

Escola Paulista de Direito

FERNANDO MARREY FERREIRA

Contratos imobiliários

Especialização em Direito Imobiliário

São Paulo

2020

Escola Paulista de Direito

FERNANDO MARREY FERREIRA

Contratos imobiliários

Monografia apresentada à Escola Paulista de Direito (EPD) como parte dos requisitos para obtenção do título de Especialista em Direito Imobiliário sob a orientação do Professor Drº Luiz Antonio Scavone Junior.

São Paulo

2020

F383c Ferreira, Fernando Marrey.
Contratos Imobiliários. / Fernando Marrey Ferreira. – São Paulo:
EPD, 2020.

Orientador: Luiz Antonio Scavone Junior
Monografia (Pós-graduação) – Escola Paulista de Direito (EPD).

1. Contratos imobiliários. 2. Incorporações imobiliárias. I. Scavone
Junior, Luiz Antonio. II. Título.

CDD: 346.04346

Catálogo na publicação: Kelly Dayane da Silva – CRB8/9761

Aprovado com média _____ São Paulo 2020 Banca
examinadora _____ Professor Doutor Luiz Antônio
Scavone Junior; _____ Professor Alessandro Segalla;
_____ Professor Dr. Fabrício Matteucci Vicente.

RESUMO

Esta monografia tratará dos contratos para aquisição de imóveis, que são a segurança jurídica de compradores e vendedores. Princípios Constitucionais como a dignidade da pessoa humana, a função social e a livre iniciativa incidem nos contratos imobiliários. A base contratual é pautada na autonomia privada, função social dos contratos e boa-fé objetiva e seus desdobramentos, as invalidades dos negócio jurídico estão presentes. A promessa de compra e venda de imóveis na planta o adquirente se obriga a pagar o preço e o incorporador a construir a obra e outorgar escritura das unidades autônomas quando prontas. O contrato de compra e venda de imóveis prontos abordar-se-á cláusulas gerais dos contratos e aplicação da legislação esparsa imobiliária. A tradição, entrega do imóvel opera-se registro da escritura no Cartório de Registro de imóveis transferindo a propriedade para os adquirentes. Ver-se-á o descumprimento das obrigações e a responsabilidade civil por esse ato, as perdas e danos, juros, cláusula penal e honorários advocatícios. O contrato de incorporação imobiliária abordará os pré-requisitos do contrato de compra e venda de imóveis na planta, generalidades, patrimônio de afetação que protege o comprador e da direitos ao incorporador. Obrigações e direitos do incorporador serão tratados, assim como a permuta de terrenos por unidades autônomas do empreendimento. As construções do empreendimento podem ser por empreitada, por administração ou por conta e risco do incorporador. As infrações aplicadas aos envolvidos na promessa de compra e venda até o registro da escritura, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor. O rompimento do contrato de incorporação será abordado assim como a nova lei dos Distratos, que é a última contemporânea atualização legislativa no ramo imobiliário de grande importância. Como forma de garantir financiamento e garantias ao comprador e vendedor tratar-se-á do contrato adjeto com alienação fiduciária. De suma importância, portanto debruçar-se-á na inserção dos temas relativos aos corretores de imóveis na engrenagem da construção civil. Desta forma se adquire segurança jurídica nas relações imobiliárias, propulsando o mercado a suprir o déficit habitacional do Brasil que é brutal para realizar o sonho da casa própria.

Palavras Chaves: Contratos Imobiliários. Obras, Registro, Distratos.

ABSTRACT

This monography will cover contracts for the acquisition of real estate, which are the legal security of buyers and sellers. Constitutional principles such as human dignity, social function and free enterprise affect real estate contracts. The contractual basis is based on private autonomy, the social function of contracts and objective good faith and its consequences, the invalidities of the legal business are present. The promise of buying and selling real estate in the plant, the acquirer undertakes to pay the price and the developer to build the work and grant deed of the autonomous units when ready. The contract for the purchase and sale of finished properties will cover general clauses of the contracts and application of the sparse real estate legislation. The tradition, delivery of the property operates the registration of the deed in the Registry of Real Estate transferring the property to the buyers. There will be a breach of obligations and civil liability for this act, losses and damages, interest, penal clause and attorney fees. The real estate development contract will address the prerequisites of the property purchase and sale contract in the plant, generalities, property of affectation that protects the buyer and the rights to the developer. Obligations and rights of the developer will be dealt with, as well as the exchange of land for autonomous units of the enterprise. The construction of the project can be done by contract, by management or at the owner's risk and risk. Infractions applied to those involved in the purchase and sale promise until the registration of the deed, the Consumer Protection Code applies. The breach of the incorporation contract will be addressed as well as the new Law of Terminations, which is the latest contemporary legislative update in the real estate sector of great importance. As a way of guaranteeing financing and guarantees to the buyer and seller, this will be the contract with fiduciary alienation. Of paramount importance, therefore, it will focus on inserting themes related to real estate agents into the civil construction machinery. In this way, legal certainty in real estate relations is acquired, propelling the market to fill the housing deficit in Brazil, which is brutal in order to realize the dream of home ownership.

Keywords: Real Estate Contracts. Works, Registration, Cancellations

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 ASPECTOS CONSTITUCIONAIS IMOBILIÁRIOS	13
2 BASE CONTRATUAL	16
2.1 Autonomia Privada.....	17
2.2 Função Social dos Contratos.....	18
2.3 Boa-Fé Objetiva.....	20
2.3.1 Desdobramentos da Boa-Fé objetiva.....	21
2.4 Das Invalidades do negócio jurídico.....	24
2.4.1 Nulidades.....	24
2.4.2 Anulabilidades.....	25
3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA	28
4 CONTRATO DE COMPRA E VENDA	31
4.1 Cláusulas Gerais dos Contratos, base da Compra e Venda.....	31
4.2 Legislação Aplicável ao Contrato de Compra e Venda.....	32
4.2.1 Família.....	32
4.2.2 Incapaz Alvará.....	33
4.2.3 Coisa Futura.....	33
4.2.4 Vício Redibitório.....	33
4.2.5 Venda de Ascendente para Descendente.....	34
4.2.6 Retrovenda.....	34
4.2.7 Preferência.....	35
4.2.8 Hipoteca.....	36
4.3 Registro Imobiliário no Cartório de Notas e de Imóveis.....	36
4.3.1 Despesas do Contrato.....	37
4.4 Do Descumprimento das Obrigações.....	39
4.4.1 Responsabilidade pelo descumprimento da obrigação.....	40
4.4.1.1 Responsabilidade Contratual.....	40
4.4.3 Responsabilidade Extracontratual.....	44
4.4.4 Juros legais.....	45
5 CONTRATO COM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	50
5.1 Pré-Requisito ao Contrato de Compra e Venda de Imóveis na Planta.....	52
5.2 Generalidades do Contrato de Incorporação Imobiliária.....	53

5.3 Patrimônio de Afetação	55
5.4 Obrigações e Direitos do Incorporador	58
5.5 Permuta de terreno por unidades autônomas do empreendimento	58
5.6 Da Construção do Prédio	60
5.7 Das infrações	60
5.8 Código de Defesa do Consumidor e incorporação	61
5.9. Inovação Legislativa: Lei dos Distratos	62
6 CONTRATO ADJETO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	68
7 CONTRATO DE CORRETAGEM	71
7.1 Aspectos processuais	72
CONCLUSÃO	74
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	86

INTRODUÇÃO

O sonho da casa ou apartamento próprios é o ideal do povo e vem acompanhado de emprego e renda na construção civil. A presente tese jurídica pretende responder algumas indagações partindo da legislação específica do tema Contatos Imobiliários e suas inovações recentes. A doutrina e a jurisprudência fundamentam o raciocínio jurídico, contudo sobretudo buscará *“Agregue valor com uma argumentação sólida pautada em raciocínio próprio, e não simplesmente replicar ideias alheias”*¹. O equilíbrio nas relações sociais contratuais pode ser atingido através de institutos jurídicos que regulam as relações entre cidadãos? A paz social harmonizando partes contratantes viabilizam-se através dos contratos privados e legislação inovadora? Como a boa-fé objetiva e a função social da propriedade podem efetivar-se na prática através dos contratos imobiliários? Assim partindo dos aspectos constitucionais e passando pela legislação ordinária, balizando na Constituição Federal de 1988, no Código Civil de 2002 e na legislação esparsa imobiliária buscar-se-á um aprofundamento jurídico na delimitação do raciocínio referente aos contratos imobiliários como a promessa de compra servindo de base para aprofundar nos contratos de incorporações imobiliárias, também abordar-se-á a alienação fiduciária e o contrato de corretagem, de forma completa mas conciso e sintético.

No capítulo primeiro que versa sobre os aspectos constitucionais buscar-se-á identificar o real teor material dos princípios constitucionais que norteiam nosso sistema jurídico no que tange a propriedade e sua função social. A dignidade da pessoa humana incidente no direito à moradia. Como o artigo quinto e a ordem econômica capitalista constitucional prescrevem esses direitos de propriedade? Também buscará verificar a natureza para legislar que é concorrente entre os três entes da federação: União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Os contratos localizados na legislação infraconstitucional recebem a incidência da ordem

¹ QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo; FEFERBAUM, Marina. **METODOLOGIA DA PESQUISA EM DIREITO**, técnicas e abordagens para elaboração de monografias, dissertações e teses. Saraiva, 1. ed. São Paulo. 2019. Página 31.

constitucional balizando sua normatização e aplicabilidade prática devem ser virtuosos, numa nação onde a favelização avança e a legislação tende para que todos tenham a casa própria, não expressamente mais implicitamente, isso deve ser conciliado.

No capítulo segundo elencar-se-á a base de interpretação contratual expressos em diversos institutos. Os elementos de validade do negócio jurídico são de primordial observância como também sua estrutura objeto, causa *finalis*. A relevância da Escola Ponteano será desenvolvida. Dentre os aspectos contemporâneos, conforme a legislação nos contratos existe a Autonomia Privada onde a vontade das partes e a ordem pública interagem na execução dos contratos; a Função Social dos contratos encontra na legislação brasileira a única nação do mundo que a tipifica, ver-se-á como o meio social e o equilíbrio são importante na interpretação; a Boa-Fé Objetiva é cláusula geral a ser utilizada na interpretação dos contratos com o dever de informar, cooperar, e vedada a deslealdade e a contradição, desenvolveria também conceitos que tem função integrativa que supre lacunas integrantes a boa-fé objetiva. Abordar-se-á os elementos da boa-fé objetiva: 1 - Venire contra factum proprium; 2 - Supressio; 3 - Surrecti; 4 - Tu quoque; 5 - Duty to mitigate the loss; 6 - Exceptio doli. As invalidades do negócio jurídicos também vão ser abordadas trazendo a lei seca sobre o tema, primeiro as nulidades, depois a anulabilidades.

No capítulo terceiro trataremos do Compromisso ou Promessa de Compra e Venda, analisar-se-á a legalidade deste contrato preliminar. As nuances do lapso temporal desse negócio jurídico em que o promissário comprador obrigado a pagar o preço acordado no contrato até a escrituração que o compromissário vendedor se obriga quando o contrato finda totalmente adimplido. A promessa de compra e venda é regulada pelo Decreto-lei 58, de 10.12.1937 que será totalmente abordado para detalhar o instituto do Compromisso de Compra e Venda. Abordar-se-á também a Cessão, o Direito De Arrependimento a devolução de valores pagos pelo compromissário vendedor ao adquirente inadimplente por inadimplemento absoluto.

No capítulo quarto tratar-se-á dos Contratos de Compra e Venda de imóveis prontos, que já tenham matrícula própria no Registro de Imóveis, portanto exclui-se nesse capítulo os imóveis adquiridos de construtoras na planta. A lei seca da base geral dos contratos de compra e venda estarão presentes, também a legislação

aplicável a compra e venda, abordando temas familiares, o alvará para incapaz celebrar ato, vícios redibitórios, direitos de preferência, retrovenda venda de ascendente para descendente e a hipoteca. Analisar-se-á aspectos dos Registros Imobiliários, principalmente sobre o Código Civil de 2002, as despesas das escrituras, a exigência de se fazer a escritura, a importância de se registrar todos os atos imobiliários pois como se verá o registro impõe a irretratabilidade dos contratos. Ainda no capítulo quarto, abordar-se-á a definição de obrigação e seu o descumprimento, ver-se-á o caso da maxidesvalorização na Argentina e suas consequências para os contratos imobiliários. Responsabilidade contratual e perdas e danos com reparação, o que atinge o inadimplemento dos contratos, caso fortuito e força maior, a mora, a correção monetária, os honorários de Advogados, a cláusula penal moratória e compensatória, responsabilidade extracontratual decorrente do ato ilícito, bens impenhoráveis, juros legais e o dilema da aplicabilidade dos juros compostos.

No capítulo quinto o contrato de incorporação imobiliária onde o comprador adquirente formaliza a promessa de compra e venda com a construtora e incorporadora, os primeiros se obrigam a pagar o preço ajustado e os segundos a entregar a obra pronta dentro do prazo estipulado. Analisar-se-á a Lei 4.591/1964 e sua atualização pela Lei n. 13.786/2018. Verá que estará presente tratativa do valor da corretagem, o índice correção monetária, distato, taxas de juros, o arrependimento, os aspectos registraes, até o habite-se serão tratados. As unidade autônomas estarão ligadas entre si pela instalação do condomínio das unidades comuns. O enorme déficit habitacional deve ser vencido pela liberdade econômica. Como pré-requisito para assinatura do contrato de promessa de compra e venda deve existir o Registro Imobiliário, as vedações que Lei 4.591/1964 prevê ante a comercialização do empreendimento sem a concessão do RI. Ver-se-á que o contrato de promessa de compra e venda é bilateral, consensual, oneroso, comutativo, solene, de execução continuada. A jurisprudência aplicável ao tema está presente. Com a Lei 10.931/2004 institui-se o patrimônio de afetação que visa proteger o adquirente e deve ser constituído pelo incorporador, abordar-se-á como fica a insolvência do promissário vendedor, a hipoteca, as ações trabalhistas incidente neste instituto; cria-se uma Comissão de Representantes para tratar com o incorporador. Serão abordados também pautado na legalidade, lei seca as obrigações e direitos do incorporador;

permuta de terreno por unidade autônomas do empreendimento; construção do prédio por empreitada, administração ou por conta e risco do incorporador; as infrações; aplicação do Código de Defesa do Consumidor e o distrato.

No capítulo sexto tratar-se-á do contrato adjeto com alienação fiduciária, regulada através da Lei 9.514/1997, quando o devedor (fiduciante), transmite a propriedade imobiliária ao fiduciário (credor), em garantia da dívida assumida pela aquisição do imóvel, o preço, o pagamento da dívida e extinção da propriedade do credor. O Código de Defesa do Consumidor regula o caso, o leilão para arrecadar para quitar a dívida abordados. A apresentação da letra seca da lei elucida o caso em detalhes tanto nos aspectos materiais como processuais. A questão do adimplemento substancial.

No capítulo sétimo o contrato de corretagem ver-se-á que segue Lei Federal 6.530 de 1978 rege a profissão de corretor de imóveis em todo território nacional, como se habilitar sem vínculo empregatício. Contrato de corretagem portanto é um negócio jurídico estabelecidos entre comitentes e corretor, Cabe ao Conselho Federal elaborar o contrato padrão de corretagem. Segundo a Resolução-COFECI n. 005/78: define a regulação da profissão, portanto se verá os aspectos materiais da instituição do contrato de corretagem. Também abordar-se-á os aspectos processuais, com a aproximação das partes e concretizar o negócio. O negócio pode ter sido contratado por escrito ou verbalmente, diferentes as ações cabíveis para essas diferentes forma de contratação. A questão das testemunhas serão abordadas, como também a rescisão, resolução e responsabilidade do corretor de imóveis.

Desta forma abordar-se-á temas constitucionais incidentes na promessas de contratos de compra e venda e contrato de compra e venda com aspectos da base contratual, a materialidade desses institutos, o ponto culminante da transmissão da propriedade o Registro Imobiliário, também o descumprimento das obrigações contratuais e suas consequências. O contrato de incorporação imobiliária nos mais diversos temas pertinentes a relação comprador, vendedor e construtor/incorporador, suas infrações e o distrato do contrato com as últimas atualizações legislativas. Importante o contrato adjeto com alienação fiduciária como forma de financiamento será desenvolvido. O emprego na construção civil pode ser formal como se dá nas obras ou relação autônoma como se observa com o trabalho dos corretores de imóveis

de suma importância para alavancar vendas e promover o ciclo virtuoso propulsor de toda a engrenagem deste setor econômico. Esta monografia não esgota o tema dos contratos imobiliários para não se alongar demais e perder o foco, assim numa outra oportunidade, novos temas contratuais podem ser esmiuçados.

1 ASPECTOS CONSTITUCIONAIS IMOBILIÁRIOS

A influência de irradiação dos princípios constitucionais por todo ordenamento jurídico nacional tornou-se uma realidade com a promulgação da Constituição de 1988.

“Três características consensualmente atribuídas à Constituição de 1988 podem ser consideradas (ao menos em parte) como extensivas ao título dos direitos fundamentais seu caráter analítico, seu pluralismo e seu forte cunho programático e dirigente”².

Irradia no direito à moradia programaticamente dirigente para que todos tenham casa própria. A Constituição Federal de 1988 baliza e norteia todo o sistema jurídico nacional, é a lei das leis com maior grau de observância frente a legislação ordinária infraconstitucional seja o Código Civil seja a legislação esparsa imobiliária. À luz da personalização e constitucionalização do Direito Civil, pode-se afirmar que a real função do contrato não é a segurança jurídica, mas sim atender os interesses da pessoa humana”³. Os contratos e suas cláusulas estabelecidos dentro da legislação vigente fazem lei entre as partes, dando suporte aos interesses da pessoa humana.

Artigo primeiro, III da Constituição Federal de 1988: “A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: a dignidade da pessoa humana”. O direito à moradia é um direito básico para o ser humano, ter um lar próprio para poder repousar e exercer o direito de convívio com a família dignifica o homem. Depois de um dia de trabalho e da maratona da ida e vida do ofício a casa própria é um porto seguro na existência humana.

“... a dignidade é atributo intrínseco da existência da pessoa humana, único ser que compreende uma valor interno, superior a qualquer preço, que não admite substituição equivalente, a dignidade entranha e se confunde com a própria natureza do ser humano”⁴.

² SARLET, Ingo Wolfgang. **EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS UMA TEORIA GERAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NA PERSPECTIVA CONSTITUCIONAL**. Livraria do Advogado, 11. ed., Porto Alegre, 2012. Página 64.

³ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Forense 7. ed. São Paulo, 2012. Página 59.

⁴ SILVA, José Afonso da. **COMENTÁRIO CONTEXTUAL A CONSTITUIÇÃO**. Malheiros 1. ed. Brasil, 2005. Página 38.

Morar bem é um pressuposto básico para qualidade de vida no caminho junto com outras necessidade para dignificar o ser humano.

Artigo 5, XXII e XXIII da Constituição Federal de 1988:

“Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito a propriedade, nos termos seguintes: é garantido o direito à propriedade, a propriedade atenderá a sua função social”.

A propriedade para ser adquirida necessita de capital ou de incentivo do poder público constituindo-se num direito fundamental da pessoa humana. As obras de moradia que proporcionam casa própria para o povo usar, gozar e ficar à disposição da população em geral está impingida no direito constitucional vigente dignificando nosso ordenamento jurídico constitucional com princípios humanitários, desta forma decorrente de todos os benefícios que a casa própria dispõe para o povo atende a função social. “Vale dizer, em fim que as normas de direito privado sobre a propriedade não de ser compreendidas de conformidade com a disciplina que a Constituição lhe impõe”⁵. Desta forma este primeiro capítulo inicial balizado nas normas constitucionais deve nortear todo esse raciocínio jurídico, tem incidência e aplicabilidade imediata.

Artigo 182 parágrafos 1 e 2 da Constituição Federal de 1988:

“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sócias da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. 1 – O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana; 2 – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor”.

A competência para legislar sobre a habitação é concorrente entre União, Estados e Municípios. A lei Federal que disponibiliza ao Poder Municipal poder de atuar é o Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001, para efetivamente buscar o bem comum no que tange a qualidade de vida dos munícipes. O Plano Diretor amplamente discutido pelo legislativo municipal disponibiliza ao Poder Executivo Municipal o norte de como proceder objetivando ganhos harmônicos entre cidade –cidadão. “Gigante

⁵ SILVA, José Afonso da. **COMENTÁRIO CONTEXTUAL A CONSTITUIÇÃO**. Malheiros 1. ed. Brasil 2005. Página 118.

americana Greystar chega ao País para construir imóveis para alugar”⁶. Toda obra é bem-vinda.

Artigo 170, II e III Constituição Federal de 1988:

“A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social observados os seguintes princípios: a propriedade privada; a função social da propriedade”.

Nossa Constituição estabelece o sistema capitalista fundado na livre iniciativa e busca na valorização social os ditames da justiça social no que se refere a propriedade e sua função social, desta forma a moradia digna é um fundamento jurídico programático da Constituição Federal de 1988.

“...os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim: “assegura a todos existência digna conforme os ditames da justiça social”. Se é assim, então a propriedade privada – que ademais, tem que atender à sua função social – fica vinculada à consecução daquele fim”⁷.

Moradia digna para toda população do Brasil é uma busca norteadada pela Constituição Federal de 1988, e deve ser perseguida pelas políticas públicas realizando obras por toda nação para reverter o vexatório déficit habitacional em nossa sociedade.

“Também, no inc. V do art. 170 da Carta Política, no Título dedicado à Ordem Econômica e Financeira, há comando de que ela terá, como um de seus sustentáculos, a defesa do consumidor. A primeira vista, já havia como inferir que o espírito da lei consumerista que viesse a ser posta em vigor, em complementariedade à Constituição, deveria focar o consumidor como o participante da relação de consumo a ser protegido, uma vez que a dicção constitucional é a de sua *defesa*”⁸.

⁶ JORNAL O ESTADO DE SÃO PAULO de 9 de Setembro de 2020, Página B7.

⁷ SILVA, José Afonso da. **COMENTÁRIO CONTEXTUAL A CONSTITUIÇÃO**. Malheiros 1. Ed. . Brasil 2005. Página 712.

⁸ REIS, Eduardo Cavalcante Araújo dos. **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR & CONTRATOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS**. Juruá, Curitiba, 2006. Página 59.

2 BASE CONTRATUAL

“Obrigação refere-se a uma relação jurídica pela qual uma pessoa, no caso obrigado, se submete a cumprir certa prestação, em favor de outra, no caso o beneficiário, e caso não seja cumprida a obrigação, o prejudicado deverá ver-se ressarcido dos danos sofridos”⁹.

A lei entre as partes pode ser expressa num papel escrito e formal que ditará a norma de convivência de obrigações e contraprestações entre os envolvidos. “... na visão clássica ou moderna o contrato pode ser conceituado como sendo o negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa a criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial”¹⁰. A partir do momento que se assina um contrato imobiliário cria-se, modifica-se ou extingue-se uma situação anterior e adentra-se para uma nova realidade, tendo como pano de fundo um bem patrimonial.

“O contrato válido e eficaz deve ser cumprido integralmente pelas partes *pacta sunt servanda*, fazendo lei entre as partes, sob pena de acarretar um caos negocial”¹¹. Artigo 104 do Código Civil: “A validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei”. O negócio jurídico expresso num contrato deve ter como partes pessoas capazes de assumir obrigações a contraprestações, o objeto deve ser lícito ou seja uma das partes deve ser dona do imóvel objeto das tratativas e estar livre para o comércio podendo ser objeto das negociações até o estabelecimento de um termo que a lei prescreve como positiva de ocorrer entre as partes contratantes.

Contratar é facultativo. “... a parte que deseja contratar tem liberdade de fazer a opção de contratar ou não, escolher com quem deseja contratar e também, de discutir o conteúdo das cláusulas que deverão constar do contrato”¹². “E simplificando, ainda: a) o objeto do contrato é a execução completa da obrigação; b) a causa *finalis* do contrato são as operações que a parte se propõe a realizar; c) o objeto (causa *finalis*)

⁹ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. , São Paulo, 2013. Página 38.

¹⁰ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 2.

¹¹ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. São Paulo, 2013. Página 52.

¹² SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. São Paulo, 2013. Página 49.

de uma obrigação é a execução da prestação; d) o objeto da prestação é a coisa ou o serviço, o crédito, o débito”¹³. O objeto do contrato imobiliário é a obrigação do adquirente pagar o preço, seja a vista ou as prestações até quitar e a contraprestação é a tradição do objeto pela outra parte assinando a escritura no Registro de Imóveis; a causa finalis é solver as prestações recíprocas do contrato, os atos concatenado tendente a concretude executando as obrigações; o objeto das prestações é o crédito e o débito para o efetivo cumprimento do contrato aperfeiçoando seus efeitos.

Segundo (TARTUCE, 2012): a Escola Ponteana (Pontes de Miranda) pode ser explicada, na base plano de existência constituído de agente, vontade, objeto, forma como pressupostos de existência; subindo um degrau se todos esses elementos estejam presentes temos na parte intermediária o plano de validade composto: capacidade do agente; liberdade da vontade ou do consentimento; licitude, possibilidade, determinabilidade do objeto; adequação da formas como requisitos de validade; subindo mais um degrau e estando presentes todos os aspectos dos planos base e intermediários chegamos no plano de eficácia composto: condição, termo, encargo, consequência do inadimplemento negocial (juros, multas, perdas e danos), outros elementos efeitos do negócio. “Logicamente a Escola Ponteana indica que o plano seguinte não pode existir sem o plano anteriores. Elucidando, para que o negócio ou contrato seja eficaz, deve ser existente e válido. Para ser válido deve existir”¹⁴.

Os aspectos contemporâneos, conforme a legislação nos contratos existe a Autonomia Privada, a Boa-Fé Objetiva e a Função Social

2.1 Autonomia Privada

¹³ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 385.

¹⁴ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 14.

Força obrigatória dos contratos *pacta sunt servanda* sinaliza que as partes ao contratar devem honrar as cláusulas estabelecidas! A liberdade absoluta de contratar cede lugar a certas limitações de ordem pública, portanto a autonomia da vontade dá lugar a autonomia privada, encontrado no direito patrimonial sua maior expressão. O dirigismo contratual provém da esfera pública na relação contratual, portanto as partes estão engessadas pelos dogmas públicos incidentes nas relações privadas, tem certa liberdade dentro de certa delimitação por onde pode-se contratar vida da esfera pública regendo a relação privada. “O Código Civil celebra o princípio da autonomia privada, sob cuja égide o sujeito do direito vivencia o poder de contratar com liberdade, poder esse limitado, porém, a ordem pública e a função social do contrato”¹⁵.

A intercomunicação entre poder público e liberdade privada de estabelecer um negócio jurídico visa colocar ordem em todo o processo de contratação segundo uma base comum pública que norteia a esfera privada.

“Conceitua-se o princípio da autonomia privada como sendo um regramento básico, de ordem particular – mas influenciado por normas de ordem pública - pelo qual na formação dos contratos, além das vontades das partes, entram em cena outros fatores, psicológicos, políticos, econômicos e sociais. Trata-se de direito indeclinável da parte de autorregulamentar os seus interesses, decorrente da dignidade humana, mas que encontra limitações em normas de ordem pública, principalmente os sociais contratuais”¹⁶.

A vida em sociedade está sujeita ao intervencionismo estatal nas relações privadas e é bom que o seja, caso contrário o leque de formas de estabelecimento de prestações e contraprestações entre parte contratantes seria aberta demais trazendo insegurança jurídica decorrente das várias formas inéditas de interpretações do pactuado, o ordenamento público põe ordem nas relações.

“Constitui-se como cláusula limitadora a autônima privada. Como é de ordem pública, o juiz deve aplicá-la de ofício (sua aplicação não exige iniciativa da parte), a qualquer tempo e grau de jurisdição (não está sujeito a preclusão) ... juiz integra (faz parte do contrato)”¹⁷.

2.2 Função Social dos Contratos

¹⁵ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 852.

¹⁶ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 56 e 57.

¹⁷ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 853.

Decorrente do primeiro capítulo constitucional a função social dos contratos vem estabelecida na Constituição Federal de 1988, seus preceitos incidem na esfera infraconstitucional reforçando com força normativa o valor de para sua observância. “A função social dos contratos pode ser conceituada como sendo um princípio contratual, de ordem pública, pelo qual o contrato deve ser, necessariamente, visualizado e interpretado de acordo com o contexto da sociedade”¹⁸. A liberdade contratual privada fica balizada por levar em conta a função social dos contratos, na prática é um exemplo da ordem pública norteando as relações privadas. “Essa liberdade parcial de contratar, com objetivo de fazer circular a riqueza, tem de cumprir a função social, tão ou mais importante do que o aspecto econômico do contrato”¹⁹.

Em nenhum país, não existe outro código civil que tenha adotado a cláusula geral da função social do contrato como limitadora e fundadora da liberdade de contratar. A função social do contrato é uma peculiaridade normativa do Código Civil Brasileiro”²⁰. Artigo 421 do Código Civil:

“a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Parágrafo único: Nas relações contratuais privadas, prevalece o princípio da intervenção mínima do Estado, por qualquer de seus poderes, e a revisão contratual determinada de forma externa às partes será excepcional”.

O regime capitalista se diferencia do comunismo e socialismo justamente na não intervenção do Estado nas relações privadas, e a prevalência da livre iniciativa, contudo um mínimo estatal está presente na formação e interpretação dos negócios jurídicos imobiliários. “Ao interpretar-se o fato ou o direito no sentido de conformá-los a função social do contrato deve-se levar em consideração inexoravelmente”²¹.

“os contratos devem ser interpretados de acordo com a concepção do meio social onde estão inseridos, não trazendo onerosidade excessiva às partes contratantes, garantindo que a igualdade

¹⁸ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 65.

¹⁹ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 854.

²⁰ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 854.

²¹ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 852.

entre elas seja respeitada, mantendo a justiça contratual e equilibrando as relações onde houver a preponderância da situação de um dos contratantes sobre a do outro”²².

O bom senso entre as pessoas que ajustam solenemente tratativas deve preponderar para que tudo corra a contento solvendo o contrato. Contudo: ‘por função instrumentalizadora devem entender-se a atividade do juiz de dar concretude de enunciado abstrato do CC421”²³.

Artigo 2035 do Código Civil:

“A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor desse Código, obedece os dispositivos das leis anteriores, referidos no artigo 2045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência desse Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução”.
Parágrafo único: “Nenhuma convenção prevalece se contrariar preceitos de ordem pública, tais como estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”.

Claramente o direito intertemporal torna eficaz a aplicação da lei nova no que couber fazer e também o parágrafo único é típico exemplo da autonomia privada onde os contratos se submetem aos preceitos de ordem pública, decorrentes da lei, efetivando na prática a função social dos contratos.

“Interessa a toda sociedade, na medida em que os *standarts* contratuais são paradigmáticos para outras situações assemelhadas. Tudo que ocorre relativamente a um contrato terá, forçosamente, repercussão em outros casos que digam respeito ao mesmo tipo de contrato”²⁴.

A função social das avenças entre partes que pactuam visa coibir o desvio de finalidade do contrato com proteção da causa do ajustado, a indevida interferência de terceiro cúmplice, a violação de valores metaindividuais como meio ambiente, concorrência desleal, cláusula abusiva em contrato massificados.

2.3 Boa-Fé Objetiva

²² TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 58.

²³ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 855.

²⁴ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 855.

“Inúmeros são os deveres dos proprietários, desde agir conforme a lei determina ou se abster, se proíbe, bem como agir segundo os ditames da boa-fé objetiva, para não abusar do seu direito”²⁵. “Nasce o princípio da Boa-Fé Objetiva, com a finalidade de não mais se pode analisar o contrato, atendo-se simplesmente o que ali está exposto, fazendo-se necessário uma análise mais aprofundada com relação ao real objetivo do contrato”²⁶. “A boa-fé objetiva, cláusula geral prevista no CC422 decorre da função social do contrato, de modo que tudo que disser sobre a boa-fé objetiva poderá ser considerado como integrante, também, da cláusula geral da função social do contrato”²⁷. Artigo 422 do Código Civil: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução os princípios da probidade e boa-fé”. Os dizeres das cláusulas contratuais norteiam-se pela formalidade contudo item por item estão sujeitos a interpretação. “A boa-fé objetiva é técnica de interpretação contratual”²⁸. O contrato é um todo harmônico que visa a segurança jurídica nas relações entre as partes, portanto fazem lei entre elas.

2.3.1 Desdobramentos da Boa-Fé objetiva

A boa-fé objetiva chama par si como fundamental a informação, “Decorre da boa-fé objetiva o dever de informação”²⁹, sendo prioritária para que se possa ter visibilidade do que está ocorrendo na relação jurídica entre as partes, cada qual fazendo desencadear suas obrigações para serem executadas durante o tramite da bilateralidade vinculativa, sujeitando a outra parte na contraprestação que integra o contrato para sua finalização da melhor forma possível, compreendendo todas as nuances estabelecidas, até o desentranhar uma parte da outra, finalizando o vínculo.

²⁵ SOUSA, Alexandre Castro. **ANULAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR MOTIVO DE VIZINHANÇA**. Editora Lumen Juriz, Rio de Janeiro 2017. Página 152.

²⁶ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed, São Paulo, 2013. Página 52. .

²⁷ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 855.

²⁸ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 860.

²⁹ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 869.

Relevante também a obrigatoriedade de cooperação para que se atinja a finalidade do contrato sua observância integral, desta forma uma parte deve praticar atos concatenados focados nos objetivos de total desenrolar das fases contratuais até desaguar na sua consecução final. Lealdade entre as partes contratantes, crucial para a tranquilidade e paz social decorrente do contrato. “A boa-fé objetiva impõe ao contratante um padrão de conduta e de modo que deve agir como um ser humano reto, vale dizer com probidade, honestidade e lealdade”³⁰. Todo ser humano contratante deve pautar-se na observância da normalidade e integridade das relações entre pessoas na esfera jurídicas quando celebra um contrato, corroborando para consecução das cláusulas estabelecidas da melhor forma possível dentro da legalidade, vedada portanto a deslealdade. “O entendimento de que a proibição de agir com comportamento contraditório decorre da cláusula da boa-fé”³¹. As partes não devem incorrer em solavancos contrários ao estabelecido formalmente no contrato, tanto na esfera subjetiva como objetiva da relação, o equilíbrio é fundamental para boa convivência temporária desde a fase antecedente a celebração contratual, como na sua execução e a incidência da modificação da relação jurídica concretizada na finalidade do contratado na nova realidade das partes que ocorre na fase pós contratual.

A interpretação integra o todo contrato sendo utilizada para dirimir conflitos de interesses entre as partes na prossecução da aplicabilidade da boa-fé objetiva. “Tais conceitos devem ser utilizados com função integrativa, suprimindo lacunas do contrato e trazendo deveres implícitos às partes contratuais”³². 1 – Venire contra factum proprium: Veda que uma parte pratique uma determinada conduta na relação contratual e posteriormente queira adotar outra, oposta ou contraditória à primeira. “determinada pessoa não pode exercer um direito próprio contrariando um comportamento anterior, devendo ser mantida a confiança e o dever de lealdade decorrente da boa-fé objetiva, depositada quando da formação do contrato”³³. 2 –

³⁰JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 863.

³¹ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 865.

³²TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 101.

³³ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 104.

Supressio: Esse instituto não admite que a parte durante um longo período, deixa de exercer um direito que lhe era atribuído, com isso gerando uma legítima expectativa para a outra, venha posteriormente a situação volte para o estado anterior como se não tivesse renunciado tacitamente ao direito inobservado. Como exemplo temos o artigo 330 do Código Civil: “o pagamento reiteradamente feito em outro local faz presumir renúncia do credor relativamente ao previsto no contrato”. 3 – Surrectio: A função estabelece que se uma parte voluntariamente assume um dever que originalmente não integrava a relação contratual, criando outra a legítima expectativa de que o dever continuará a ser cumprido, e essa situação se consolida na relação, o contratante posteriormente não poderá se negar a cumprir dever, ou seja “é o surgimento de um direito diante de práticas, usos e costumes”³⁴. 4 - Tu quoque: “... a expressão significa a inconsistência ou incoerência de comportamento da parte, que viola a boa-fé objetiva”³⁵. Diz respeito à situação de uma parte que, tendo descumprida a lei ou o contrato, posteriormente pretende se valer do preceito descumprido em benefício próprio, “significa que um contratante que violou uma norma jurídica não poderá, sem caracterização de abuso de direito, aproveitar-se dessa situação anteriormente criada pelo desrespeito”³⁶. 5 - Duty to mitigate the loss: Está imbricada com a boa-fé objetiva. Significa: “mitigação do prejuízo pelo próprio credor. Sobre essa tese foi aprovado o Enunciado n. 169 do CJP/STJ na III Jornada de Direito Civil, pelo qual “O princípio da boa-fé objetiva deve levar o credor a evitar o agravamento do próprio prejuízo”³⁷. Por exemplo num contrato de compra e venda de imóveis, onde contratualmente se aplica o juro composto, mais tabela price, após a entrega das chaves e o adquirente fique inadimplente a soma dos juros ficam exorbitantes, a financiadora deve tomar medidas imediatas para não agravar exageradamente a dívida inadimplida no decurso do tempo. 6 - Exceptio doli: A reciprocidade contratual entre as partes é fundamental para o equilíbrio da relação. “é conceituada como sendo a

³⁴ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 102.

³⁵ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 867.

³⁶ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 103.

³⁷ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 107.

defesa do réu contra ações dolosas, contrárias a boa-fé”³⁸. Como exemplo temos o Artigo 476 do Código Civil: “Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação pode exigir o implemento da do outro”.

2.4 Das Invalidades do negócio jurídico

Nulidades e anulabilidades serão analisadas agora.

2.4.1 Nulidades

“O negócio nulo não pode produzir nenhum efeito jurídico. Caso tenha produzido efeitos no mundo fático, o reconhecimento judicial dessa nulidade retira esses efeitos, pois esse reconhecimento tem eficácia *ex tunc*, isto é retroativa, retroagindo a data da celebração do negócio nulo”³⁹.

Artigo 166 do Código Civil:

“É nulo o negócio jurídico quando: I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II – for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III – o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV – não revestir a forma prescrita em lei; V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para sua validade; VI – tiver por objeto fraudar a lei imperativa; VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”.

“O reconhecimento da nulidade é matéria de ordem pública não estando sujeito a prescrição, decadência ou preclusão”⁴⁰.

Artigo 167 do Código Civil:

“É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma”. Parágrafo primeiro: “Haverá simulação nos negócios jurídicos quando: I – aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquela às quais realmente se confere, ou transmitam; II – contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira; III – os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados”; Parágrafo segundo: “Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em fase do contraente do negócio jurídico simulado”.

³⁸ TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen MÉTODO 7. ed. São Paulo 2012. Página 103.

³⁹ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 489.

⁴⁰ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 489.

A simulação torna o negócio jurídico nulo.

“Elementos da simulação: A simulação compõe-se de três elementos: a) intencionalidade da divergência entre a vontade interna e a declarada; b) intuito de enganar; c) conluio entre os contratantes (acordo simulado)”⁴¹.

Artigo 168 do Código Civil: “As nulidades dos artigos antecedentes podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir”. Parágrafo Único: “As nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou de seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitida supri-las, ainda que a requerimento das partes”.

O juiz deve examinar as nulidades ex officio.

Artigo 169 do Código Civil: “O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo”.

“A eficácia da declaração de nulidade é ex tunc”⁴².

Artigo 170 do Código Civil: 2002 “Se, portanto, o negócio jurídico nulo contiver requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvesse previsto a nulidade”.

“A nulidade absoluta se destaca pelo fato de que pode ser arguida a qualquer tempo e sem forma específica, podendo ser alegada por qualquer interessado, inclusive pelo Ministério Público”⁴³.

2.4.2 Anulabilidades

“Ao contrário da nulidade absoluta, nos casos de anulabilidade ou nulidade relativa, a arguição da nulidade deve observar prazo e forma específica, sob pena de ser considerado válido o ato, bem como somente será considerada nula sentença transitada em julgado, que inclusive terá efeitos interpartes”⁴⁴.

⁴¹ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 495.

JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 503.

⁴³ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOCTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. São Paulo, 2013. Página 104.

⁴⁴ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOCTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. São Paulo, 2013. Página 120.

“O negócio anulável, uma vez anulado judicialmente, essa decisão tem eficácia a partir do momento em que foi prolatada, vale dizer, eficácia *ex nunc*”⁴⁵

Artigo 171 do Código Civil de 2002: “Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico: I – por incapacidade relativa do agente; II – por vício resultante de erro, dolo coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores”.

Artigo 172 do Código Civil de 2002: “O negócio jurídico pode ser anulável confirmado pelas partes, salvo direito de terceiro”.

Artigo 173 do Código Civil de 2002: “O ato de confirmação deve conter a substância do negócio jurídico celebrado e a vontade expressa de mantê-lo”.

Artigo 174 do Código Civil de 2002: “É escusada a confirmação expressa, quando o negócio jurídico já foi cumprido em parte pelo devedor, ciente do vício que o inquinava”.

Artigo 175 do Código Civil de 2002: “A confirmação expressa, ou a execução voluntária de negócio anulável, nos termos dos artigos 172 a 174, importa a extinção de todas as ações, ou exceções, de que contra ele dispusesse o devedor”.

Artigo 176 do Código Civil de 2002: “Quando a anulabilidade do ato resultar da falta de autorização de terceiro, será validado se este a der posteriormente”.

Artigo 177 do Código Civil de 2002: “A anulabilidade não tem efeito antes de julgada por sentença, nem se pronuncia de ofício; só os interessados a podem alegar, e aproveita exclusivamente aos que a alegarem, salvo o caso de solidariedade ou indivisibilidade”.

Artigo 178 do Código Civil de 2002:

“É de 4 (quatro) anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado: I – no caso de coação, do dia em que ela cessar; II – no de erro, dolo fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico; III – no de atos de incapaz, do dia em que cessar a incapacidade”.

Artigo 179 do Código Civil de 2002: “Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de 2 (dois) anos, a contar da data da conclusão do ato”.

⁴⁵JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais. 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 489.

Artigo 180 do Código Civil de 2002: “O menor, entre 16 (dezesseis) anos, não pode, para eximir-se de uma obrigação, invocar a sua idade se dolosamente a ocultou quando inquirido pela outra parte, ou se, no ato de obrigar-se, declarou-se maior”.

Artigo 181 do Código Civil de 2002: “Ninguém pode reclamar o que, por uma obrigação anulada, pagou a um incapaz, e não se provar que reverteu em proveito dele a importância paga”.

Artigo 182 do Código Civil de 2002: “Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente”.

Artigo 183 do Código Civil de 2002: “A invalidade de instrumento não induz a do negócio jurídico sempre que este puder provar-se por outro meio”.

Artigo 184 do Código Civil de 2002: “Respeitada a intensão das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se essa for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não o induz a da obrigação principal”.

3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entramos neste terceiro capítulo no objeto objetivo dos contatos. De acordod com Viviane Alessandra Grego Hajel:

“O contrato de promessa de compra e venda, de natureza imobiliária, tem sido conceituada, portanto, como um acordo de vontades, por meio do qual as partes se obrigam a efetuar, nas condições estabelecidas e de acordo com os preceitos legais, uma escritura definitiva de compra e venda, assim que for pago o preço ajustado”⁴⁶,

Da mesma forma:

“A promessa de compra e venda nada mais é que um contrato preliminar, mediante a qual o promitente comprador do imóvel se obriga a pagar o preço e o promitente vendedor, após receber o que avençou, se compromete a outorgar a escritura hábil à transferência da propriedade”⁴⁷.

A promessa de compra e venda é um momento anterior a efetivação do negócio jurídico, existe um interstício temporal entre a vontade de realizar o negócio jurídico sendo formalizado em instrumento solene e a efetivação deste concretamente, o pagamento de prestações por exemplo serve para demonstrar esse lapso temporal.

Segundo Magno Alves:

“... desde o início do século passado vêm sendo praticados contratos de compra e venda em que há duas manifestações de vontade diferidas no tempo. A primeira constitui a compra e venda; a segunda, em outra oportunidade, constitui o negócio de transmissão que cumpre a obrigação assumida na primeira. Trata-se de modalidade especial de compra e venda que recebeu o nome de compromisso de compra e venda”⁴⁸.

Não se cobra ITBI na promessa de compra e venda pois este Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ainda não efetivou na promessa, apenas quando chega na fase de escrituração que se transmite a propriedade e neste momento que se paga o imposto.

A promessa de compra e venda é regulada pelo Decreto-lei 58, de 10.12.1937, que faz parte integrante desta monografia, deve ser lido.

⁴⁶ BRANDELLI, Leonardo coordenados. **REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO**. Revista dos Tribunais, São Paulo ano 39, julho a dezembro de 2016. Página 191.

⁴⁷ UNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro. 2019. Página 233.

⁴⁸ BRANDELLI, Leonardo, coordenador. **REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO**, RDI. Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 41, janeiro e junho de 2018. Página 295.

O Compromisso de compra e venda tem como objeto uma relação sinalagmática, bilateral que está prevista no Código Civil nos artigos 1225, VII, 1417 e 1418.

Código Civil de 2002 Artigo 1225, VII: “São direitos reais: o direito do promitente comprador do imóvel”.

“O compromisso de compra e venda firmado com cláusula de irretratabilidade pode ser traduzido em um adiantamento de transferência da propriedade do imóvel até o pagamento integral de seu preço. Todavia, este adiantamento gera somente direito real de aquisição do imóvel, não transferindo a propriedade, a qual somente poderá ser transferida por escritura pública outorgada posteriormente ou por mandado judicial em ação de adjudicação compulsória”⁴⁹.

Código Civil de 2002 Artigo 1417: “Mediante promessa de compra e venda, em que não se pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”. Quanto ao direito de arrependimento do promissário vendedor depois de pago o preço integral pelo promissário comprador, ou seja quitando o contrato, só pode ocorrer se tiver previsão contratual. Caso o compromissário vendedor se recuse a assinar a escritura o caminho a seguir pelo promissário comprador é entrar com Ação de Adjudicação Compulsória pedindo para o juiz expedir a sentença registral no Ofício de Registro de Imóveis, esta ação tem rito sumário. O ideal é colocar clausula de irretratabilidade e irrevogabilidade, requisitos do compromisso de compra e venda, estabelecendo portanto o contrato formalmente escrito visando o Registro no Cartório de Imóveis. Segurança jurídica dos negócios jurídicos é fundamental.

Código Civil de 2002 Artigo 1418:

“O promitente comprador, titular do direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Trata-se de uma obrigação de fazer.

⁴⁹ CASSETTARI, Cristiano, coordenação. **REGISTRO DE IMÓVEIS II ATOS ORDINÁRIOS**. Saraiva, 3. ed. São Paulo, 2018. Página 74.

Quanto a Cessão do Compromisso de Compra e Venda sem a anuência do promissário vendedor pode ocorrer, contudo o Cedente e o Cessionário ficam com responsabilidade solidária na relação trilateral com o promissário vendedor.

Pode ocorrer o desfazimento do contrato no seu curso, por exemplo pelo inadimplemento absoluto do promissário comprador não podendo honrar com o pagamento do preço total estabelecido no contrato. A devolução do valor pode ser feita com correção monetária, mais comissão de corretagem, contudo pode ser aplicada uma pena convencional de no máximo 25% do valor pago pelo adquirente ficar retido com o promissário vendedor.

4 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Quando o contrato de compra e venda não se refira a imóveis comercializados durante o período de obras, por incorporadoras, ou seja, os ditos remanescentes, ou já prontos, que já tem matrícula própria no Registro de Imóveis, indispensável por segurança jurídica levantar essa escritura no RI, certificando que toda a papelada está dentro dos conformes, que o imóvel não esteja hipotecado ou arrestado judicialmente; as certidões fiscais nas três esferas de poder: Municipal, Estadual e Federal. Também sempre é bom tirar a certidão negativa de débitos condominiais; certidão, civil, criminal e trabalhista; do promitente vendedor, além de consultar o cadastro positivo e o Serasa para ver se o negociante imobiliário não tem dívidas judiciais capazes de comprometer, via direito de seqüela, o imóvel específico comercializado. Obter a certidão negativa de desapropriação. Todas as negociações imobiliárias para se concretizar devem pagar os tributos como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ITBI, o percentual a ser pago varia de município para município, na Capital de São Paulo é de 3% e nesse caso o promitente comprador deve recolher seja de imóveis prontos, seja adquiridos das incorporadoras. Primordial levantar junto a Secretaria da Fazenda Municipal a regularidade referente ao pagamento de tributos, Imposto Predial Territorial Urbano, IPTU, que é imbricado do próprio imóvel pertencente ao negócio jurídico específico.

“Como funciona a regra de ganho de capital em imóvel? Quando vendemos um imóvel, não precisamos declarar a venda deste com ganho de capital no caso de compra de um novo imóvel dentro do prazo de 180 dias, correto? No caso de comprarmos imóvel no exterior essa regra se aplica também? ... No caso em questão, a possibilidade de isenção só é possível na aquisição de outro imóvel localizado no país, com características residências e uma única vez a cada cinco anos⁵⁰”.

4.1 Cláusulas Gerais dos Contratos, base da Compra e Venda

⁵⁰ Jornal Valor Econômico de 21, 22 e 23 de setembro de 2019. Página C10. Karolline Cinti, CFP, responde.

Artigo 481 do Código Civil de 2002: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”

Artigo 482 do Código Civil de 2002: “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”

Artigo 483 do Código Civil de 2002: “A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se essa não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir o contrato aleatório”

4.2 Legislação Aplicável ao Contrato de Compra e Venda

O Código Civil de 2002 é a fonte fundamental da legalidade.

4.2.1 Família

Artigo 1647 do Código Civil de 2002: “Ressalvado o disposto no art. 1648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime de separação absoluta: I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis

Artigo 1648 do Código Civil de 2002: “Cabe ao juiz, nos casos do artigo antecedente, suprir a outorga, quando um dos cônjuges a denegue sem motivo justo, ou lhe seja impossível concedê-la”.

Artigo 169 do Código Civil de 2002: “A falta de autorização, quando necessária (art.1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe anulação, até 2 (dois) anos depois de terminada a sociedade conjugal” Parágrafo único: “A aprovação torna válida o ato, desde que feita por instrumento público ou particular autenticado”.

Artigo 1991 do Código Civil de 2002: “Desde a assinatura do compromisso até a homologação da partilha, a administração da herança será exercida pelo inventariante”

Artigo 1672 do Código Civil de 2002:

“No regime de participação final nos aquestos, cada cônjuge possui patrimônio próprio, consoante disposto no artigo seguinte, e lhe cabe, à época da dissolução da sociedade conjugal, direito a metade dos bens adquiridos pelo casal, a título oneroso, na constância do casamento”.

Artigo 1656 do Código Civil de 2002: “No pacto antinupcial que adotar o regime de participação final nos aquestos, poder-se-á convencionar a livre disposição dos bens imóveis, desde que particulares”.

Artigo 499 do Código Civil de 2002: “É lícita a compra e venda entre cônjuges, em relação aos bens excluídos da comunhão”.

4.2.2 Incapaz Alvará

Artigo 1691 do Código Civil de 2002:

“Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz”.

Artigo 1750 do Código Civil de 2002: “Os imóveis pertencentes aos menores sob tutela podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem, mediante prévia avaliação judicial e aprovação do juiz”.

4.2.3 Coisa Futura

Artigo 483 do Código Civil de 2002: “A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso ficará sem efeito o contrato se está não vier a existir, salvo se a intensão das partes era de concluir contrato aleatório”.

4.2.4 Vício Redibitório

Artigo 445 do Código Civil de 2002:

“O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento do preço no prazo de 30 (trinta) dias se a coisa for móvel, e de 1 (um) ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo contar-se-á da alienação, reduzido à metade”.

Artigo 504 do Código Civil de 2002:

“Não pode o condomínio em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte quiser, tanto por tanto. O condomínio, a que não se der conhecimento da venda, poderá depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de decadência”.

4.2.5 Venda de Ascendente para Descendente

Artigo 496 do Código Civil de 2002: “É anulável a venda de ascendente para descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido”.

Artigo 179 do Código Civil de 2002: “Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será de 2 (dois) anos, a contar da data da conclusão do ato”.

4.2.6 Retrovenda**Artigo 505 do Código Civil de 2002:**

“O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de 3 (três anos), restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para realização de benfeitorias necessárias”.

Artigo 506 do Código Civil de 2002:

“Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente”. Parágrafo único: “Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor

restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador”.

Artigo 507 do Código Civil de 2002: “O direito de retrato que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra terceiro adquirente”.

Artigo 508 do Código Civil de 2002:

“Se a duas ou mais pessoas couber o direito de retrato sobre o mesmo imóvel, e só uma o exercer, poderá o comprador intimar a outra parte para nele acordarem, prevalecendo o pacto em favor de quem haja efetuado o depósito, contanto que seja integral”.

4.2.7 Preferência

Artigo 513 do Código Civil de 2002:

“A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto”. Parágrafo único: “O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder 180 (cento e oitenta) dias, se a coisa for móvel, ou 2 (dois) anos, se imóvel”.

Artigo 514 do Código Civil de 2002: “O vendedor pode também exercer o seu direito de prelação, intimando o comprador quando lhe constar que este vai vender a coisa”.

Artigo 515 do Código Civil de 2002: “Aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar, em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado”.

Artigo 516 do Código Civil de 2002: “Inexistindo prazo estipulado, o direito de preempção caducará, se a coisa for móvel, não exercendo nos 3 (três) dias, e, se for imóvel não se excedendo nos 60 (sessenta) dias sub sequentes à data em que o comprador tiver notificado o vendedor”.

Artigo 517 do Código Civil de 2002:

“Quando o direito de preempção for estipulado a favor de 2 (dois) ou mais indivíduos em comum, só pode ser exercido em relação à coisa no seu todo. Se algumas das pessoas, a quem ele toque, perder ou não exercer o seu direito, poderão os demais utilizá-lo na forma sobredita”.

Artigo 518 do Código Civil de 2002: “Responderá por perdas e danos o comprador, se alienar a coisa sem ter dado ao vendedor ciência do preço e das

vantagens que por ele lhe oferecem. Responderá solidariamente o adquirente, se tiver procedido de má-fé”.

Artigo 520 do Código Civil de 2002: “O direito de preferência não se pode ceder nem passar a herdeiros”.

4.2.8 Hipoteca

“... pode-se verificar que a hipoteca é um direito de garantia que permite ao credor resguardar no patrimônio do devedor um determinado bem, em regra imóvel, para que, em caso de inadimplemento, possa promover a execução judicial desse bem, com preferência sobre o produto da alienação em relação a outros credores”⁵¹.

Artigo 1475 do Código Civil de 2002: “É nula a cláusula que proíbe o proprietário alienar imóvel hipotecado”. Parágrafo único: “pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado”.

Artigo 1485 do Código Civil de 2002:

“Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso lhe será mantida a precedência, que então lhe competir”.

4.3 Registro Imobiliário no Cartório de Notas e de Imóveis

“O compromisso de compra e venda um contrato preliminar em que as partes se obrigam, mutuamente, ao outorgar escritura ou contrato definitivo para certo momento e sob determinadas condições”⁵². Como se vê a escritura proporciona a transmissão da propriedade concedendo ao adquirente segurança jurídica no negócio jurídico imobiliário.

Como muito bem elucidou Magno Alves:

⁵¹ BUFULIM, Augusto Passamani. **HIPOTECA, CONSTITUIÇÃO, EFICÁCIA E EXTINÇÃO**. Revista dos Tribunais, São Paulo, 2011. Página 23.

⁵² CASSETTARI, Cristiano, coordenação. **REGISTRO DE IMÓVEIS II ATOS ORDINÁRIOS**. Saraiva, terceira edição, São Paulo, 2018. Página 73.

“... é sempre o acordo de transmissão (negócio jurídico dispositivo) que é objeto de registro e que, registrado, tem por efeito a transmissão da propriedade. As diferenças decorrem do fato de que, na compra e venda simples, tal acordo vem contextualizado na própria compra e venda, dando a impressão de que é dela, diretamente, o efeito real, sem a intermediação de outra transmissão. No compromisso, ao contrário, por estarem diferidos no tempo, ambos os contratos ficam bem nítidos: inicialmente, o contrato de compra e venda (chamado de compromisso de compra e venda), eu gera a obrigação de transferir a propriedade; posteriormente, o acordo de transferência (chamado escritura pública de compra e venda), que dá adimplemento a obrigação de transferir a propriedade, habilitando a parte a promover o registro, que completa o ato translativo”⁵³.

Artigo 108 do Código Civil de 2002:

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial a validade dos negócios jurídicos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país”.

4.3.1 Despesas do Contrato

Artigo 490 do Código Civil de 2002: “Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição”.

Artigo 1417 Código Civil 2002: *“Mediante promessa de compra e venda, em que não se pactuou arrependimento, celebrado por instrumento público ou particular, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, adquire-se o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.*

Artigo 1418 Código Civil de 2002:

“O promitente comprador, titular do direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Para ser um construtor ou incorporador deve-se registrar a incorporação como prevê a legislação e doutrina. “e) registro, pois no nosso sistema é no Registro de Imóveis que reside toda vida das operações em torno da propriedade imobiliária,....

⁵³ BRANDELLI, Leonardo, coordenador. **REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO**, RDI. Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 41, janeiro e junho de 2018. Página 199.

gera o direito real habilitando seu titular a perseguir a coisa, em mãos de um terceiro adquirente”⁵⁴. Para obter segurança jurídica nas transações imobiliárias tudo deve ser levado a registro, tanto a incorporação imobiliária, como os contratos de compra e venda dos adquirentes ou cessão de direitos, como também contratos de locação de imóveis.

Segundo a LEI de Registro Público lei n. 6.015/1973, fonte desse parágrafo: “Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. Art. 191. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil. Art. 192. O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar”.

Artigo 1245 Código Civil de 2002:

“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. ”Parágrafo Primeiro: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. Parágrafo Segundo: “Enquanto não se promover por meio de ação própria, a decretação da invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Artigo 1.246 do Código Civil de 2002: *“O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo”.*

Artigo 1247 do Código Civil de 2002:

“Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”. Parágrafo Único: “Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro de terceiro adquirente”.

A segurança jurídica dos negócios se efetiva com o registro dos contratos no RI.

“Uma vez promovida a incorporação e celebrados contratos sobre unidades do edifício, o memorial arquivado no Registro Geral de Imóveis integra-se

⁵⁴PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense 13. ed.. Rio de Janeiro, 2018. Página 237.

*neles, adquirindo com eles o caráter de bilateralidade que obsta a sua modificação por um dos contratantes*⁵⁵.

O Registro assegura a irretratabilidade do contrato em relação as partes e torne-se público para que todos da sociedade saibam que existe a relação jurídica tendente a transmissão do bem após a construção do edifício. “... *essência do direito real a sua oponibilidade erga omnes*”⁵⁶. A relação jurídica está oponível contra todos decorrente da publicidade do registro de imóveis.

4.4 Do Descumprimento das Obrigações

“Desvalorização e inflação travam o mercado de imóveis argentino. No país onde as transações imobiliárias são feitas em dólar e os salários são em pesos maxidesvalorizados, o sonho de ter a casa própria virou pesadelo. Mais de 170 mil famílias argentinas correm o risco de perder seus imóveis hipotecados, por causa da disparada do dólar e da inflação”⁵⁷.

Nossos vizinhos Argentinos, signatários do Tratado do Mercosul estão passando por dificuldades no setor econômico como um todo, fica a torcida para que governos encaminhem uma política econômica que alavanque a atividade produtiva para se evitar que adquirentes de imóveis percam suas casas.

“A obrigação pode ser definida como um vínculo jurídico, em regra transitório – visto que se extingue ordinariamente com o pagamento – mediante o qual um sujeito passivo (devedor) se obriga a dar, fazer ou não fazer alguma coisa em benefício de um sujeito ativo (credor), sob pena de, ao não cumprir a obrigação, responder pelo equivalente e, às vezes, pelo prejuízo que causar, além de custas, honorários de advogado, juros em determinadas condições e correção monetária”⁵⁸.

⁵⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense. 13. ed. Rio de Janeiro. 2018. Página 285.

⁵⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense. 13. ed. Rio de Janeiro. 2018. Página 286.

⁵⁷ Jornal Valor Econômico, de 21,22,e 23 de setembro de 2019. Página A15.

⁵⁸ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 2.

4.4.1 Responsabilidade pelo descumprimento da obrigação

“Em razão do contrato, as partes vinculam-se ao que avençaram de tal sorte que, havendo descumprimento, surge a responsabilidade, consequência jurídica patrimonial da inexecução da obrigação”⁵⁹. Contrato é assinado para ser cumprido vinculando as partes até o seu deslinde, inexecução contratual deve ser a exceção não a regra, tudo deve ser feito no campo legislativo para se prevenir litígios por descumprimento contratual.

4.4.1.1 Responsabilidade Contratual

Artigo 389 do Código Civil de 2002: “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”.

“Os juros moratórios, convencionais ou legais, são aqueles que decorrem do descumprimento das obrigações, e mais frequentemente, do retardamento na restituição do capital ou no pagamento em dinheiro”⁶⁰.

Artigo 391 do Código Civil de 2002: “Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”.

Artigo 393 do Código Civil de 2002:

“O devedor não responde pelos prejuízos resultantes do caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.
Parágrafo único: “O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir”.

4.4.1.2 Mora

⁵⁹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 12.

⁶⁰ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **JUROS NO DIREITO BRASILEIRO**. Forense, 5. ed. Rio de Janeiro, 2014. Página 115.

“... mora representa apenas o retardamento culposo em pagar ou em receber o que é devido”⁶¹.

Artigo 395 do Código Civil de 2002:

“Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”. Parágrafo único: Se a prestação devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação de perdas e danos”.

“A mora do devedor se dá pela imperfeição no cumprimento da obrigação, seja pelo retardamento culposo seja pela imperfeição que atinge o lugar e a forma convencionadas. Sendo assim, não só o pagamento ou recebimento intempestivo configuram mora, mas, igualmente, o pagamento ou recebimento em outro lugar ou por outra forma, que não os contratados”⁶².

“... a correção ou atualização monetária não significa acréscimo ao valor nominal, mas, de outro lado, simples manutenção do valor de compra da moeda pela variação de um índice de preço que reflete o acréscimo (inflação) ou decréscimo (deflação) dos preços no mercado”⁶³.

A correção monetária pode decorrer do contrato ou da lei, sua periodicidade para aplicação da correção não pode ser inferior a 1 (um) ano, como exemplo o contrato de locação que geralmente se utiliza para correção o IGPM aplicado depois de um ano de vigência do contrato.

Honorários de Advogado a serem pagos para o credor:

“... existem duas hipóteses de honorários de advogado que interessam ao deslinde da questão: honorários advocatícios ressarcitórios, mencionados nos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, e os honorários de sucumbência, com fundamento no art. 20 do Código de Processo Civil, que pertence ao advogado, nos termos do art. 23, da Lei n. 8.906/1994 e são pagos pelo devedor”⁶⁴.

⁶¹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 17.

⁶² JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **JUROS NO DIREITO BRASILEIRO**. Forense, 5. ed. Rio de Janeiro, 2014. Página 117.

⁶³ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 136.

⁶⁴ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 172.

Artigo 396 do Código Civil de 2002: “Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora”.

Artigo 397 do Código Civil de 2002: “O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu turno, constitui de pleno direito em mora o devedor”. Parágrafo único: “Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial”.

“Em outras palavras, a existência de termo ou dia de vencimento na obrigação positiva e líquida, independentemente de qualquer atitude do credor, implica na mora automática do devedor ,...”⁶⁵.

“a cláusula penal as perdas e danos e a correção monetária poderão ser cobradas imediatamente após o vencimento, ...”⁶⁶.

Artigo 398 do Código Civil de 2002: “Nas obrigações provenientes de ato ilícito, considera-se o devedor em mora, desde que o praticou”.

Artigo 399 do Código Civil de 2002:

“O devedor em mora responde pela impossibilidade da prestação, embora essa impossibilidade resulte em caso fortuito ou de força maior, se estes ocorrem durante o atraso; salvo se provar isenção de culpa, ou que o dano sobreviria ainda quando a obrigação fosse oportunamente desempenhada”.

Artigo 401 do Código Civil de 2002:

“Purga-se a mora: I – por parte do devedor, oferecendo este a prestação mais a importância dos prejuízos decorrentes do dia da oferta; II – por parte do credor, oferecendo-se este a receber o pagamento e sujeitando-se aos efeitos da mora até a mesma data”.

“... os efeitos da mora estão representados pelo pagamento das despesas de conservação, bem como o pagamento da diferença decorrente da variação do preço do bem entre a data da *mora accipiendi* e a data do pagamento”⁶⁷.

⁶⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 26.

⁶⁶ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 30.

⁶⁷ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 41.

A mora do devedor é a legal do artigo 395 do Código Civil de 2002: “Responde o devedor pelos prejuízos em que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários de Advogado”.

“A mora do credor, ou *mora accipiendi* configura-se na medida em que este se recusa, injustificadamente, a receber aquilo que o devedor oferece no tempo, lugar e forma convencionadas”⁶⁸.

4.4.2 Perdas e Danos pelo Descumprimento do Contrato

As perdas e danos podem ser materiais ou morais.

“Com o descumprimento da obrigação, surge para o credor o direito de pleitear, em face do devedor, a reparação dos prejuízos experimentados”⁶⁹.

Artigo 402 do Código Civil de 2002: “Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

São os danos materiais. “O dano deve ser atual e certo, de tal sorte que não são indenizáveis, como lucros cessantes, os danos hipotéticos, que poderão não se concretizar”⁷⁰.

“... tratando-se de mora ou de inadimplemento absoluto a conclusão é a mesma: pagar os prejuízos”⁷¹.

⁶⁸ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 18.

⁶⁹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 63.

⁷⁰ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 69.

⁷¹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes,

Artigo 403 do Código Civil de 2002: “Ainda que inexecução resulte em 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”.

Artigo 404 do Código Civil de 2002:

“As perdas e danos, nas obrigações em 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”. Parágrafo único: “Provado que os juros de mora não cobrem os prejuízos, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar”.

Artigo 405 do Código Civil de 2002: “Contam-se os juros de mora desde a citação inicial”.

Artigo 944 do Código Civil de 2002: “A indenização mede-se pela extensão do dano”. Parágrafo único: “Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente a indenização”.

4.4.3 Responsabilidade Extracontratual

Artigo 186 do Código Civil de 2002: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

Artigo 187 do Código Civil de 2002: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.

Artigo 927 do Código Civil de 2002:

“Aquele que por ato ilícito (art. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. Parágrafo único: “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.

“A responsabilidade objetiva, basta o descumprimento da obrigação, sendo suficiente a prova dessa circunstância, independente de culpa ou dolo”⁷².

4.4.4 Juros legais

A não aplicabilidade de juros em certos casos se justifica. “..., antes da entrega das chaves, o credor não estará privado do capital – o imóvel – que permanece em seu poder. Sendo assim, os juros não podem ser aplicados na exata medida que o adquirente estaria remunerando capital inexistente”⁷³. Contudo noutros casos é aplicado. “Juros remuneratórios ou juros compensatórios são devidos negocialmente como compensação ou remuneração do capital, ou seja, referem-se ao lucro daquele que empresta o dinheiro, no caso em debate, de instituição financeira”⁷⁴. Para finalizar a compra do imóvel ficando um saldo devedor no final da obra, muitos fazem financiamento bancário para quitar com a construtora/incorporadora e transferir a dívida para instituição financeira.

“... a questão que envolve os juros é relevante para sociedade, refletindo o descumprimento das obrigações”⁷⁵.

“Os juros contados de forma simples não se acumulam com o principal para contagem de novos juros. Já nos caso de juros contados de forma composta, também denominada contagem de juros sobre juros, ou, simplesmente, juros capitalizados ou exponenciais, os juros se acumulam com o principal para a contagem de novos juros, cuja prática é denominada anatocismo”⁷⁶.

No último caso, os juros compostos são proibidos no Brasil.

⁷² JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 54.

⁷³ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **JUROS NO DIREITO BRASILEIRO**. Forense, 5. ed. Rio de Janeiro, 2014, Página 102.

⁷⁴ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed., São Paulo, 2013. Página 211.

⁷⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 85.

⁷⁶ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 129.

“No plural – juros -, o termo significa, ganhos ou lucros que o detentor do capital recebe pelo uso por alguém que não possui capital”⁷⁷.

Artigo 406 do Código Civil de 2002:

“Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo as taxas que estiver em vigor para a mora do pagamento do imposto devido à Fazenda Nacional”.

“... a incidência dos juros, em razão do descumprimento das obrigações é uma das consequências legais e, por tal razão, independe da vontade das partes”⁷⁸.

“... as partes estão livres para convencionar os juros inclusive os juros decorrentes do descumprimento das obrigações, desde que respeitem os limites da lei e da boa-fé”⁷⁹.

“Ainda que não haja convenção dos juros moratórios, a taxa convencionada não poderá suplantará um por cento ao mês”⁸⁰.

Artigo 407 do Código Civil de 2002:

“Ainda que não se alegue prejuízo, é obrigado o devedor aos juros de mora, que se contarão assim às dívidas em dinheiro, como as prestações de outra natureza, uma que lhe esteja fixado o valor pecuniário por sentença judicial, arbitragem ou de acordo com as partes”.

4.4.5 Clausula Penal

Inserida num contrato de promessa de compra e venda está a cláusula penal.

⁷⁷ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 89.

⁷⁸ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 92.

⁷⁹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 87

⁸⁰ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 101.

“A cláusula penal possui a natureza jurídica de obrigação acessória”⁸¹. Deve ser observada e cumprida. “Incorrerá de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente (o que se pressupõe com a mora), deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora (art. 408. CC). Sendo que a cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, a de alguma cláusula especial ou simplesmente a mora (art. 409, CC)”⁸².

Artigo 408 do Código Civil de 2002: “Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora”.

“Para que o credor cobre a cláusula penal a par desses elementos, sendo caso de responsabilidade subjetiva é indispensável a culpa, de tal sorte que a sua ausência ou a presença do caso fortuito ou motivo de força maior afastam o pagamento da cláusula penal”⁸³.

Artigo 409 do Código Civil de 2002: “A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se a inexecução completa da obrigação à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora”.

“... duas espécies de cláusula penal: a cláusula penal moratória e a cláusula penal compensatória”⁸⁴.

As espécies de cláusula penal, compensatória e moratória, são mutuamente excludentes”⁸⁵.

“Havendo cláusula penal, independentemente do valor efetivo dos prejuízos e da prova do dano, o credor terá apenas que demonstrar o descumprimento obrigacional para que o devedor se sujeite à pena convencional”⁸⁶.

⁸¹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 181.

⁸² SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOCTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. São Paulo, 2013. Página 209 e 210.

⁸³ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 180.

⁸⁴ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 187.

⁸⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 191.

⁸⁶ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes,

Artigo 410 do Código Civil de 2002: “Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, está se converterá em alternativa em benefício do credor”

“são apontados dois objetivos da pena convencional: a) o reforço do vínculo obrigacional; b) servir de sucedâneo predeterminado das perdas e danos”⁸⁷.

Artigo 411 do Código Civil de 2002: “Quando se estipular cláusula penal para o caso de mora, ou de 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”.

Artigo 412 do Código Civil de 2002: “O valor da cominação imposta na cláusula penal não poderá exceder o da obrigação principal”.

Artigo 413 do Código Civil de 2002: “A penalidade deve ser diminuída 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”.

Artigo 414 do Código Civil de 2002:

“Sendo indivisível a obrigação, todos os devedores, caindo em falha um deles, incorrerão na pena; mas está só poderá demandar integralmente do culpado, respondendo cada um dos outros pela sua quota”. Parágrafo único: “Aos não culpados fica reservado a ação regressiva contra aquele que deu causa à aplicação da pena”.

“Havendo mais de um devedor ou mais de um credor, haverá a divisão do objeto entre as partes que compõe os polos da relação jurídica obrigacional”⁸⁸.

Artigo 415 do Código Civil de 2002: “Quando a obrigação for divisível, só incorre na pena o devedor ou o herdeiro do devedor que a infringir, e proporcionalmente à sua parte na obrigação”.

Artigo 416 do Código Civil de 2002:

Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 178.

⁸⁷ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 182.

⁸⁸ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 193.

“Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo”. Parágrafo único: “Ainda que o prejuízo exceda o previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente”.

“Em razão da finalidade da cláusula penal nos termos do art. 416 do Código Civil, o credor está isento de provar ou alegar qualquer prejuízo para exigí-la”⁸⁹.

⁸⁹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007. Página 192.

5 CONTRATO COM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O processo para se adquirir o imóvel na planta ocorre primeiro com um contato de promessa de compra e venda, como analisamos no capítulo terceiro, depois ocorre o registro do contrato de compra e venda elaborando uma escritura no Cartório de Registo de Notas, relatando o acordo bilateral entre comprador e vendedor que posteriormente é encaminhada ao Registro de Imóveis para registro.

“Ao contratar a promessa de venda, o incorporador transmite ao adquirente os direitos aquisitivos sobre o imóvel, os iura utendi e fruendi, e conserva consigo o domínio, que só transmitirá quando o adquirente complementar o pagamento do preço, fazendo-o mediante novo contrato, o de compra e venda”⁹⁰.

A transmissão da propriedade é um processo burocrático contratual e escritural que segue o rito solene.

“O regime dos condomínios em edificações tem uma característica única. De um lado existe a propriedade exclusiva de unidades condominiais. De outro lado, existe um condomínio do terreno e das partes comuns: a estrutura do prédio, os corredores, as escadas, os elevadores, o pátio, a churrasqueira, a quadra e etc”⁹¹.

São fundamentos das incorporações um negócio jurídico estabelecido entre as partes, sob a responsabilidade do incorporador que é o cabeça do empreendimento e que pratica atos para consecução da obra, visa-se a criação de unidade autônomas todas vinculadas entre si através da utilização coletiva das áreas comuns, com pagamento a vista ou parcelado, desta forma regulam a criação de um condôminos, balizando na fração ideal do terreno e no valor do imóvel, o convívio deve ser o mais saudável possível nesta harmonização do edifício coletivo de moradia.

O déficit habitacional no Brasil é absurdamente grande, ou seja, a demanda por novas habitações tanto para baixa renda como para média e alta rendas segue pressionada.

“Colocar fim ao déficit habitacional com o ritmo atual de financiamento e crescimento da população demandará 29 anos, estima o pesquisador da

⁹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense. 13. ed. Rio de Janeiro. 2018. Página 269.

⁹¹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019. Páginas 159 e 160.

*Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz Antônio França. ... O déficit habitacional é de 7,8 milhões de moradias, ...*⁹².

A capacidade de construção civil propiciada por incorporadoras fica aquém das necessidades do Povo, portanto é um setor da economia que pode ser incentivado com tudo para reverter o desemprego avassalador em nossa nação. O Contrato de incorporação imobiliária, composto de uma prestação de se construir o empreendimento por parte da incorporadora e de uma contraprestação do adquirente pagar o preço ajustado no contrato de promessa de compra e venda de imóveis na planta representa o caminho da execução da obra, de seu pagamento, até a transmissão da propriedade da incorporadora ao adquirente.

A liberdade econômica é uma dádiva em nosso regime jurídico-constitucional aplicável à Construção Civil e seu regime contratual.

*“Considera-se incorporação imobiliária o negócio jurídico pelo qual o incorporador se obriga a realizar, por si ou por terceiros, a construção de unidades imobiliárias em edificação coletiva e, bem assim, transmitir a propriedade dessas unidades aos respectivos adquirentes, firmando os respectivos contratos durante a construção; em contrapartida, obrigam-se os adquirentes a pagar o preço da unidades que se compromete a adquirir”*⁹³

Quando se assina um contrato desse tipo o ideal é pelo comprimento integral de ambas as partes, os adquirentes tem o sonho da casa própria ou o investidor quer receber o imóvel no final da obra para locar confiando na incorporadora a entrega do empreendimento na forma ajustada em contrato, assim realizando seu lucro, essa é a livre iniciativa econômica de nosso regime Constitucional Democrático Liberal.

Enunciados aprovados:

“1) – Na aquisição de unidade autônoma de construção, o contrato deverá estabelecer de forma clara, expressa e inteligível o prazo certo para entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância; 2) – No caso de descumprimento do prazo para entrega do imóvel incluindo o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício do imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade imobiliária; 3) – É ilícita a cobrança de juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluindo o período de tolerância; 4) – O descumprimento do prazo de entrega do imóvel computado o período de tolerância faz cessar a incidência de correção monetária sobre

⁹² JORNAL VALOR ECONÔMICO, de 20 de setembro de 2019. Página A6.

⁹³ CHALHUB, Melhim Namem. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. Forense Rio de Janeiro, 2019, Página 161.

*o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor*⁹⁴.

5.1 Pré-Requisito ao Contrato de Compra e Venda de Imóveis na Planta

A responsabilidade de se lançar um empreendimento é muito grande e envolve uma gama enorme de pessoas. “...podem ser incorporadores o proprietário do terreno, o construtor e o corretor de imóveis”⁹⁵. Do outro lado os prováveis promitentes compradores, antes de assinar um contrato de compra e venda devem certificar se o empreendimento tem o registro imobiliário - RI, em Cartório de Registro de Imóveis. Algumas incorporadoras com ânsia de iniciar a comercialização do negócio imobiliário, muitas vezes, através de contratos de gaveta, iniciam a comercialização sem o respectivo RI. Imobiliárias também embarcam nessa aventura prematura colocando seus corretores em plantões propalando via panfletos e todo tipo de marketing produto ainda irregular por falta do cumprimento de exigência legal, o RI. A obrigatoriedade legislativa é expressa nesse sentido. Desta formalidade, os incorporadores sérios seguem o estipulado, os aventureiros colocam a carroça na frente dos bois, movimentando toda a engrenagem comercial ofertando atabalhoadamente prédios ou casas a serem construídos. Prefira a legalidade colocando as barbas de molho quando se deparar com essa situação, o RI pode não sair, obrigando a incorporadora devolver todos os valores pagos com juros e correção monetária, independente da Lei dos Distratos, pois nesse caso incorreu em ilegalidade antecipando vendas não autorizadas.

*“Ora, se as unidades nem poderiam ter sido alienadas, por óbvio que aquele que as tenha adquirido ao arrepio das exigências da Lei 4.591/64, fica autorizado a ingressar em juízo e pleitear tudo que pagou acrescido de juros e correção monetária”*⁹⁶.

⁹⁴ REsp n. 1729593/SP (2018/0057203-9):

⁹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense. 13. ed. Rio de Janeiro. 2018. Página 245.

⁹⁶ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019, Página 201.

A doutrina abalizada também é nesse sentido, de acordo com a observação legal.

5.2 Generalidades do Contrato de Incorporação Imobiliária

Segundo a doutrina (CHALHUB, 2019) detalha o tema, utilizado aqui para distinguir três características do contrato de incorporação para os contratos de compra e venda: 1) – o contrato é fonte para executar a construção; 2) – o caráter coletivo coordenando todos adquirentes e o incorporador, exigência de irrevocabilidade prevista na lei 4.591/1964, com redação dada pela Lei 10.931/2004; 3) – constituído ações legais de controle e fiscalização a cargo da comissão de representantes dos adquirentes, protegendo a coletividade, podendo até assumir a incorporação no caso de insolvência do incorporador. Visam portanto um objetivo comum arrecadar capital para obra até a entrega das unidades para cada a adquirente individualmente. “A incorporação imobiliária é negócio jurídico típico bilateral, consensual, oneroso, comutativo, solene e de execução continuada”⁹⁷.

Bilateral ou sinalagmático são palavras sinônimas. ‘

“Em relação aos contratos, bilateral igualmente à ideia de dois lados, mas particularmente, em relação aos efeitos das obrigações oriundas do mesmo contrato. É bilateral, pois, quando há reciprocidade das obrigações, isto é, quando há obrigações dos dois lados”⁹⁸.

Os contratos imobiliários são bilaterais pois no mesmo contrato são compostas de duas pessoas físicas ou jurídicas, se estipula obrigações recíprocas, de uma lado a incorporadora promete entregar a obra no prazo determinado observado o tempo de tolerância, de outro lado o adquirente ou promitente comprador promete pagar o preço ajustado. Contrato assinado é para ser cumprido visando as regras de bons costumes e excelente relacionamento no meio social em que todos estamos inseridos.

Consensual.

⁹⁷ CHALHUB, Melhim Namem. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. Forense 5. ed., Rio de Janeiro, 2019, PÁGINA 162..

⁹⁸ SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO, Vol. I**, Forense 12. ed. Rio de Janeiro, 1993. Página 320.

“Adjetivação, derivada do consenso, empregada na terminologia jurídica para indicar toda espécie de contrato, civil ou comercial, que não será válido, não podendo, portanto, surtir os desejados efeitos, desde que não se tenha realizado mediante consentimento de todas as partes contratantes”⁹⁹.

Oneroso

“Do latim, onerosus, de ônus, geralmente qualifica tudo está sujeito a ônus ou encargo. Oneroso na técnica dos contratos, em oposição ao que é gratuito, exprime o que se faz com reciprocidade ou se regula por prestação e contraprestação. É costume dizer-se a título oneroso... ao contrato em que há obrigação de dar ou fazer, com reciprocidade”¹⁰⁰.

Comutativo

“...os contratos, onerosos, em que os contratantes se obrigam a recíprocas prestações, umas equivalentes às outras. O contrato de compra e venda é um contrato comutativo, pois, se uma das partes entrega a coisa comprada, a outra se obriga a pagar o preço equivalente à coisa vendida”¹⁰¹.

Solene “... solenidade é sempre alusiva a requisito legal que deve ser atendida para validade do ato. ... indica a cerimônia ou o ritual próprio com que se devem cumprir ou realizar certos atos”¹⁰².

Execução continuada

“... intenção ou o desejo de levar a cabo alguma coisa, ou de realizar um plano ou projeto, concebido anteriormente, ou concluir o que fora iniciado. EXECUÇÃO DE OBRA. É o desempenho ou cumprimento de trabalho ou serviço contratado confiado a outrem. Pode ser determinado por empreitada ou tarefa, quando se estabelecem prazos e condições ... Possui, pois o sentido de realização. EXECUÇÃO DE CONTRATO. É o cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas de um contrato, ou seja, a satisfação, por parte da pessoa que está obrigada, das prestações, objeto da obrigação.... Quando a execução do contrato entende-se forçada, o sentido da expressão execução do contrato, é o meio de que se serve a pessoa para exigir judicialmente o cumprimento ou satisfação das cláusulas judiciais. EXECUÇÃO SUCESSIVA. É a que se vai processando, parte por parte, sobre uma coisa a seguir da outra, até que se cumpra por completo o decisório, ou sobre um executado, depois sobre o outro”¹⁰³.

⁹⁹ SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO, Vol. I**, Forense 12. ed. Rio de Janeiro, 1993. Página 520.

¹⁰⁰ SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO, Vol. III**, Forense 12. ed.. Rio de Janeiro, 1993. Página 282.

¹⁰¹ SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO, Vol. I**, Forense 12. ed. . Rio de Janeiro, 1993. Página 483.

¹⁰² SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO, Vol. IV**, Forense 12. ed.. Rio de Janeiro, 1993 Página 265.

¹⁰³ SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO, Vol. II**, Forense 12. ed. Rio de Janeiro, 1993. Página 339 e 340.

Tribunal de Justiça de São Paulo, na Turma Privado 1 finalizou o julgamento de IRDR – Incidente de Demandas Repetitivas referente ao compromisso de compra e venda de imóveis:

“1) – É válido o prazo de tolerância, não superior a 180 dias estabelecido no compromisso de compra e venda para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível; 2) – Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma clara e inteligível o prazo certo para formação do grupo de adquirentes e para entrega do imóvel; 3) e 4) perderam eficácia e validade. 5) – A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor; 6) – O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente de juros e multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que reflete a variação do custo da construção civil por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravoso para ao consumidor; 7) – Não se aplica a multa prevista no artigo 35, e parágrafo quinto da Lei 4.591/64 para os casos de atraso de entrega das unidades autônomas aos promissários compradores”¹⁰⁴.

A incorporação imobiliária é um potencial econômico que visa a construção para alienação de edificações constituídas de unidades autônomas, que foram vinculadas a frações ideais do terreno, pelo contrato de compra e venda, como é coletiva a edificação o regime é condominial, com prazo para entrega da obra determinado, fixado o período de carência e tendo como contraprestação o preço também ajustado no mesmo contrato. A indicação expressa do incorporador é exigência legal devendo constar o nome durante todo o período de obras.

5.3 Patrimônio de Afetação

“Com a Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, surge, no Direito Brasileiro, o denominado patrimônio de afetação”¹⁰⁵. O patrimônio de afetação pode ser instituído ou não pelo incorporador, é um poder discricionário privado do negócio jurídico da edificação condominial. O terreno e tudo que diga respeito ao próprio empreendimento

¹⁰⁴ Processo IRDR 00223203-35.2016.8.26.0000:

¹⁰⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019, página 165.

específico, ficam desvinculados juridicamente do patrimônio do incorporador, ou de outras obras deste que também tenham patrimônio de afetação. O benefício protetivo ocorre pela não comunicação com eventual insolvência do construtor, é o patrimônio de afetação, onde o executor da obra pode ser responsabilizado pela má gerência dos recursos arrecadados dos adquirentes, monitorando em todas as etapas da obra até a individualização das unidades autônomas, apartamentos por exemplo e entregue aos promissários compradores com o respectivo registro de imóveis, de cada unidade transferindo definitivamente a propriedade, cumprindo o contrato de compra e venda para entrega futura das unidades.

“A afetação patrimonial da incorporação imobiliária constitui um núcleo patrimonial separado no patrimônio da empresa incorporadora e ali permanecerá segregados até a conclusão, entrega do edifício, registrado os títulos aquisitivos em nome dos adquirentes e resgatado o financiamento da construção”¹⁰⁶.

Seguindo a prescrição legal 10.931/2004: O lucro do incorporador aferido no final da obra, refere-se diferença dos créditos menos os débitos dos empreendimentos. A obra pode ser por conta e risco do incorporador, construção por empreitada ou construção por administração como prevê o livro DIREITO IMOBILIÁRIO TEORIA E PRÁTICA de Luiz Antônio Scavone Junior na página 161, e deve ser declarada no memorial da incorporação. Pode o construtor financiar a obra junto a agente financeiro através de um contrato de financiamento, não se transferindo nenhum poder para o financiador, a responsabilidade da obra é do incorporador decorrente dos contratos de compra e venda com os adquirentes. O patrimônio de afetação deve ser averbado no RI e ter conta corrente própria, para apartar do patrimônio total da incorporadora.

“EMENTA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. A afetação patrimonial realizada nos termos da Lei nº 10.931/2004 não representa empecilho à penhora realizada na execução de crédito trabalhista, em razão da prevalência de seu caráter privilegiado. Agravo de petição conhecido e improvido”¹⁰⁷.

Os créditos trabalhistas fulminam a blindagem dos adquirentes podendo penhorar o patrimônio de afetação, constituindo dívidas de caráter alimentar estabilizam as relações humanas dignificando o trabalhador em detrimento do

¹⁰⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense 13. ed. Rio de Janeiro, 2018. Página 287.

¹⁰⁷ TRT 7 AGRAVO AGV 00010936820175070038 TRT 7.

empreendimento imobiliário e sua proteção, é uma questão de sopesar valores do que prioridade.

Para acompanhar e fiscalizar o patrimônio de afetação cria-se a Comissão de Representantes dentre os promitentes compradores de unidade, contudo não transfere nenhuma responsabilidade do incorporador para os adquirentes. A pessoa nomeada pela instituição financeira retratar-se-á com a Comissão de Representantes, não incorrendo em quebra de sigilo, apenado pela legislação. O Código de Processo Civil de 2015 no artigo 833:

“São impenhoráveis ...; XII – os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculadas a execução da obra” desta forma “abrangendo toda e qualquer incorporação, independentemente de estar submetido ao regime de afetação”¹⁰⁸.

“EMENTA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SOCIEDADE COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO ATIVO - LIQUIDAÇÃO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - ORDEM ESPECÍFICA - ART. 31-F, § 18º DA LEI 4.591 /64 - SUSPENSÃO DO PROCESSO - REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA. O **patrimônio de afetação** é regulamentado por meio dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591 /64, sendo que tal instituto possui o objetivo de diferenciar o **patrimônio** do incorporador do **patrimônio** do empreendimento, uma vez que o bem destinado passa a ter exclusividade para as obrigações relacionadas à incorporação. O § 18 do art. 31-F da Lei 4.591 /64 dispõe que, na hipótese de liquidação das incorporações imobiliárias com **patrimônio de afetação**, deve ser observada ordem específica. De rigor a suspensão do processo, para que se aguarde a liquidação do **patrimônio de afetação**, com o recebimento do crédito ora executado de acordo com a ordem prevista na Lei nº 4.591 /64¹⁰⁹.

Conforme a Lei 4.591/1964, incluindo a Lei 10.931/2004 regula o Patrimônio de Afetação.

Veja como é importante instituir o patrimônio de afetação para que seja reconhecido juridicamente e possa ser validado caso contrário os promitentes compradores podem ficar com as mãos abanando sem poder seguir o tramite do patrimônio de afetação.

“EMENTA

ORDEM DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. 1 - É inoportável a suspensão da execução para a observância de ordem de liquidação do **patrimônio de afetação**, quando a empresa executada foi excluída do regime da Recuperação Judicial. 2 - Inexistentes provas de que a agravante está submetida ao regime de **afetação** patrimonial, com o cumprimento das exigências legais e, tampouco, de que há procedimento de liquidação do **patrimônio de afetação** em andamento, não há falar em ilegalidade da decisão que indeferiu a pretendida suspensão dos atos executórios. 3 - Agravo de instrumento conhecido e desprovido¹¹⁰.

¹⁰⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. 13. ed. Rio de Janeiro. Forense 2018. Página 294.

¹⁰⁹ TJ-MG AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cv 100000190145367001 MG (TJ-MG).

¹¹⁰ TJ-GO – AGRAVO DE INSTRUMENTO 9CPC0 AI 03891386120188090000 (TJ-GO).

5.4 Obrigações e Direitos do Incorporador

“Na primeira fase da incorporação, surge o primeiro direito do adquirente, com obrigação imposta ao incorporador de celebrar o contrato”¹¹¹. “A celebração dos contratos se dá, com mais frequência por meio de (i) promessa de compra e venda, (ii) construção ou (iii) compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária”¹¹².

Para que a obra possa ser iniciada o incorporador deve entregar e protocolar no registro de imóveis respectivos documentos vinculados ao empreendimento segundo a Lei 4.591/1964, regula as obrigações e direitos do incorporador, portanto esta lei é parte integrante a esta reflexão, deve ser lida na parte referente a obrigações e direitos do incorporador.

5.5 Permuta de terreno por unidades autônomas do empreendimento

Artigo 533 do Código Civil:

“Aplicam-se a troca as disposições referentes à compra e venda com as seguintes modificações: I – salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com os instrumentos de troca; II – é anulável a troca de valores desiguais entre ascendente e descendente, sem consentimento dos outros descendentes e do conjugue do alienante”.

Portanto como permuta se assemelha a compra e venda: *“Contrato bilateral, oneroso, comutativo e consensual”¹¹³*. As despesas de registro operada pela tradição não necessariamente devem ser imediatas para ambas as partes, uma vez que o incorporador deve arcar com o registro da incorporação antes de iniciada a obra pagando as despesas a ela correspondente, o que cede o terreno, objeto lícito

¹¹¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. 13. ed.. Rio de Janeiro. Forense 2018. Página 259.

¹¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. 13. ed. 13. ed.. Rio de Janeiro. Forense 2018. Página 262.

¹¹³ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais 13. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, 2019. Página 970.

portanto, em permuta por expectativa de entrega futura das unidades autônomas vai gastar com o registro após a assembleia de instalação de condomínio quando a incorporadora leva a cartório para efetivar a transação, aperfeiçoando o instrumento de permuta este prazo deve estar expresso em contrato. *“Pedido de resolução. Nulidade do contrato. ... cabível o pedido de resolução, respondendo o inadimplente por perdas e danos”*¹¹⁴. Por precaução no contrato de permuta deve se estabelecer uma cláusula que preveja a resolução, suas penalidades e a forma de indenização como prescreve o Código Civil, o cedente em permuta do terreno deve se precaver de todas as formas possíveis para tentar igualar a prestação imediata com a contraprestação futura. Pode ser estabelecido um aluguel no caso do atraso na entrega do edifício, agravando o faltoso que infringe cláusula contratual estourando o tempo pactuado, deve ser apenado.

É muito comum as incorporadoras adquirirem terrenos para novas construções, o pagamento pode ser a vista ou fazer de permuta com futuras unidades a serem construídas regulado pela Lei 4.591/1964 Como o contrato de permuta se alonga no lapso temporal, exigir garantia em favor do alienante é fundamental, pois existe um desnivelamento da prestação e contraprestação, enquanto o alienante não recebe de imediato a incorporadora recebe o terreno após o ato de assinatura da permuta. É muito comum no meio empresarial da construção civil que as incorporadoras hipotéquem todas as unidades do empreendimento, levantando dinheiro para execução da obra e ao mesmo tempo recebendo as parcelas pagas pelos adquirentes, desta forma recebe duas vezes e no final da obra deve-se pedir a baixa da hipoteca, no caso do permutante que entrega o terreno está prática deve ser vetada, pois caso contrário o tempo que leva para baixar a hipoteca gira em torno de quatro meses e o prazo para tradição com a escritura feita em registro de notas a ser levado a registro no cartório de imóveis deve ser imediata, o permutante já esperou muito tempo até a obra ficar pronta e não deve espera mais nada.

“... nas incorporações imobiliárias executadas com financiamento, o terreno são dados em garantia a financiadora. Nesse caso, diante de eventual resolução do contrato de promessa ou permuta do terreno, estarão em jogo

¹¹⁴ JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais 13. ed. revista, atualizada e ampliada. Revista dos Tribunais. São Paulo, 2019. Página 970.

não só os interesses dos adquirentes cujas promessas tiverem sido resolvidas, e os do proprietário do terreno ...”¹¹⁵.

O dono do terreno não deve participar com o incorporador na construção do prédio pois caso o faça será solidário com este nos encargos e intempéries que porventura possam surgir ao longo do tempo contratual.

5.6 Da Construção do Prédio

De acordo com a Lei 4.591/1964 é parte integrante desta reflexão, deve ser lida pois regula a construção do prédio pede-se contratar por empreitada Artigo 618 do Código Civil de 2002: “Nos contratos de empreitada de edifício ou outras construções, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de 5 (cindo) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”. A construção pode ser ainda por Administração ou por Conta e Risco do Incorporador

5.7 Das infrações

“A Lei de Condomínio e Incorporações atribui a maior importância ao fato, e não ovidou que a sanção é necessária, seja como técnica de intimidação, seja como arma de que se utiliza o prejudicado, para chamar o contraventor a ordem”¹¹⁶.

Segundo a Lei 4.591/1964, prevê os crimes passíveis de punição na incorporação imobiliária é parte integrante dessa reflexão, deve ser lida e compreendida para boa elucidação do tema.

“Nas incorporações imobiliárias, respondem solidariamente o incorporador e o construtor, pelos defeitos da construção. O incorporador, por ser contratante; e o construtor, não apenas em razão da garantia legal (imposta

¹¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense 13. ed. Rio de Janeiro, 2018. Página 309.

¹¹⁶PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense 13. ed. Rio de Janeiro, 2018. Página 337.

por questão de ordem pública), mas também por ser substituto do incorporador na execução do contrato de execução”¹¹⁷.

5.8 Código de Defesa do Consumidor e incorporação

Como vimos no primeiro capítulo a Constituição Federal de 1988 incide nas relações de consumo e aqui especificamente na compra de imóveis.

“Os objetivos e os princípios elencados pela política nacional das relações de consumo do Código De Defesa do Consumidor brasileiro são, verdadeiramente, normas de Direitos Humanos, pois estão de acordo com os direitos e garantias, dispostos no artigo 5 da Constituição Federal...”¹¹⁸.

A doutrina nos ensina demais.

“Adotando a teoria maximalista o consumidor deve ser considerado todo aquele que adquire o produto para utilização do mesmo, independentemente se o produto será utilizado para produção de outro, entendo ser esta a definição expressa no art. 2 do Código De Defesa do Consumidor, corrente esta que vem sendo preferida pela jurisprudência, caso contrário quase ninguém ser desconsiderado consumidor, com exceção daqueles que adquirem produtos doméstico o que distanciaria o fim almejado pelo legislador”¹¹⁹.

O Código de Defesa do Consumidor – CDC Lei n. 8.078/1990: aplica-se ao Direito Imobiliário concomitante com toda legislação em vigente, o tal diálogo das fontes com o Código Civil que prevê os contratos de incorporações imobiliárias, a legislação ordinária e todo ordenamento regido pela Constituição Federal de 1988, ou seja todas as fontes dialogando harmonicamente na aplicação prática do dia a dia da Construção Civil no artigo sétimo CDC vem expresso o diálogo das fontes:

“Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade”¹²⁰.

¹¹⁷ MAR, Carlos Pinto Del. **DIREITO NA CONSTRUÇÃO CIVIL**. Editora PINI LEUD. 1. ed. São Paulo, 2015. Página 51.

¹¹⁸ NORAT, Markus Samuel \Leite; NORAT, Rafael Câmara. **DIREITO DO CONSUMIDOR NAS NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**. EDITORA MARKUS SAMOEL LEITE NORAT, 1. ed. João Pessoa, 2018. Página 97.

¹¹⁹ SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed. São Paulo, 2013. Página 131 e 132.

¹²⁰ Código de Defesa do Consumidor – CDC Lei n. 8.078/1990.

Na Construção Civil os adquirentes de imóveis são consumidores pois são destinatários finais. As incorporadoras são expressamente definidas pelo CDC como fornecedoras e os produtos também expressos na Lei podem ser bens imóveis portanto tipificado para a aplicação do CDC na área imobiliária. "... se privilegiam a boa-fé objetiva e o equilíbrio e intensifica-se a intervenção legislativa visando compensar a vulnerabilidade do contratante mais fraco"¹²¹. A publicidade enganosa deve ser combatida acoplando a previsão do CDC com a Lei de incorporações 4.591/1964.

5.9. Inovação Legislativa: Lei dos Distratos

"A irretratabilidade dos instrumentos justifica-se uma vez que a incorporação imobiliária somente pode prosperar, evidentemente, caso a coletividade dos adquirentes cumpra suas obrigações. A partir do momento em que a coletividade dos adquirentes resolve pura e simplesmente desistir do contrato, o sucesso da incorporação imobiliária fica comprometida. Ameaçado o recebimento do crédito prometido pelos adquirentes, ameaçada estará a obra e, portanto, a coletividade dos compradores do empreendimento"¹²².

Contudo, o Código Civil no artigo 472, 475 e 478, permite a extinção dos contratos por acordo entre as partes, descumprimento contratual e onerosidade excessiva. "Dados estatísticos demonstram, por exemplo, que em 2016, mais de quarenta mil unidades tiveram as vendas canceladas até novembro, o equivalente a 44% das vendas totais do período"¹²³. O distrato puro e simples é uma aberração social empresarial, deve ser combatido em prol do desenvolvimento das obras, da renda e do emprego. Todos que assinam um contrato deve cumprir até o final, contudo a a Lei 13.786/2018, trouxe inovações muito positivas para as relações entre adquirentes e incorporadoras, solvendo conflitos de interesse dentro de novos paradigmas contemporâneos. A Lei 13.786/2018 altera a lei n. 4.591/1964 para

¹²¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense 13. ed. Rio de Janeiro, 2018. Página 357.

¹²² GOMIDE, Alexandre Junqueira. **REVISTA IBRADIM DE DIREITO IMOBILIÁRIO**. IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 9.

¹²³ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **REVISTA IBRADIM DE DIREITO IMOBILIÁRIO**. IBRADIM, São Paulo 2019 Página 11.

disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária, fonte desse parágrafo: “A lei 4.591/1964 passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos 35-A, 43-A e 67-A. No 35-A.

Analisado por (GASPAR, 2019) no artigo: “A Instrumentalidade da Cessão de Direito no Fomento a “Desjudicialização” e na Prevenção de Litígios 67-A, § 9, da Lei 13.786/2018”¹²⁴: Focou no artigo 67 onde tratou a Lei da Cessão de Direitos, caso o adquirente encontra um novo comprador para sua unidade pode sub-rogar o contrato para essa nova pessoa, sem pagar penalidade, com a anuência da incorporadora que tem analisar a capacidade financeira e os aspectos econômicos do novo adquirente. Desde forma evita-se litígios, buscando um caminho extrajudicial dos conflitos, pela via cartorial. Com a Cessão de Direitos evita-se pagar a multa contratual, motivo de discórdias judiciais. A irrevogabilidade e irretratabilidade dos contratos de incorporação imobiliária ficam relativizados com essa possibilidade de sub-rogação na Cessão de Direitos. Se o empreendimento está em regime de afetação, a multa é de retenção por parte da incorporadora de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, com essa nova medida desafoga o judiciário compondo pacificamente os conflitos. O litígio judicial trava a unidade autônoma, melhor o acordo, preservando o relacionamento cliente com incorporador.

Desenvolvido por (PRISCO, 2019) no artigo “Lei do Distrato e Ações Judiciais em Curso para Resolução Contratual e Restituição de Quantias Pagas”¹²⁵. A Lei dos Distratos focou principalmente nas cláusulas que envolvem construtoras/incorporadoras. A relativiza a irretratabilidade e irrevogabilidade dos contratos, contudo o distrato pode a incorporadora reter de 10% a 25% do que foi pago, se estiver o empreendimento no regime de afetação pode reter até 50% do que foi pago. No que tange a aplicabilidade da Lei 13.786/2018, a jurisprudência oscila em ser efetiva nos processos ajuizados anteriormente a lei, sendo válida na interposição dos recursos a partir de sua entrada em vigor, portanto o tema da retroatividade da lei civil que é vedada está em voga, a lei processual pode modular o caso. Artigo 927, parágrafo terceiro do CPC de 2015:

¹²⁴ VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18**. QUÆTIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 15.

¹²⁵ VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18**. QUÆTIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 33.

“Na hipótese de alteração da jurisprudência dominante no Supremo Tribunal Federal e dos tribunais superiores ou daquela oriunda de julgamento de casos repetitivos, pode haver modulação dos efeitos das alterações no interesse social e no da segurança jurídica”. Não houve alteração legislativa com a entrada em vigo do novo Código de Processo Civil de acordo com a doutrina¹²⁶.

Refletido por (GOMIDE, 2019) no artigo “A (Ir)retratibilidade do Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóveis na Lei 13.786/2018”¹²⁷. O princípio da *pacta sunt servanda* a legislação permite a resolução do contrato como o artigo 472, 473, 475, 478 do Código Civil de 2002, contudo o legislador reforçou a irretratibilidade dos contratos na Lei 10.931/2004, em prol de toda a coletividade dos adquirentes e da solvência da obra contratada, contudo a jurisprudência passou a permitir a extinção do contrato. Súmula 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“O promissário comprador de imóveis, 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitra pelo tempo da ocupação do bem”.

O direito de arrependimento em sete dias da assinatura do contrato passou a integrar nossa legislação com a Lei do Distrato, contudo ultrapassando os sete dias o contrato fica irrevogável e irrevogável.

Disponibilizado por (ABELHA, 2019) no artigo “Lei 13.786/2018: Pode o Juiz Reduzir a Cláusula Penal?”¹²⁸. Depois da tolerância de sete dias para se arrepender da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda, torna-se irrevogável, não se permitindo mais a rescisão unilateral. São de consumo os contratos celebrados entre adquirente e incorporadoras, englobando o investidor como consumidor. A cláusula penal dá o direito de reter 25 % dos valores pagos e quando tiver o patrimônio de afetação 50%, se o juiz entender exagerada o percentual pode reduzir, cabe ao incorporador provar que não há excesso na cláusula penal

Disposto por (SANTOS, 2019) no artigo “O (Des)equilíbrio no Atual Cenário de Desfazimento do Contrato de Aquisição de Imóveis. Lei dos Distratos. Proteção as

¹²⁶ DONIZETTI, Elpídio. **NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMPARADO**. Atlas, 1. ed. São Paulo, 2015. Página 849.

¹²⁷ VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18**. QUÆTIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 37.

¹²⁸ VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18**. QUÆTIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 45.

Construtoras ou ao Consumidores? O comprador pode entrar num estado de insuportabilidade financeira ou simplesmente sem justificativa rescindir o contrato, o judiciário fixara o valor da cláusula penal dentre dos limites de 25%, ou 50% se em regime de afetação que blinda o consumidor no caso de insolvência da construtora. Segundo o CDC consumidor é “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. O que foi acordado entre as parte deve ser obrigatório fazendo valer a *pacta sunt servanda*. Existe um equilíbrio na proteção das construtoras e do consumidor.

De acordo com (MOTA, 2019) no artigo “O Patrimônio de Afetação, dessa vez, em Prejuízo do Consumidor”¹²⁹. Depois da falência da Encol S/A Engenharia, Indústria e Comércio que deixou 519 prédios inacabados e 42 mil adquirentes sem receber os imóveis a lei da Afetação 10.931/2004 veio dar segurança jurídica nas relações de compra de imóveis, garantido a solvência do empreendimento mesmo que a construtora falir, e cobra até 50% de retenção no caso de extinção do contrato. Alguns alegam a inconstitucionalidade de se cobra 50% de clausula penal. Se não estiver no regime de afetação a devolução dos valores se dará em até 180 dias após o desfazimento do contrato. Segundo a Súmula 543 do STJ “Na hipótese de resolução do 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”.

Esmiuçado por (OLIVEIRA e SILVA, 2019) no artigo “A Recente Lei do Distrato (Lei 13.786/2018): o Novo Cenário Jurídico dos Contratos de Aquisição de Imóveis em Regime de Incorporação Imobiliária e em Loteamento”¹³⁰. Quando a compra de imóvel está protegida pelo CDC, interpretado com diálogo das fontes com a nova Lei, o adquirente é a parte mais fraca da relação contratual, atenua o *pacta sunt servanda*. Apontam que a lei é irretroativa, valendo apenas para o futuro, os contratos anteriores a Lei devem ser regidos pela legislação anterior. A Lei trouxe a obrigatoriedade de se concentrar o principal do contrato no quadro-resumo. O adquirente, mesmo a Lei prevendo a irretratabilidade, pode resilir o contrato pagando as penalidades impostas

¹²⁹ VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18**. QUÆTIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 61.

¹³⁰ VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18**. QUÆTIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019. Página 71.

pela Lei, vulnerável o consumidor não pode ter cláusula impeditiva de resilir. O direito de arrependimento mesmo o contrato sendo assinado na sede da incorporadora os doutrinadores consideram que aplica a desistência nos sete dias. Na Cessão de Direito do adquirente para terceiro a incorporadora tem que apresentar justo motivo (a idoneidade financeira) para vetar o negócio. No caso de mora na entrega do imóvel, a multa moratória de 1% pode ser cumulada com lucros cessantes. Se a incorporadora atrasa a entrega da obra, o adquirente não pode ser punido se deixar de pagar prestações após esta mora, justificando na *exceptio non adimpleti contractus*. Fundado nisto, da mesma forma, o construtor/incorporador pode não entregar as chaves se o adquirente está inadimplente. Proibido cobrar do consumidor cumulação de multa moratória e compensatória. A devolução dos valores devidos ao adquirentes deve ocorrer em 180 dias do desfazimento do contrato, se tiver em regime de afetação 30 dias após o “habite-se”. Se for por culpa do incorporador a devolução do dinheiro deve ser em 60 da resolução contratual. No caso de Loteamento não trouxe o direito de arrependimento nos sete primeiros dias, da assinatura do contrato, por analogia aplica-se na venda de lote pois tem obras futuras de infraestrutura que o incorporador deve realizar. A Lei não inseriu no dispositivo de Cessão de Direito na Lei 6.766/79, deve ser suprida pela aplicação analógica. No caso de atraso na entrega da infraestrutura do loteamento pode o adquirente cobrar juros moratórios de 1%, mais lucros cessantes, por analogia pois não há preceito legal. A devolução de dinheiro ao adquirente será em 12 parcelas mensais a partir de 180 dias do prazo fixado para o término da obra.

Segundo (FIGUEIREDO, 2019) no artigo: “Quadro-Resumo e Direito à Informação: Hipótese de Inexistência, Invalidez ou Ineficácia? Reflexão Sobre o Conteúdo do § 1 do Artigo 35-A da Lei de Incorporação Imobiliária (Inserido Pela Lei 13.786/2018)”. O Artigo 35-A obriga estar presente consequência do resolução do contrato, com destaque negrito para as penalidades e prazos para devolução de valores, circunstâncias do direito de desfazimento, portanto direito a informação clara sobre o que se está assinado. O Art 35-A fixa o prazo de 30 dias para sanar omissões que não esteja de acordo com as exigências do desfazimento do contrato. A imperfeição desse quadro-resumo pode levar a anulabilidade por erro, do contrato.

Elucidou (ESTIMA, 2019) no artigo: “As Repercussões da Lei 13.786/2018 sobre a Retenção e o Prazo Para a Devolução dos Valores no Âmbito dos Loteamentos”. A Lei dos Distratos alterou a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei 6.766/79, no Artigo 32, impõe que, vencida e não paga a prestação pelo adquirente, rescinde-se o contrato em 30 dias de constituído em mora. Entregue o lote e passando a fruir impõe-se uma retenção de 0.75%, mais 10% sobre o valor atualizado do contrato e a devolução ocorrerá em 12 parcelas mensais, no primeiro caso se as obras estiverem em andamento será de 180 dias após o prazo determinado para o termino da obra, no segundo caso com obras findas o prazo de 12 parcelas mensais após a rescisão contratual para restituir o valor dos lotes. A doutrina considera esta parte da lei péssima para compradores pela delonga no tempo para reaver os valores e para o incorporador poder reter tão pouco comprometendo as obras de infraestrutura no loteamento.

Refletiu (ACCIOLY, 2019): “... o dever de indenização pelo loteador ao adquirente previsto no art. 34 da Lei n. 6766/79” deve ser de observância obrigatória, não podendo ser afastada contratualmente, sobretudo pelo fato de haver previsão semelhante no próprio Código Civil, havendo, ainda, entendimento de que mesmo naquelas benfeitorias não regularizadas devem ser indenizadas, acaso não fique comprovada a impossibilidade de sua regularização. Tal regra (art. 34), no entanto, não deve ser aplicada quando se estiver diante de negócio jurídico de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, nos moldes da Lei n. 9514/97, visto que não há mais o que falar em rescisão do negócio jurídico de compra e venda, mas tão somente da extinção do vínculo de garantia existente, que se dará com o pagamento do débito (resolução da propriedade fiduciária) ou, em caso de inadimplência, com a consolidação da propriedade e realizações de leilões previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/97, compreendendo-se no produto do leilão “o valor da indenização da benfeitoria” (parágrafo quarto)”¹³¹.

Caso o credor não pague a dívida pode ser penhorado¹³².

¹³¹ RIBEIRO, Rodrigo Antonio Dias Vinícius, coordenador. **LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO DE LOTES ASPÉCTOS CONTRATUAIS, SOCIETÁRIOS, REGULATÓRIOS E FISCAIS**. IBRADIM E QUARTIER LATIN, São Paulo, 2019. Página 273 e 274.

¹³² AZEVEDO, Robson Barbosa de. Penhora de direitos aquisitivos nos contratos de alienação fiduciária. 5ª. Turma Civil data do julgamento 14/11/2018. Publicado Dje 23/11/2018. Acesso 20/09/2020. Disponível:

6 CONTRATO ADJETO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Obter fonte de financiamento para construção civil é o objetivo deste instituto.

“... na propriedade fiduciária o bem é retirado do patrimônio do devedor e transmitido ao patrimônio do credor. Assim, não sendo mais titular da propriedade do devedor-fiduciante não tem mais faculdade de dispor do bem, e, portanto não pode vendê-lo, ainda que em caráter fiduciário, mais de uma vez, sucessivamente, ao mesmo adquirente ou diferentes adquirentes (relembre-se que a alienação fiduciária importa em transmissão da propriedade, ainda que em caráter resolúvel, transmitida a propriedade fiduciária ao credor, o fiduciante torna-se titular da posse direta e de direito aquisitivo sobre o imóvel, sob condição suspensiva, só vindo a readquiri-lo por efeito do pagamento da dívida garantida)”¹³³.

“A alienação fiduciária de bem imóvel surge no Direito pátrio através da Lei 9.514/1997, sendo definida como negócio mediante o qual o devedor (fiduciante), transmite a propriedade imobiliária ao fiduciário (credor), em garantia da dívida assumida pela aquisição do imóvel”¹³⁴.

“... pago o preço determinado no contrato, resolve-se a propriedade do credor (fiduciário) retornando a propriedade ao antigo devedor (fiduciante)”¹³⁵.

“... não é a quitação fornecida pelo credor que opera a consolidação da propriedade nas mãos do devedor, mas o pagamento da dívida”¹³⁶.

“... o credor é proprietário até que o evento futuro e incerto ocorra: pagamento da totalidade das parcelas que extingue a propriedade do credor”¹³⁷.

“Na medida em que o devedor transfere a propriedade do imóvel ao credor, até que a dívida seja paga, resulta claro que essa modalidade de alienação caracteriza-se pela temporariedade e pela transitoriedade, o credor adquire o imóvel não com o propósito de mantê-lo como sua propriedade, em caráter perpétuo e exclusivo, mas com a finalidade de garantir-se, mantendo-se sob seu domínio até que o devedor fiduciante pague a dívida, e somente até aí”¹³⁸.

<https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detahes/penhora/possibilidade-de-penhora-de-direitos-aquisitivos-contrato-de-alienacao-fiduciaria>

¹³³ CHALHUB, Melhim Namem. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NEGÓCIO FIDUCIÁRIO**. Forense 6. ed.. Rio de Janeiro, 2019. Página 265.

¹³⁴ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed., Rio de Janeiro, 2019. Página 571.

¹³⁵ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019. Página 571.

¹³⁶ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019. Página 572.

¹³⁷ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019. Página 574.

¹³⁸ HALHUB, Melhim Namem. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NEGÓCIO FIDUCIÁRIO**. Forense 6. ed. Rio de Janeiro, 2019. Página 267.

“A alienação fiduciária de imóvel consiste na transmissão do domínio sobre o bem ao credor, sendo tal transferência gravada com cláusula resolutiva, a operar-se mediante adimplemento da obrigação garantida. Não há dúvida de que o credor fiduciário é um credor proprietário, embora detenha uma propriedade limitada, primeiramente, porque o uso e fruição do bem permanecem com o devedor, que retém a posse direta; em segundo lugar, porque ao credor-fiduciário não é lícito dispor do bem, que se encontra afetado à destinação específica de garantir determinada obrigação.¹³⁹”

Artigo 804, parágrafo terceiro do Código de Processo Civil de 2015:

“A alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda, de promessa de cessão ou de alienação fiduciária, será ineficaz em relação ao promitente vendedor, ao promitente cedente ou ao proprietário fiduciário não intimado”.

“ É fundamental, no que concerne ao bem arrematado, constem do edital os dados relativos ao registro do imóvel, situação jurídica, qualificação, ônus, bem como os nomes dos que perfazem a cadeia dominial (princípio da continuidade). Essas cautelas legais tem como escopo evitar que a venda judicial se efetive com base em assentamento já ultrapassado, com omissão de titular de direito real sobre bem excutido ou de eventuais acessões nele realizadas”¹⁴⁰.

Conforme o artigo 53 do CDC veda a perda total das prestações pagas em benefício do credor em razão do inadimplemento. “no primeiro leilão: Se algum valor sobrar, deverá ser entregue ao devedor. Portanto se nada sobrar, restará a perda total das parcelas pagas pelo fiduciante (devedor)”¹⁴¹. A jurisprudência oscila entre a perda total ou não da parcelas pagas.

“... partindo da premissa que a lei específica deve prevalecer em caso de conflito de normas, e levando-se em consideração a alegada incompatibilidade entre os preceitos existentes nas Leis 9.514/1997 e 8.078/1990, mais precisamente o art. 53, desta última, tem-se de plano, a Lei 9.514/1997, que institui a alienação fiduciária de bens imóveis, por ser especial, deve prevalecer”¹⁴².

De acordo com a Lei n. 9514/1997: que trata da Alienação Fiduciária deve ser lida e faz parte integrante com essa monografia.

¹³⁹ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **GARANTIAS IMOBILIÁRIAS EM CONTRATOS EMPRESARIEIS: HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Almedina, 1. ed. São Paulo, 2014. Página 126

¹⁴⁰ UNIOR, Nelson Nery. Nery, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais 16. ed.. São Paulo, 2016, Página 1797.

¹⁴¹ JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019. Página 1798.

¹⁴² DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS LEI 9.514/1997, APLICAÇÃO PRÁTICA E SUAS CONSEQUÊNCIAS**. JUSPODIVM 4. ed. Salvador, 2018. Página 166.

“... por efeito da constituição da propriedade fiduciária, cria-se um patrimônio de afetação integrado pelo bem objeto da garantia, que não é atingido pelos efeitos de eventual insolvência do devedor ou do credor, não integrando, portanto, a massa falida de um ou do outro”¹⁴³.

Segundo o mestre doutrinador, Luiz Antônio Scavone Junior no livro DIREITO IMOBILIÁRIO TEORIA E PRÁTICA, pag. 602 traz uma apelação no Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação 0008008-86.2012.8.26.0602), onde a tendência jurisprudencial aplica-se a teoria do adimplemento substancial do contrato impedindo a rescisão do mesmo caso adimplido grande montante do contrato, faltando um mínimo a ser pago.

“É o cenário de inadimplemento do incorporador fornecedor-fiduciante que merece nossa atenção, eis que, quando a dívida é solvida ao credor-fiduciante, as providências restam são a emissão do registro do termo de quitação, visando o cancelamento da alienação”¹⁴⁴.

¹⁴³ HALHUB, Melhim Namem. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NEGÓCIO FIDUCIÁRIO**. Forense 6. ed. Rio de Janeiro, 2019. Página 264.

¹⁴⁴ ¹⁴⁴ REIS, Eduardo Cavalcante Araújo dos. **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR & CONTRATOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS**. Curitiba, Juruá, 2006. Página 128.

7 CONTRATO DE CORRETAGEM

Corretor de imóveis é peça chave na engrenagem da construção civil, aproxima comprador do vendedor e só é remunerado se fecha o negócio. Segundo COUTRO, (2013) Corretores podem haver para atos e negócios civis, como: a compra e venda de imóveis, sendo certo contudo, surgir a mediação como figura distinta do contrato, uma vez que O corretor, mediante certa retribuição, obriga-se a prestar serviço pessoas para obter entre duas ou mais pessoas, a conclusão de um negócio, Concluído, poderá: “É a especialidade do ofício que caracteriza a profissão do corretor”¹⁴⁵.

Segundo a Lei Federal 6.530 de 1978 rege a profissão de corretor de imóveis é parte integrante dessa reflexão.

Contrato de corretagem portanto é um negócio jurídico estabelecidos entre comitentes e corretora, cabe ao Conselho Federal elaborar o contrato padrão de corretagem. Fonte desse parágrafo segundo a Resolução-COFECI n. 005/78:

“RESOLVE: Art. 1º - Toda e qualquer intermediação imobiliária será contratada, obrigatoriamente, por instrumento escrito que incluirá, dentre outros, os seguintes dados: a) - nome e qualificação das partes; b) - individualização e caracterização do objeto do contrato; c) - preço e condições de pagamento da alienação ou da locação; d) - dados do título de propriedade declarados pelo proprietário; e) - menção da exclusividade ou não; f) - remuneração do corretor e forma de pagamento; g) - prazo de validade do instrumento; h) - previsão de até 06 (seis) meses de subsistência da remuneração, depois de vencido o prazo previsto na alínea anterior, na hipótese de se efetivar a transação com pessoa indicada pelo profissional dentro do prazo de validade do instrumento; (revogada pela Resolução-Cofeci nº 811/03 em face do que dispõe o art. 727 do Código Civil Brasileiro, *ipsis litteris*: “Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual resolução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeitos dos trabalhos do corretor.”) i) - autorização expressa para receber, ou não, sinal de negócio. Art. 2º - O profissional ao término da vigência do Contrato de Intermediação Imobiliária, comunicará, comprovadamente, ao proprietário, por escrito, sob protocolo ou registro postal, os nomes dos candidatos e eventuais interessados na operação com os quais manteve 1 entendimentos durante a vigência do instrumento, para assegurar os seus direitos previstos na alínea “f”, do artigo anterior. Art. 3º - Esta Resolução entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário”¹⁴⁶.

¹⁴⁵ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA, DOUTRINA, JURISPRUDÊNCIA E REGULAMENTAÇÃO LEGAL E ADMINISTRATIVA**. ATLAS, 4. ed. São Paulo, 2013. Página 19.

¹⁴⁶ Resolução-COFECI n. 005/78.

7.1 Aspectos processuais

É devida a comissão de corretagem quando ocorre a aproximação das partes pelo corretor de imóveis e o negócio é bem sucedido. Com a assinatura do contrato de compra e venda, permuta ou de locação, com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, não se exigindo a escritura definitiva para pagamento da corretagem que ocorre em momento anterior das assinaturas dos contratos efetivando o negócio.

Se a corretagem tiver sido contratada verbalmente a ação cabível é o processo de conhecimento com procedimento comum Art. 318 CPC.

Se tiver sido contratada por escrito via contrato de corretagem a ação pode ser de procedimento comum ou ação de execução desde que tenha título executivo extrajudicial com 2 testemunhas, art. 784, III do CPC. Mesmo tendo o título executivo extrajudicial pode entrar na justiça via processo de conhecimento buscando o título executivo judicial.

Não podem ser admitidos como testemunha, Artigo 228 do Código Civil de 2002:

“Não podem ser admitidos como testemunha: I – os menores de 16 (dezesesseis) anos; IV- os interessados no litígio ou o inimigo capital das partes; V – os cônjuges, os ascendentes, os descendentes e os colaterais até terceiro grau de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade”. Parágrafo primeiro. – “para a prova de fatos que só eles conheçam, pode o juiz admitir o depoimento pessoal a que se refere esse artigo; Parágrafo segundo – “A pessoa com deficiência poderá testemunhar com igualdade de condições com as demais pessoas, sendo-lhe assegurado todos os recursos de tecnologia assistida”.

Resilição Artigo 472 do Código Civil de 2002: “O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato”.

Artigo 473 do Código Civil de 2002:

“A resilição unilateral, no caso em que a lei expressa ou implicitamente o permita operar mediante denúncia notificada a outra parte”. Parágrafo único: “Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos”.

Resolução. Artigo 475 do Código Civil de 2002: “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir o cumprimento, cabendo em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”

Responsabilidade do corretor. Artigo 722 do Código Civil de 2002:

“Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

Artigo 723 do Código Civil de 2002:

“O corretor é obrigado a executar a intermediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”. Parágrafo único: “Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência”.

Artigo 724 do Código Civil de 2002: “A remuneração do corretor se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais”.

Artigo 725 do Código Civil de 2002: “A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”.

Artigo 726 do Código Civil de 2002:

“Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor, mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que o realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade”.

Artigo 727 do Código Civil de 2002:

“Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio realizar posteriormente, com fruto de sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor”.

Artigo 728 do Código Civil de 2002: “Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrato”.

Artigo 729 do Código Civil de 2002: “Os preceitos sobre corretagem constante deste Código não se excluem a aplicação de outras normas da legislação especial”.

Aplica-se a profissão do corretor de imóveis Decreto 81.871/78.

CONCLUSÃO

Sonhar com a casa própria é uma realidade em nossa sociedade onde o déficit habitacional é brutal, contudo, diante dos instrumentos jurídicos apresentados ao longo desse raciocínio jurídico o sonho pode virar realidade para um espectro muito grande populacional. “*É essencial que a pesquisa tenha caráter prescritivo, vale dizer, apresente uma conclusão propositiva sob a forma de recomendação de ação prática, e não apenas um posicionamento hermenêutico*”¹⁴⁷. Os contratos imobiliários podem ser evolutivos no sentido de serem aprimorados para ganhar envergadura propiciando maior segurança jurídica e sendo acessível ao maior número possível de pessoas para obtenção do objetivo final adquirir um bem imóvel sem sofrer solavancos nesse itinerário.

No capítulo primeiro ficou demonstrado que a Constituição Federal de 1988 é dirigente voltada para suprimir o déficit habitacional em nossa nação, a lei maior tende para esta finalidade, e também incide em toda legislação do Código Civil e legislação esparsa da propriedade na busca de dignidade humana para nossa população como prescreve o artigo primeiro inciso terceiro da Constituição Federal de 1988 desembocando na conclusão de que todo brasileiro segundo a legislação deve ter moradia própria. O artigo quinto inciso vinte e dois e vinte e três bem como a ordem econômica no artigo cento e setenta inciso dois e três preveem o direito à propriedade e sua função social e que a finalidade do Estado mira na busca de qualidade de vida dos cidadãos proporcionado a intensão de toda população ter casa própria. Essa vontade é abrangente pois disponibiliza competência concorrente para os três entes da federação: União, Estados, Distrito Federal e Municípios todos voltados para prossecução dessas finalidades de suprimir o déficit habitacional em nossas cidades. A política urbana dos Poderes Públicos direcionados para garantia da qualidade de vida do povo, e mesmo sendo caro a compra da casa própria, esta finalidade é a vontade de todos, pois expressa na legislação deve ser alcançada com ações concretas nessa direção. A Moradia é um direito fundamental para vida digna do povo.

¹⁴⁷ QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo; FEFERBAUM, Marina. METODOLOGIA DA PESQUISA EM DIREITO, técnicas e abordagens para elaboração de monografias, dissertações e teses. São Paulo. Saraiva 2019. Página 38.

Contudo, o Poder Legislativo prescreveu o ideal a ser perseguido, cabe muito mais ao Poder Executivo dos três entes federados executar o comando da legislação e aí esbarramos na discricionariedade orçamentária, que vincula verbas obrigatórias sobrando pouco para essa liberdade de direcionar verbas e concretizar o sonho para que todos tenham um teto próprio, assim o ideal legislativo encontra barreiras na consecução do Executivo, um dilema a ser enfrentado pelos políticos em prol do bem estar habitacional..

No capítulo segundo constatou-se que o negócio jurídico bilateral através do contrato cria, modifica e extingue direitos, obrigatoriamente deve ter agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. A Escola Ponteana ajudou demais a compreender através dos planos de existência, validade e eficácia, todos devem ser observados e confirmados para que o próximo plano tenha positividade até atingir a consecução da execução dos contratos. Nos aspectos contemporâneos a Autonomia Privada esteve presente no desenvolvimento, onde apareceu que a força obrigatória dos contratos *pacta sunt servanda* sinaliza que as partes ao contratar devem honrar as cláusulas estabelecidas! A liberdade absoluta de contratar cede lugar a certas limitações de ordem pública, portanto a autonomia da vontade dá lugar a autonomia privada, encontrado no direito patrimonial sua maior expressão. A vida em sociedade está sujeita ao intervencionismo estatal nas relações privadas, caso contrário múltiplas formas de aparição de prestações e contraprestações entre parte contratantes seria aberta demais trazendo insegurança jurídica decorrente das várias formas inéditas de interpretações do pactuado, o ordenamento público põe ordem nas relações. A Função Social dos Contratos, contemporâneo também, decorre da maior observância do contexto social. O Código Civil de 2002 é o único código do mundo que prevê a função social do contrato, para ser interpretado obrigatoriamente. A função social dos das tratativas pactuadas entre partes visam coibir o desvio de finalidade do contrato com proteção da causa do ajustado, a indevida interferência de terceiro cúmplice, a violação de valores metaindividuais como meio ambiente, concorrência desleal, cláusula abusiva em contratos massificados. E para finalizar está passagem verificou-se que a boa-fé objetiva contemporânea utilizada como técnica de interpretação imperativa nas lides contratuais, tendo como elementos o dever de informar, cooperar,

lealdade, probidade, honestidade e evitar contrariedades. A boa-fé objetiva é interpretada integrando e suprimindo lacunas contratuais.

Ainda no capítulo segundo tratamos das invalidades do negócio jurídico, primeiro as Nulidades, depois as Anulabilidades. Constatou-se primeiro que o negócio jurídico nulo não tem eficácia no mundo jurídico, ou seja, como se nunca tivesse existido, portanto tem efeito *ex tunc*, fulminado o negócio jurídico desde o seu nascedouro. A letra da lei Civil de 2002 nos forneceu fonte segura para afirmar que é nulo o negócio jurídico quando celebrado por pessoa absolutamente incapaz; for ilícito, impossível ou indeterminado seu objeto; o motivo determinante comum a ambas as partes for ilícito; não revestir forma prescrita em lei; for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para sua validade; tiver por objeto fraudar a lei imperativa; a lei taxativamente declarar nulo, ou proibir-lhe a prática sem cominar sanção. A doutrina apregou que o negócio jurídico nulo não está sujeito a prescrição, decadência ou preclusão, tudo isso por ser matéria de ordem pública. A simulação fulmina o ato jurídico tornando-o nulo, tem como elementos a intencionalidade da divergência entre a vontade interna e a declarada; intuito de enganar; conluio entre contratantes, ou seja pactuar um acordo simulado, como prescreve a Lei Civil de 2002. O juiz deve examinar as nulidades *ex officio*, a qualquer tempo, quando tiver conhecimento ou pela alegação das partes ou por demonstração do Ministério Público. Constatou-se segundo que a anulabilidade é negócio anulável com efeito *ex nunc*, ou seja a partir de sua decretação, portanto não retroage, é dali para frente. Segundo a lei Civil é anulável o negócio civil por incapacidade relativa do agente; por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores. As partes podem indicar que o negócio jurídico é anulável, agora se já foi cumprido em parte pelo devedor ciente do vício convalida. O juiz não pode alegar a anulabilidade *ex officio* diferenciando das nulidades. A anulabilidade só aproveita quem a alega, e seus efeitos vem após a sentença. O prazo de decadência para propor a anulação é de quatro anos, agora quando a lei dispuser os atos passíveis de anulação o prazo cai para dois anos, a contar da conclusão do ato. Anulado o negócio jurídico volta ao estado anterior, se impossível restituir deve indenizar. Se uma parte do negócio jurídico for válida e outra não, a parte valida convalida e a invalidade fulminada;

No capítulo terceiro tratou-se da Promessa de Compra e Venda, que é um pacto contratual inicial para se concretizar no futuro, assim o adquirente do imóvel na planta se obriga a pagar o preço ajustado e o vendedor que é o construtor/incorporador se obriga a construir o empreendimento num prazo determinado e assinar a escritura, transmitindo a titularidade da propriedade das unidades autônomas para os adquirentes. Indicou-se que o ITBI será pago no momento da escrituração, não na assinatura do contrato. A promessa de compra e venda é regulada pelo Decreto-lei 58, de 10.12.1937, como foi desenvolvido norteia todo a desenrolar do empreendimento até o ato final, os tramites legais e burocráticos foram detalhados. Trata-se de uma relação bilateral, de um direito real de aquisição de imóvel. Caso o vendedor se recuse a assinar a escritura o adquirente pode interpor ação de Adjudicação compulsória via obrigação de fazer valer o direito de transmissão da propriedade. A cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, requisitos do compromisso de compra e venda é fundamental que esteja presente no documento formal e escrito que rege o negócio jurídico.

No capítulo quarto tratou-se do contrato de compra e venda, não se trata de promessa de compra e venda pois faz-se o contrato de compra e venda de imóvel que já está pronto com matrícula no Registro de Imóveis e o pagamento deve ser feito curto espaço de tempo, sem delongas registrar, alguns defendem também ser promessa, contudo prefere-se diferenciar dos imóveis na planta, quando o lapso temporal é bem grande, suprimindo a palavra promessa. Todas as certidões possíveis devem ser tiradas a respeito do imóvel e do vendedor para dar segurança ao negócio jurídico imobiliário. Foi explicado sobre o ganho de capital na venda de um imóvel, não é necessário pagar o imposto de 15 % se adquirir em 180 dias outro imóvel residencial. No contrato de compra e venda um contratante se obriga a transferir o domínio de coisa atual ou futura e o outro a pagar o preço. Nenhum dos conjugues pode sem autorização do outro, exceto no regime de separação absoluta, alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, caso o faça o ato é anulável no prazo de dois anos pelo outro. No regime participação final nos aquestos, cada conjugue tem seu patrimônio próprio e em caso de separação divide-se o que se comprou onerosamente. É lícita a compra e venda entre conjugues desde que sejam bens particulares. Os pais não podem alienar ou gravar os bens dos filhos, a não ser com

autorização judicial. Os vícios redibitórios devem ser redibidos. É vetado ao condomínio vender coisa indivisível para estranho sem ofertar aos condôminos. É anulável a venda de ascendente para descendente sem a anuência dos demais descendentes, ato pode ser anulado em até dois anos se o contrato não prever tempo menor. A retrovenda ocorre quando o vendedor reserva-se no direito de recobrá-la, restituindo o preço, caso o comprador se oponha pode o vendedor fazer o depósito judicial. O direito de preferência obriga o vendedor a ofertar ao comprador o imóvel, como ocorre quando o proprietário por lei oferta o imóvel a ser vendido primeiramente para o locatário, caso ignore pode responder por perdas e danos junto com o comprador. O direito de preferência não se pode ceder ou passar a herdeiros. Imóvel hipotecado podem ser vendidos mas deve-se pagar a hipoteca.

Ainda no capítulo quarto tratou-se do Registro Imobiliário no Cartório de Imóveis de escritura vinda do Cartório de Notas correspondente ao ato formal de transmissão do bem imóvel, validando o negócio jurídico. As despesas do contrato ficam a cargo do comprador. O comprador pode exigir do vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda, se houver recusa pode-se pedir a adjudicação do imóvel. Segundo a Lei 4.591/1964, faz parte integrante deste capítulo, serve como fonte desta reflexão: O Registro de Imóveis dará certidão a quem solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofaz, microfilmagem, do que estiver registrado podendo também autenticar cópia apresentada pela parte interessada. Enquanto não se registrar o alienante continua sendo dono do imóvel. O registro é eficaz desde o momento que se apresenta o protocolo independente dos atos subsequentes. O registro pode ser retificado ou anulado, caso não se concorde com ele e reivindicar o imóvel. O registro assegura a irretratabilidade da compra e venda, do negócio jurídico.

Também no capítulo quarto discorreu-se sobre o descumprimento das obrigações. Visto o caso da Argentina, onde o sonho da casa própria está virando um pesadelo, com a disparada da inflação e do dólar, as transações imobiliárias são feitas em dólar e os salários são pagos em pesos, corre-se o risco de 170 mil famílias perderem seus imóveis. A obrigação e o vínculo jurídico se finalizam com o pagamento e a tradição do imóvel, agora se o devedor não cumprir a obrigação responde pelo prejuízo, mais custas, honorários de advogado, juros em determinadas condições e correção monetária. É a chamada inexecução contratual, incorrendo em

responsabilidade contratual, responde todos os bens do devedor para solver o contrato, não responde se houver caso fortuito ou força maior. Pode entretanto incorrer em mora, que é o retardamento em pagar ou receber o que é devido, deve pagar prejuízos causados mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. O devedor pode ser interpelado judicialmente ou extrajudicialmente para cumprir o contrato. Purgar a mora é fazer o pagamento devido. Pode ter a mora do credor ocorre se se recusa a receber o pagamento. Será obrigado a pagar perdas e danos pelo descumprimento do contrato de compra e venda, abrangendo o que teve de prejuízo ou o que deixou de lucrar. As perdas e danos no contrato de compra e venda devem ser pagas com atualização monetária, IGPM, abrangendo juros, custas, honorários de advogado e a pena convencional. Também tratou-se de responsabilidade extracontratual onde o ato ilícito pode incorrer por negligência ou imprudência em dano moral, tem o dever de reparar. Juros simples podem ser cobrados, os compostos que são juros sobre juros são proibidos no Brasil. As partes nos contratos de compra e venda são livres para pactuar os juros dentro dos limites legais e a boa-fé. A cláusula penal foi detalhada e pode ser estabelecida em contrato, é acessória. Incorre o devedor a ter que pagar cláusula penal pela mora ou descumprimento da obrigação, tem que ter culpa do devedor, o caso fortuito ou força maior excluem a exigência de cobrança. A cláusula penal pode ser compensatória ou moratória e se excluem mutuamente.

No capítulo quinto tratou-se do contrato de incorporação imobiliária, que se inicia com um contrato de promessa de compra e venda, o comprador paga o preço até a finalização da obra para incorporadora/construtora que outorga a escritura finalizando o negócio jurídico. A Lei 4.591/1964, incluindo as atualizações da Lei n. 13.786 de 2018, são parte integrante desta reflexão, portanto são fonte deste trabalho final de curso, principalmente neste e nos próximos capítulos, regulação este tipo de contratação de longo prazo, em média de dois anos e meio a três anos. O contrato deve ter um quadro resumo com todas as especificações: preço, valor do contrato, valor da corretagem, índices de correção monetária, cláusulas de distrato, devolução de valores, juros, arrependimento prazo de quitação, ao adquirente; ônus que recaiam sobre o imóvel financiamento, número de registro da incorporação, conclusão da obra

habite-se. Verificou-se que a responsabilidade do incorporador que é o cabeça do empreendimento e que pratica atos para consecução da obra, visa-se a criação de unidade autônomas todas vinculadas entre si através da utilização coletiva das áreas comuns, com pagamento a vista ou parcelado, desta forma regulam a criação de um condômino. O déficit habitacional no Brasil é brutal chegando em torno de 8 milhões de moradias. Antes de assinar um contrato de compra e venda devem certificar se o empreendimento tem o registro imobiliário - RI, em Cartório de Registro de Imóveis. Viu-se que o contrato é de onde parte para realização da construção; O caráter coletivo englobando todos adquirentes e o incorporador, de forma irrevogável. A comissão de representantes tem o alcance de até assumir a obra substituindo os incorporadores por insolvência por exemplo. A incorporação imobiliária é negócio jurídico típico bilateral, consensual, oneroso, comutativo, solene e de execução continuada.

Ponto relevantíssimo no capítulo quinto discorreu-se sobre o patrimônio de afetação trazendo farta doutrina e jurisprudência constituindo-se na proteção do promissário comprador. O instituto patrimônio de afetação instituído pelo incorporador aparta o empreendimento do patrimônio do incorporador, ou seja abre-se conta própria para cada empreendimento ser gerido autonomamente. O lucro do incorporador decorre do que exceder o montante necessário para conclusão da obra. Na eventualidade de insolvência da incorporadora, esse lucro, direciona-se para cobrir dívidas inerentes a massa falida. Para acompanhar e fiscalizar o patrimônio de afetação cria-se a Comissão de Representantes dentre os promitentes compradores de unidade, contudo não transfere nenhuma responsabilidade do incorporador para os adquirentes. Garantia de impenhorabilidade do patrimônio de afetação. Conforme a Lei 4.591/1964: São obrigações do incorporador zelar pela gestão do patrimônio de afetação, até judicialmente, junto com a Comissão de Representantes.

Continuando no capítulo quinto tratou-se das obrigações do incorporador, primeiramente de celebrar o contrato com o adquirente via contrato de promessa de compra e venda, construção ou adjeto de alienação fiduciária. De acordo com a Lei 4.591/1964 o incorporador deve entregar e protocolar no Registro de Imóveis uma série de documentos elencados no capítulo em voga, saindo o Registro de Incorporação, deve construir a obra conforme contrato pactuado, quando finalizar a

construção deve-se pedir a concessão do “habite-se” e requerer a averbação da construção das edificações, individualizando cada unidade autônoma referente a cada adquirente, e por fim pagar o imposto do lucro imobiliário. Desenvolveu-se também a permuta de terreno por unidades autônomas do empreendimento, numa espécie de troca que nada mais é que um contrato bilateral, oneroso, cumulativo e consensual. Como obrigação do incorporador fica a responsabilidade de construção do prédio, que de acordo com a Lei 4.591/1964: A construção de imóveis pode ser por empreitada, administração ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. O memorial descritivo da obra deve ser assinado junto com o contrato de compra e venda, assim como o prazo de entrega. Viu-se que o modelo de empreitada tem um prazo de cinco anos respondendo a incorporadora por solidez e segurança, pode-se estabelecer um preço fixo irrevogável e a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra; a construção por Administração a cobrança deve ser por boleto bancário e os adquirentes tem que pagar o custo total da obra, também fiscalizados pela Comissão de Representantes; e a construção por conta e risco do incorporador o prazo e preço certos, determinados ou determináveis. Discorreu-se sobre as infrações, se o adquirente ficar sem pagar três meses poderá ir a leilão no prazo de dez dias e cobrança de juros, comissão, honorários de advogado e multa. É crime contra a economia popular fazer afirmação falsa sobre a construção. Também analisou-se a influência do código de defesa do consumidor na incorporação. O Código de Defesa do Consumidor – CDC Lei n. 8.078/1990 aplica-se ao Direito Imobiliário concomitante com toda legislação em vigente, o tal diálogo das fontes com o Código Civil que prevê os contratos de incorporações imobiliárias, a legislação ordinária e todo ordenamento regido pela Constituição Federal de 1988, ou seja todas as fontes dialogando harmonicamente na aplicação prática do dia-a-dia da Construção Civil no artigo sétimo CDC vem expresso o diálogo das fontes. O rompimento do contrato de incorporação, rompendo com o incorporador por inadimplemento absoluto segundo a lei 4.591/1964 fará jus a restituição da comissão de corretagem, pena convencional que não pode exceder vinte e cinco por cento, caso tenha sido instituído o regime de afetação a construtora só precisa devolver 50% do que foi pago.

Para finalizar o capítulo quinto a nova Lei dos Distratos trouxe a atualização legislativa aplicada as relações adquirentes e incorporadores. A Lei 13.786/2018

altera a lei n. 4.591/1964 para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária que passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos 35-A, 43-A e 67-A. No 35-A. A irretratabilidade dos contrato de compra e venda são fundamentais para que a coletividade de adquirentes pagar o preço e a obra prospere, o distrato deve ser exceção em prol da renda e virtuosidade da construção civil. A possibilidade de na Cessão de Direitos, do adquirente para terceiro com aval da incorporadora, isentar o adquirente das penalidades contribui demais para a composição dos conflitos, evitando o judiciário, resolvendo extrajudicialmente. A irretratabilidade e irrevogabilidade, da *pacta sunt servanda*, passam a ser relativizados, o adquirente pode resilir o contrato e pagar a cláusula penal de 25% de multa, se tiver sido instituído o patrimônio de afetação a multa é de 50%. Em relação ao direito intertemporal a jurisprudência oscila, prevalecendo a aplicabilidade na nova Lei aos recursos interpostos em ações ajuizadas anteriormente a entra em vigor da Lei 13.786/2018, de acordo com o Código de Processo Civil deve haver modulação interpretativo. A nova Lei trouxe expressa o direito de arrependimento com a resolução do contrato nos sete primeiros dias após sua assinatura, devolve-se tudo que foi pago mais comissão de corretagem para contratos pactuados nos estandes de venda, analogicamente também se aplica para os assinados na sede da incorporadora. A Lei trouxe a obrigatoriedade de se concentrar o principal do contrato no quadro-resumo, impondo negritar as penalidades e prazos para devolução de valores, circunstâncias do direito de desfazimento, portanto direito a informação clara sobre o que se está assinado, além de fixar o prazo de 30 dias para sanar omissões que não estejam de acordo com as exigência do desfazimento do contrato. A imperfeição desse quadro-resumo pode levar a anulabilidade por erro, do contrato. Se a construtora entrar em mora em entregar o empreendimento o adquirente pode cobra juros de 1% mais lucros cessantes, e pode não pagar as prestações sem ser punido fundado *exceptio non adimpleti contractus*, da mesma forma, o incorporador pode não entregar as chaves se o adquirente está inadimplente. Proibido cobrar de consumidor cumulação de multa moratória e compensatória. A devolução dos valores devidos ao adquirentes deve ocorrer em 180 dias do desfazimento do contrato, se tiver em regime de afetação 30 dias após o

“habite-se”. Se for por culpa do incorporador a devolução do dinheiro deve ser em 60 da resolução contratual.

A Lei dos Distratos alterou a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei 6.766/79, no Artigo 32, impõe que, vencida e não paga a prestação pelo adquirente, rescinde-se o contrato em 30 dias de constituído em mora. Entregue o lote e passando a fruir impõe-se uma retenção de 0.75%, mais 10% sobre o valor atualizado do contrato e a devolução ocorrerá em 12 parcelas mensais, no primeiro caso se as obras estiverem em andamento será de 180 dias após o prazo determinado para o termino da obra, no segundo caso com obras findas o prazo de 12 parcelas mensais após a rescisão contratual para restituir o valor dos lotes. A doutrina considera esta parte da lei péssima para compradores pela delonga no tempo para reaver os valores e para o incorporador poder reter tão pouco comprometendo as obras de infraestrutura no loteamento. Ainda no caso de Loteamento não trouxe o direito de arrependimento nos sete primeiros dias, da assinatura do contrato, por analogia aplica-se na venda de lote pois tem obras futuras de infraestrutura que o incorporador deve realizar. A Lei não inseriu no dispositivo de Cessão de Direito na Lei 6.766/79, deve ser suprida pela aplicação analógica. No caso de atraso na entrega da infraestrutura do loteamento pode o adquirente cobra juros moratórios de 1%, mais lucros cessantes, por analogia pois não há preceito legal. A devolução de dinheiro ao adquirente será em 12 parcelas mensais a partir de 180 dias do prazo fixado para o termino da obra. Referente ao artigo 34 o loteador tem o dever de indenizar o adquirente por benfeitorias feitas no lote, não pode ser derogada por contrato, contudo tal regra não se aplica quando tem alienação fiduciária, o produto vai a leilão pelo inadimplemento.

No capítulo sexto debruçou-se sobre o contrato adjeto com alienação fiduciária que surgiu no direito pátrio imobiliário com a Lei 9.514/1997, faz parte integrante desta reflexão, que prescreve como o negócio jurídico onde o devedor (fiduciante), transmite transitoriamente até a quitação da dívida a propriedade imobiliária ao credor (fiduciário), estabelecendo uma garantia real imobiliária referente a aquisição do imóvel. O credor torna-se proprietário do imóvel até que o adquirente pague todas as parcelas devidas. Cria-se um patrimônio de afetação, blindando o bem imóvel de eventual insolvência do credor ou do devedor. Tanto credor como devedor não podem dispor do bem, a posse permanece com o devedor, mas está gravada como garantia

até solver a dívida. O devedor só pode fazer uma operação de alienação fiduciária, vetado novas alienações fiduciárias desde mesmo bem, diferenciado da hipoteca. A jurisprudência oscila entre a perda total das parcelas pagas ou não, contudo se o devedor não consegue pagar as parcelas o imóvel vai a leilão para restituir o credor. Este tipo de negócio de alienação fiduciária visa o financiamento imobiliário. O devedor por purgar a mora, agora decorrido o prazo para a purgação a plena propriedade passa a ser do credor. A teoria do adimplemento substancial, que impede a rescisão do contrato caso o adquirente tenha pago grande parte do preço pactuado. Com a quitação da dívida por parte do devedor frente ao credor, deve-se emitir no registro de imóveis o termo de quitação da dívida, retornando a propriedade de volta para o devedor.

No Capítulo sétimo desenvolveu-se o contrato de corretagem de imóveis, segundo a Lei Federal 6.530 de 1978 rege a profissão de corretor de imóveis em todo território nacional, habilitando mediante o título de Técnico em Transações Imobiliárias, pode atuar a pessoa física ou jurídica na compra, venda, permuta e locação de imóveis. O contrato de corretagem é um negócio jurídico, feito de forma escrita, qualificando as partes, individualizando o objeto, preço e condições de pagamento da alienação ou locação, estabelecimento de exclusividade ou não, remuneração. O corretor de imóveis só é remunerado se o negócio jurídico obtiver êxito, na venda ou locação, a aproximação das partes resultar no fechamento do contrato. O corretor de imóveis deve executar sua tarefa com diligência e prudência sob pena de responde por perdas e danos. Se dois corretores participaram da intermediação do negócio jurídico ambos têm direito a metade da comissão de corretagem.

Para concluir a conclusão ficou claro no desenvolvimento desta monografia que a segurança jurídica para realização dos negócios jurídicos partem de várias fontes, desde a Constituição Federal como os Códigos Civil e de Processo Civil, além da legislação esparsa imobiliária e do Código de Defesa do Consumidor, harmonicamente interlaçados para que todas as partes envolvidas nas transações imobiliárias sejam contempladas, sonhos realizados dos compradores para ter a casa própria ou de investidores propulsar lucros imobiliários como de vendedores, recebendo o preço dentro de um ambiente negocial seguro que tende para

prosperidade. O grande impacto no emprego e renda que toda a cadeia produtiva no ramo imobiliário emprega é de grande valia para o desenvolvimento da nação e o bem-estar populacional, contudo o exorbitante déficit habitacional no Brasil requer uma política pública vultosa de recursos para realizar obras e financiar as relações imobiliárias, para suprir esta mazela que tanto sofrimento traz com a favelização das cidades, obras são fundamentais para reverter este aspecto deficitário de moradias.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Livros

BUFULIM, Augusto Passamani. **HIPOTECA, CONSTITUIÇÃO, EFICÁCIA E EXTINÇÃO**. Editora Revista dos Tribunais, 1. ed. São Paulo, 2011

CASSETTARI, Cristiano, coordenação. **REGISTRO DE IMÓVEIS II ATOS ORDINÁRIOS**. Saraiva, 3. ed., São Paulo, 2018.

CHALHUB, Melhim Namem. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NEGÓCIO FIDUCIÁRIO**. Forense 6, ed, Rio de Janeiro, 2011.

CHALHUB, Melhim Namem. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. Forense 5. ed., Rio de Janeiro. 2019.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA, DOCTRINA, JURISPRUDÊNCIA E REGULAMENTAÇÃO LEGAL E ADMINISTRATIVA**. ATLAS, 4. ed. São Paulo, 2013.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS LEI 9.514/1997, APLICAÇÃO PRÁTICA E SUAS CONSEQUENCIA**. Editora JUSPODIVM 4. ed. Salvador, 2018.

DONIZETTI, Elpídio. **NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMPARADO**. Atlas, 1. ed. São Paulo, 2015.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone **DIREITO IMOBILIÁRIO, TEORIA E PRÁTICA**. Forense 14. ed. Rio de Janeiro, 2019.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**. Consequências à Luz do Princípio da Restituição Integral: Interpretação Sistemática e Teleológica. Arras, Astreintes, Cláusula Penal, Correção Monetária, Honorários de Advogado e Juros. Editora Juarez de Oliveira, 1. ed. São Paulo 2007.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **JUROS NO DIREITO BRASILEIRO**. Editora Forense, 5. ed. Rio de Janeiro, 2014

JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO** Revista dos Tribunais, 13. ed. revista, atualizada e ampliada.. São Paulo, 2019.

JUNIOR, Nelson Nery. Nery, Rosa Maria de Andrade. **CÓDIGO DE PROCESO CIVIL COMENTADO**. Revista dos Tribunais 16. ed.. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2016

MAR, Carlos Pinto Del. **DIRETIO NA CONSTRUÇÃO CIVIL**. Editora PINI LEUD, 1. ed. São Paulo, 2015.

NORAT, Markus Samuel Leite; NORAT, Rafael Câmara. **DIREITO DO CONSUMIDOR NAS NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**. EDITORA MARKUS SAMOEL LEITE NORAT, 1. ed. João Pessoa, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES**. Forense 13. ed. Rio de Janeiro. 2018.

QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo; FEFERBAUM, Marina. **METODOLOGIA DA PESQUISA EM DIREITO**, técnicas e abordagens para elaboração de monografias, dissertações e teses. Saraiva, 1 ed. São Paulo, 2019.

REIS, Eduardo Cavalcante Araújo dos. **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR & CONTRATOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS**. Juruá, 1. ed. Curitiba, 2006.

RIBEIRO, Rodrigo Antonio Dias Vinícius, coordenador. **LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO DE LOTES ASPECTOS CONTRATUAIS, SOCIETÁRIOS, REGULATÓRIOS E FISCAIS**. IBRADIM E QUARTIER LATIN, 1. ed. São Paulo, 2019.

SANTOS, Maurício Barbosa dos. **REVISIONAL DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS, DOUTRINA PRÁTICA E JURISPRUDÊNCIA**. RCN 1. ed., São Paulo, 2013.

SARLET, Ingo Wolfgang. **EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS UMA TEORIA GERAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NA PERSPECTIVA CONSTITUCIONAL**. Livraria do Advogado, 11. ed. Porto Alegre, 2012.

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **GARANTIAS IMOBILIÁRIAS EM CONTRATOS EMPRESARIEIS: HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Almedia 1, ed. São Paulo, 2014

SILVA, José Afonso da. **COMENTÁRIO CONTEXTUAL A CONSTITUIÇÃO**. Malheiros 1. ed.. Brasil, 2005.

SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO**, Vol. I, Forense 12. ed, Rio de Janeiro. 1993.

SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO**, Vol. II, Forense 12. ed.. Rio de Janeiro. 1993.

SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO**, Vol. III, Forense 12. ed. Rio de Janeiro. 1993

SILVA, De Plácido E. **VOCÁBULO JURÍDICO**, Vol. IV, Forense 12. ed. Rio de Janeiro. 1993

SOUSA, Alexandre Castro. **ANULAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR MOTIVO DE VIZINHANÇA**. Editora Lumen Juriz, 1. ed. Rio de Janeiro 2017.

TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E CONTRATOS EM ESPÉCIE**. Gen Método. 7. ed. São Paulo, 2012.

VITALE, Olivar coordenador. **LEI DOS DISTRATOS, LEI 13.786/18. QUAETIES LATIN e IBRADIM, São Paulo, 2019.**

2 Legislação

Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 1988;

Lei 4.591/1964: Incorporação Imobiliária;

Lei 6.015/1973: Registros Públicos;

Resolução-COFECI n. 005/78: Corretores de Imóveis.

Lei 6.530 de 1978: Corretores de Imóveis;

Lei n. 8.078/1990: Código de Defesa do Consumidor;

Lei 9.514/1997: Alienação Fiduciária;

Lei 10.406/2002: Código Civil;

Lei 10.931/ 2004: Patrimônio de Afetação;

Lei 13.105/2015: Código de Processo Civil;

Lei 13.786/2018: Distratos.

3. Jurisprudência

- REsp n. 1729593/SP (2018/0057203-9);

- TJ-SP: IRDR 00223203-35.2016.8.26.0000;

- TRT 7 AGRAVO AGV 00010936820175070038 TRT 7;

- TJ-MG AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cv 100000190145367001 MG (TJ-MG);

- TJ-GO – AGRAVO DE INSTRUMENTO 9CPC0 AI 03891386120188090000 (TJ-GO);

4. Revistas Jurídicas

BRANDELLI, Leonardo coordenador. **REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, RDI** Editora Revista dos Tribunais, São Paulo ano 39, julho a dezembro de 2016.

BRANDELLI, Leonardo, coordenador. **REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, RDI.** Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 41, janeiro e junho de 2018.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **REVISTA IBRADIM DE DIREITO IMOBILIÁRIO.** IBRADIM, SÃO PAULO, 2019

5. Periódicos

Jornal Valor Econômico

Jornal O Estado de São Paulo.

6. Consulta Eletrônica

AZEVEDO, Robson Barbosa de. Penhora de direitos aquisitivos nos contratos de alienação fiduciária. 5ª. Turma Civil data do julgamento 14/11/2018. Publicado Dje 23/11/2018. Acesso 20/09/2020. Disponível: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detalhes/penhora/possibilidade-de-penhora-de-direitos-aquisitivos-contrato-de-alienacao-fiduciaria>