Desistência. Inadimplemento.

ABSTRACT: This study aims to investigate the return of the amounts paid in real estate purchase and sale agreements in cases of withdrawal or default, observing the provisions of article 53 of Law 8078/1990 (Consumer Protection Code), which prohibits the existence of an abusive contractual clause that allows the supplier to retain the integrity of the installments paid by the consumer in case of breach of contract, as well as Law No. 13786/18, which deals with the termination of real estate contracts due to default. This research aims to certify the aforementioned device, interpreting it to the promissory contracts of purchase and sale and the high default rates. The

¹ Graduação em Bacharel em Direito. Faculdade São Lucas - Grupo Afya. lmeinhardt2@gmail.com.

² Graduação em Bacharel em Direito. Faculdade São Lucas - Grupo Afya. victorianduarte@hotmail.com.

³ Especialista em Direito Cível e Processo Cível e Especialista em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho. marlen.silva@saolucas.edu.br.

Federal Constitution provides for the social purpose of contracts, emphasizing consumer relations, in addition to promoting the right to housing and consumer protection. In this case, consumer rights are elevated to the quality of fundamental rights, being one of the principles of the economic order, integrated with the principle of human dignity, of the social values of labor, of private initiative, of a free society, of fair and solidary national development, in short, aiming at the eradication of poverty and marginalization, as well as the reduction of social and regional inequalities.

Keywords: Promise of sale. Law No. 13.786/18. Consumer Protection Code. Withdrawal. Default.

RESUMEN: El presente estudio tiene como objetivo investigar la devolución de los importes pagados en los contratos de compraventa de inmuebles en caso de desistimiento o incumplimiento, observando lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 8.078/1990 (Código de Protección del Consumidor), que prohíbe la existencia de una cláusula contractual abusiva que permita al proveedor retener la integridad de las cuotas pagadas por el consumidor, en caso de incumplimiento del contrato, así como la Ley 13.786/18, que trata de la resolución de los contratos inmobiliarios por incumplimiento. Esta investigación pretende certificar la mencionada disposición, interpretándola a los contratos de promesa de compraventa y a los altos índices de morosidad. La Constitución Federal prevé la finalidad social de los contratos, haciendo hincapié en las relaciones de consumo, además de promover el derecho a la vivienda y la protección del consumidor. En este caso, el derecho del consumidor se eleva a la calidad de derecho fundamental, siendo uno de los principios del orden económico, integrado al principio de dignidad de la persona humana, de los valores sociales del trabajo, de la iniciativa privada, de la sociedad libre, del desarrollo nacional justo y solidario, en fin, apuntando a la erradicación de la pobreza y la marginación, así como a la reducción de las desigualdades sociales y regionales.

Palabras clave: Promesa de compraventa. Ley nº 13.786/18. Código de Protección al Consumidor. Desistimiento. Incumplimiento.

INTRODUÇÃO

Este artigo abordará um tema de grande interesse jurídico e econômico relativo aos contratos de compra e venda de imóveis. O alvo do presente estudo é “A devolução das quantias pagas nos contratos de compra e venda de imóveis nas hipóteses de desistência ou inadimplemento com base no CDC e na Lei 13.786/18”.

A pesquisa tem como principal objetivo de estudo analisar a devolução das quantias pagas nos contratos de compra e venda de imóveis nas hipóteses de desistência ou inadimplemento. Observando que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) instituiu em seu art. 53 a vedação de cláusula contratual abusiva que possibilita ao fornecedor a retenção da integridade das parcelas pagas pelo consumidor, quando do inadimplemento do contrato, bem como um breve esboço do Projeto de Lei 1.220/15 que regulamentava a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora e a nova Lei 13.786/18 que altera o valor dessa retenção de 10% para até 50%.

Nesse sentido, este tema é socialmente importante porque faz uma abordagem baseada em leis, doutrinas, e jurisprudência no âmbito Constitucional e como base o Código de Defesa do Consumidor (CDC), bem como na nova Lei 13.786/18, sobre o cabimento da devolução das quantias pagas nos contratos de compra e venda de imóveis nas hipóteses de desistência ou inadimplemento.

Diante do exposto, o trabalho parte do seguinte problema de pesquisa: qual a interpretação o Poder Judiciário tem dado à Lei n. 13.786/18, ao tratar da presunção de prejuízo alegada pelas construtoras para justificar a não devolução dos valores pagos pelo adquirente em caso resolução do contrato por inadimplemento do comprador de unidade imobiliária, incorporação imobiliária ou em parcelamento de solo urbano?

Nesse sentido, os resultados serão apresentados sobre a forma qualitativa, pois darão liberdade ao pesquisador de compreender a presença e as alterações dos aspectos que abrangem o tema.

Por se tratar também da técnica revisão de literatura, os dados foram coletados através de levantamento bibliográfico, leis, súmulas, doutrinas, jurisprudências e artigos científicos publicado na internet e, uma ênfase sobre da atual a Lei 13.786/18, que regulamenta a desistência na compra do imóvel.

O trabalho distribui-se em 3 tópicos, disposto de tal forma que cada capítulo é o lastro base para o desenvolvimento do subsequente. Desta forma municiando de substrato jurídico com vistas ao correto entendimento do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

No primeiro tópico serão abordados conceitos de consumidor, fornecedor, os princípios norteadores e os direitos básicos dos consumidores. Também focaremos na natureza jurídica do sistema de proteção do consumidor.

Já no segundo tópico será estudado o contrato de promessa de compra e venda de imóveis, a incidência do CDC e suas características nas relações de consumo. Serão também estudadas as cláusulas abusivas aplicadas à promessa de compra e venda de imóveis.

O terceiro tópico abordará as Fórmulas de estimativa de perdas, danos, Pena convencional aplicada ao art. 53 (cláusula penal), bem como o Projeto de Lei 1.220/2015 - Projeto de Lei do “Distrato” de compra e venda de imóveis e a nova Lei 13.786/18 que regulamenta distrato imobiliário.

A pesquisa procurará, ao longo dos tópicos, destacar relevantes aspectos jurídicos e econômicos relacionados ao tema, bem como um breve esboço apontando para soluções técnicas disponíveis aos consumidores e fornecedores, bem como as vantagens destas para a rápida solução dos litígios.

1 DEFINIÇÃO DE CONSUMIDOR E FORNECEDOR

1.1 Definição / Conceito

Importante saber da existência ou não da relação de consumo no caso concreto, pois é desse reconhecimento que surge a possibilidade ou não de aplicação das normas elencadas pelo CDC.

De acordo com Almeida (2012, p. 12), “*caso não seja detectada a existência de uma relação de consumo não poderá usar desse instituto consumerista. Poderá se tratar de outra relação jurídica cível, comercial, etc.*” Regulada por outros diplomas legais que não o CDC. Se o caso concreto trouxer à análise uma relação de consumo entre vulneráveis, a verdade é que aplicará o CDC. Vale lembrar que a tutela do vulnerável (não só do consumo) é legitimada pelo caput do Art. 5º da CF/88 (igualdade material). Diante deste aspecto faz-se importante as definições de Consumidor e fornecedor.

1.1.2 Consumidor

A legislação brasileira conceitua de forma clara e objetiva pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC):

Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Equipara-se ao consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis que haja intervindo nas relações de consumo (BRASIL, 1990).

Mas qual o verdadeiro alcance do conceito legal? Qual a concepção do que seja destinatário final? A doutrina segue duas tendências, as concepções objetiva ou maximalista (ampla) e a subjetiva ou finalista (restritiva). A primeira corrente prende-se ao conceito jurídico e a segunda ao conceito econômico.

A concepção objetiva ou maximalista não vai investigar qual a intenção do consumo e sim a simples retirada da cadeia de produção (Consumidor de fato). Afirmando os maximalistas que mesmo havendo alguma extensão indevida do manto consumerista, este será salutar para o sistema, pois o CDC inclui princípios que se aplicam a toda relação

jurídica comercial. Este argumento teve maior respaldo antes do advento do novo código civil. Naquele tempo realmente foi necessária uma interpretação extensiva do CDC, uma vez que o antigo código civil não propiciava as diretrizes sociais da Constituição. (ALMEIDA, 2012, p. 14).

A corrente finalista fundamenta-se em dois requisitos. Primeiro procura pela real vulnerabilidade do consumidor (que pode ser técnica, jurídica, econômica ou fática) e, após a retirada do bem da cadeia de produção, segue o segundo requisito, não pode haver destinação profissional do produto ou serviço. Note que para os finalistas um taxista que compra um veículo para o trabalho não é consumidor (apesar de vulnerável perante a montadora). Já uma concessionária de automóveis que compra produtos de limpeza, é, para os finalistas, uma consumidora já que é destinatária final do produto (neste caso não há a destinação profissional e a mesma é vulnerável tecnicamente em relação a este produto), se, porém, for automóveis para revenda, haverá então uma destinação profissional, não sendo então consumidora para a corrente finalista. (ALMEIDA, 2012, p. 14).

O Código de Defesa do Consumidor segue a linha da teoria finalista, de acordo com o mesmo o destinatário fático e econômico do bem ou do serviço é o consumidor, podendo o mesmo ser uma pessoa jurídica ou uma pessoa física. Portanto, não se inclui o consumidor intermediário como um dos protegidos pelo CDC, apenas se inclui como consumidor o destinatário final.

Chamado de finalismo aprofundado a jurisprudência do STJ, baseada no conceito do art. 29 do CDC que dispõe sobre o consumidor por equiparação, entende que em determinadas situações a pessoa jurídica que adquire algum produto ou serviço pode vir a ser equiparada a uma condição de consumidor, caso seja entendido que a mesma apresentou alguma vulnerabilidade, sendo assim necessária à sua proteção.

A doutrina entende por existir três espécies de vulnerabilidade sendo elas: Técnica (falta do conhecimento sobre o produto ou serviço que é o objeto de consumo), jurídica (falta do conhecimento jurídico e de ser reflexos na relação de consumo) e fática (situações em que o consumidor fica em desigualdade frente ao fornecedor), contudo recentemente tem-se incluído a vulnerabilidade informacional que diz respeito a falta de informações que seriam necessárias na hora de influenciar na decisão de compra de tal produto ou serviço.

Cláudia Lima Marques levanta a questão de ser o consumidor destinatário final ou não, e explica na ótica subjetiva ou finalista. Para ela não basta a pura e simples condição de destinatário final. Com precisão a autora esclarece.

Destinatário final é aquele destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa jurídica ou física. Logo, segundo esta interpretação teleológica, não basta ser destinatário fático do produto, retirá-lo da cadeia de produção, levá-lo para o escritório ou residência: é necessário ser destinatário final econômico do bem, não o adquirir para renda. Não o adquirir para uso profissional, pois o bem seria novamente instrumento de produção cujo preço será incluído no preço final do profissional que o adquiriu. Neste caso, não haveria a exigida "destinação final" do produto ou do serviço (MARQUES, 2016).

É importante o estudo do caso concreto. Por mais perfeita que seja a teoria, não pode ceder à rica realidade fática. As duas teorias apresentam falhas. A finalista nega vigência ao art. 2º, do CDC. Quando afirma que o consumidor não poderá dar destinação profissional ao bem, ora, parece incompatível com o enunciado do mesmo, que contempla pessoa jurídica no rol de consumidores (desde que consumidor final). A figura da destinação profissional é falha. É por vezes difícil de ser caracterizada. Em determinadas ocasiões o produto contempla uso profissional e em outras uso pessoal ou próprio, ex. veículo de táxi, de manhã leva o filho para o colégio, a tarde faz praça, à noite passeia com a família. (MARQUES, 2016). Como obter uma referência segura então? Quanto aos maximalistas, há crítica que se faz é a sua amplitude, por demais estendidas, pessoas jurídicas portentosas estariam se aproveitando do manto protetor do CDC, desvirtuando a real intenção da lei.

Isto posto, levam-se a crer, que o melhor caminho para assegurar o real intuito da lei é considerar dois requisitos, aliás, que a jurisprudência vem adotando. Qual seja que não haja intenção de comercialização ou revenda e a verificação da real vulnerabilidade do consumidor (técnica, econômica, jurídica ou fática). O STJ, em acertado entendimento, ora levanta o primeiro, ora o segundo requisito. Todavia, nada impede sua ocorrência simultânea. (FILOMENO, 2013).

1.1.3 Fornecedor

O Art. 3º do Código de Defesa do Consumidor encontra a definição de fornecedor:

Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (BRASIL, 1990).

O CDC define o Fornecedor como um dos figurantes da relação de consumo, não utiliza termos como industrial, comerciante, banqueiro, segurador, importador, ou então genericamente empresário. O legislador usou o termo fornecedor para tal fim. Faz-se necessário ao conceito de fornecedor à característica da habitualidade. Fornecedores são os responsáveis pela colocação de produtos e serviços para o consumidor.

É importante ressaltar que são consideradas todas as ofertas de produtos e serviços no mercado de consumo, de forma a atender as necessidades dos consumidores, de sorte que, conforme afirma Almeida.

Só estariam excluídos do conceito de fornecedor aqueles que exerçam ou pratiquem transações típicas de direito privado e sem o caráter de profissão ou atividade, como a compra e venda de imóvel entre pessoas físicas particulares, por acerto direto e sem qualquer influência de publicidade (ALMEIDA, 2012).

Interessante à distinção que o autor acima faz no quesito “Destinatário final”, observa-se.

[...] a definição de fornecedor se distancia da de consumidor, pois, enquanto este há de ser o destinatário final, tal exigência já não se verifica quanto ao fornecedor, que pode ser o fabricante originário, o intermediário ou o comerciante, bastando que faça disso sua profissão ou atividade principal. Fornecedor é, pois, tanto aquele que fornece bens e serviços ao consumidor como aquele que o faz para o intermediário ou comerciante, porquanto o produtor originário também deve ser responsabilizado pelo produto que lança no mercado de consumo (CDC, Art. 18). (BRASIL, 1990).

Muito diferente do que acontece com o consumidor, o conceito de fornecedor não é discutido com frequência pelos autores, talvez em decorrência do vasto leque de atividades econômicas muito ampla da área de prestação de serviços. Para não ocorrer interpretações contraditórias, o legislador escolheu definir produto como sendo qualquer bem móvel ou imóvel, material ou imaterial e serviço como qualquer atividade prestada no mercado de consumo (art. 3º, §1º e §2º). Esse conceito legal praticamente findou todas as maneiras de atuação no mercado de consumo.

1.2 Natureza Jurídica do CDC

O CDC, que regula a proteção do consumidor, teve sua criação determinada por norma constitucional. Com efeito, a partir da CF/88, o legislador constituinte inseriu no artigo 5º, inciso XXXII, como um dos direitos fundamentais, a proteção do consumidor.

Deste mandamento constitucional decorre a natureza jurídica de ordem pública que reveste todas as normas inseridas na lei 8078/90 (Art. 1º). Os consumidores foram

alçados à categoria de titulares de direitos fundamentais, ao mesmo tempo em que se determinou um ônus para o Estado. (FILOMENO, 2013).

Note-se que o princípio da autonomia da vontade ainda é um dos princípios norteadores da relação contratual, todavia esta liberdade em face da nova concepção social do contrato passa a ser limitada, com a finalidade não só de restabelecer o equilíbrio contratual como também de preservar o interesse da sociedade como um todo.

As leis de ordem pública são aquelas que interessam mais diretamente à sociedade que aos particulares. As normas de ordem pública estabelecem valores básicos e fundamentais na ordem jurídica, são normas de direito privado, mas de forte interesse público, daí serem indisponíveis e inafastáveis através de contratos ou pela vontade individual. Em outras palavras, é dever do Estado promover a defesa do consumidor. (FILOMENO, 2013). O Poder Judiciário deverá, de ofício, conhecer todas as questões inerentes às relações de consumo. Confere-se ao Estado-Juiz o poder de modificar as cláusulas contratuais que não se amoldem aos limites da lei. Sendo imprescritíveis na sua aplicação. Nesta seara fica afastado o princípio dispositivo (Art. 2º CPC).

Quanto ao interesse social, entende-se que o legislador ao criar o CDC teve em mente tutelar não apenas o indivíduo, mas a coletividade de consumidores, determinável ou não, exposta de forma notadamente vulnerável às práticas do mercado de consumo.

1.4 Os direitos básicos dos consumidores

Almeida sintetiza os direitos básicos gerais elencados na nossa legislação consumerista. Também referendada por organismos mundiais como a ONU, através de sua resolução 32/248 de 1985.

Observa-se também a preocupação da Organização das Nações Unidas em definir internacionalmente os direitos básicos do consumidor para que não sejam esses violados.

O Art. 6º do CDC elenca os direitos básicos do consumidor:

Art. 6º - São direitos do consumidor:

I - A proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos. (BRASIL, 1990).

Ainda de acordo com o mesmo artigo 6º:

II - A educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

III - A informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem. (BRASIL, 1990).

Esse inciso trata de informar ao público consumidor sobre as características importantes de produtos e serviços, sabendo o que deverá esperar deles.

2 O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO E A APLICABILIDADE DO ART. 53 DO CDC NESSA ESPÉCIE DE CONTRATO

2.1 Características e requisitos do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis

Entende-se que nem todo bem é um produto para a relação jurídica de consumo. Embora haja algum conflito doutrinário, colocar certos bens imóveis entre os produtos de consumo é a realidade que se mostra mais recomendável, sendo disciplinado pelo CDC.

Neste contexto, a aquisição de imóveis novos, mediante promessa de compra e venda destinados à moradia (inclusive os lotes de terreno adquiridos com o mesmo fim) se conforma perfeitamente ao instituto consumerista, uma vez que sendo a oferta pública, dirigida a pessoas indeterminadas, e configurada a habitualidade do fornecedor (não um episódio isolado). Nestas condições é uma relação de consumo. Diversa, portanto, de uma relação civil, a exemplo do que ocorre na pactuação direta entre duas pessoas físicas na compra e venda de um imóvel, ainda que parceladamente. (MARTINS, 2013).

É importante que se saiba que as pessoas jurídicas também podem se enquadrar como consumidores. Este tema foi analisado no início de nosso trabalho, quando abordado os conceitos de consumidor e fornecedor.

A promessa de compra e venda que tem por objeto um bem imóvel, ora chamada de compromisso de compra e venda, é um contrato preliminar, pré-contrato, e tem pôr fim a celebração da compra e venda do imóvel, chamado de contrato futuro ou definitivo.

Na promessa de compra e venda, o vendedor se obriga a transmitir ao comprador a propriedade de determinado bem, mediante o pagamento do preço, que é feito parceladamente. O vendedor mantém, durante o pagamento, o domínio sobre a coisa e uma vez adimplidas as obrigações, efetiva-se a transmissão da propriedade ao comprador

com a outorga da escritura definitiva de compra e venda. Caso o vendedor se recuse a outorgar a escritura definitiva, pode o comprador, mediante suprimento judicial, obrigá-lo, através da ação de obrigação de fazer. Caso o comprador não efetive o pagamento, dá-se a resolução do contrato, com a reintegração do promitente vendedor na posse do imóvel. (MARTINS, 2013).

3 A POLÊMICA SOBRE O “QUANTUM A SER DEVOLVIDO X RETIDO” À LUZ DO CÓDIGO CIVIL E DA LEI Nº 13.786/18

Antes de adentrar propriamente nos métodos e fórmulas de cálculo aferidores do justo valor da devolução para efeito do art. 53 do CDC, façam-se um paralelo sobre o que vem a ser a cláusula penal e sua interligação com o presente tema.

A cláusula penal divide-se na modalidade compensatória e moratória. A primeira encontra-se vinculada à inexecução completa da obrigação, ao passo que a segunda trata da inexecução de alguma cláusula especial ou à mora. Autores distinguem a mora do inadimplemento absoluto, apontando que na primeira há ainda a possibilidade de ser cumprida a obrigação; e no segundo, já é impossível ao devedor executá-la.

531

De acordo Martins (2013, p. 39) “a cláusula penal compensatória tem como objetivo evitar o inadimplemento integral da obrigação, já a moratória dirige-se à proteção do cumprimento de determinada cláusula ou ao fiel cumprimento da obrigação, quanto à forma, ao lugar e, principalmente, ao tempo estipulados.”

C.C. Art. 409. A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora. (BRASIL, 2002).

CDC. Art. 52 [...]

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a 2% do valor da prestação. (BRASIL, 1990).

A distinção tem enorme importância prática, já que os efeitos atinentes a cada uma das espécies são bastante diferentes. A compensatória supre a falta de cumprimento da obrigação principal, deixando ao credor como alternativa do inadimplemento, a moratória não substitui o direito à execução da obrigação principal, mas é exigível conjuntamente com este.

C.C. Art. 410. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.

C.C. Art. 411. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal. (BRASIL, 2002).

Note-se, não é proibido o acúmulo de ambas as penas convencionais. É naturalmente possível, num mesmo ato jurídico, estipular-se uma pena para o total inadimplemento e outra para o inadimplemento de uma determinada cláusula especial ou para a mora. (THEODORO JÚNIOR, 2013).

A lei não impede a fixação de cláusula penal compensatória, nem limita o direito do fornecedor de haver perdas e danos do consumidor. Todavia, uma vez fixada a compensatória, não pode o credor exigí-la conjuntamente com a obrigação principal ou ela com perdas e danos, cabendo a este optar por uma das alternativas. Art. 410 C.C. (alternativa) 416 C.C. (proibição de acumular). Vejam-se então os procedimentos de cálculo.

3.1 Fórmulas de estimativa de perdas e danos

Observa-se agora os mecanismos de formulação de perdas e danos, bem como as vantagens e dificuldades de cada método. Carvalho Santos cita as três formas pelas quais é apurado o quanto. São elas:

Pelas próprias partes, antecipadamente, quando estipularem na convenção a cláusula. Parece ser a forma mais eficiente para o rápido desfecho da resolução. Filomeno explica tratar-se de uma pré-estimativa tarifada de perdas e danos, decorrentes da inexecução de uma obrigação fixada. Conforme o autor apresentar grandes vantagens. Mais adiante estudaremos mais detidamente este tópico. Por meios judiciais, quando o juiz é chamado a decidir na falta de convenção, ou ausência de preceito legal fixando a importância de indenização. (SANTOS, 2014).

De acordo com Filomeno (2013, p. 185) “explica que o Juiz deverá analisar circunstâncias como o lugar onde se deu à ação, a imputação do fato, as perdas e danos daí resultantes, e a avaliação e determinação dessas perdas e danos.” E prossegue, sua missão é certamente das mais árduas, já que lhe caberá distinguir entre os diversos elementos e os danos que delas advieram, e, ainda, os que devem ser imputados ao autor do fato, etc.

Prossegue ainda Filomeno (2013, p. 185), “o art. 402 do C.C traz o princípio geral de que a indenização deve abranger não somente o *damnus emergens*, como também o *lucrum*

cessans, de forma a corresponder, tanto quanto possível, ao valor total dos prejuízos sofridos.” Todavia, o que deixou de ganhar deverá ser o estritamente vinculado ao contrato, não englobando os benefícios indiretos.

No cálculo de perdas e danos, para fins de resolução contratual, não deverá ser considerada a perda das vantagens indiretas. Os benefícios indiretos eventualmente ambicionados pelas partes representam mera especulação (conjecturas) e, portanto, não devem ser levados em conta, sob pena de se ensejar grande insegurança jurídica. A aceitação de benefícios indiretos não expressos no contrato como parte da equação econômico-financeira contratual conduziria a resultados absurdos. O Juiz deverá estar atento a isso, julgando com equidade e prudência. Observa-se o art. 403 do Código Civil.

CC/2002 Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual. (BRASIL, 2002).

Por determinação legal, se a obrigação tem por objeto soma em dinheiro. As perdas e danos são fixadas pela lei. Consistem nos juros de mora, sem prejuízo da pena convencional, conforme estatuído pelo Art. 404 do código civil.

CC/2002 art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

533

Parágrafo único. Provado que os juros da mora não cobrem o prejuízo, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar. (BRASIL, 2002).

O parágrafo único complementa essa ordem de ideias. São dois requisitos para o pedido de indenização suplementar: que os juros não cubram os prejuízos e que não haja pena convencional pactuada.

3.2 Pena convencional aplicada ao art. 53 (cláusula penal)

Para Filomeno (2013, p. 186), em seu texto “Da Cláusula Penal no Direito do Consumidor”, faz um lapidar estudo sobre este importante tema da cláusula penal aplicada ao art. 53 do CDC. De acordo com este autor, a cláusula penal compensatória tem natureza jurídica de obrigação acessória adjeta a um contrato principal, pela qual o devedor se obriga a uma prestação determinada, no caso de falta ao contrato. Desta maneira o devedor vincula-se, subsidiariamente a uma pena anteriormente estipulada, se descumprir com o pactuado. Segue o autor:

[...]

De qualquer maneira, porém, o devedor a ela sujeito não poderá se furtar aos seus efeitos sob a alegação de não ter havido prejuízo, pois nela se encontra um elemento coercitivo para levá-lo a adimplir a obrigação principal, antes de ser obrigado ao pagamento de uma soma líquida e certa que exime o credor do ônus probandi quanto ao montante do prejuízo experimentado, como resultado do inadimplemento. (FILOMENO, 2013).

Ao falar da cláusula penal pré-estimativa como alternativa de perdas e danos Filomeno concluir trata-se de uma pré-estimativa tarifada de perdas e danos decorrentes da inexecução de uma obrigação fixada. Finaliza com o preciso argumento de compatibilidade do art. 53 do CDC com o instituto da cláusula penal.

Podemos sintetizar o pensamento acima da seguinte forma. As partes, já visando um rápido desenlace da resolução, pactuam previamente a cláusula penal compensatória, desta forma evitando o *ônus probandi* a já conhecida morosidade judicial. Uma vez bem calibrada a cláusula penal, está equacionará a volta ao *status quo* antes das partes. Frise-se bem, a cláusula deverá refletir os reais prejuízos. Se a cláusula for insuficiente, terá o credor (se previsto no contrato) que provar os prejuízos excedentes. Ou seja, acaba com a vantagem da celeridade, retornando ao procedimento ordinário nesta parte. De outro modo, se a cláusula for excessiva será alvo de ponderação do Juiz conforme o Art. 413 do C.C/2002:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. (BRASIL, 2002).

Devemos sempre ter em mente que a cláusula penal visa o cumprimento das obrigações. Impõe desde já uma pena para o caso de inadimplemento da mencionada obrigação. Trata-se de uma cláusula que, antecipadamente, determina o valor da indenização compensatória (não é moratória, aqui há um inadimplemento total) pelo não cumprimento da obrigação. Trata-se de pacto acessório. Todavia esta cláusula penal não pode causar ao consumidor (parte vulnerável no mercado de consumo) a perda total do que pagou. (THEODORO JÚNIOR, 2013, p. 533).

O mencionado art. 53 do Código de Defesa do Consumidor faz uma rigorosa advertência à parte mais forte da relação contratual, proibindo de antemão abusos ao direito do consumidor.

3.3 O Projeto de Lei 1.220/2015 - Projeto de Lei do “Distrato” de compra e venda de imóveis e a nova Lei 13.786/18 que regulamenta distrato imobiliário

Em junho de 2018, a Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei (PL 1.220/15) que disciplinava os casos de desistência do contrato de incorporação imobiliária e regulamenta as condições desses distratos.

Esse projeto já há alguns anos vinha em debate na Câmara dos Deputados, a aprovação da proposta na Câmara era aclamada como um importante avanço para o setor Imobiliário.

Dentre os principais pontos do PL, estava a regulamentação dos valores a serem restituídos pelas incorporadoras ao adquirente, quando dos distratos contratuais; sejam eles motivados por culpa do incorporador, sejam elas em virtude de inadimplência ou da desistência do comprador, incluindo, ainda, a forma como deve se dar essa restituição. (FIGUEIREDO JÚNIOR, 2020, p. 10).

No caso de quebra do contrato por inadimplemento do comprador, por exemplo, a incorporadora poderia reter a comissão de corretagem e a pena convencional equivalente até 25% da quantia paga pelo consumidor. A devolução dos valores deveria acontecer em até 180 dias úteis, havendo variação no prazo e de tais percentuais, a depender de alguns fatores, como o fato de o empreendimento estar ou não submetido ao patrimônio de afetação.

Diante do contexto acima, em dezembro de 2018, Plenário da Câmara aprovou as emendas feitas pelo Senado no projeto de lei que regulamenta a desistência da compra de um imóvel, o chamado distrato. Agora, com a nova Lei 13.786/18 que regulamenta tal dispositivo, aumenta o valor que a incorporadora poderá reter caso o comprador desista da aquisição ainda na planta para até 50%. (FIGUEIREDO JÚNIOR, 2020, p. 1).

Observa-se que com a nova Lei 13.786/18, que em termos mais técnicos, disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, a margem que era anteriormente de até 25% subiu para 50% quando a construção for/estiver em regime de patrimônio de afetação, que assegura o término da obra em caso de falência da construtora. Em casos de imóveis sem esse regime, a multa permanece limitada a 25% do valor pago e deve ser paga em até 180 dias.

Quando o adquirente estiver na posse da unidade imobiliária no momento do desfazimento do contrato, a Lei 13.786/18 conhecida com nova “Lei do Distrato”, prevê ainda que o consumidor deverá arcar pelas cotas condominiais e contribuições devidas a associações de moradores, pelos impostos incidentes sobre o imóvel, bem como pela fruição do bem (calculada de acordo com contrato ou determinação de juiz).

Um dos aspectos relevantes trazido à baila na Lei 13.786/18 diz respeito à legitimação da carência de até 180 dias além do prazo fixado em contrato para entrega de empreendimentos, sem nenhuma punição para o incorporador, e as possíveis consequências para o mesmo ao ultrapassar esse prazo de tolerância.

Contudo, a penalidade pelo atraso na entrega do bem por prazo acima de 180 dias, se optar o comprador pela desistência do negócio, o incorporador deverá restituir a integralidade de todos os valores pagos, além de multa contratual, em até 60 dias corridos. Optando por se manter vinculado ao contrato, o adquirente fará jus, por ocasião da entrega do imóvel pelo incorporador, a uma indenização de 1% do valor pago, por cada mês de atraso. (FIGUEIREDO JÚNIOR, 2020, p. 8).

No caso esse aspecto é bastante delicado e é um dos que mais vem sendo debatido judicialmente, muito embora o Superior Tribunal de Justiça já tenha firmado entendimento pela validade das cláusulas de tolerância de 180 dias, de modo que vem em boa hora uma maior regulamentação sobre o tema.

Outro avanço dessa nova lei foi a previsão do direito de arrependimento em benefício do consumidor adquirente, em até 7 (sete) dias, nos casos em que o contrato for firmado fora do estabelecimento do incorporador, ou nos *stands* de vendas, com a devolução de todos os valores antecipados. No caso de o adquirente não se pronunciar no prazo previsto de 7 dias, o contrato será considerado irrevogável.

Frisados esses aspectos, além de outros que foram regulamentados na Lei 13.786/18, não deixa dúvidas que a nova lei poderá melhorar o ambiente de negócios imobiliário e permitirá um maior equilíbrio nas relações comerciais, protegendo tanto os consumidores adimplentes, quanto os incorporadores.

Dessa forma, a lei surgiu de forma positiva e com propriedade e otimismo, eis que tempo atrás a situação era discutida de forma negativa, pois o setor imobiliário necessitava de uma maior regulamentação sobre os “gargalos” que naquele momento de crise traziam como consequências, e deixavam um série de dúvidas no mercado imobiliário, o que

provocavam insegurança jurídica; atrasos e paralisações de obras devido à inviabilidade econômica; redução de receitas; aumento do custo pela incerteza do resultado final; suspensão ou aumento de custos dos financiamentos; estímulo à litigância de má fé; e, claro, queda da atividade produtiva. (FIGUEIREDO JÚNIOR, 2020, p. 10).

Nova ementa da redação:

NOVA EMENTA: Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. (BRASIL, 2018).

A nova Lei 13.786/18 tem como objetivo regular a resolução do contrato por inadimplemento do comprador de unidade imobiliária em incorporação imobiliária de forma parcelada de solo urbano.

Sendo assim, e para maior compreensão, pode-se observar os avanços trazidos pela nova lei, ou seja, o primeiro avanço é para o conteúdo do prazo de 180 dias, esse o incorporador se submete a carência para a entrega do bem. A nova regulamentação traz à baila que, caso previsto no contrato, de maneira explícita e destacada, e caso venha a ocorrer o atraso de 180 dias pelo incorporador, contudo, não acarretará a resolução do contrato por parte do comprador, nem provocará a aplicação de qualquer penalidade pelo incorporador. Embora esse fato, já vinha sendo proporcionado pelo judiciário. Ou seja, a Lei apenas deixou claro tal entendimento.

537

Atraso superior a 180 dias com resolução do contrato: caso haja atraso superior aos 180 dias previstos, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, ele pode resolver o contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida em contrato. Tudo, em até 60 (sessenta) dias corridos da resolução. Devendo ainda ser corrigidos, na forma da lei. (DUARTE, 2018).

Ressalta-se que a lei prevê que a aplicação da multa citada acima, não poderá ser aplicada de forma cumulativa com a multa a ser aplicada no caso de resolução do contrato.

Antes da Lei 13.786/18, a Lei 4.591/64 disciplinava o art. 67-A:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento total 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. (BRASIL, 1964).

Na lei de incorporação imobiliária, que estabelece que caso seja desfeito o contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento total de obrigação do adquirente, haverá devolução de quantias por ele pagas, atualizadas, que serão deduzidas da integralidade da comissão de corretagem e (PEREIRA, 2018, p. 11), ainda, haverá penalidade no pagamento de que não excederá 25% da quantia efetivamente paga. Agora, com a Lei 13.786/18, que regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 50% (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora quando a construção for estiver em regime de patrimônio de afetação, ou seja, o patrimônio de afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador, porém, caso contrato não possua esse regime, a multa permanece limitada a 25% do valor pago e deve ser paga em até 180 dias.

A Lei 13.786/18 trouxe outros avanços como, aluguel e encargos sobre o imóvel; compensação; patrimônio de afetação; incorporação sem regime de afetação; revenda da unidade; contratos firmados em estandes de venda/fora da sede do incorporador; condições diferentes mediante acordo; resolução por fato imputado ao adquirente; prazo para o pagamento da restituição; e nova venda.

Já no se refere à incorporação imobiliária: “De acordo com Scavone (2020, p. 162) a “construção por conta e risco do incorporador”, baseado nos art. 41 e 43, caput e inciso V, ocorre quando a construção corre por conta e em nome do próprio incorporador, assim leciona o referido autor”:

Na outra modalidade [por conta e risco do incorporador], a construção corre por conta e em nome do próprio incorporador, que entrega os apartamentos prontos, por preço global, abrangendo a fração do terreno e a unidade autônoma e respectiva participação nas coisas e áreas de uso comum. (SCAVONE, 2020, p. 162).

Nesta modalidade de incorporação surge o regime do patrimônio de afetação, bem como a figura da comissão de representantes que, nas outras duas modalidades, por administração e por empreitada, obrigatoriamente deverão ser eleitas conforme dispõe o art. 50 da Lei 4.591/1964, cabendo a essa comissão fiscalizar o andamento da obra quanto à sua execução e quanto aos aspectos econômicos.

O patrimônio de afetação consiste na separação do terreno e dos direitos da constituição a ele vinculados, do patrimônio do incorporador, que, por opção deste, passa a ser destinado exclusivamente à consecução da própria incorporação em proveito dos futuros adquirentes, garantindo, igualmente, as obrigações exclusivamente ligadas à realização do empreendimento. Essa figura jurídica, de acordo com Scavone (2018, p. 166), visa proteger o consumidor na medida em que “o empreendimento passa a ter contabilidade própria, segregada daquela do incorporador, assegurando aos compradores relativa proteção contra os insucessos daquele”. Mas isso não irá isentar o consumidor de todas as obrigações constituídas pelo incorporador na medida em que “exceto obrigações estranhas ao empreendimento, os mesmos problemas de outrora serão enfrentados pelos adquirentes se, por exemplo, o incorporador deixar de pagar pelo empréstimo junto à instituição financeira destinado à construção do prédio.”

Especificadas de maneira sucinta os tipos de incorporações, cabe analisar quando irá incidir a aplicação do CDC nos diversos tipos de incorporação, pois isso irá repercutir diretamente na responsabilidade civil a que são submetidos os incorporadores.

Neste contexto, a Lei 13.786/18 trouxe para as incorporadoras e os adquirentes regras mais dinâmicas e de fácil compreensão a serem aplicadas na seara imobiliária. (PEREIRA, 2018, p. 11).

Espera-se que haja maior segurança jurídica nas relações entre as partes, contudo, ainda podem existir novas interpretações pelos magistrados do poder judiciário.

Por fim, espera-se que a Lei 13.786/18, traga à baila um cenário de maior previsibilidade e de segurança jurídica para o mercado imobiliário, o qual vem suportando com dificuldades o crescente número de embates judiciais e extrajudiciais relacionados ao desfazimento de contratos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O CDC completou 30 anos de satisfatório regramento pelo ordenamento jurídico brasileiro. Embora seja uma lei modelo para o mundo, internamente, padece de sua plena implementação.

Os legisladores do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) foram muito felizes neste projeto, é patente que temos a melhor e mais avançada lei consumerista do mundo, protegendo e elevando o consumidor a uma condição de igualdade perante os

fornecedores. Trata-se, pois, de estabelecer a igualdade material, fornecendo mecanismos de efetiva proteção frente às empresas que ainda persistem em práticas abusivas. O CDC é um importante instrumento da cidadania.

Esta pesquisa ainda procurou compreender a realidade fática bem como as interpretações propiciadas pelos operadores do direito imobiliário. Neste sentido reside a importância do juiz, que não deve resumir-se à busca de respostas autônomas em regras determinadas, mas deve observar o ordenamento jurídico como um todo, e, principalmente, os princípios constitucionais. Vale salientar que a efetividade do direito do consumidor depende muito mais de quem aplica do que propriamente da lei.

O art. 53 do CDC, uma vez que a clareza deste artigo foi atenuada com o veto do seu parágrafo primeiro, que expressamente indicava a restituição dos valores pagos corrigidos monetariamente. Desta forma deixou para o judiciário a incumbência de sua interpretação e aplicação. Salvo alguns poucos julgados destoantes, não resta dúvida que a jurisprudência superou as expectativas e não deixou a dever a real intenção do legislador. De parabéns, portanto, nossa jurisprudência.

A correta fiscalização e observância dos dispositivos consumeristas certamente melhorará qualidade de vida e o bem-estar geral da população. Assim como a conscientização de seus preceitos contribuirá para a formação de uma consciência cívica e cidadã.

A Lei 13.786/18, já em vigor, regulamenta a desistência na compra do imóvel em regime de incorporação imobiliária e em parcelamento do solo urbano. (SCHMITZ, 2018, p. 1).

Além de prever requisitos básicos essenciais que deverão conter os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária e em parcelamento do solo urbano, inclusive sob pena de rescisão motivada caso não sanada as omissões depois de concedido o prazo de 30 dias (art. 35-A, § 1º), a nova lei busca trazer maior segurança para as transações imobiliárias regulando pontos que já eram aplicados pelos Tribunais.

A nova Lei inclusive prestigia ainda mais o regime do patrimônio de afetação, o qual já foi criado justamente para dar maior segurança aos adquirentes das unidades imobiliárias, o que irá fomentar ainda mais o mercado imobiliário, e por outro lado,

desestimular o crescente cenário dos distratos imotivados e dos embates judiciais sobre o tema que abarrotam o judiciário diariamente.

Sabe-se que a desistência na compra de um imóvel é prejudicial não só ao incorporador como também aos demais adquirentes das unidades imobiliárias que podem ser afetados pelo desequilíbrio econômico causado pela retirada repentina de “fluxo de caixa” do empreendimento muitas das construtoras fomentam as obras com os próprios valores pagos pelos consumidores por conta da devolução imediata ao adquirente “arrependido” como vinha ocorrendo em determinados casos julgados pelo País, o que agora se espera que tome outros rumos com aplicação da norma legal. (SCHMITZ, 2018, p. 7).

Por fim, conclui-se com a nova Lei 13.786/18 já em vigor, as incorporadoras e os adquirentes terão regras mais dinâmicas e de fácil compreensão a serem aplicadas na seara imobiliária. Espera-se que haja maior segurança jurídica nas relações entre as partes, contudo, ainda podem existir novas interpretações pelos magistrados do poder judiciário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, João Batista. **A proteção jurídica do consumidor**. 3. ed. rev. atualizada e ampliada, Editora Saraiva, São Paulo, 2012. p. 2-41-133-134.

ALVIM, Eduardo apud voto proferido pelo Min. Ari Pargendler (in fine). **STJ Resp. 59.870. São Paulo (2015/0004290-8)** (Jurisprudência). Disponível em: <https://centraldoaluno.s3.amazonaws.com/.../3J8fonZE5yXjEHdnAVKm_24_c77384e5c> Acesso em: 13 jul. 2021.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 13 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.195.642/RJ. Relatora: Nancy Andrighi - Terceira Turma. **Jusbrasil**, 13 de novembro de 2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22829799/recurso-especial-resp-1195642-rj-2010-0094391-6-stj/inteiro-teor-22829800>>. Acesso em: 18 abr. 2022.

_____. **LEI No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 12 jul. 2021.

_____. Constituição Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 18 jun. 2021.

_____. Código de Processo Civil 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em: 08 jun. 2021.

_____. Código de Processo Civil 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.html> Acesso em: 28 mar. 2021.

_____. PL 1220/2015. Disponível em: <www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>. Acesso em: 09 jun. 2021.

_____. LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 04 jun. 2021.

_____. **LEI Nº 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018**. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm>. Acesso em: 03 jul. 2021.

_____. **DA CLÁUSULA PENAL NO DIREITO DO CONSUMIDOR**, (Texto especialmente preparado para seminário patrocinado pelo CENACON – Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor do Estado de São Paulo, realizado em 6-06-2003). Disponível em: <<http://www5.mp.sp.gov.br:8080/caoconsumidor/DoutrinaCenacon/DaCLÁUSULAPENALNODIREITODOCONSUMIDOR.doc>>. Acesso em: 02 ago. 2021

542

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de Direitos do consumidor**. 6ª. Edição. São Paulo: EDITORA ATLAS S.A, 2013. p. 4-6-831-185.

FIGUEIREDO JÚNIOR, Gilvando. **O PL 1.220/15 e a regulamentação dos distratos no mercado imobiliário**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/282540/o-pl-1-220-15-e-a-regulamentacao-dos-distratos-no-mercado-imobiliario>>. Acesso em: 10 jul. 2021.

MARTINS, Plínio Lacerda. **Anotações ao Código de Defesa do Consumidor: (Lei 8.078/90): conceitos e noções básicas**. Rio de Janeiro: Forense, 2013. pág. 16.

PEREIRA, Antonio Marcos Borges da Silva. **A rescisão do contrato de compra e venda de imóvel e a súmula 543 do STJ**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/243841/a-rescisao-do-contrato-de-compra-e-venda-de-imovel-e-a-sumula-543-do-stj>> Acesso em: 09 jun. 2021

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário – Teoria e prática**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHMITZ, Diego. **Lei 13.786/18 - Lei que regulamenta a desistência na compra do imóvel.** Disponível em: < <https://jus.com.br/noticias/71241/lei-13-786-18-lei-que-regulamenta-a-desistencia-na-compra-do-imovel>>. Acesso em: 01 jun. 2021

SANTOS, J. M. Carvalho. **Código Civil brasileiro interpretado.** Parte Geral. (artigos. 863-927). 9 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964. V. XI.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor: a busca de um ponto de equilíbrio entre as garantias do Código de Defesa do Consumidor e os princípios gerais do direito civil e do direito processual civil.** 2^a. Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 25-52.