

FUNDAÇÃO ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* DA FACULDADE DE
DIREITO

RICARDO TONON LOURENÇO

UMA VISÃO CONTEMPORÂNEA NA DEFESA DOS DIREITOS
DOS CONSUMIDORES: A LEI DO DISTRATO E A INCIDÊNCIA
DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS NAS RELAÇÕES DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

PORTO ALEGRE

2021

RICARDO TONON LOURENÇO

**UMA VISÃO CONTEMPORÂNEA NA DEFESA DOS DIREITOS
DOS CONSUMIDORES: A LEI DO DISTRATO E A INCIDÊNCIA
DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS NAS RELAÇÕES DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* da Faculdade de Direito da Fundação Escola Superior do Ministério Público, para obtenção do título de Mestre em Direito.

Linha de pesquisa: Tutelas à efetivação dos direitos transindividuais.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a. Cristina Stringari Pasqual.

PORTO ALEGRE

2021

FICHA CATALOGRÁFICA

RICARDO TONON LOURENÇO

**UMA VISÃO CONTEMPORÂNEA NA DEFESA DOS DIREITOS
DOS CONSUMIDORES: A LEI DO DISTRATO E A INCIDÊNCIA
DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS NAS RELAÇÕES DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

Dissertação apresentada ao
Programa de Pós-Graduação *Stricto
Sensu* da Faculdade de Direito da
Fundação Escola Superior do
Ministério Público, para obtenção do
título de Mestre em Direito.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Cristina Stringari Pasqual. Instituição: Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP. Assinatura: _____

Prof.^a Dr.^a Raquel Fabiana Lopes Sparemberger. Instituição: Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP. Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. José Tadeu Neves Xavier. Instituição: Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP. Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. Darci Guimarães Ribeiro. Instituição: Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. Universidade Franciscana – UFN. Julgamento _____ Assinatura: _____

PORTO ALEGRE

RESUMO

O estudo aborda a defesa dos direitos dos consumidores diante dos ditames da Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), considerando a incidência de fatos extraordinários nas relações de promessa de compra e venda em regime de incorporação imobiliária, tendo por hipótese para análise de fato extraordinário os efeitos da pandemia da COVID-19. De uma concepção clássica, as relações contratuais passaram a ter uma nova dimensão social, com ênfase na harmonização de interesses e no equilíbrio da relação obrigacional. Nesse viés, a presente reflexão debruça-se em um primeiro momento, sobre a evolução conceitual, impacto e efeitos da promessa de compra e venda nas relações jurídicas, assim como suas correlações normativas. As condições de excepcionalidade não foram objeto específico do legislador ao enunciar o Código do Consumidor. Dessa forma, diante de condições excepcionais que gerem impactos nas relações de consumo, em uma medida extrema que aponte, inclusive, para dicotomia ou para lacuna de regras para solução de eventual conflito, é preciso analisar a legislação aplicável às relações de promessa de compra de imóvel em regime de incorporação imobiliária. Impositivo um olhar sobre a medida de direito mais abrangente, a fim de permitir ao consumidor efetiva proteção, com incidência das previsões normativas adequadas diante de condição de excepcionalidade. Nesse contexto, o estudo trata dos efeitos da Lei do Distrato sobre as relações de promessa de compra e venda de imóveis em incorporação imobiliária, com ênfase na possibilidade de revisão dos contratos diante de fatos extraordinários que gerem excessiva onerosidade. Por fim, são analisados aspectos dos efeitos do inadimplemento na promessa de compra e venda de bem imóvel em regime de incorporação imobiliária em face da pandemia da COVID-19, com hipóteses de inadimplemento do consumidor e fornecedor. Necessário um olhar protetivo, diante de condutas que persistem favorecer o mercado de consumo em detrimento das expectativas legítimas dos consumidores, depositadas em uma relação de confiança entre desiguais. A metodologia empregada foi por dedutivo e a técnica de pesquisa o estudo bibliográfico, jurisprudencial e legislativo. O presente trabalho vincula-se à Linha de

Pesquisa Tutelas à Efetivação de Direitos Transindividuais, dentro da área de concentração Tutelas à Efetivação de Direitos Indisponíveis da Fundação Escola Superior do Ministério Público.

Palavras-chave: Consumidores. Promessa de Compra e Venda. Lei do Distrato. Fato Extraordinário. Pandemia da COVID-19.

ABSTRACT

The essay addresses the defense of consumer's rights facing the provisions of the Dissolution Law (Law 13.786/2018), considering the incidence of extraordinary facts in the relationship of promise of purchase and sale in a real estate development regime, with the hypothesis for extraordinary factual analysis the effects of the COVID-19 pandemic. From a classical conception, contractual relations started to have a new social dimension, with an emphasis on the harmonization of interests and the balance of the obligatory relationship. In this perspective, this reflection focuses, first of all, on the conceptual evolution, impact and effects of the purchase and sale promise in legal relations, as well as its normative correlations. Exceptional conditions were not the specific object of the legislator when enunciating the Consumer Code. Thus, facing the exceptional conditions that generate impacts on consumer relations, in an extreme measure that even points to dichotomy or to a gap in the rules for the solution of any conflict, it is necessary to analyze the applicable legislation to promise-to-purchase relationships of property under a real estate development regime. It is imposing a look at the most comprehensive measure of law, in order to allow the consumer effective protection, with the incidence of appropriate normative provisions in the event of exceptionality. In this context, the study deals with the effects of the Dissolution Law on the promise of purchase and sale relationships in properties acquired under a real estate development regime, with an emphasis on the possibility of reviewing contracts because of extraordinary events that generate excessive onerousness. Finally, aspects of the effects on the promise to buy and sell real estate under a real estate development regime are analyzed in context of the COVID-19 pandemic, with cases of default by consumers and suppliers. A protective look is necessary, considering the behaviors that persist to favor the consumer market

to the detriment of the legitimate expectations of consumers, deposited in a relationship of trust between unequals.

Keywords: Consumers. Purchase and Sale Promise. Dissolution Law. Extraordinary Fact. COVID-19 pandemic.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	EVOLUÇÃO HISTÓRICO-CONCEITUAL DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	10
2.1	A TRANSFORMAÇÃO DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS: A PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM UMA NOVA DIMENSÃO SOCIAL DO CONTRATO.....	10
2.2	A SUPERAÇÃO DA CONCEPÇÃO CLÁSSICA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA: DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL À CONSTITUCIONALIZAÇÃO EM DEFESA DOS CONSUMIDORES.....	19
2.3	A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DIANTE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	32
3	UMA TENDÊNCIA AO RETROCESSO DOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES NAS RELAÇÕES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA	42
3.1	A LEI DO DISTRATO NAS RELAÇÕES DE CONSUMO EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA.....	43
3.2	RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS E ASPECTOS RELEVANTES QUANTO AOS EFEITOS E PENALIDADES PREVISTAS NA LEI DO DISTRATO.....	53
3.3	A POSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO OU REVISÃO CONTRATUAL DIANTE DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS QUE GEREM EXCESSIVA ONEROSIDADE.....	66
4	ANÁLISE SOBRE OS EFEITOS DO INADIMPLEMENTO NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA EM FACE DA COVID-19	74
4.1	ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DA COVID-19 NAS RELAÇÕES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA.....	74
4.2	OS EFEITOS DECORRENTES DO INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR	89
4.3	OS EFEITOS DECORRENTES DO INADIMPLEMENTO DO FORNECEDOR.....	105
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	117

REFERÊNCIAS.....	121
------------------	-----

1 INTRODUÇÃO

A incidência de fatos supervenientes nas relações de consumo requer adoção de critérios jurídicos para solução dos conflitos. Situações de anormalidade extraordinária, como a recentemente identificada com a pandemia gerada pela COVID-19, são indiscutivelmente fatores que rompem a condição de normalidade na relação jurídica. Nesse sentido, tendo em vista a ausência de um regramento específico no âmbito das relações consumeristas, para solução de conflitos decorrentes dessa condição, necessário que os operadores do Direito, sob um novo olhar, adotem critérios jurídicos para uma devida fundamentação na composição das lides.

É preciso uma nova visão, um olhar contemporâneo sobre os efeitos de uma condição de anormalidade diante do regramento jurídico próprio disponível. Importa observar as consequências de uma onerosidade excessiva sobre as obrigações e seus reflexos na relação consumerista quanto aos direitos do consumidor, diante de uma nova realidade gerada por fatos extraordinários.

Nesse sentido, o estudo debruça-se sobre os efeitos resultantes de condição extraordinária que afeta as relações de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária. Em destaque as consequências decorrentes da pandemia da COVID-19, sem previsão na formação da relação jurídica de consumo nas aquisições de imóveis em contrato de promessa de compra e venda na “planta”¹.

O estudo utiliza a abordagem qualitativa, sob o método dedutivo, com fundamento na pesquisa documental e bibliográfica, a partir de livros, artigos, legislação, entre outros.

A pesquisa tem como linha condutora, em um primeiro momento, a análise da inserção da promessa de compra e venda dentro de um contexto geral das relações contratuais obrigacionais, partindo do ponto da observação da evolução do contrato, de forma geral, com sua concepção clássica até sua atual dimensão social, a fim de relacionar a promessa de compra e venda com

¹ Imóvel adquirido na planta é a forma popularmente utilizada pelo mercado imobiliária, definindo modalidade de compra junto à construtora ou incorporadora em qualquer fase da obra.

os ditames do Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido, são consideradas as transformações operadas no Direito contemporâneo, com adoção de providências legislativas, a fim de equalizar as relações jurídicas caracterizadas pela desigualdade, em que os interesses marcados pela individualidade perderam espaço. Neste contexto, o Estado passa a intervir em favor dos sujeitos vulneráveis para recompor a condição de igualdade.

Diante dessas premissas, assenta-se a importância da compreensão do significado do direito do consumidor e sua previsão expressa na Constituição de 1988, como direito fundamental e princípio da ordem econômica. E, sob um cenário de anormalidade, gerado pela pandemia da COVID-19, serão analisados os efeitos nefastos ao mercado imobiliário. A crise econômica sem precedentes, diante das relações de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, gera efeitos na relação, a fim de desequilibrar as obrigações, considerando a ruptura das condições originárias contratadas.

Em um segundo momento, o estudo trata de um movimento com tendência ao retrocesso dos direitos dos consumidores nas relações de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta. Para tanto, abordam-se as condições de incidência da Lei do Distrato nas relações de consumo em promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária. Em uma visão crítica sobre a Lei do Distrato, importam as considerações sobre a hipótese de resolução dos contratos e seus aspectos relevantes quanto aos efeitos e sanções previstas na lei. Além disso, destaca-se um olhar sobre a possibilidade de modificação ou revisão contratual diante de fatos extraordinários que gerem excessiva onerosidade, antes mesmo de eventual extinção da relação.

A regulação do mercado imobiliário por decisões judiciais, que culminou com a edição da Lei do Distrato, foi também consequência de um movimento protetivo aos fornecedores, sob alegado risco de colapso do mercado. A nova lei deu ao contrato de promessa de compra e venda definições finalistas para um “distrato”, sem a necessidade de um novo instrumento, mas de forma predeterminada em sua origem. Diante das condições especificadas na lei, o estudo aborda de forma crítica a mitigação de direitos em detrimento do consumidor, retomando a possibilidade de garantir o

interesse meramente econômico, em ofensa à boa-fé e para o equilíbrio nas relações. A Lei do Distrato mostra-se na direção inversa da consolidação de entendimentos firmados pelo Superior Tribunal de Justiça, sem a devida justificativa relevante e determinante o bastante para sustentar a superação das teses consolidadas na jurisprudência.

No escopo do estudo, será considerada a intenção do legislador direcionada ao equilíbrio contratual, em que regula a intangibilidade do conteúdo pactuado diante da necessidade de conter desproporções excessivas e injustificadas. Dessa forma, a pesquisa aborda a hipótese viável no ordenamento jurídico de assegurar a possibilidade de fomentar a manutenção do contrato diante de interesse útil às partes no prosseguimento da relação, com vistas à satisfação dos interesses mútuos. Sobre a possibilidade de renegociação nos contratos, frente à onerosidade excessiva, é preciso considerar que, diante de contratos com prestações economicamente afetadas por fatos não previsíveis, antes da revisão, devem as partes recorrer à boa-fé objetiva e ao dever de renegociação. Isso posto, o Poder Judiciário somente será acionado como medida extrema, pois as partes têm o dever de evitar sempre que possível a ruptura da relação, diante do imperativo de mútua cooperação e lealdade.

Por fim, a pesquisa irá tratar dos efeitos do inadimplemento nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel adquirido na planta em face da pandemia da COVID-19. Diante dos evidentes efeitos da pandemia sobre os diversos setores da atividade econômica, neste estudo direcionados à promessa de compra e venda de imóvel na planta, muitas questões e proposições jurídicas precisam ser consideradas, a fim de melhor contribuir para a solução de eventuais litígios ou ainda possibilitar o cumprimento efetivo das obrigações. Para tanto, busca-se entender os efeitos do inadimplemento do consumidor e do fornecedor nas relações de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária.

Considerando a multiplicidade de relações que envolvem o mercado imobiliário, para os fins deste estudo, importa entender sobre a relação consumerista entre fornecedor e consumidor, sob seus diversos aspectos conceituais. A adequada identificação da situação jurídica resultante dos efeitos da pandemia sobre as relações privadas é essencial para

maximizar o alcance dos instrumentos jurídicos colocados à disposição dos contratantes. Entretanto, é preciso diferenciar e conceituar as figuras de consumidor e fornecedor, a fim de identificar quais são os contratos submetidos a normas, tanto em razão da pessoa como em razão da matéria.

Sem a pretensão de exaurir as previsões legais e teóricas, são destacadas algumas questões pontuais que sinalizam a evidência de melhores condições em favor das incorporadoras, diante da ruptura da relação de promessa de compra e venda de imóvel “na planta”, considerando a diversidade de implicações quanto aos efeitos e eventuais soluções possíveis.

Por fim, o estudo não esgota o tema ou apresenta respostas conclusivas aos problemas identificados. Indica a necessidade da cooperação e da boa-fé por parte dos contratantes nas relações jurídicas afetadas pelos efeitos da pandemia, a fim de dirimir perdas. Na mesma medida, aponta para a necessidade de os julgadores, diante de condição extrema, terem um olhar reflexivo e crítico, dentro do amplo arcabouço legislativo, com uma concepção principiológica favorável aos consumidores, e não apenas uma aplicação pragmática da lei, para a melhor solução dos litígios.

2 Evolução histórico-conceitual da promessa de compra e venda

A compreensão das relações contratuais requer entendimento sobre sua notada evolução, em especial quanto às relações consumeristas, e para fins do presente estudo, à promessa de compra e venda. Com isso é preciso analisar a condição histórico-conceitual e seu viés protecionista em favor dos consumidores. Assim, a análise da evolução da promessa de compra e venda, como elemento integrador da teoria contratual, considerando a realidade social e a ciência do Direito, conduzirá a um melhor entendimento de seus efeitos diante do Código de Defesa do Consumidor.

2.1 A transformação das relações contratuais: a promessa de compra e venda em uma nova dimensão social do contrato

O contrato se apresenta como a espécie mais importante e socialmente difundida de negócio jurídico, sendo o instrumento de maior

representatividade no cenário socioeconômico mundial (GAGLIANO; FILHO, 2010). Tradicionalmente, o conceito de contrato gira em torno da noção de acordo de vontades. *É um acordo de vontades, por meio do qual as pessoas formam um vínculo jurídico a que se pretendem* (GOMES, 1999, p.6). O contrato é resultante de um acordo de vontades entre os contratantes e seus efeitos jurídicos decorrem desta função de convergência.

Uma concepção tradicional de contrato, como visto, se apresenta pela ideia de autonomia da vontade. Sobre este dogma, Marques (2019) aponta para as origens no direito canônico e na teoria do direito natural, nas teorias de ordem política e na Revolução Francesa e, ainda, nas teorias econômicas e no liberalismo. Para os canonistas, a palavra dada conscientemente criava uma obrigação de caráter moral e jurídico para o indivíduo. E na teoria do direito natural, estaria a base teórico-filosófica mais relevante na formação dos dogmas da concepção clássica, ou seja, a autonomia da vontade e a liberdade contratual. O direito moderno, a partir da Revolução Francesa, apresenta a influência da teoria do contrato social sobre o direito contratual. Segundo esta teoria, surge a ideia do contrato como base da sociedade, sociedade politicamente organizada (o Estado). Nesse sentido, a autoridade estatal encontra seu fundamento no consentimento dos sujeitos de direito. A teoria do contrato social conduz, portanto, à ideia de importância da vontade do homem. Por fim, as teorias econômicas do século XVIII, em resposta ao corporativismo e às limitações impostas pela igreja católica, propõem a livre movimentação das riquezas na sociedade, defendendo a necessidade da liberdade contratual. Acreditava-se, na época, que o contrato traria em si natural equidade, proporcionaria a harmonia social e econômica, se fosse assegurada a liberdade contratual (MARQUES, 2019). Mas, a este conceito de contrato que gravita sobre a autonomia, todavia, pode ser acrescido que os deveres jurídicos contrapostos, deveres principais ou acessórios do contrato, estejam de acordo com o princípio da boa-fé e da função social do contrato (GAGLIANO; FILHO, 2010).

Porém, o conceito clássico de contrato não mais se adaptava à realidade socioeconômica do século XX. A ideia de que, assegurada a liberdade contratual, estaria assegurada a justiça contratual foi superada, e as doutrinas solidaristas passaram a determinar normas de tutela específica em

prol da classe operária². Assim, é preciso considerar que os contratos devem refletir uma realidade exterior a ele próprio, indicando uma realidade de interesses e condições socioeconômicas, por diversas formas cumprindo também uma função instrumental (ROPPO, 2009).

Em decorrência destes movimentos, o que se entendia por contrato, diante de uma nova realidade econômica, política e social, passou a ter um novo viés, em especial em relação à justiça e ao equilíbrio contratual (LOBO, 1983). O novo conceito de contrato passou a ter na equidade e na justiça o papel fundamental, sendo prevalente ao superado predomínio de vontade. Esta limitação imposta pelo direito à liberdade de contratar se mostra presente na função social do contrato.

Assim, em decorrência de uma nova dimensão social do contrato, esta matriz racional, com lastro na individualidade e autonomia, perdeu força para uma nova conformação em que a dimensão social destaca os valores de justiça que cercam as relações sociais e os conflitos de interesse entre as partes de um contrato, diante da aplicação dos princípios do direito contratual (SCHMIDT NETO, 2016). Com efeito, sob esta nova forma de entender o contrato, em que a dignidade da pessoa humana obteve destaque em relação à defesa dos bens materiais, a concepção clássica teórica dos princípios formadores do que se entende por direito contratual ganhou acréscimos, destacando-se especialmente a função social do contrato, o princípio da boa-fé objetiva e o princípio da equivalência material.

Segundo Rosenvald e Farias (2012) em sua acepção clássica, edificada no direito francês, tinha-se o contrato como a expressão exata de um monismo valorativo. Na medida em que a *autonomia da vontade era absoluta, sem concorrer com outros princípios, inseria-se o contrato exclusivamente no plano da liberdade formal, desligada por completo das condições materiais das partes e da sociedade que as cercava* (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 45). Com efeito, a liberdade de contratar era absoluta e o contrato se situava no plano formal, sem afrontar outros princípios. Porém, a evolução crescente da dimensão social do contrato em harmonia com os valores morais, econômicos

² Sobre as tutelas específicas, consultar Darci G. Ribeiro, Da Tutela Jurisdicional às Formas de Tutela, Porto Alegre: 2010, cap. 3, nº 1, p. 187 a 205

e sociais, formadores da sociedade, geraram uma contraposição a um conceito racional de contrato, em que se destaca a individualidade e a autonomia.

Diante desta evolução da concepção do contrato, um novo direito privado surge em um contexto de valorização da constitucionalidade a regular e redefinir o estatuto patrimonial das relações privadas, exaltando a dignidade, a solidariedade e a igualdade substancial. A pessoa passou a ser preponderante em relação ao patrimônio, tendo na Constituição o norte do ordenamento, voltado a normatizar e efetivar a aplicação dos direitos fundamentais nas relações privadas. Surge assim uma nova forma de pensar a relação público-privado, não havendo como desconsiderar o arcabouço normativo que em sua substância passa a ser mais justo (SCHMIDT NETO, 2016). O Estado passa a atuar além de seus limites, segundo uma visão clássica, agora voltado a efetivar garantias e obrigações, mas com foco maior em assegurar à sociedade civil um valor maior diante de si própria. Assim, o Estado passa a exercer o dever de proteção, de forma a acautelar os direitos fundamentais nas relações particulares, obstando a fragilização de garantias fundamentais nas relações privadas e, subsidiariamente, gerando mecanismos de compensação e reparação contra ofensas concretas. Destaca-se, assim, o princípio da dignidade da pessoa humana, permeando as relações e atividades eminentemente econômicas, reprimindo abusividades contra a pessoa e enaltecendo o exercício das liberdades dentro do ordenamento jurídico. A harmonia e eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas decorre da convivência harmônica do princípio da autonomia privada com os demais direitos fundamentais (ROSENVALD; FARIAS, 2017).

Todavia, não pode ser desconsiderado que o fenômeno da socialização do contrato vai além de uma simples interpretação, representando, sobretudo, princípios de conteúdo indeterminado e natureza cogente, que devem ser observados pelas partes diante das relações formalizadas nos contratos. Não tem relevância um contrato, mesmo diante de elevado potencial econômico, se em contrapartida representa um impacto negativo no campo social. A função social do contrato é, antes de tudo, um princípio jurídico de conteúdo indeterminado, que se compreende na medida em que é reconhecida a limitação na liberdade de contratar, em prol do bem comum (CAGLIANO, 2012). Pode-se pensar ainda em uma fundamentação constitucional do

contrato segundo os princípios da dignidade da pessoa humana e da livre iniciativa, em que o contrato se apresenta de forma a conciliar estes preceitos constitucionais em busca da justiça social (HORA NETO, 2003).

Sob outra perspectiva, pode-se considerar que a interferência estatal na relação contratual privada, em regra, é prejudicial aos interesses coletivos, culminando por desorganizar a função pública em um contexto mercadológico. Com efeito, em uma análise econômica do direito, o contrato pode ser interpretado como ferramenta jurídica destinada a facilitar as transações do mercado (FARIAS, 2017). O olhar voltado aos interesses sociais em uma relação contratual não pode desconsiderar o ambiente em que é celebrada, dentro de um espaço público de interação social e coletiva, não havendo como interpretar o mercado de forma dissociada da sociedade, sendo ele integrante da sociedade. O bem-estar social³ deve ser visto como fator integrante da relação contratual individualizada dentro do mercado de forma subjacente a sua celebração, não estando a sociedade representada pelo polo frágil da relação, mas sendo a própria representação da coletividade de indivíduos que integram um determinado mercado (FARIAS, 2017).

Segundo Roppo (2009), por força do contrato social, a relação econômica entre os sujeitos interessados é reconhecida e tutelada pelo direito, que a trata como relação jurídica e, mais precisamente como relação contratual, pois considera aplicável grande parte das regras que disciplinam as relações nascidas do contrato. Soma-se a esta condição o pensamento de Marques (2002), ressaltando que a nova concepção de contrato é uma concepção social, e além da manifestação da vontade, importam também os efeitos do contrato na sociedade, em que a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância.

³ Sobre o bem-estar social, cujo termo em inglês é *welfare state*, pode ser visto sob a perspectiva da Organização Mundial da Saúde (OMS), quando no ano de 1946 definiu bem-estar social como um dos três pilares fundamentais para a saúde humana (World Health Organization, 1946), Disponível em https://www.who.int/governance/eb/who_constitution_en.pdf.

No campo econômico, em síntese, o bem-estar social trata da intervenção do Estado no combate à desigualdade na distribuição de renda e serviços básicos. Sobre a matéria, ver em “O estado do bem-estar social na idade da razão” (KERSTENETZKY, 2012), onde o autor aborda amplamente a questão, partindo de seu histórico e ressaltando quanto a sua contemporaneidade.

Nesse sentido, adverte Theodoro Junior (2004, p. 100) que: *a função social que se atribui ao contrato não pode ignorar sua função primária e natural, que é a econômica*. Embora o contrato tenha uma função social, não deve ser entendida esta como assistencial, pois mesmo havendo imposição de assistência social aos indivíduos, o contrato não se presta a atender esta carência, tendo fim eminentemente econômico, que não pode ser ignorado pela lei e muito menos pelos operadores do direito. O contrato é antes de tudo um fenômeno econômico e não se trata de uma criação do direito. A relação contratual é regrada pelo direito pois este, conhecendo o fato inevitável na vida em sociedade, procura impor certos condicionamentos e limites à atividade negocial. Assim, a iniciativa pessoal e a liberdade individual são, acima de tudo, a razão de ser do fenômeno denominado contrato (THEODORO JUNIOR, 2004).

Pode-se assim, neste viés, concluir que a conformação clássica do contrato, individualista e voluntarista, cede lugar a um novo modelo deste instituto jurídico, voltado a obsequiar os valores e princípios constitucionais de dignidade e livre desenvolvimento da personalidade humana (MATTIETTO, 2000). A função social do contrato, nos termos da redação do Código Civil, se apresenta como cláusula geral, sob enfoque restritivo em face da liberdade contratual, com proposição objetiva de equilíbrio entre as obrigações recíprocas estabelecidas nas relações. Mas, como destacado no enunciado nº 23 sobre a função social do contrato, em jornada de direito do Conselho de Justiça Federal, *a função social não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana* (CJF, 2012).

Além disso, a funcionalidade no contrato se revela na afirmação da dignidade da pessoa humana, com efetivação dos interesses gerais da comunidade, em um enfoque solidário, importando um elemento conformador de direitos subjetivos indisponíveis e direitos difusos e coletivos individuais homogêneos, considerando o contraste com direitos patrimoniais desprovidos de valor social. Desta forma, os direitos sociais protegidos em contrato decorrem deste instrumento que se coloca a serviço do desenvolvimento

social, tendo no Estado o agente regulador das relações que devem se mostrar equilibradas (GODOY, 2004).

Quanto ao equilíbrio das relações, importa considerar que a equivalência material, enquanto princípio conformador da efetiva igualdade entre as partes contratantes, tem por preceito harmonizar os interesses e realizar o equilíbrio real das prestações, englobando integralmente a relação obrigacional. Enquanto princípio, a equivalência, segundo a clássica concepção *do pacta sunt servanda*, apresentaria as condições com força obrigatória a serem cumpridas, sem relevância quanto aos aspectos fáticos e sociais (CAVALIERI FILHO, 2011). Porém, diante da constatação de ineficácia de uma igualdade formal nas relações, as condições fáticas passaram a ter relevância na execução dos contratos. Com isso, mesmo diante de sua obrigatoriedade, é necessária a observância dos limites impostos pelo imprescindível equilíbrio entre as prestações. Isso tem significância quando não mais admitido o injustificado proveito desigual em favor de um contratante em detrimento do outro, por disparidades na relação, sob argumento da obrigatoriedade (BIERWAGEN, 2007; LOBO, 2002).

Desta forma, o conceito clássico de contrato não mais adaptado à realidade socioeconômica do século XX, supera a ideia de que, assegurada a liberdade contratual, estaria assegurada a justiça contratual. Em uma nova concepção, o contrato reflete uma realidade exterior a ele próprio, indicando uma realidade de interesses e condições socioeconômicas, por diversas formas cumprindo também uma função instrumental (ROPPO, 2009).

Em decorrência destes movimentos, o que se entendia por contrato, diante de uma nova realidade econômica, política e social, passou a ter um novo viés, em especial em relação à justiça e ao equilíbrio contratual. O novo conceito de contrato passou a ter na equidade e na justiça o papel fundamental, sendo prevalente ao superado predomínio de vontade. Esta limitação e interferência nas relações contratuais se mostra presente no Código Civil de 2002, tendo o legislador denominado como “função social do contrato”.

Tratando do princípio da função social, Theodoro Júnior (2008) refere que nessa perspectiva, não se volta para o relacionamento entre as partes contratantes, mas para os reflexos do negócio jurídico perante terceiros,

ou seja, no meio social. É o que se deduz do próprio nome com o qual o princípio se identifica.

Ainda nesta linha, segundo Marques (2019), a renovação teórica do contrato à procura da equidade, da boa-fé e da segurança nas relações contratuais passa a ser denominada de socialização da teoria contratual. Esta socialização, na prática, diante de um maior intervencionismo do Estado sobre as relações contratuais, dará um novo rumo aos paradigmas prevalentes até então. Assim, é preciso considerar a incidência dos efeitos do princípio da boa-fé objetiva nas relações, de modo a garantir a justiça e o equilíbrio contratual em uma nova concepção de sociedade de consumo (MARQUES, 2019). Portanto, em decorrência de uma nova dimensão social do contrato, esta matriz racional, com lastro na individualidade e autonomia, perdeu força para uma nova conformação, tendo na dimensão social do contrato o destaque dos valores de justiça, que cercam as relações sociais e os conflitos de interesses entre as partes contratantes, mediante a aplicação dos princípios do direito contratual.

De acordo com uma nova configuração acerca dos contratos, transparece a perspectiva constitucional dos direitos contratuais, notadamente com eficácia de direitos fundamentais. Com efeito, em um ordenamento democrático de direito, prevalece o caráter constitucional da autonomia privada. Neste contexto, juntamente com a autonomia privada, somaram-se os princípios constitucionais da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da justiça ou equilíbrio do contrato. Estes princípios, notadamente, não restringem a autonomia privada, mas efetivamente acrescentam maior equilíbrio nas relações (MARQUES, 2016).

Sob este ponto de vista, o direito contemporâneo tratou de equilibrar as relações originariamente caracterizadas pela desigualdade, com marcas de individualidade sobre as relações privadas. Assim, o Estado passa a ter papel fundamental na recomposição da igualdade em prol dos vulneráveis.

Desta forma, o Estado passou a intervir nas relações privadas com objetivo de dar a estas relações a devida função social. Para tanto, foi preciso destacar os direitos sociais enquanto direitos fundamentais, sendo de observância obrigatória no Estado Democrático de Direito, a fim de garantir a igualdade social enquanto preceito fundamental (MORAIS, 2010).

Para tanto, o contrato passou a ser visto também quanto aos seus efeitos coletivos, ultrapassando os efeitos *inter partes*. Este movimento passou também por uma modernização do sistema jurídico pátrio, que, adotando cláusulas gerais, possibilitou o ingresso de princípios valorativos no ordenamento jurídico, aproximando ainda mais os preceitos de um Estado Social com os ditames Constitucionais relativos à iniciativa privada e primazia dos direitos sociais. Assim, é senso comum que os contratos em sua nova realidade, enquanto fatos sociais, geram efeitos que extrapolam os contratantes, chegando até mesmo em quem não fez parte da relação, de forma que, embora o contrato não possa obrigar terceiros, tem as partes a garantia de opor seus direitos perante terceiros a fim de garantir direitos (MARTINS COSTA, 2005).

Diante desta nova dimensão social do contrato, a promessa de compra e venda surge como o instrumento padrão utilizado nas relações obrigacionais estabelecidas no contexto das incorporações imobiliárias, em empreendimentos negociados ainda na planta, com inegáveis requisitos específicos que superam a formulação genérica da promessa de compra e venda prevista no Código Civil (art. 1.417). Dessa forma, esta abordagem legislativa com aplicação mais ampla transparece no entendimento de Medina (2021), em que a função social consiste em vetor de correção aplicável ao direito patrimonial como um todo. Sua influência se irradia tanto na tutela da propriedade, como na tutela contratual, pois o tráfego das riquezas somente permite a sedimentação da propriedade, como regra, após a sua circulação, por meio do contrato (MEDINA, 2021).

Uma concepção geral, propriamente quanto ao contrato de promessa de compra e venda, pode ser moldada a partir dos romanos, tendo como base as práticas sociais, a moral e o modelo econômico da época. O contrato teria assim surgido dentro da realidade social da época. Seu maior atributo seria possibilitar e regulamentar o movimento de riquezas dentro da sociedade, em que, em relação às partes, o objetivo estava na troca de prestações, um receber e prestar recíprocos. É o negócio jurídico por excelência, onde o acordo de vontades tem um fim determinado. É ato jurídico vinculante, na medida em que cria ou modifica direitos e obrigações para as

partes contratantes, sendo o ato e seus efeitos, em regra, tutelados pelo direito (THEODORO JÚNIOR, 2001; MARQUES, 2019).

Além da questão obrigacional afeita aos contratos que tratam de direitos reais de aquisição, devem ser considerados os efeitos e formas para composição da operação econômica do empreendimento, no sentido de atender suas funcionalidades econômicas e sociais. Para tanto, pode-se pensar nos fatores que conduzem à expectativa de confiança e à estabilidade financeira para liquidez dos contratos, de forma a gerar uma relação que extrapola os limites da individualidade de interesse do promitente comprador em prol de um interesse maior, ou seja, a coletividade composta por todos os promitentes compradores. Sobre a eficácia da função social do contrato de promessa de compra e venda, importa considerar que no sentido interno decorre a relação apenas entre as partes contratantes, promitente comprador e promitente vendedor, em geral a incorporadora. E, no sentido externo, observa-se que os efeitos da relação influem para além das partes contratantes (TARTUCE, 2015).

No que tange à funcionalidade do contrato de promessa de compra e venda, segundo Bierwagen (2007), haveria três classes principais, ressaltando a função econômica, enquanto instrumento de circulação de riquezas e difusão de bens; a função regulatória, pois reúne direitos e obrigações assumidos pelas partes voluntariamente; e por fim, a função social, pois o exercício do contrato visa à satisfação dos interesses sociais. Porém, mesmo diante do contrato apresentar este vetor quanto à função social, deve-se considerar que é um fenômeno eminentemente voluntarista, fruto da autonomia privada e da livre-iniciativa.

Em face dessa breve reflexão, visto sobre a promessa de compra e venda enquanto elemento integrador de uma nova concepção social de contrato, é preciso entender propriamente a sua evolução conceitual e o impacto e efeitos gerados nas relações jurídicas passadas e contemporâneas, assim como suas correlações normativas.

2.2 A superação da concepção clássica da promessa de compra e venda: da relação obrigacional à constitucionalização em defesa dos consumidores.

O estudo de uma ciência pode significar para uns o aprendizado de algo novo e para outros um reexame dos fundamentos já consagrados em seu ofício. Nesta linha, um percurso evolutivo sobre o contrato, sobre as relações obrigacionais e seus efeitos decorrentes, é premissa para melhor compreensão dos aspectos estruturais que determinam a tutela dos consumidores. Com efeito, uma reflexão sobre a concepção da promessa de compra e venda possibilita melhor compreensão da complexidade das relações contratuais estabelecidas no âmbito imobiliário, em que o contrato de promessa de compra e venda tem sido instrumento de enorme valia para perfectibilizar as relações estabelecidas em empreendimentos vendidos “na planta”.

Em uma concepção etimológica, a promessa de compra e venda pode ser referida a partir do *pactum de contrahendo* do direito romano. Sob este viés, para os romanos, com intrínseca relação à manifestação de vontade, pode-se pensar em duas categorias: uma convenção contratual, denominada *contractus*, com força obrigatória e sob garantia de ações em juízo; e um pacto sem marca de obrigatoriedade e sem valia em juízo, denominado *pactum* ou *convectio*. Assim, os contratos pertenciam ao campo das obrigações civis e os pactos enquadravam-se entre as obrigações naturais (AZEVEDO, 2002).

No direito pátrio o contrato de promessa de compra e venda possui diversas denominações, podendo-se encontrar na doutrina nomenclatura diversa, sendo evidente que não há unanimidade sobre as referências que se apresentam como compromisso de compra e venda, compromisso, contrato de compromisso, promessa de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda ou contrato de promessa de compra e venda (GOMES, 1959; PEREIRA, 2003).

Para Bessone (1997), tendo por referência as disposições do Código Civil de 1916, a promessa de compra e venda seria o contrato pelo qual ambas as partes, ou uma delas, se compromete a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda. O Código Civil de 1916 não tinha previsão expressa, assim a previsão da promessa de compra e venda decorria de leis esparsas (Decreto-Lei nº 58/37 e a Lei 6.766/79).

No Brasil, a primeira legislação específica sobre o contrato preliminar de compra e venda de bens imóveis surgiu com o Decreto-Lei nº 58,

de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. O Decreto-Lei nº 58/37 dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, editado a fim de dar maior garantia às transações imobiliárias. Segundo Gonçalves (2006) a referida legislação decorreu de crescente desenvolvimento de loteamentos de terrenos com pagamento parcelado e direito ao arrependimento (Art. 1.088 do Código Civil de 1916). O motivo legal foi amenizar a desigualdade na relação entre as incorporadoras e os consumidores. Até então, os consumidores contavam com a boa-fé e seriedade por parte dos fornecedores como única garantia de perfectibilização do contrato preliminar de compra e venda (GONÇALVES, 2006). Segundo Gonçalves:

[...]

muitos loteadores inescrupulosos, estimulados pelo processo inflacionário e valendo-se desse permissivo, deixavam de outorgar a escritura definitiva, optando por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução do preço em dobro, com a intenção de revender o lote, muitas vezes supervalorizado, com lucro (GONÇALVES, 2006, p. 480).

A disposição do artigo 1.088 do Código Civil revogado (BRASIL, 1916) tratava da possibilidade de arrependimento de qualquer das partes contratantes antes de assinar o contrato de compra e venda de imóvel, mediante ressarcimento das perdas e danos resultante do arrependimento. Segundo Pereira (1986) o dispositivo legal foi o termo inicial no ordenamento jurídico pátrio a tratar da promessa de compra e venda. Em uma síntese, percebe-se que o legislador conferiu ao promitente comprador direito real sobre o lote compromissado, pois até então os promitentes vendedores podiam obter maior lucro somente exercendo o direito de indenizar as perdas e danos decorrente do desfazimento do negócio (DINIZ, 2002; GOMES, 2003).

Após à previsão legal do Código Civil de 1916, o advento do Decreto 3.079/38 conferiu à promessa de compra e venda de imóveis não-loteados, devidamente escriturada, os efeitos do Decreto-Lei 58/37, dando

assim direito real ao compromissário. Após, a Lei 649, de 11 de março de 1949, deu nova redação ao artigo 22 do Decreto-Lei supra, conferindo direito real em favor dos compromissários nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, oponível a terceiros, assim como o direito de adjudicação compulsória (Art. 16 do Decreto-Lei 58/37).

Nesta linha crescente, o artigo 69 da Lei 4.380/64 atribuiu ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e conferiu direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão em contrato de promessa de cessão de direitos de imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com registro (BRASIL, 1964a). No mesmo sentido, o artigo 25 da Lei 6.766/79 (BRASIL, 1979) atribuiu de forma irrevogável aos compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão registrados, direito real oponível a terceiros.

Com efeito, observa-se que o Código Civil de 1916 apenas conferia à relação de “promessa de compra e venda” direitos obrigacionais, na medida em que o inadimplente estaria obrigado tão somente a reparar as perdas e danos, nos termos do artigo 1.056 do referido diploma legal. A fim de atender aos interesses de compradores e vendedores, as legislações esparsas passaram a tratar da matéria, afastando a cláusula de arrependimento, determinando que o contrato fosse registrado no Cartório Imobiliário, conferindo aos imóveis não loteados as mesmas vantagens inerentes aos imóveis loteados e, por fim, atribuindo aos compromissários, desde que inscritos no Cartório Imobiliário, o direito real oponível a terceiros e a prerrogativa da adjudicação compulsória. A evolução da legislação demonstra intenção do legislador de sedimentar direito real ao contrato de promessa de compra e venda, superando uma proposta inicial de direito meramente obrigacional (RODRIGUES, 2004).

Conforme Coelho (2012), a promessa de compra e venda vista como contrato preliminar, até o advento do Decreto-Lei 58/37, tinha apenas efeitos de direitos obrigacionais entre as partes. Sob esta condição, o promitente-comprador não tinha como compelir o promitente-vendedor a outorgar a escritura definitiva, tendo no inadimplemento obrigacional apenas expectativas quanto a perdas e danos. O promitente-comprador não adquiria a propriedade, pois a promessa de compra e venda gerava apenas direitos

obrigacionais. Todavia, o promitente-comprador, diante do direito real de aquisição, aderindo ao imóvel (oponível *erga omnes*), passou a poder exigir o domínio e, em caso de recusa do promitente-vendedor, exigir o próprio imóvel, pela via da adjudicação compulsória, tendo a sentença judicial força de título aquisitivo de domínio, com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, o promitente-comprador, de mero credor da obrigação de fazer, passou a ser titular de direito real de aquisição.

Outro ponto de vista pode ser adotado, segundo Stolze e Pamplona Filho (2017), analisando a distinção do direito das obrigações dos chamados direitos reais. Real é o direito que traduz o poder jurídico direto de uma pessoa sobre uma coisa, sob todos ou certos aspectos, e segue em poder de quem quer que a detenha. O direito pessoal é o direito contra determinada pessoa, tendo por objeto a atividade do devedor.

Dessa forma, ao Direito das Obrigações interessa apenas o estudo das relações jurídicas de crédito e débito, ficando para o Direito das Coisas as relações e direitos de natureza real. Todavia, algumas figuras jurídicas se situam em uma zona limítrofe entre os direitos pessoais e os reais. A figura híbrida entre direitos pessoais e reais pode ser encontrada diante das obrigações com eficácia real. Sob esta condição, sem perder o caráter obrigacional, há a possibilidade de oponibilidade a terceiros, quando houver anotação preventiva no registro imobiliário, como, por exemplo, nos casos de compromisso de venda, como dispõe o § 1º, do art. 8º da Lei 8.245/91.

Sobre os direitos reais, de forma geral, para Azevedo (2019) encontra-se farta classificação. Alguns entendem por dividir os direitos reais em direito sobre a própria coisa (*ius in re propria*), ilimitado, que é o domínio, e direitos reais sobre coisa alheia (*iura in re aliena*), que são todos os demais direitos, além do domínio, como seus desmembramentos. Com efeito, Diniz (2002, p. 403) divide os direitos reais em três espécies: *direitos reais limitados de gozo e fruição, em que o titular tem a autorização de usar e gozar ou tão somente usar de coisa alheia; direitos reais de garantia, nos quais a coisa é dada como garantia de débito; e, por fim, direito real de aquisição, como o compromisso ou promessa irrevogável de venda*, em virtude do disposto no Decreto-Lei 58/37; Decreto 3.079/38; Lei 4.380/64; Lei 6.766/79, arts. 28 a 36; e CC, arts. 1.225, VII, 1.417 e 1.418. Sobre a promessa de compra e venda,

em específico, Rodrigues (2002) entende tratar-se de espécie de direito real de gozo ou fruição ou ainda direito real de garantia, mas a grande maioria tem entendimento no sentido de ser direito real de aquisição (DINIZ, 2002; PEREIRA, 2003; PENTEADO, 2014; AZEVEDO, 2019).

Assim, diante da importância do enquadramento do direito do promitente comprador, enquanto detentor de direito real de aquisição do imóvel, levou o legislador a adequar as normas relativas à promessa de compra e venda, culminando com a previsão expressa no Código Civil de 2002, em seus artigos 1.417 e 1.418, tratando especificamente sobre o direito do promitente comprador. A condição meramente obrigacional foi rompida com o advento do Código Civil de 2002, sendo assim, atualmente, contrato típico com os requisitos e características de um contrato válido, com a finalidade de assegurar a execução do contrato, se perfectibilizando com a transmissão da propriedade.

Visto isso, observa-se que o novo Código Civil sistematizou cada direito real limitado com seu estatuto dogmático próprio e individualizado. Sua estrutura sistêmica demonstra de fato que o legislador não teve a intenção de disciplinar uma propriedade ilimitada, reconhecendo a dependência original dos direitos reais em relação à propriedade. Mas até mesmo em relação a este direito de propriedade, a codificação mostra-se com matizes que apontam para um tratamento diferenciado a cada direito real em específico (PENTEADO, 2014).

Uma vez entendidos os principais aspectos da promessa de compra e venda no campo dos direitos reais, sendo esta sistemática jurídica um novo direito real, é possível melhor conceituar a promessa de compra e venda e entender seus efeitos em sua concepção contemporânea. Desta feita, partindo-se de uma definição legal em que a referência trata de promessa de compra e venda (Art. 1417 do Código Civil em vigor), alguns pressupostos devem ser observados quanto à pactuação de arrependimento, instrumento público ou particular com registro no Cartório de Registro de Imóveis, para fins de efeitos de direitos reais de aquisição.

Neste contexto, a promessa de compra e venda, de forma geral, é conceituada como contrato preliminar em que as partes pactuam a celebração de um contrato definitivo de compra e venda, momento em que se torna

possível a transferência da propriedade do imóvel, mediante devido registro (Art. 1.245 do Código Civil). Assim, a promessa de compra e venda gera uma obrigação futura, mediante o pagamento do preço.

Em uma análise mais detida sobre os elementos conformadores da promessa de compra e venda, é importante considerar que a previsão legal do atual Código Civil é expressa quanto ao fato de não haver cláusula de arrependimento, ou seja, o contrato seria irretratável e irrevogável, para fins de atribuição de direito real de aquisição.

Com efeito, a própria nomenclatura referida na legislação esparsa e no Código Civil impõe cautela no aspecto. A Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, é clara quanto à irretratabilidade e à irrevogabilidade do compromisso de compra e venda, cessões e promessa de cessão, que atribuam direito de adjudicação compulsória e confirmem direito real oponível a terceiros⁴. A promessa de compra e venda prevista no Código Civil não veda o arrependimento, mas apenas expressa condição para atribuição de direito real de aquisição. Além disso, a novel legislação (Lei do Distrato⁵), ao regular o desfazimento da relação, permite o arrependimento em certas condições, salientando o aspecto dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária.

Diante disso, para fins conceituais, a distinção como regra geral, disposta na doutrina, trata do compromisso de compra e venda e promessa de compra e venda (FARIAS, 2017; GOMES, 2007; GONÇALVES, 2014; SCAVONE JUNIOR, 2017). A promessa de compra e venda trata da possibilidade de retratabilidade e revogação e o compromisso de compra e venda diz ser irretratável e irrevogável. Importante considerar que, da mesma forma que a promessa de compra e venda, o compromisso representa um contrato preliminar que busca a perfectibilização futura da compra e venda, onde no compromisso a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade não se confunde com a possibilidade de desfazimento da relação diante do

⁴ São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmem direito real oponível a terceiros.

⁵ A matéria será objeto de apreciação específica na presente pesquisa, em análise da Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018.

inadimplemento. A distinção mais contundente pode ser identificada no aspecto do arrependimento, independentemente da nomenclatura utilizada pela lei ou do próprio instrumento (FARIAS, 2017; GOMES, 2007; GONÇALVES, 2014; SCAVONE JUNIOR, 2017).

Além das questões que envolvem nomenclatura ou arrependimento, pode-se encontrar na doutrina preferência no sentido de utilizar pré-contrato, tratativa preliminar ou promessa de contrair compromisso de compra e venda (RIZZARDO, 2012; TEPEDINO; BARBOSA; MORAES, 2006; RODRIGUES, 2004). Sob este enfoque, as partes preparam os termos ou as condições do negócio, no sentido de contraposição ao compromisso porque este seria negócio definitivo⁶.

Segundo Tepedino; Barbosa; Moraes (2006), o contrato de promessa de compra e venda possui duas modalidades básicas, sendo elas a promessa bilateral e a promessa unilateral. Primeiramente, a promessa bilateral seria preparação e confirmação de um contrato em que as partes possuem o intuito de celebrá-lo posteriormente, com a presença de todos os termos essenciais. Já a promessa unilateral caracteriza-se por haver obrigação de concluir o contrato de apenas uma das partes contratantes.

Assim, o compromisso de compra e venda, enquanto contrato preliminar, tem por objeto um contrato futuro definitivo de compra e venda. Desta forma, seria o ajuste de vontades por meio do qual os contratantes prometem, reciprocamente, levar a efeito uma compra e venda, sendo tão somente uma espécie do gênero contrato preliminar (RODRIGUES, 2004).

Por outro lado, considerando a evolução doutrinária e legislativa sobre o instituto, seria razoável considerar que com o advento do Código Civil atual, dispendo sobre a promessa de compra e venda em seu art. 1.417, teria havido uma adoção de conceito mais evoluído em relação ao clássico pensamento sobre o contrato de promessa de compra e venda. Mas, observa-se que a disposição dos doutrinadores se manteve na linha de contrato preliminar (VENOSA, 2006).

⁶ Ver na Lei nº 6.766/79 sobre os compromissos de compra e venda em que o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação sob pena de registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a ser regidas pelo contrato-padrão.

Porém, o contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel não se confunde com contrato preliminar previsto do Código Civil. Apesar das semelhanças estabelecidas por parte da doutrina de forma equivocada, tendo como adeptos ao contrato preliminar Rizzardo (2012); Tepedino; Barbosa; Moraes (2006) e Rodrigues (2004), como sendo a promessa espécie do segundo contrato de compra e venda, ao contrário de um contrato preliminar típico, a promessa de compra e venda é contrato específico e acabado, tendo efeitos próprios, a fim de constituir direito real com o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O objeto dos contratos determina sua distinção, em que o contrato preliminar trata da celebração de um contrato futuro e definitivo (obrigação de fazer), enquanto a promessa de compra e venda tem por objeto a compra e venda definitiva de forma irretratável, não havendo conversão do contrato em perdas e danos (FERNANDES, 2010).

Sob o mesmo viés, de forma crítica à concepção clássica, Gomes (2012) bem expõe a questão, ao delinear a necessidade de uma investigação sistemática de maior penetração, a fim de se desfazerem equívocos disseminados quanto à promessa de compra e venda no direito positivo pátrio. A promessa de compra e venda, como contrato preliminar, seria assim uma promessa bilateral de venda em que as partes assumem a obrigação recíproca de estipular o contrato definitivo de compra e venda. Assim, entender a promessa como contrato preliminar determina considerar que os contraentes consentem na realização de novo contrato, mas sem visar modificação direta da sua efetiva situação. Os contratantes, nesta hipótese, apenas criam a obrigação de um futuro *contrahere*. Desta forma, seria um contrato autônomo, que se distinguiria do contrato definitivo de compra e venda pela peculiaridade de sua causa. Somente a venda modificaria a situação patrimonial existente, como contrato definitivo resultante de novo consentimento das partes no contrato de promessa, dado como outra expressão da vontade negocial.

Logo, pode-se entender que o perfil do negócio jurídico indica promessa bilateral de venda, irrevogável e quitada. Os elementos do contrato de compra e venda se fazem presentes no compromisso assumido pelas partes, que apenas por uma questão de oportunidade ou de conveniência, não efetuam imediatamente o chamado contrato definitivo de compra e venda. Assim, deveria ser admitido que, quando o instrumento da promessa

encerrasse todos os elementos da compra e venda, haveria título hábil à transferência do domínio mediante seu registro e à transferência do documento de quitação ao promitente comprador, se esta não constasse da promessa escrita.

Desta forma, a prática do ato solene serviria apenas à reprodução do consentimento, a fim de simplificar o mecanismo das aquisições de bens imóveis. Importante considerar que, embora timidamente, a lei do parcelamento do solo⁷ já admitiu a dispensa da escritura (GOMES, 2012). O pensamento de Gomes (2012), na análise do compromisso de venda e contrato preliminar, aponta para crítica ao entendimento da doutrina que confunde o compromisso de venda e a promessa de venda, não sendo o compromisso um contrato preliminar, uma vez que a adjudicação compulsória somente é viável nas obrigações de dar, enquanto o contrato preliminar ou promessa de contratar gera uma obrigação de fazer, ou seja, de celebrar contrato definitivo. Segundo Gomes (2012), a possibilidade de obrigar-se alguém a concluir o contrato de promessa (compromisso de venda) e obter compulsoriamente seu registro afasta a ideia de ser este um contrato preliminar, pois significaria reconhecer o absurdo contrassenso de admitir um pré-contrato de outro, que, ademais, não regularia as relações entre as partes.

Feitas as considerações acerca da natureza do contrato, tem-se, em síntese, que a promessa irrevogável de compra e venda, diante de pagamento total do promitente comprador, permite que seja exigida a escritura definitiva, e somente com esta adquire-se a propriedade de fato e de direito (WALD, 2011).

Dessa forma, a análise da evolução da promessa de compra e venda permite visualizar a condição da autonomia privada, que sob a égide do Código Civil de 1916 tinha menor limitação. Mas, com o advento do Código atual, aliado aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, em especial frente à necessidade de tutelar direitos dos vulneráveis, a condição dada à promessa de compra e venda deu maiores garantias aos consumidores, na

⁷ Lei n. 6.766, de 19.12.1979, art. 41. Realizado o loteamento pela Prefeitura, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações de preço avançado, poderá obter o registro da propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

medida em que os efeitos de direito real de aquisição mitigaram a condição até então favorável aos fornecedores em romper a relação mediante indenização.

Com efeito, cabe pontuar, sobre a promessa de compra e venda em seu enfoque conceitual, que as diversas legislações extravagantes, anteriores ao Código Civil, salvo melhor juízo, ainda vigoram, naquilo que não forem incompatíveis com a regra geral. Dessa forma, as disposições especiais referentes aos instrumentos particulares constantes do Decreto-lei 58/37, das Leis 4.380, 6.766 e 9.514 permanecem em vigor, no que não houver confronto com a nova legislação (FIGUEIRA JUNIOR, 2002).

Assim, observa-se que a promessa de compra e venda é instrumento próprio típico da legislação pátria, que surgiu a fim de dar maior garantia anômala, permitindo também uma maior celeridade e economia na relação, com diferimento da compra e venda definitiva à outorga de escritura pública. De vital importância analisar o instituto conforme o contexto social e atento às regras, à doutrina e à jurisprudência sempre no sentido de ser fundamental o entendimento de sua importância e sua função social, com seus efeitos práticos que, ao fim e ao cabo, devem prevalecer ao direito de moradia, direito fundamental do cidadão.

Uma abordagem contemporânea sobre a promessa de compra e venda e seus efeitos nas relações requer uma análise sobre o mercado imobiliário e os reflexos sobre a economia. Para tanto, é preciso considerar que o mercado imobiliário enquanto gerador de riqueza apresenta um desenvolvimento cíclico⁸, alternando-se entre um crescente desenvolvimento e por vezes um declínio voraz, gerando instabilidade na economia.

Os problemas que surgem são de toda ordem, considerando os picos do mercado, que geram desequilíbrio. Quando em alta extremada, geram escassez de mão-de-obra, ou elevação anormal de custos, que reflete sobremaneira no consumidor final. Quando o declínio atinge níveis abaixo do que seria esperado, atinge os consumidores finais também por reflexo da incapacidade das incorporadoras de honrar o contrato. Da mesma forma o declínio do mercado também resulta em elevação dos encargos financeiros aos que contrataram pagamento pela via do financiamento imobiliário. Em síntese,

⁸ Para melhor compreensão de ciclos imobiliários ver projeto de graduação apresentado à Escola Politécnica/ UFRJ por Gabriel Côrtes Magalhães Gondim (2013).

o mercado oscila entre a procura de unidades disponíveis com preços elevados e um excesso de unidades prontas, e muitas vezes com elevado número de devolução de unidades por inadimplemento.

Os ciclos do mercado imobiliário⁹ demonstram um padrão histórico de expansão até atingir um excesso de oferta, que resulta em uma recessão levando a uma fase de recuperação. Este ciclo tem representação de intervalos longos, pois, do ponto de aumento da demanda até a efetiva entrega das unidades, há escassez que leva a superofertas de preços. Estes ciclos são plenamente conhecidos no mercado e tratados naturalmente desde sempre permitindo ganhos extremos a alguns. Diante destas condições, o legislador e a jurisprudência pátria (STJ, Teses 122; 286; 835; 938; 970; 971)¹⁰ regravaram as relações de promessa de compra e venda de imóveis na planta.

Nesse contexto dos efeitos da promessa de compra e venda, cabe considerar também quanto à importância do registro do contrato e a validade do instrumento particular, no sentido de identificar como ele tem sido interpretado para que possa gerar efeitos, a fim de prevalecer direito maior do que o próprio pacto determina, extrapolando uma concepção clássica em favor de sua configuração contemporânea.

Na mesma toada o entendimento da doutrina, como indica o pensamento de Coelho (2012) no sentido de que o promitente comprador tem direito à aquisição do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, após quitar o preço. As normas específicas de direito real condicionam a aquisição compulsória pelo promitente comprador mediante o registro do instrumento junto ao Registro de Imóveis, desde que não haja cláusula de arrependimento. Mas, pode-se valer das regras gerais sobre as obrigações inadimplidas, a fim de garantir igual prerrogativa de aquisição do bem, mesmo na ausência do registro da promessa de compra e venda e ausência de previsão de arrependimento.

⁹ Ver dados relacionados ao mercado imobiliário com base nos levantamentos realizados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/07/Estudo-Potencial-do-Mercado-Imobili%C3%A1rio-at%C3%A9-2035-Ernst-Young-compressed.pdf>

¹⁰ Sobre as inúmeras questões das teses editadas sobre a matéria, pode-se pesquisar no site do Superior Tribunal de Justiça (jurisprudência em tese), em especial acerca das teses afetadas nos julgamentos pelo rito dos recursos repetitivos, tais como as Teses 122, 286, 835, 938, 970 e 971.

Em relação à condição da promessa de compra e venda em face do direito de moradia pode ser observada inclusive desde a edição da Súmula 84 do Superior Tribuna de Justiça (BRASIL, 1993) em que especifica: *é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.* Veja-se que a posição adotada pela Corte Superior tem foco na proteção fundamental da posse, destacando por certo o direito de moradia. Aos promitentes compradores, detentores apenas de direito obrigacional pela falta de registro da promessa de compra e venda junto ao Registro de Imóveis, é dada a devida proteção em face de terceiros como se de direito real fosse a condição. Esta posição pode ser verificada diante da interpretação dada aos conflitos decorrentes de relações originadas nos chamados “contratos de gaveta”¹¹ que orbitam o mercado imobiliário desde sempre, pois não poderiam estes promitentes adquirentes ficarem sem o devido respaldo quanto a direito fundamental de moradia. Assim, pode-se pensar que a posse qualificada de boa-fé tem por parte do judiciário maior proteção em relação ao direito real de propriedade, pelo menos no que trata de uma condição registral.

Com efeito, vislumbra-se que os direitos decorrentes da promessa de compra e venda não estão condicionados ao registro do instrumento junto ao Registro de Imóveis. A segurança que seria advinda do registro, tem sua mitigação diante da posse de boa-fé, fato este que apenas corrobora a efetividade de direito maior, direito à moradia.

O enfrentamento de questões conflituosas requer ao julgador ir além de uma interpretação literal das normas, pois ineficaz o arcabouço normativo diante das práticas de mercado. Desta feita, é preciso também considerar o momento histórico da edição da norma, sua condição teleológica, a fim de alcançar os fins sociais e o bem comum proposto e, ainda, uma aplicação sociológica, com interpretação dentro do contexto da aplicação da norma, segundo as condições sociais ao tempo do fato.

¹¹ Pode-se conceituar o contrato de gaveta como sendo o instrumento particular sem o devido registro onde, em regra, o vendedor que contraiu financiamento imobiliário com o agente financeiro permanece na relação perante o agente como titular até que o adquirente tenha adimplido todos os valores financiados.

Senso comum que a promessa de compra e venda tem sido instrumento utilizado por incorporadoras e construtoras, gestores do mercado imobiliário, a fim de dar maior celeridade e economia às relações, com o diferimento da compra e venda definitiva à outorga da escritura pública, sem que isso implique insegurança aos promitentes compradores, pois o sistema jurídico tem dado o devido respaldo, com a tutela dos direitos dos consumidores.

Portanto, pode-se afirmar que no Brasil, a superação de uma concepção clássica da promessa de compra e venda, enquanto contrato preliminar com efeitos “definitivos”, passou a ter outro olhar diante de uma nova ordem constitucional. Com a constitucionalização da matéria, tendo como principal reflexo no campo contratual o surgimento do Código de Defesa do Consumidor, surge uma nova dimensão de princípios clássicos e atuais, enquanto normas gerais, expressas no direito positivo, a fim de efetivarem a prevalência da pessoa humana sobre os bens materiais.

Assim, o estudo sobre a tutela do consumidor em aquisição por promessa de compra e venda de imóvel na planta, em especial dos vulneráveis, deve ter por premissa as condições originárias da relação e todos os elementos que transitam no curso do contrato até sua execução, com uma análise da relação à luz dos preceitos do Código de Defesa do Consumidor, que decorreu de previsão expressa da Constituição Federal, enquanto direito fundamental do cidadão.

2.3 A promessa de compra e venda no Código de Defesa do Consumidor

A defesa do consumidor pressupõe o entendimento primeiro da ordem principiológica e, como regra geral, o princípio da ordem econômica constitucional prevista no art. 5.º, XXXII da Constituição Federal (BRASIL, 1988). Assim, a Constituição dispõe sobre a obrigatoriedade da promoção pelo Estado na defesa do consumidor, tendo para tanto o legislador constitucional estabelecido a regra protetiva como um dos princípios da ordem econômica (Art. 170, V da CF/88). Nesse viés, a presente reflexão deverá se debruçar, em um primeiro momento, sobre as relações entre a promessa de compra e venda

e o Código de Defesa do Consumidor com olhar sobre as normas gerais e princípios aplicados ao tema.

De acordo com uma nova configuração acerca dos contratos, transparece a perspectiva constitucional dos direitos contratuais, notadamente com eficácia de direitos fundamentais (ALMEIDA, 2020). Com efeito, em um ordenamento democrático de direito, prevalece o caráter constitucional da autonomia privada (ZANETTI, 2012).

Sob este ponto de vista, diante das transformações operadas no direito contemporâneo, com adoção de providências legislativas, a fim de equalizar as relações jurídicas caracterizadas pela desigualdade, os interesses marcados pela individualidade, em especial nas relações privadas, perderam espaço. Neste contexto, o Estado passa a intervir em favor dos sujeitos vulneráveis para recompor a condição de igualdade. Notadamente, a desigualdade no Brasil, decorre de questões de ordem econômica, falta de acesso à informação ou até mesmo uma falta de compreensão sobre os aspectos da relação jurídica (MARQUES, 2019).

Dentro de uma concepção histórica, o direito privado clássico era representado pelo Código Civil, sendo este o instrumento central do ordenamento jurídico, expressão maior de todo o direito privado vigente à época (SOUZA NETO; SARMENTO, 2014). Contudo, como visto, a teoria contratual, em especial os princípios que davam sustentação e eram protagonistas nas relações regidas pelo Código Civil, sofreram transformações sensíveis (SARLET, 2015).

Desta feita, diante das tensões entre interesses dos agentes econômicos (prestadores e fornecedores de produtos e serviços) e dos consumidores, foi preciso reconhecer que a desigualdade entre as partes justificava o estabelecimento de normas de proteção em favor dos vulneráveis na relação. Em decorrência disso, sucedeu a intervenção do Estado em setores até então exclusivos da iniciativa privada (CAMBI; FOGAÇA, 2015; BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2007). Para Martins e Ferreira (2020) a vulnerabilidade ganhou forte espaço normativo no Brasil por meio do Código de Defesa do Consumidor, consolidada no reconhecimento da fragilidade e impotência do sujeito no âmbito das relações, impondo assim o dever fundamental de proteção por parte do Estado.

Com o advento da sociedade de consumo de massas, dentro de uma política capitalista, surge o reconhecimento de que todos os seres humanos são substancialmente iguais, mas podem ocupar posições de desigualdade no curso das relações sociais e econômicas. Diante desta constatação, apresentou-se a recuperação, pelo direito, da noção aristotélica de igualdade, conhecida como igualdade material, em que admitido o reconhecimento de diferenças, há possibilidade de um tratamento desigual para desiguais. Consiste a igualdade material na proposição de que se devem tratar os iguais de modo igual, e os desiguais, desigualmente, na medida da sua desigualdade (MIRAGEM, 2019).

Com isso, em destaque quanto à matéria contratual, foram determinadas normas cogentes de formação do conteúdo do contrato e vinculação do fornecedor aos deveres e obrigações decorrentes de sua responsabilidade. Assim, o Código de Defesa do Consumidor decorreu de previsão expressa na Constituição Federal, enquanto direito fundamental do cidadão. *O ordenamento jurídico brasileiro é um sistema, um sistema ordenado de direito positivo. Sob esta ótica sistemática, o direito do consumidor é um reflexo do direito constitucional de proteção afirmativa dos consumidores*, conforme art. 5º, XXXII, e Art 170, V, da CF/88; art. 48 do ADCT-CF/88 (BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2007, p. 24).

Por outro lado, a tutela de garantias do consumidor, não é medida isolada no ordenamento, pois apesar de ter tratamento diferenciado no Código de Defesa do Consumidor, não há exclusão dos demais direitos codificados, dentre eles o Código Civil. Destaca-se, novamente, que a compreensão do direito do consumidor decorre da constatação da necessidade de regulamentação dos comportamentos que se desenvolvem em relações desiguais, tendo em vista a proteção da parte vulnerável. Como tal, ao mesmo tempo em que tem por diretriz fundamental a proteção e promoção da igualdade entre as partes (consumidores e fornecedores), também tem como efeito o aperfeiçoamento do mercado de consumo, por intermédio da regulação do comportamento de seus agentes (MIRAGEM, 2019). Assim, o direito do consumidor passa a existir de forma a complementar o que o Código Civil já previa, em evidente relação de complementariedade entre as normas (MARQUES, 2004; LOBO, 2002).

O legislador garantiu a defesa dos direitos dos consumidores como princípio fundamental, ao realizar um sistema normativo, garantindo a proteção prevista na Constituição Federal (MARQUES, 2016). O Código de Defesa do Consumidor, consagrou um novo microsistema de direitos e deveres inerentes às relações de consumo. O Código estabeleceu os direitos do consumidor tendo por premissa o significado da teoria econômica, diante da constatação de uma específica realidade econômica. A consagração de direitos fundamentais para sujeitos de relações privadas, surge de uma nova concepção do sentido e função da Constituição, a partir do princípio da dignidade da pessoa humana. No que concerne à importância dos direitos fundamentais, não sendo somente parte integrante da Constituição formal, mas elemento central da Constituição material, deve-se ter em mente que, em um Estado democrático, os direitos fundamentais assumiram feições de Estado ideal, em que a concretização destes direitos passou a ser a ordem permanente (SARLET, 1998).

Diante dessas premissas é que se assenta a importância da compreensão do significado do direito do consumidor e sua previsão expressa na Constituição de 1988, como direito fundamental e princípio da ordem econômica. A incorporação de relações jurídicas, antes regidas pelo direito civil, implica em que os direitos dos sujeitos nas relações privadas também comportem alteração qualitativa, passando a se caracterizar como direitos subjetivos de matriz constitucional. A relevância desta condição surge, sobretudo, diante de aparente colisão de direitos, com fundamento jurídico diverso, tais como a definição dos âmbitos de aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor em relação às situações reguladas pelo Código Civil (MIRAGEM, 2019).

Assim, propriamente quanto à defesa dos direitos do Consumidor, cabe destacar que a compreensão desta disciplina jurídica requer entendimento da concepção de mercado, da relação entre os agentes econômicos e os destinatários dos serviços e produtos, dentro dos fundamentos estabelecidos na Constituição Federal. Dentre os princípios constitucionais destacados pelo legislador, para o escopo da presente reflexão, importante considerar também a ordem econômica, os ditames da justiça social, a propriedade privada, a função social da propriedade (BRASIL, 1988).

Contribui destacar, neste momento, acerca da ordem econômica, segundo Grau:

[...] ordem econômica é o modo de ser empírico de uma determinada economia concreta; a expressão , aqui, é termo de um conceito de fato e não de um conceito normativo ou de valor (é conceito do mundo do ser, portanto), o que o caracteriza é a circunstância de referir-se não a um conjunto de regras ou normas regulamentadoras de relações sociais, mas sim a uma relação entre fenômenos econômicos e materiais, ou seja, relação entre fatores econômicos concretos; conceito do mundo do ser, exprime a realidade de uma inerente articulação da economia como um fato; em um segundo sentido , a “ordem econômica” , é a expressão que designa o conjunto de todas as normas (ou regras de conduta) , qualquer que seja a sua natureza (jurídica, religiosa, moral etc), que respeitam à regulação do comportamento dos sujeitos econômicos ; é o sistema normativo (no sentido sociológico) da ação econômica ; em um terceiro sentido, “ordem econômica” significa ordem jurídica da economia (Grau, 2014, p. 65).

Os fundamentos da ordem econômica são definidos na Constituição Federal e sua finalidade é assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social (LEITE, 2018). Além disso, o constituinte estabeleceu a defesa do consumidor como princípio da ordem econômica, indicando que a defesa do consumidor não se mostra incompatível com a livre iniciativa e livre concorrência, dispondo que estes vetores são conciliáveis e complementares (SCHAWARTZ, 2014).

A defesa dos direitos dos consumidores, enquanto princípio de ordem econômica, é elemento fundamental para regular a atividade econômica, com amplo espectro de incidência, superando os interesses puramente mercantilistas. A atuação do Estado social sobre a economia tem fundamento no bem-estar social, cabendo às normas infraconstitucionais as definições próprias aos interesses de uma política econômica (ROCHA; CASTRO, 2008).

Desta feita, as relações jurídicas de consumo, submetidas aos princípios Constitucionais, também se submetem às normas infraconstitucionais, notadamente aos princípios gerais do direito do consumidor. Estes princípios, consubstanciados a partir do Código de Defesa do Consumidor, têm por premissa a correta interpretação e aplicação das normas que regulamentam as relações consumeristas.

Doutrina (ALEXY, 2008; DWORKIN, 2002; ÁVILA, 2019) e jurisprudência (BRASIL, 2016; 2011)¹², ao analisar o conceito de norma jurídica, distinguem regras e princípios jurídicos. Neste sentido, o direito do consumidor é dotado de uma base principiológica de extrema importância para a interpretação, compreensão e aplicação de suas normas. Assim, em regra os princípios do direito do consumidor encontram-se expressos no Código de Defesa do Consumidor. Todavia, outros princípios implícitos podem ser aplicados dentro do contexto normativo do sistema jurídico (MIRAGEM, 2009).

Para Marques (2019), em comentários ao artigo 4º do Código de Defesa do Consumidor, as normas do Código instituem novos valores superiores, como o equilíbrio e a boa-fé nas relações de consumo. Diante de vínculo contratual de consumo, o contrato deve proteger não só a vontade das partes, mas também os legítimos interesses e expectativas dos consumidores. Para tanto, o princípio da equidade e do equilíbrio contratual é cogente. Sob esta condição, em tempos de pós-modernidade, uma visão crítica do direito tradicional se faz necessária, conduzindo à valorização dos princípios, dos valores de justiça e de equidade e, em especial do princípio da boa-fé objetiva.

Diante de uma crise da teoria contratual, decorrente de novas formas de entender as relações, motivadas por movimentos sociais, filosóficos, culturais e econômicos, chamados pós-modernos, é de vital importância uma análise crítica dos efeitos decorrentes das relações contratuais, tendo no contrato o instrumento regulador da circulação de riqueza. A socialização da teoria contratual decorrerá desta nova forma de entender o contrato em busca da equidade, da boa-fé e da segurança nas relações contratuais (MARQUES, 2019).

¹² Para um aprofundamento histórico sobre a diferença entre regra e princípio recomenda-se a leitura do importante caso *Riggs v. Palmer*, 115 N.Y. 506 (1889), em que o Tribunal de Apelações de Nova York emitiu opinião em 1889 em que o Judiciário interpretou a aplicação da legislação

Com efeito, a relação estabelecida em promessa de compra e venda, em situação de normalidade, afetada por evidente imprevisibilidade, requer melhor compreensão sobre direitos e obrigações segundo uma necessária regulação de comportamentos, a fim de permitir a devida proteção ao vulnerável, sem, contudo, gerar desequilíbrio. A proteção e a promoção da igualdade enquanto fundamento previsto no Código de Defesa do Consumidor, evidentemente produz efeitos no mercado de consumo e determina o comportamento de seus agentes.

No escopo da aquisição de imóveis na planta, tem a promessa de compra e venda o principal instrumento de configuração das relações duradouras em regra. O direito contemporâneo apresenta novas medidas legislativas e até mesmo novas formas de equalizar as relações, desiguais por vezes na origem. Pode-se configurar ainda desigualdade diante de fatores que decorrem de movimentos no curso da relação, apenas com a devida interpretação do que há muito se tem com o Código de Defesa do Consumidor (MIRAGEM, 2009).

Um dos marcos que determinam a intervenção na relação está na desigualdade, que ao fim apenas expõe a vulnerabilidade em regra do consumidor. Para Benjamin (2020), o Código de Defesa do Consumidor visa proteger o sujeito de direitos enquanto vulnerável na relação, não tendo enfoque nos atos de consumo. O código sistematiza suas normas a partir de uma ideia de proteção do consumidor, sendo este um sujeito “diferente” da sociedade de consumo. É ainda o código um sistema sistêmico de proteção, sendo organizado por normas oriundas de várias disciplinas necessárias ao reequilíbrio e efetivação de uma defesa e tutela especial.

Conforme Bessa (2020), o Código de Defesa do Consumidor dedica especial atenção à proteção contratual do consumidor, tendo por objetivo promover a lealdade, transparência e equilíbrio nas relações. O código é intolerante à fraude, abusividade e configurações de desvantagens exageradas estabelecidas em favor dos fornecedores. Para Bessa (2020), a vulnerabilidade do consumidor é clara no campo contratual.

Assim, o Código de Defesa do Consumidor está a serviço do intérprete do direito diante de relação conflituosa, a fim de perfectibilizar o

direito subjetivo¹³ do consumidor ao objetivo maior que é a justa conclusão do contrato, tendo para tanto a principiologia, com destaque aqui na confiança, na boa-fé e no equilíbrio como fatores protetivos fundamentais.

Segundo Marques (2019), a conformação contratual contemporânea apresenta uma conexão entre a relação estabelecida a partir da palavra empregada e a censura intervencionista do Estado no próprio conteúdo do contrato. É intrínseco ao desenvolvimento da relação o olhar regulador sobre a informação e a garantia da confiança declarada, talvez sendo apenas uma nova forma de analisar a autonomia da vontade devidamente protegida.

Desta forma, pode-se pensar que o Código de Defesa do Consumidor se apresenta como instrumento protetivo da vontade do adquirente de imóvel na planta, no sentido de garantir sua liberdade de contratar, mas de forma a evitar os excessos oriundos das práticas abusivas, que não apenas se apresentam na formação do contrato, mas por vezes geram prejuízos maiores diante de eventual resolução do contrato. A obrigação em sua totalidade de deveres e direitos diante de unilateralidades excessivas ou desequilíbrio irrazoável na estrutura do contrato é vista como indício de abuso, e requer a intervenção necessária para fins de reequilibrar a relação com visão social (MARQUES,2019).

Assim, razão maior para proteção dos consumidores está na visão crítica da forma convencional e tradicional de pensar sobre as relações estabelecidas em promessa de compra e venda em incorporação imobiliária, se impondo a valorização dos princípios, meios normativos previstos pelo legislador, a fim de garantir os direitos fundamentais do cidadão-consumidor. E, em momentos de crise, se acentua a necessidade de proteção do consumidor, diante das condutas que persistem favorecer o mercado de consumo em detrimento das expectativas legítimas dos consumidores, depositadas em uma relação de confiança entre desiguais.

Com efeito, a confiança em seu sentido mais amplo, dentro de um contexto social, é fator de redução da complexidade, mas que em uma sociedade de relações massificadas tem se mostrado em seu sentido reverso,

¹³ Sobre o tema consultar Darci G. Ribeiro, *Perspectivas Epistemológicas do Direito Subjetivo*. In: *Revista do Instituto do Direito Brasileiro*, ano 2(2013), n° 3, p. 2.295 a 2.335.

ou seja, as relações estabelecidas demonstram a ausência total de confiança das partes ao contratarem (MIRAGEM, 2019). Relações construídas em um ambiente hostil, em que os fornecedores apresentem aos consumidores contratos de extrema complexidade, denotam que a estrutura de informações intencionalmente apresentada de forma ampliada pode gerar de fato desinformação ao consumidor. Assim, os consumidores possuem, além de seus conhecimentos empíricos, a proteção pela via do Código de Defesa do Consumidor. A normatização protetiva tem por fim restabelecer a almejada confiança, depositada no direito no sentido de resgatar um alicerce de disposição que nasce na contratação, permitindo evitar litígios decorrentes da quebra desta condição que tem início, em regra, no contrato preliminar, ou seja, na promessa de comprar e vender (MARQUES, 2019).

Apesar da disposição legal protetiva do Código de Defesa do Consumidor, ainda se observa que a função econômica em alguns aspectos se sobrepõe à questão social. Desta forma, regras que favorecem a parte forte na relação geram direitos excessivos e demarcam ainda mais a desigualdade. Com isso, a confiança é depositada no contrato (promessa de compra e venda), que representa apenas um instrumento mediador diante de desconfianças explícitas entre as partes (fornecedor e consumidor), ainda podendo ser visto como meio regulatório da sociabilidade e disposição de riscos, quando deveria ser de fato instrumento de realização do objeto da relação.

Assim, surge uma nova configuração das relações contratuais, em que a outrora confiança, onde a palavra empenhada tinha força entre as partes, já não mais representa a efetiva vontade, delineada hoje por uma desconfiança institucionalizada (MIRAGEM, 2019). Dessa forma, é preciso a busca do equilíbrio, em que a lei tem papel fundamental enquanto limitadora e legitimadora da manifestação de vontade, protegendo interesses, *inter partes* e sociais, valorizando as expectativas decorrentes da boa-fé dos contratantes.

A doutrina (MARQUES, 2019; MIRAGEM, 2019) aponta para a nova concepção do contrato no Estado social, em que o interesse social deu configuração ao elemento nuclear das relações superando a autonomia da vontade. Os velhos conceitos acerca dos negócios jurídicos ainda se mantêm arraigados, mas normas imperativas passam a ocupar espaços, tendo no

Código de Defesa do Consumidor seu maior expoente na defesa das tutelas dos vulneráveis. A concretude do arcabouço normativo e a funcionalidade em detrimento de padrões meramente conceituais demarcam a mediação das relações em um novo contexto social, em que a pauta essencial está na solução de conflitos por meio de maior abertura na adoção de valores e princípios, em que a valorização da argumentação jurídica tem sido instrumento para a justa solução dos problemas.

Neste referencial sobre os valores dos princípios no Estado social, sendo elemento configurador de novos paradigmas nas relações contratuais de consumo em uma sociedade massificada e globalizada, em que as relações se apresentam a cada dia mais complexas sob todos os aspectos, o Direito resgatou o princípio geral da boa-fé, conhecido antes mesmo da positivação do Direito, já que ela é uma dimensão ético-social do homem (RIBEIRO, 2020). O princípio da boa-fé¹⁴ compõe atualmente a estrutura das relações obrigacionais de forma destacada, possuindo várias funcionalidades na nova teoria contratual, podendo ser fonte dos chamados deveres anexos, elemento limitador dos direitos subjetivos e, em especial, como instrumento interpretativo para a concretude dos contratos.

Pode-se pensar na boa-fé, partindo dos estudos de Cordeiro (2013), até as referências atuais sobre sua configuração, em algum de seus aspectos, como sendo a atitude de coerência a fim de honrar os compromissos assumidos, em que a fidelidade independentemente da palavra empenhada se mostra nas atitudes de lealdade, de fidelidade e de cuidado entre os contratantes. Pode ser entendida ainda, como um dever de proteção, decorrente da confiança depositada em respeito às expectativas reciprocamente confiadas. Assim, a boa-fé pode apresentar-se como sendo a atuação refletida em prol do outro, em respeito ao interesse confiado no contrato, e um agir sem fins de obtenção de vantagens extremadas em prejuízo do contratante obrigado, sendo de fato o liame para a realização dos interesses das partes ao contratarem (SILVA, 2006; MARQUES, 2019; MIRAGEM, 2019). No dizer de Chinellato e Morato (2020), a boa-fé demanda um comportamento

¹⁴ Ver no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) no art. 4º, III como o legislador apresentou sua contribuição à exegese das relações contratuais positivando expressamente o princípio da boa-fé, como linha teleológica de interpretação. Além disso, observa-se como cláusula geral o art. 51, IV, que dispõe sobre deveres anexos às relações contratuais.

ativo por parte do consumidor e do fornecedor, sendo a harmonização de interesses um dos princípios da política nacional das relações de consumo, conforme disposto no artigo 4º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

Por fim, cabe destacar ao escopo previsto, o dever anexo de cooperação, em que as partes, diante da boa-fé objetiva, se veem ínsitas a colaborar positivamente na renegociação do contrato, tendo por premissa a proteção das condições do polo frágil da relação. Por exemplo, em face dos efeitos da pandemia da COVID-19, na execução das prestações, sejam elas na entrega efetiva do bem ou no adimplemento do preço pactuado, deve-se considerar a condição de revisão do contrato como questão primordial antes de eventual resolução contratual.

Assim, cooperar é agir com lealdade e não obstruir ou impedir a execução do contrato, mesmo que para tanto seja preciso submeter-se às alterações do pacto contratual, considerando a medida do possível e exigível quanto aos padrões de razoabilidade em prol do equilíbrio do contrato, evitando, portanto, frustração maior que pode inclusive gerar reflexos além dos contratantes.

Neste cenário de anormalidade, em que a pandemia gerada por uma doença respiratória denominada COVID-19 (Coronavirus Disease 2019) gera efeitos nefastos ao mercado imobiliário, em uma crise econômica sem precedentes, os contratos de promessa de compra e venda, que têm sido o instrumento padrão a configurar as relações de consumo na aquisição de imóveis na planta, certamente sofrerá os efeitos quanto aos desequilíbrios decorrentes da ruptura das condições originárias.

Assim, algumas questões precisam ser analisadas, em especial quanto à Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) e seus efeitos em relação aos direitos dos consumidores nas relações de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta. É preciso compreender a Lei do Distrato, editada como instrumento de contribuição do desenvolvimento da atividade imobiliária, em face de suas penalidades pré-dispostas, a fim de observar se a lei está adequada aos princípios norteadores da proteção do consumidor, garantia prevista na Constituição Federal. Da mesma forma, relevante a análise das consequências da incidência de fatos extraordinários que gerem excessiva

onerosidade nas relações de promessa de compra e venda em imóveis na planta.

3 Uma tendência ao retrocesso dos direitos dos consumidores nas relações de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta

A análise da evolução histórico-conceitual da promessa de compra e venda permitiu observar que as relações estabelecidas no mercado imobiliário apresentavam normativa geral. Porém, após o surgimento de um crescente legislativo e de precedentes jurisprudenciais, as relações tiveram maior atenção protetiva em favor dos consumidores, diante de desigual condição frente aos fornecedores. Como já analisado, a irretratabilidade da relação jurídica estabelecida obteve especial atenção do legislador e do Poder Judiciário quando passou a dar maior garantia para perfectibilizar a transmissão da propriedade ao promitente comprador.

As relações no âmbito imobiliário foram afetadas por diversos aspectos gerando assim no legislador atuação, sob justificção de equilíbrio nas relações, com maior ênfase ao fornecedor. Importante analisar sobre a estruturação da dogmática de um sistema de precedentes judiciais, sobre a superação de entendimentos firmados e em especial os motivos e justificativas que devem ser relevantes e determinantes o bastante para sustentar um “retrocesso” de direitos dos consumidores nas relações de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta.

3.1 A Lei do Distrato nas relações de consumo em promessa de compra e venda de imóvel adquirido na planta

O mercado imobiliário, então regrado por normativas assim estruturadas, tem por definição movimentos cíclicos de alta e baixa, tendo por vezes posições extremadas de evolução ou recessão. Os ciclos do mercado imobiliário¹⁵ demonstram um padrão histórico de expansão até atingir um

¹⁵ Sobre os ciclos e para um melhor entendimento dos dados relacionados ao mercado imobiliário, pode-se consultar a base de dados e os levantamentos realizados pela Câmara

excesso de oferta, que resulta em uma recessão, levando a uma fase de recuperação. Os ciclos têm representação de intervalos longos, pois, do ponto de aumento da demanda até a efetiva entrega das unidades, há uma escassez de unidades disponíveis, que leva a superofertas de preços dos imóveis disponíveis. Estes ciclos são plenamente conhecidos no mercado e tratados naturalmente por seus gestores. Desta forma, pode-se pensar que os ciclos do mercado imobiliário, em condições normais, não podem ser considerados imprevisíveis. No ano de 2015, por exemplo, o setor registrou recordes históricos de queda, com 42,5% das vendas distratadas¹⁶.

A indústria da construção civil é uma das maiores fontes de geração de empregos do país, sendo um verdadeiro termômetro da economia, onde os impactos do mercado refletem diretamente nas relações de compra e venda, impondo a alta ou a baixa nas devoluções de imóveis pela via do distrato¹⁷. Logo, inevitavelmente, a condição interna somada aos reflexos internacionais da economia afetou substancialmente as relações negociais no mercado imobiliário brasileiro. A crise do mercado também pode ser considerada por decorrência de uma crise que iniciou nos EUA em agosto de 2007, com o início da crise imobiliária no segmento *subprime*, em que houve um aumento da aversão ao risco no mercado financeiro internacional, com a concomitante deterioração das condições de crédito em escala global (BORÇA JUNIOR; TORRES FILHO, 2008).

Historicamente, o mercado imobiliário foi regrado por providências legislativas que resultaram de movimentos dos promitentes vendedores em prejuízo aos promitentes compradores, que, ao se depararem com novas perspectivas de lucros em decorrência de valorização do mercado imobiliário, distratavam o negócio para conduzir a um terceiro a venda do bem já com valores agregados. Em decorrência de uma crise no mercado imobiliário, a necessidade de irretratabilidade gerou mais efeitos em sentido oposto. Com a

Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/07/Estudo-Potencial-do-Mercado-Imobili%C3%A1rio-at%C3%A9-2035-Ernst-Young-compressed.pdf>

¹⁶ Para uma melhor coleta de dados relativos aos distratos e evolução histórica dos efeitos no mercado imobiliário deve-se consultar o site da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). Disponível em: <https://www.fipe.org.br/>

¹⁷ Os dados fornecidos no site da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) demonstram o destaque da atividade no cenário econômico pátrio. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/>

depreciação dos imóveis, diversos promitentes compradores, seja por questões de perda do poder econômico ou por identificarem possibilidade de maior conveniência em desfazer a relação com eventual perda de valor, passaram a distratar e contratar produtos similares, sob melhores condições no mercado.

Em certa medida, a maior justificativa da evolução normativa para execução definitiva da promessa de compra e venda, não apresentava em sua marca a eficácia real, mas a irretratabilidade. Assim, a execução dos contratos de promessa de compra e venda tinha na irretratabilidade a garantia e figura típica protetiva para ambas as partes. A intenção do legislador retratava medida para obstar intenções ulteriores e contrárias à inicialmente manifestada na promessa de compra e venda (MAIA, 2019).

Em um cenário favorável aos promitentes vendedores, a legislação até então existente passou a regular o mercado sem estabelecer uma condição ideal, mas dando certa paridade entre as partes para o cumprimento das obrigações. Porém, diante de um cenário de crise do mercado imobiliário a legislação existente não atendia aos interesses das incorporadoras. Logo, diante de ausência de previsão legal favorável às incorporadoras, direcionada à proteção do mercado imobiliário pátrio, as inúmeras demandas passaram a ser submetidas ao judiciário, que por uma via jurisprudencial passou a regular os efeitos decorrentes do inadimplemento de ambas as partes (consumidores e fornecedores).

Em regra, a solução das lides decorria de apreciação do fato à norma. As normas, em sua estrutura clássica, apresentavam possibilidade de extinção dos contratos por sua execução, com o cumprimento das obrigações, ou extinção por fato posterior à celebração, podendo ser então pela via da resolução ou da rescisão.

Segundo Farias e Rosenvald (2017), pode-se pensar, quanto à previsão legal, em resolução por inexecução voluntária, em que uma das partes, por culpa ou dolo, não executa suas obrigações devendo o inadimplente ressarcir pelas perdas e danos. A resolução por inexecução involuntária, por sua vez, diz sobre o descumprimento da obrigação em decorrência de caso fortuito ou força maior. Nesta hipótese, em regra, não há indenização por perdas e danos, somente havendo previsão por decisão judicial de retorno ao *status quo ante*, com devolução dos valores pagos.

A resolução pode decorrer de cláusula resolutiva expressa, segundo Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 41): *a condição existente quando, no próprio contrato, é prevista cláusula no sentido de que, em ocorrendo o inadimplemento por parte de qualquer dos contratantes, o vínculo jurídico estará extinto*. Ainda, pode-se ter a resolução por cláusula resolutiva tácita, onde a resolução por decisão judicial decorre de um evento futuro e incerto, relacionado ao inadimplemento contratual por uma das partes. Além disso, há também a resolução por onerosidade excessiva, em que nos contratos de execução continuada com prestação de uma das partes excessivamente onerosa, criando extrema vantagem à outra parte, em decorrência de um evento extraordinário e imprevisível, é possível que o devedor peça em juízo a resolução do contrato. Por fim, a extinção pode decorrer de resilição, sendo esta pela via do distrato, que é o mútuo acordo mediante um novo instrumento a fim de extinguir a relação (COELHO, 2012; DINIZ, 2002).

Diante de crescente inadimplemento, seja por consumidores ou fornecedores, os litígios levados ao judiciário, mesmo em face de uma ampla previsão legal, sejam por via civil geral ou específica do Código de Defesa do Consumidor, demonstraram insuficiência legislativa a fim de determinar soluções iguais a casos similares, em face de exponencial ruptura de contratos. Assim, o desencontro de soluções judiciais diante de fatos similares levou o judiciário a firmar entendimentos para uniformizar as demandas repetitivas¹⁸.

As questões controvertidas, em sua grande maioria relacionadas ao inadimplemento do consumidor e abusividades nos contratos por parte dos fornecedores, quando da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente, geraram no Superior Tribunal de Justiça posicionamento no sentido de precificar as condições para resolução dos contratos¹⁹.

¹⁸ Ver sobre os diversos “Temas” relacionados aos contratos de promessa de compra e venda em que foram fixadas as teses e outras decisões pelo Superior Tribunal de Justiça em consulta ao site do STJ sobre jurisprudência em tese, que trata de publicação periódica que apresenta um conjunto de teses sobre determinada matéria, com os julgados mais recentes do Tribunal sobre a questão, selecionados até a data especificada. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>.

¹⁹ A posição do Superior Tribunal de Justiça será objeto de análise neste estudo quando da apreciação das penalidades, com escopo também nas questões que foram objeto de fixação de teses, como exemplo os Temas 970 e 971.

Importante considerar que a regulação do mercado imobiliário por decisões judiciais, que culminou com a edição de lei específica, Lei do Distrato, foi também consequência de um movimento das incorporadoras, a fim de obterem maior proteção em face dos consumidores, sob alegado risco de colapso do mercado. Em uma linha geral, o sentimento que impulsionou as alterações legislativas recentes seria de que o mercado imobiliário estaria sofrendo prejuízos diante das condições de baixa de preços, onde as multas especificadas nas decisões judiciais seriam apenas medidas mitigadoras das pretensões postas em contrato por parte dos fornecedores.

Segundo Marques e Brauner (2017), no início de 2016 houve uma tentativa do setor imobiliário de regular os distratos por meio de um “pacto”²⁰, intermediado pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e com participação da Secretaria Nacional de Defesa do Consumidor. Representantes do Ministério da Justiça, da Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), da Comissão Nacional dos Defensores Públicos do Consumidor e da Associação Brasileira dos Procons assinaram em 27 de abril de 2016, no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, acordo firmando compromissos para o aperfeiçoamento das relações negociais entre incorporadoras de imóveis, loteadores e consumidores (BRASIL, 2016).

A pretensão ao “pacto” sofreu resistência por parte das entidades envolvidas na defesa dos consumidores, considerando a afronta aos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor. Após, a tentativa do mercado em aprovar as medidas previstas no “pacto” foi reascendida, sob a forma de uma medida provisória.

Sobre a pretensão de regular o mercado, Marques e Brauner (2017) salientaram a necessidade do debate, pois essencial para que a sociedade possa ser esclarecida das consequências que os dispositivos de uma medida provisória teriam na vida de milhares de cidadãos pretendentes a adquirir imóvel por meio de compra na planta. Segundo Romano (2017), o

²⁰ Em abril de 2016 o Estado do Rio de Janeiro firmou um documento chamado “pacto para o aperfeiçoamento das relações entre incorporadoras e consumidores”, com a participação do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, da OAB do RJ e da ABRAINC, regulando o desfazimento dos contratos de promessa de compra e venda com penalidades aos consumidores. O pacto foi suspenso em 12 de agosto de 2016 por Portaria nº 10 de 11/08/2016, do Ministério da Justiça e Cidadania (BOSCARDIN, 2017).

grande número de negócios desfeitos por parte dos pretensos compradores, que seriam irretratáveis por norma especial, levou o setor imobiliário a pedir a elaboração de uma medida provisória, sem maior aprofundamento de discussões na sociedade civil.

Por fim, a medida regulatória pretendida por meio de medida provisória, alteraria de forma drástica as normas vigentes e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça prevalente. A medida significaria afronta à legislação consumerista em vigor, ao Código Civil e à Constituição Federal, deixando de proteger o consumidor e afrontando direito fundamental à moradia (MARQUES; BRAUNER, 2017). A Medida Provisória teve seu texto final aprovado pelos Ministérios da Fazenda, Planejamento e Justiça e foi levada à Casa Civil, mas, ao fim, a medida provisória não foi publicada.

Assim, movido por uma pressão mercadológica, o legislador também deu sua contribuição, a fim de determinar os rumos das resoluções contratuais, editando a Lei 13.786 em 27 de dezembro de 2018. A chamada Lei do Distrato alterou a Lei 4.591/64 (condomínio e edificação) e a Lei 6.766/79 (parcelamento do solo urbano), a fim de disciplinar sobre a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente, tanto em unidade imobiliária como em parcelamento de solo urbano.

A justificativa do projeto de lei original, que resultou na Lei do Distrato, indicava pretensão à regulamentação da desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % do valor pago, considerando os precedentes jurisprudências nesta mesma ordem de retenção, a título de ressarcimento de custos.²¹ Inicialmente, ainda em 2015, o projeto foi encaminhado para Comissão de Defesa do Consumidor, tendo decorrido o prazo das cinco sessões ordinárias para apresentação de emenda sem manifestação do então relator. Após, em 2017, o projeto retornou à Comissão de Defesa do Consumidor, sob relatoria do Deputado Jose Stédile, que apresentou seu parecer propondo aprovação ao substitutivo, em que relacionou inúmeros acréscimos na lei a fim de “equilibrar a relação”, dando maior proteção ao fornecedor, pois entendia que esta não havia sido

²¹ O projeto original foi apresentado pelo Deputado Celso Russomano, estando disponível em https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node029570x48tpqae7apwk5d3mbv2267644.node0?codteor=1323397&filename=PL+1220/2015

devidamente prevista no projeto original.²² Levado ao Senado Federal, o projeto passou pelos trâmites legais, sendo aprovado com mínimas emendas por parte do Senado e, ao final, convertido na Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018.²³

Inicialmente, sobressai-se a utilização recorrente, na referida lei, da expressão distrato, quando o cerne das questões delimitadas diz sobre a extinção dos contratos em incorporação imobiliária. A lei que tem seu escopo definido ao dispor sobre alterações legislativas, a fim de disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, não demonstra a aplicação de hipótese fática de acordo de vontades para extinção da relação.

Segundo Assis (2004), distrato é trato em sentido contrário, um contrato pelo qual os figurantes eliminam o vínculo estabelecido entre si. Toda relação comporta distrato, podendo ser modificativo ou extintivo, exigindo o *contrarius consensus* em que os efeitos do contrato ainda não estejam exauridos pelo cumprimento. O distrato rege-se pelos mesmos elementos de existência de validade do contrato, objeto dos efeitos que visa eliminar, com eficácia *ex tunc* ou *ex nunc*, alcançando somente os distratantes, sem afetar direito adquirido de terceiro.

Assim, no distrato, a vontade de que o contrato não produza efeitos para o futuro é em regra consensual, salvo nos casos de adesão. O distrato não resolve a relação contratual, mas apenas cessa a eficácia para o futuro, mantendo a eficácia do contrato por todo o período de sua vigência. O instrumento pode ser em forma de pré-distrato ou pré-contrato de distrato, onde são estipuladas previamente as cláusulas que regerão a extinção da relação, apresentando assim a mesma forma e estrutura de um pré-contrato.

O Código Civil (BRASIL, 2002) disciplina o distrato determinando que ocorra da mesma forma exigida para o contrato. Nesse sentido, Nader (2018) entende que, no acordo que visa a dissolução do contrato, as partes devem dispor sobre seus interesses, a fim de evitar futuro litígio pela ausência

²² Em substitutivo ao projeto original o Deputado José Stédile apresentou suas propostas. Disponível em https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node029570x48tpqae7apwk5d3mbv2267644.node0?codteor=1631713&filename=Tramitacao-PL+1220/2015

²³ Para melhor entendimento do curso da tramitação do projeto até conversão em lei pesquisar em <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>

de questões não esclarecidas. Nader (2018) refere que se reciprocamente as partes concedem a quitação geral, não terão nada a postular futuramente, salvo diante de eventual vício na formação do distrato.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2017) o distrato representa um novo negócio jurídico que põe termo ao vínculo inicial, nos termos:

Se foi a autonomia da vontade que estabeleceu a relação contratual, é obvio que esta mesma autonomia poderá desfazê-la, na forma como pactuado, possivelmente celebrando um novo negócio jurídico que estabelece o fim do vínculo contratual, disciplinando as consequências jurídicas deste fato (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 470).

Diante de uma breve análise do texto legal, constata-se que a Lei do Distrato demonstra a impropriedade do uso recorrente da referida denominação. Observa-se que as questões suscitadas na lei dizem sobre extinção dos contratos em incorporação imobiliária que se afastam das hipóteses de extinção convencional por acordo de vontades. Evidentemente, considera-se nesta hipótese um padrão clássico de enquadramento dogmático do que se tem por distrato imobiliário em face das cláusulas gerais de extinção dos contratos (SILVA, 2020).

Além da crítica à nomenclatura, é preciso interpretar a lei dentro de sua intenção estampada nos termos do substitutivo apresentado pelo legislador (BRASIL, 2015), quando afirmou que os ditos acréscimos seriam para “equilibrar a relação”, dando maior proteção ao fornecedor. Pode-se ainda considerar que a interpretação da cláusula geral de boa-fé determina também a necessidade de considerar os fatores metajurídicos. Desta forma, o distrato na modalidade de adesão, também sofre os efeitos desfavoráveis ao consumidor, em afronta à inafastabilidade da cláusula geral da boa-fé.

A nova lei deu ao contrato de promessa de compra e venda, dito preliminar, definições finalistas para sua extinção, sem a necessidade de um novo instrumento, mas de forma predeterminada em sua origem. Assim, diante das condições especificadas na lei do distrato, haveria uma certa mitigação em favor do fornecedor quanto à irretratabilidade e irrevogabilidade, de forma

contrária a um movimento que se mostrou crescente no sentido de obstar o arrependimento em desfavor do consumidor.

Em um comparativo com as intenções do legislador entre a atual lei do distrato e as normas que tratavam e ainda são utilizadas na matéria, observa-se que as leis pretéritas indicavam o objeto de imposição ao fornecedor de uma condição de irretratabilidade, a fim de que este não optasse por desistir do negócio em virtude de maiores benefícios com valorização do imóvel. Já na Lei do Distrato, fica evidente a intenção do legislador em salvaguardar direitos das incorporadoras diante da desistência do promitente comprador.

Com isso, é preciso melhor analisar as consequências ao promitente comprador diante da desistência da relação com base nos termos prefixados na Lei do Distrato, a fim de identificar se haveria equilíbrio de fato ou uma excessividade protetiva disposta na lei em favor das incorporadoras. Os alegados prejuízos que levaram o legislador a configurar a relação em prol dos fornecedores poderiam ser considerados consequência de uma eventual crise imobiliária? Em decorrência de crise, o custo da obra ou o valor geral de vendas (VGV)²⁴ sofre alterações que possam configurar vantagens aos consumidores com o restabelecimento do *status quo ante*? Diante de novas condições jurídicas impostas, o melhor entendimento destas questões somente poderá ser trilhado a partir da análise do caso concreto, pois, historicamente, mesmo em tempos de crise econômica, é possível que haja uma expansão de ganhos no mercado imobiliário. Esta condição pode ser observada inclusive segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)²⁵, em que, diante de crise econômica no ano de 2020, os financiamentos de imóveis por meio de recursos da poupança apresentaram um aumento de 48,8% em relação a 2019. E, de acordo com pesquisa feita

²⁴ Uma análise sobre os reflexos das questões burocráticas sobre os empreendimentos, que certamente impactam o VGV, ou seja, o Valor Geral de Venda que é um valor calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado, pode ser vista no site da ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. disponível em <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2014/04/O-custo-da-burocracia-no-im%C3%B3vel.pdf>

²⁵ A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) apresenta estudos sobre créditos imobiliários, disponível em <https://www.abecip.org.br/>.

pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe)²⁶, a intenção de comprar um imóvel aumentou em 2020, mesmo diante de crise econômica.

Nesse sentido, uma análise breve da Lei do Distrato demonstra seu desequilíbrio em relação à intenção de irretratabilidade, pois mais protetiva ao fornecedor, na medida em que as penalidades ao consumidor foram em grau elevado enquanto que, ao fornecedor, foram dispostas de forma diminuta, desiguais portanto. Esta desconformidade da Lei do Distrato em relação ao anterior movimento evolutivo da legislação em favor dos consumidores se mostra mais evidente no cotejo do entendimento do Superior Tribunal de Justiça para casos repetitivos na matéria, onde a eventual lacuna legal fez com que o judiciário ditasse as regras diante de inadimplemento nas relações negociais pela via da promessa de compra e venda.

As questões levadas ao judiciário geraram uma certa estabilidade da jurisprudência, no que efetivamente resultou em segurança e previsibilidade das decisões, uma vez que uma linha foi adotada dentre as possíveis soluções diante de casos concretos que apresentam similitudes. Na lição de Tucci (2015) a harmonia das decisões judiciais determina a previsibilidade de um seguro desenvolvimento no âmbito jurídico e comercial, em que a mudança brusca e sem a devida justificação jurídica solapa a estabilidade das relações comerciais. Assim, afirma Tucci (2015):

Ademais, a jurisprudência consolidada garante a igualdade dos cidadãos perante a distribuição da justiça, porque situações análogas devem ser julgadas do mesmo modo, sobretudo no Brasil, em que há grande número de tribunais. O tratamento desigual é forte indício de injustiça em pelo menos um dos casos. Em suma, ao preservar a estabilidade, orientando-se pelo precedente judicial em situações sucessivas assemelhadas, os tribunais contribuem, a um só tempo, para a certeza do direito e para a proteção da confiança na escolha do caminho trilhado pela decisão judicial (TUCCI, 2015, p. 448).

²⁶ Indicadores sobre o mercado imobiliário podem ser encontrados em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/abrainc/>

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou posição sobre a superação de entendimentos firmados, afirmando, ao apreciar Recurso Especial (BRASIL, 2019f), de Relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, que em razão da força cogente da estruturação da dogmática de um sistema de precedentes judiciais, a superação de entendimentos firmados deve ser procedida somente se houver justificativas relevantes e determinantes o bastante para sustentá-la.

Salvo melhor juízo, não há razões que possam justificar ao legislativo firmar disposições legais extremamente mais vantajosas aos fornecedores, sem sequer haver nos motivos apresentados na norma alguma razão bastante para alteração do entendimento até então pacificado na Corte Superior, a fim de garantir a isonomia nas demandas em que as soluções tivessem base no mesmo substrato jurídico-normativo.

A Lei do Distrato não elucidou algumas questões essenciais à adequada compreensão do tema, inclusive quanto à natureza do direito do compromissário comprador (VIÉGAS, 2019). Mas, as razões e o substrato geral no sentido de apontar algumas atecnias na lei, quanto aos conceitos gerais relativos ao desfazimento da relação jurídica, não permitem por si só identificar os reais efeitos sobre os consumidores diante da ruptura do contrato, em especial, considerações sobre as previsibilidades impostas na promessa de compra e venda.

Assim, para fins do escopo da presente reflexão, é preciso analisar os efeitos de antecedente fixação de condições e cláusulas penais nas relações de promessa de compra e venda, a fim de melhor entender o retrocesso legislativo em desfavor do consumidor. Para tanto, importa saber se as condições legais pré-fixadas permitem ao incorporador alocação de riscos de forma prévia em seus planos de negócio, a fim de assegurar a viabilidade financeira do empreendimento. Também, importa analisar se esta previsibilidade legal apenas ultrapassa as condições necessárias ao equilíbrio da relação em prejuízo dos consumidores, apenas propiciando maior ganho aos fornecedores, sem possibilitar ao julgador a análise do caso concreto.

3.2 Resolução dos contratos e aspectos relevantes quanto aos efeitos e sanções previstas na Lei do Distrato

Diante das previsões postas na Lei do Distrato, que refletem significativamente de forma positiva ou negativa quanto aos efeitos do desfazimento do negócio, é preciso entender, segundo Timm (2021), sobre a função da ciência do direito contratual. É função da doutrina do direito contratual explicar e confrontar os diferentes modelos na lei no papel e no direito em ação (TIMM, 2021). Pode haver consentimento ou discordância acerca do que representa o direito em ação em face do que importam às regras do direito contratual (lei no papel). Sob este aspecto, pode-se pensar sobre as regras previstas na Lei do Distrato, em especial, as penalidades pré-constituídas, se estariam em consonância ou dissonância na relação entre o direito que regula o fato em sociedade e o direito posto no papel.

Como já observado, o legislador editou normativas protetivas às incorporadoras nas relações de promessa de compra e venda de imóveis na planta, embasado em questões econômicas e na necessidade de equilibrar a relação entre fornecedor e consumidor. Evidentemente que, no âmbito da economia, as medidas legislativas provocam externalidades, ou seja, além dos contratantes, geram efeitos colaterais em relação aos agentes que sequer participam da relação jurídica sob proteção. As externalidades podem ser negativas, quando geram custos aos agentes, ou positivas, quando geram benefícios aos terceiros estranhos à relação entre promitente vendedor e promitente comprador. Somado a isso, pode-se pensar sobre as perspectivas de resolução do contrato em face dos ditames da Lei do Distrato em relação ao princípio da função social do contrato, que poderia ser visto como uma predominância dos interesses coletivos ou sociais sobre os interesses individuais, no âmbito do contrato (TIMM, 2021).

Em essência, seria natural o legislador aplicar a prática de proteção ao mais vulnerável na relação contratual. O consumidor vulnerável nem sempre manifesta sua vontade livremente, em uma condição desigual de barganha na distribuição de riqueza entre fornecedor e consumidor. A relação de consumo já nasce desequilibrada, dando ensejo a um tratamento jurídico desigual para partes manifestamente desiguais (FILOMENO, 2018; MIRAGEM, 2019). A decorrência lógica normativa, atenta aos direitos e garantias fundamentais da Constituição Federal, na defesa dos consumidores, seria

então regular a disparidade de benefícios contratuais considerando a verdadeira submissão da parte mais fraca. Entretanto, o legislador entendeu, no caso da Lei do Distrato, que sua intervenção era necessária para reequilibrar a relação, em uma perspectiva de direito e economia (Lei 13.786/18).

Segundo Timm (2021), as relações jurídicas de consumo, em regra, não apresentam natureza de solidariedade entre os contratantes. As relações de mercado demonstram comportamento individualista, onde a cooperação somente se faz presente diante de possibilidades de benefícios próprios (TIMM, 2021). Assim, espera-se da lei e do judiciário atuação em prol do equilíbrio, que por vezes determina que o fiel da balança penda ao extremo, a fim de garantir a proteção ao vulnerável.

Sob esta ótica, pode-se entender uma evolução em relação ao modelo tradicional de contrato, que alçava a autonomia da vontade e a liberdade contratual como dogmas do direito contratual, onde o contrato consistia, em suma, no autorregramento da vontade das partes, decorrendo daí o princípio de sua força obrigatória (MARQUES, 2016). Para Tartuce (2016, p. 61) *o princípio da autonomia privada seria um regramento básico, de ordem particular – mas influenciado por normas de ordem pública, pelo qual na formação do contrato, além da vontade das partes, entram em cena outros fatores: psicológicos, políticos, econômicos e sociais.*

Em um modelo solidarista de contrato, conforme Timm (2015), a autonomia da vontade e a liberdade contratual não foram anuladas nem se tornaram irrelevantes, mas apenas mitigadas. Entende Timm (2015) que nem sempre as transações apresentam excedente econômico positivo. Na hipótese, o direito pode exercer um importante papel de internalizar a externalidade, fazendo com que as partes arquem com os custos, diante de externalidades negativas, ou se beneficiem, diante de externalidades positivas, considerando os efeitos que causam a terceiros.

Assim, segundo Cardozo, Knoerr e Giovanetti (2019), a pacificação das resoluções e distratos nos contratos do mercado imobiliário devem considerar o equilíbrio dos riscos e direitos contratuais, não só tendo em vista os direitos dos consumidores, mas também os direitos econômicos das incorporadoras e construtoras envolvidos nas relações contratuais. Da mesma

forma, o equilíbrio deve ser considerado quanto aos direitos da coletividade dos consumidores, que sofrem influência das externalidades (positivas ou negativas), decorrentes da boa ou má situação do mercado imobiliário. Logo, a intervenção estatal nos contratos pode beneficiar a coletividade e as partes mais vulneráveis da relação ou enrijecer e engessar as relações contratuais, a ponto de dirimir substancialmente a liberdade das partes e até mesmo inviabilizar a transação de mercado entre elas (CARDOZO; KNOERR; GIOVANETTI, 2019).

Nas relações contratuais, portanto, são acrescentados elementos não consensuais, exteriores à vontade dos contratantes e previstos no ordenamento jurídico, a fim de corrigir assimetrias e proteger a parte contratante mais fraca, como é o caso dos contratos sob a égide do Código de Defesa do Consumidor. Desta forma, se ao promitente comprador é assegurado o direito de não perder tudo o que pagou, ao promissário vendedor é garantida a reparação dos danos decorrentes do inadimplemento. Estes seriam assim, segundo Amorim e Elias Filho (2016), os elementos da equação a ser resolvida no distrato. E, integram essa equação a natureza cogente e a ordem pública inerente às disposições do Código de Defesa do Consumidor, que prevalecem sobre a própria vontade manifestada pelo adquirente nas relações de consumo (AMORIM; ELIAS FILHO, 2016).

Assim, analisada de forma breve a necessidade de uma condição de equilíbrio nas relações contratuais, pode-se abordar em específico as condições e efeitos da Lei do Distrato nas relações de promessa de compra e venda.

Um primeiro aspecto pode ser observado acerca da normatividade cogente imposta na Lei do Distrato, nas relações de promessa de compra e venda, que diz sobre sua incidência quanto aos agentes consumidores ou não, considerando os efeitos da resolução ou do distrato. A Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) dispõe de forma generalizada sobre disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, com as alterações nas leis de condomínio em edificações e incorporações imobiliárias (Lei 4.591/64) e sobre o parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79). A leitura das referidas leis, que disciplinam a matéria,

demonstra que o legislador se limitou a referir e determinar a incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor apenas quanto à anuência das cláusulas contratuais previstas para o desfazimento do contrato, e quanto às informações acerca da possibilidade do exercício de arrependimento²⁷.

Sob esta condição, evidente a intenção do legislador, ao se valer do diálogo das fontes, em remeter os contratantes à observância das regras do Código de Defesa do Consumidor quanto ao disposto nos artigos 49 e 54 do código (Lei 8.078/90). Porém, não há clareza na Lei do Distrato quanto à extensão destes efeitos. Com isso, surge a questão sobre se a possibilidade de arrependimento e as consequências de um contrato de adesão se aplicam tão somente aos consumidores ou também a eventuais investidores, investidores-consumidores ou até mesmo terceiros em face de externalidades.

Para uma melhor compreensão destes aspectos, é preciso entender a natureza da relação estabelecida na promessa de compra e venda de imóvel em incorporação imobiliária e o enquadramento dos contratantes quanto aos conceitos de fornecedor e consumidor previstos na legislação. O Código de Defesa do Consumidor define consumidor como toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, equiparando a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo. E define como fornecedor toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (Lei 8.079/90).

Para a presente reflexão, a questão primordial está em identificar os consumidores na relação, pois não parece haver dúvidas quanto à condição de fornecedor para as incorporadoras que negociam imóveis na planta. Nessa medida, deve-se considerar que os contratos de incorporação imobiliária, embora regidos por princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591 – BRASIL,1964b), têm aplicação subsidiária e complementar na legislação

²⁷ Ver na Lei do Distrato (Lei 13.786/18) em seu art. 35-A, VIII e §2º que alterou a lei de condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei 4.591/64) e o art. 26-A, VII e §2º que alterou a lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79).

consumerista, sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família, na condição de destinatário final da unidade habitacional.

A jurisprudência (BRASIL; 2014, 2019i, 2020h) tem se debruçado sobre questões que dizem da dinâmica dos negócios imobiliários, com resolução de promessas de compra e venda em unidades que não sejam objeto de moradia, mas com fins comerciais, em que o bem não será destacado do mercado para consumo final, mas para investimento. Sob esta ótica, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça entende que, segundo a teoria subjetiva ou finalista, sendo esta adotada ao caso, destinatário final é aquele que ultima a atividade econômica, isto é, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprimindo uma necessidade ou satisfação própria. Assim, a Corte Superior destaca o destinatário final econômico, e não apenas o destinatário fático, do bem ou serviço. Entendem os julgadores que não basta ao consumidor ser adquirente ou usuário, pois deve haver o rompimento da cadeia econômica com o uso pessoal, de forma a impedir a reutilização do bem no processo produtivo, mesmo que de forma indireta. A relação de consumo, para o consumidor final, não se confunde com relação de insumo, que pressupõe a participação de um consumidor intermediário. Mas, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a teoria finalista pode ser mitigada em alguns casos (BRASIL, 2014):

[...] a teoria finalista pode ser mitigada em alguns casos, quando comprovada a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica da pessoa física ou jurídica adquirente, ainda que integre o serviço ou o produto adquirido nas suas próprias atividades econômicas, a exemplo de autônomos, microempresas e empresários individuais. Logo, com base na teoria finalista mitigada, o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo, pois,

evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo, portanto, em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade [...]

Para Marques (2001), o sistema do Código de Defesa do Consumidor tem sua base na proteção do vulnerável, com tratamento protetivo e desigual ao desigual, priorizando o mais fraco da sociedade de consumo. Assim, a expressão destinação final tem pressuposto em um sistema que equalize a igualdade e o equilíbrio (Art. 4, III do CDC). Segundo a doutrinadora (MARQUES, 2001), a concepção de consumidor deve ser pautada na *suaratio legis*, sua finalidade atual, estando positivada nas normas do Código Consumerista no artigo 4º que impõe lealdade, transparência e harmonia nas relações de consumo, em face do princípio do reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor, da boa-fé e do equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores. Não basta pensar apenas em "destinação final" fática do produto ou serviço. É preciso interpretar "destinatário final" como destinatário final econômico e fático, permitindo assim uma melhor identificação deste sujeito a proteger na complexidade e imaterialidade das relações contratuais. Assim, a definição de consumidor do Art. 2º do CDC deve ser interpretada "restritivamente" dentro do sistema e da *ratio legis* de proteção dos vulneráveis (MARQUES, 2001).

Para os adeptos da teoria finalista (BENJAMIN; MARQUES; MIRAGEM, 2013) o destinatário final é o consumidor final, o que retira o bem do mercado ao adquirir ou simplesmente utilizá-lo (destinatário final fático), aquele que coloca um fim na cadeia de produção (destinatário final econômico), e não aquele que utiliza o bem para integrar a cadeia de

produção. Por fim, deve ser destacada ainda a importância do elemento da vulnerabilidade, excluindo assim o consumidor dentre os profissionais.

Diante destas ponderações, tendo por premissa o entendimento finalista mitigado com expressão da vulnerabilidade, pode-se pensar em uma Lei do Distrato que deva ser ponderada ao caso concreto, não cabendo uma incidência de sua disposição em face do Código de Defesa do Consumidor de forma generalizada. Desta feita, parece ser razoável considerar que não havendo relação de consumo com destinatário final, as consequências do desfazimento do contrato, com suas penalidades respectivas, não dependem de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto às cláusulas contratuais (Lei 13.786/2018, Art. 35-A, §2º), pois esta condição prevista no Código de Defesa do Consumidor tem previsão protetiva aos consumidores e não aos investidores/profissionais.

Em um segundo aspecto, sobre as disposições normativas na Lei do Distrato, nas relações de promessa de compra e venda, cabe destacar a previsão ao direito de arrependimento. A alteração feita pela Lei do Distrato quanto ao direito ao arrependimento, na lei de condomínios edilícios e incorporação imobiliária (Lei 4.591/64), dispõe sobre o direito de arrependimento em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial (Art. 35-A, VIII). Por outro lado, no §2º do artigo 34, a lei de incorporação imobiliária disciplina que *os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros.*

Não obstante haver na lei de incorporação imobiliária previsão expressa de que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e conferem direito real oponível a terceiros (Art. 32, §2º Lei 4.591/64), parece que o legislador, ao editar norma específica de possibilidade de arrependimento ao promitente comprador (art. 35-A, VIII), sem fazer a devida explicitação de eventual hipótese específica de relação de consumo, atribui dentro da própria lei uma antinomia. Aliás, conforme Tartuce (2019), a questão da irretratabilidade já era matéria apreciada nos tribunais onde permitiam a extinção do contrato não apenas nas hipóteses de distrato ou resolução, mas

diante de arrependimento expresso ou outra hipótese que não justificasse a quebra da relação contratual, havendo apenas a manifestação de vontade unilateral do adquirente.

Nesse sentido, sobre o desfazimento da relação, cabe considerar que o Superior Tribunal de Justiça já havia editado a Súmula 543 considerando hipótese de resolução de contrato, submetido ao Código de Defesa do Consumidor, com previsão de imediata restituição de parcelas pagas pelo promitente comprador de forma integral no caso de culpa exclusiva do promitente vendedor ou de forma parcial no caso de culpa do promitente comprador (BRASIL, 2015). Para Rizzardo (2017), essa condição da Corte Superior atribuiu precedente perigoso aos incorporadores, pois possível de inviabilizar o empreendimento, com prejuízos a terceiros com agravamento de encargos. Assim, os prejuízos são agravados com determinadas decisões judiciais mesmo nas hipóteses de retenção de parte dos valores pagos, na medida em que generaliza a possibilidade de desistência do negócio.

Sendo assim, é inevitável considerar que o legislador, neste aspecto, não deu ao consumidor nenhuma distinção, pois o Código de Defesa do Consumidor já previa a condição de arrependimento. Assim, a Lei do Distrato apenas replicou normativa sobre informações e sobre o arrependimento já disposta no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor.

Na medida em que a Lei do Distrato cria mecanismos dúbios, inclusive em relação a sua exposição de motivos, pode gerar insegurança jurídica nas relações negociais. Não há clareza quanto aos efeitos do arrependimento e/ou irretratabilidade quando a lei apenas especifica “adquirente”. Teria o legislador a intenção de apenas beneficiar o consumidor ou atribuiu de forma generalizada o direito ao arrependimento, mesmo aos não consumidores? Na medida em que a lei remete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, tratando de direito fundamental previsto na Constituição Federal, direito à moradia, pode-se pensar que neste caso, seria cabível arrependimento para o adquirente consumidor. Neste aspecto, Marques (2002, p. 278) alerta que *se a todos considerarmos “consumidores”, a nenhum trataremos diferentemente, e o direito especial de proteção imposto pelo CDC passaria a ser um direito comum, que já não mais serve para reequilibrar o desequilíbrio e proteger o não-igual.*

Diante desta breve reflexão sobre alguns aspectos que devem ser considerados, em face de resolução e distrato nas promessas de compra e venda de imóveis em incorporação imobiliária, observa-se que o legislador não observou a devida técnica para obtenção de precisão legislativa (Lei Complementar 95/1998).²⁸

Sob outro prisma, em uma abordagem metafórica à doutrina do *efficient breach*²⁹ do direito norte-americano, em relação à atecnia posta na Lei do Distrato, observa-se que o legislador de fato desvirtuou o sentido da tutela específica para manutenção do contrato, quando pré-estabeleceu as condições para resolução ou distrato. Segundo Timm (2021), no Brasil a solução legalmente padronizada, nas situações de quebra contratual, é a tutela específica, ao contrário do direito contratual norte-americano, em que a solução padrão é o pagamento de perdas e danos. A doutrina do *efficient breach* interpreta que a melhor solução para a quebra contratual seria a indenização, e não a tutela específica, porque o resultado desta seria forçar a parte a cumprir o contrato, e não a pagar perdas e danos. Ao que indica o direito posto na lei pátria, a proteção legal foi direcionada aos efeitos de descumprimento contratual com compensação de eventuais danos, desconsiderando inclusive possíveis comportamentos no sentido de maior obtenção de vantagem de recursos diante de inadimplemento. Por outro lado, o direito contratual deveria estar a serviço da resolução satisfatória do contrato, de forma a inibir a ocorrência de processos judiciais.

Em específico, sobre as sanções previstas na Lei do Distrato, cabem breves considerações. Para o escopo da presente reflexão, serão abordados aqui apenas alguns aspectos, de forma exemplificativa, das diversas questões que deverão gerar inúmeras interpretações das cortes jurisdicionais, diante dos conflitos em contratos de promessa de compra e venda de imóveis em incorporação imobiliária.

²⁸ Ver na Lei Complementar 95 de 26 de fevereiro de 1998 sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, em especial sobre articular a linguagem, técnica ou comum, de modo a ensejar perfeita compreensão do objetivo da lei e a permitir que seu texto evidencie com clareza o conteúdo e o alcance que o legislador pretende dar à norma.

²⁹ *Efficient breach* significa que um dos contratantes poderá descumprir propositadamente o contrato, caso apareça uma segunda melhor opção, de modo que a parte inadimplente poderia compensar o outro contratante e ainda assim gerar um saldo positivo

A Lei 13.786/2018, em seu artigo 1º, já explicita sobre as alterações legislativas no sentido de disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, acrescentando na lei de condomínios e edificações e incorporações imobiliárias (Lei 4.591/64) os artigos 35-A, 43-A e 67-A e na lei do parcelamento do solo urbano os artigos 26-A e 32-A (Lei 6.766/79). Assim, percebe-se que o legislador aglutinou no artigo 35-A (Lei 13.786/18) os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, determinando a necessidade de um quadro-resumo como se fossem instrumentos correspondentes, sem fazer distinções quanto aos efeitos respectivos de cada contrato, sem observar a sua natureza jurídica. Da mesma forma, não há na lei indicativo de que seja dispositivo restritivo ou que haja mera enunciação, que possibilitaria assim incidência sobre outros contratos afeitos à incorporação imobiliária.

A definição do artigo 35-A (Lei 13.786/18) sobre o que deve conter o quadro-resumo indica em seus incisos sobre o preço total, ou delimitação para o caso de pagamento parcelado, valor de corretagem, índices de correção monetária, as consequências de desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as sanções aplicáveis e prazos para devolução de valores ao adquirente, taxas de juros, informações sobre a possibilidade do exercício do adquirente do direito de arrependimento, dentre outras exigências. O legislador destacou nos parágrafos 1º e 2º do artigo 35-A as consequências de inobservância das condições postas no referido quadro-resumo. Porém, a lei apresenta em destaque no §1º que a ausência das informações previstas no *caput* do artigo terá possibilidade de aditamento no prazo de trinta dias, sob pena de resolução por justa causa por parte do adquirente.

Uma leitura superficial do *caput* do artigo 35-A (Lei 13.786/18) permite observar que não há no *caput* nenhuma informação, mas tão somente a enunciação do que foi detalhado nos incisos. Somado a isso, o referido dispositivo diz sobre a identificação da ausência das informações, mas não delimita o termo inicial, havendo assim uma lacuna acerca do lapso temporal

para o adquirente exercer o direito de aditamento. Pode-se pensar novamente sobre a distinção entre relação de consumo ou não, em que a interpretação da norma ao consumidor deve ser sempre mais favorável. A Lei do Distrato tem em sua essência a necessidade de equilibrar as relações, a fim de evitar o colapso no mercado imobiliário, segundo os motivos expostos pelo legislador (Lei 13.786/18). Nesta linha de conduta, a questão a ser dirimida diante da lacuna da lei remete a qual solução? A identificação da ausência para o cômputo de prazo de 30 dias para sanar a omissão tem termo da assinatura do contrato? Ou teria, neste caso, em benefício ao incorporador, o termo inicial com base na data do conhecimento do fato, ou seja, diante de manifestação por parte do consumidor da ausência da especificação? Sob a égide das normas consumeristas, em eventual ausência de informação no quadro-resumo, haverá de ser imposta uma limitação razoável para aditamento, não podendo o incorporador apresentar as informações a quaisquer tempos e nem mesmo o consumidor se valer de forma indistinta desta possibilidade para obter vantagens, a fim de caracterizar a justa causa para resolução do contrato.

Além disso, o legislador prosseguiu no §2º do artigo 35-A (Lei 13.786/18), após a lacuna no §1º, apresentando uma certa dicotomia em face da previsão de consequência do desfazimento do contrato, referida no inciso VI³⁰ do *caput* do artigo, fixando que dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 do Código de Defesa do Consumidor. O código trata do contrato de adesão no referido artigo 54 e seus parágrafos, dispondo expressamente sobre a condição do consumidor que não tem poder de interferir no conteúdo das cláusulas. O Código Consumerista ainda prevê que a inserção de cláusula em formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato, devendo ter redação clara, ostensiva e legível, cujo tamanho da fonte não poderá ser inferior ao corpo doze (Lei 8.078/90).

Assim, no cotejo entre as normas, observa-se que a Lei do Distrato, neste aspecto, limitou a anuência prévia e específica do adquirente

³⁰ O inciso especifica que as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente.

quanto aos efeitos do inciso VI do artigo 35-A (Lei 13.786/18), remetendo expressamente ao Código de Defesa do Consumidor. Nesta medida, pode-se entender que são aplicáveis aos contratos regidos pela Lei do Distrato as previsões quanto aos contratos de adesão? Mas, se aplicadas as normativas quanto às medidas protetivas aos consumidores em contratos de adesão, haveria a limitação posta no inciso VI ou seria extensível a todas as previsões de penalidade em contrato? Pode-se assim pensar que, para a efetivação das consequências do desfazimento do contrato, haverá a necessidade de o consumidor ter atendidas as regras consumeristas de forma ampla e não apenas aos limites do inciso VI do artigo 35-A da Lei do Distrato (Lei 13.786/18).

No artigo 43-A (Lei 13.786/18) o legislador sedimentou a tolerância de entrega do imóvel com prazo de 180 dias, de forma que a pactuação desta medida afasta condição de resolução do contrato pelo adquirente. Da mesma forma, não há pagamento de penalidade quando a entrega ocorrer dentro do referido prazo. Além disso, uma vez ultrapassado o prazo, poderá ser promovida a resolução do contrato com devolução da integralidade de valores e multa. Para hipótese de atraso sem resolução, será devido ao adquirente indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato. A previsão legal demonstra que o legislador apenas deu definição em lei de condição já aplicada pela jurisprudência de forma pacificada (BRASIL 2019d; 2019f; 2019g). Se por um lado a medida foi bem aplicada, perdeu o legislador a oportunidade de pacificar o entendimento quanto ao termo inicial para incidência de penalidade. O prazo de entrega é definido em contrato e há previsão de tolerância. Com isso, diante do esgotamento do prazo de tolerância, o atraso é do termo previsto ou a dita tolerância passa a integrar o prazo inicial em favor do incorporador? Parece que observada a tolerância, estariam ambas as partes atendidas no sentido de resolução efetiva do contrato com a entrega do bem. Mas, com entrega em atraso, a consideração do prazo de tolerância passaria tão somente a beneficiar o fornecedor aos efeitos da mora, para fins de indenização ao consumidor? A questão deverá

certamente ser objeto de apreciação por parte do Judiciário, a fim de fixar os limites quanto à matéria.

Por fim, no artigo 67-A (Lei 13.786/18), tratou o legislador dos casos de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente. Nesta hipótese o comprador fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga; quantias relativas a impostos reais sobre o imóvel; cotas de condomínio e valores relativos à fruição do imóvel e demais encargos previstos em contrato. Os descontos e retenção foram limitados aos valores pagos pelo adquirente. Para os casos de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, a restituição de valores será no prazo de 30 dias, após habite-se e com margem de retenção de até 50% da quantia paga. Nos casos em que não há submissão ao regime do patrimônio de afetação, o pagamento de eventuais remanescentes será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

Veja-se que nesta hipótese o legislador já delimitou a condição ao desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador e à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador. Parece que a previsão de relação de aquisição por promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária não contempla, por exemplo, a hipótese de uma cadeia de negociação entre consumidores com cessão de direitos e mediante a devida anuência do incorporador. Esta situação, em uma relação de consumo, por certo não protege o consumidor, embora haja disposição específica sobre promessa de cessão de unidades autônomas.

Além disso, os valores de retenção previstos e limitados em 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento), neste caso em submissão ao regime do patrimônio de afetação, ficam a critério do incorporador no ato do contrato ou os limites poderão ser revistos no caso

concreto? A prática de mercado demonstra que a regra é os fornecedores aplicarem o limite máximo permitido em lei. Em relação de consumo, poderá o julgador adequar os percentuais ao caso concreto ou o contrato deverá necessariamente ser observado em seus termos? Logicamente, a incidência das normas protetivas ao consumidor deverá ser observada, mas transparece que o legislador depositou no judiciário a interpretação ao caso concreto para a efetiva segurança na relação.

Algumas considerações foram feitas no sentido de pontuar os aspectos da Lei do Distrato, diante de contratos com naturezas distintas, onde há relação de consumo e onde não se aplicam as regras consumeristas. Além dessa condição, pode-se pensar ainda sobre as consequências da extinção de contratos em face das disposições do Código Civil (2002) quando dispõe sobre a onerosidade excessiva. Desta forma, as controvérsias em relações jurídicas no mercado imobiliário requerem também a análise de possibilidade de modificação ou revisão contratual diante de fatos supervenientes que gerem excessiva onerosidade.

3.3 A possibilidade de modificação ou revisão contratual diante de fatos extraordinários que gerem excessiva onerosidade

O breve percurso sobre as estruturas e transformação das relações contratuais, em especial em promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, em relação de consumo, já possibilitou observar a marca do desequilíbrio nas relações comerciais. Segundo Filomeno (2018), esta condição deu ensejo a tratamento desigual para contratantes desiguais. Assim, diante de comportamentos individualistas em que a cooperação também tem pretensões próprias (TIMM, 2021), sobreveio a intervenção do legislador no sentido de equilibrar as relações de forma protetiva ao consumidor vulnerável, editando o Código de Defesa do Consumidor. Por outro lado, observa-se que o legislador recentemente editou norma protetiva tendo por motivos também equilibrar a relação (Lei 13.786/18 chamada Lei do Distrato), mas desta feita com ênfase em maior proteção ao fornecedor.

Diante desta latente inversão de intenção legislativa, cabe destacar a importância da proteção do consumidor, conforme lição de Claudia Lima Marques em artigo acerca da revisão das diretrizes sobre proteção dos consumidores pela ONU (2016, p. 71):

O Código de Defesa do Consumidor (CDC) é uma lei de origem constitucional, mandada elaborar pelo próprio legislador constituinte (Art. 48 do ADTC) e como afirmou o STF na ADIn 2.591 é valor constitucionalmente fixado, como cláusula pétrea, garantido como direito fundamental pelo art. 5º, XXXII da CF/1998 que o Estado, seja o Estado-Juiz (a magistratura em todas as suas instâncias), seja o Estado-executivo (administração, Ministérios Públicos, Defensorias Públicas, Advocacia Pública, Procons estaduais e municipais, agências regulatórias) e o Estado-legislador (Senado Federal, Câmara de Deputados e demais órgãos dos legislativos estaduais e municipais) devem promover a defesa do consumidor.

Assim, diante dessa condição de desequilíbrio nas relações consumeristas, em que o legislador notadamente editou norma protetiva ao fornecedor (Lei do Distrato), deve-se considerar a ocorrência dos efeitos de fatos extraordinários que gerem desequilíbrio na relação, de maneira a resultar em excessiva onerosidade para o cumprimento da obrigação. A garantia fundamental de proteção ao consumidor impõe análise quanto às disposições legislativas que normatizam de forma prévia a condição de resolução e distrato na promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, em face do arcabouço legislativo que disponibiliza ao Estado-juiz equalizar as relações em condições especiais.

A reflexão sobre a possibilidade de resolução ou revisão contratual, diante de fatos extraordinários que gerem excessiva onerosidade em face da legislação atual, para os contratos de promessa de compra e venda, inicialmente, deve partir da concepção de Marques (2004) sobre o diálogo das fontes. A jurista, ao referir sobre a teoria do diálogo das fontes, citando o seu mestre Erik Jayme, entende que a pluralidade de leis e fontes do ordenamento jurídico coexiste com aplicação coincidente, ou não, não deve

haver limitação aos critérios tradicionais para solução de conflitos. Assim, a teoria do diálogo das fontes seria meio de superação das eventuais antinomias existentes no ordenamento jurídico pátrio. Portanto, sob a visão de possibilidade de coordenação sistemática das fontes (diálogo das fontes), a fim de atribuir utilidade ao sistema normativo posto, considera-se a aplicação simultânea, coerente e coordenada das fontes legislativas convergentes para proteção das partes nas relações de consumo (MARQUES, 2004), aqui com ênfase nos contratos de promessa de compra e venda em regime de incorporação imobiliária.

A amplitude legislativa sobre a matéria de promessa de compra e venda em incorporações tem incidência própria ao exame da incidência da onerosidade excessiva no Código Civil e, diante de relação de consumo, no Código de Defesa do Consumidor. De considerar ainda que essa condição expressa na legislação pátria decorreu de uma evolução conceitual e específica sobre os efeitos obrigacionais dispostos em contrato.

Na lição de Stolze (2001), o entendimento que pautava as relações com base no princípio da obrigatoriedade (*pacta sunt servanda*), em que o contrato fazia lei entre as partes, foi superado com a relativização desta condição de obrigatoriedade, sendo permitida a revisão ou resolução, em virtude de transformações imprevisíveis com oneração excessiva da situação jurídica de um dos contratantes. Segundo Venosa (2014, p.18), um contrato válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes (*pacta sunt servanda*), em que o *acordo de vontades faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito*. Assim, em um primeiro momento, foi adotada a cláusula *rebus sic stantibus*, segundo a qual, nos contratos comutativos de longo prazo, a execução devia ser feita sob o pressuposto de terem as condições externas permanecido imutáveis. A partir disso, uma nova roupagem jurídica despontou na chamada teoria da imprevisão, consistindo no reconhecimento de que a ocorrência de acontecimentos novos, imprevisíveis pelas partes e a elas não-imputáveis, refletindo sobre a economia ou na execução do contrato, autorizam sua revisão, para ajustá-lo às circunstâncias supervenientes (LOPES, 2001, GONÇALVES, 2017).

Quanto aos pressupostos da teoria da imprevisão, conforme Fonseca (1943), seria a alteração radical no ambiente subjetivo existente ao tempo da formação do contrato em decorrência de circunstâncias imprevistas e imprevisíveis; diante de onerosidade excessiva para o devedor e não compensado por outras vantagens auferidas anteriormente e, por fim, o enriquecimento inesperado e injusto para o credor, como consequência da superveniência imprevista. E quanto aos efeitos da teoria da imprevisão, é preciso considerar que nem sempre a resolução do contrato é a melhor solução, podendo o juiz revisar os termos da avença, adaptando seus termos às novas condições fáticas (STOLZE, 2001; BESSONE, 1997).

No Brasil, segundo Oliveira (2002), a teoria decorreu inicialmente da doutrina e jurisprudência, sendo creditada a primeira decisão acolhendo a teoria proferida por Nelson Hungria em 1930. Além disso, como bem observado por Leal (2003), a aplicação da teoria da imprevisão nas relações contratuais regidas pelo Código Civil, que tinha na legislação especial sua previsão, passou a ter norma explícita de onerosidade excessiva como causa de resolução ou modificação de contratos no Código Civil de 2002 (artigos 478, 479 e 480). Observa-se ainda que o legislador optou por diferenciar a adoção da teoria da imprevisão, que já tinha disposição do Código de Defesa do Consumidor. Para Marques (2002), a teoria da imprevisão teria fonte em teorias modernas e objetivas sem exigência de imprevisibilidade, em especial pela teoria da base do negócio jurídico³¹. Em sentido semelhante entende Martins-Costa (2002, p. 648), analisando o art. 6º do CDC, que a norma não exige que a desproporção tenha por causa acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, razão pela qual, *apesar da referência, na lei, à excessiva onerosidade, se trata da adoção da teoria da base objetiva do negócio.*

As teorias apresentam distinções relevantes que alteram o entendimento sobre a ocorrência do fato enquanto gerador de onerosidade excessiva. Por outro lado, apresentam semelhança quanto à resolução do contrato ou sua revisão em razão da onerosidade da prestação de um dos contratantes. Na teoria da imprevisão, a onerosidade excessiva caracteriza-se

³¹ A teoria da base do negócio jurídico foi desenvolvida na Alemanha e tem em seus expoentes Paul Oertmann e Karl Larenz. Uma melhor compreensão sobre a teoria pode ser vista na obra intitulada "Base del Negócio Jurídico y Cumplimento de los Contratos" (LARENZ, 2002).

pela ocorrência de fato superveniente à formação do contrato, extraordinário e imprevisível para os contratantes e que torne a prestação extremamente onerosa e extremamente desproporcional. Em relação à teoria da base do negócio jurídico, pode-se pensar em um contrato celebrado dentro de um contexto fático, e segundo a vontade manifestada pelas partes. Na ocorrência de alteração destas condições fáticas ao tempo do contrato, de forma objetiva e involuntária, sem que haja culpa *lato sensu* de qualquer das partes, caracteriza-se a alteração da base do negócio jurídico, justificando assim sua alteração ou resolução (BORGES, 2002; MORAES, 2001).

Logo, diante de relação em contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido na planta em regime de incorporação imobiliária, independentemente da teoria a ser considerada, é preciso pensar sempre na melhor interpretação das condições pactuadas em favor do consumidor. Lembrando que, para o escopo do presente estudo, considera-se a intenção do legislador direcionada ao equilíbrio contratual, em que regula a intangibilidade do conteúdo pactuado diante da necessidade de conter desproporções excessivas e injustificadas (KONDER; BANDEIRA, 2020).

Sob esse viés, é possível pensar em equilíbrio no contrato, considerando as questões econômicas, em face da disposição do Código de Defesa do Consumidor que prevê em seu artigo 6º, V, como direito básico do consumidor *a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas*. Destaca-se do artigo a previsão legal para duas situações distintas, ou seja, a modificação de cláusulas contratuais desproporcionais ou a sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Com efeito, nos contratos que apresentem cláusulas contratuais desproporcionais desde sua celebração, há violação do equilíbrio na relação de forma originária, ou seja, a relação nasce de forma absolutamente desigual e extremada. Diante desta condição, o consumidor tem respaldo para buscar seu direito de anular a condição desproporcional, com fundamento no artigo 51 do CDC, ou simplesmente postular sua revisão e adequação, nos termos do artigo 6º, V. No dizer de Orlando Gomes (2019), deve ser tratada a impossibilidade superveniente, pois, se originária, a relação obrigacional será nula. Em relação

ao desequilíbrio identificado posteriormente à celebração do contrato, em razão de fato superveniente que torne as prestações excessivamente onerosas, o Código de Defesa do Consumidor, ao apresentar especial disposição protetiva ao consumidor, prevê possibilidade de modificação das condições pactuadas apenas diante de mero fato de desproporção, considerando a necessidade de garantia do equilíbrio na relação.

A legislação consumerista, assim, consagrando o direito do consumidor em adequar as cláusulas em desproporção, independentemente de pressuposto de natureza subjetiva, demonstra a pretensão do legislador quanto à manutenção do equilíbrio econômico do contrato desde sua celebração, não sendo, todavia, preciso desconstituir ou invalidar a relação, mas apenas reequilibrar as condições a fim de manter o contrato. O liame distintivo traçado pelo legislador, diante de fatos supervenientes com regime contratual regrado pelo Código Civil e Código de Defesa do Consumidor, se mostra evidente e necessário, na medida em que a tutela aos consumidores é condição decorrente de previsão constitucional. Assim, diante de fato superveniente, mostra-se possível a revisão contratual, que pode ser entendida, de acordo com Betti (2006), como o procedimento de reconstrução do conteúdo contratual, estabelecido no sistema jurídico pátrio como medida de exceção, diante do conhecido princípio do *pacta sunt servanda*.

Nessa toada, a regra geral exige a imprevisibilidade do fato superveniente como requisito essencial para dar causa à revisão do contrato. No fato superveniente tem-se a marca da desproporção das obrigações e direitos considerados ao tempo da celebração da relação, fato que inclusive se mostra presente e positivado no atual Código Civil (ALMEIDA, 2020). E, por imprevisível pode-se pensar na forma distinta do que seria considerado previsível quando inerente ao risco do negócio. Assim, esta imprevisibilidade na relação civil diz sobre as condições dos contratantes de terem conhecimento das circunstâncias que determinam e repercutem na própria relação contratual (SCHREIBER, 2018).

O Código Civil, também aplicável nas relações consumeristas pelo diálogo das fontes e por ser norma geral, consagra em seu art. 317 (BRASIL, 2002) que caberá a revisão diante de motivos imprevisíveis quando sobrevier desproporção manifesta. Para Venosa (2019), a revisão contratual

seria uma excepcionalidade, ou seja, somente em casos específicos, diante de situações imprevisíveis e havendo uma manifesta desproporção entre o momento da execução e o valor da prestação devida, poderá o contrato sofrer intervenção jurisdicional com a finalidade de se reestabelecer o equilíbrio contratual e assegurar o real valor da prestação.

Por outro lado, o Código de Defesa do Consumidor marca a distinção ao regime de revisão dos contratos por norma geral do regime civil, pois o direito subjetivo do consumidor à revisão do contrato, como dito, decorre apenas de fato superveniente que tenha se tornado excessivamente oneroso. A revisão é marco positivo com previsão no art. 6º, V do Código do Consumidor, na medida em que não trata do requisito da imprevisibilidade ou não do fato superveniente gerador de desproporção (EFING, 2005).

Em face disso, a legislação consumerista veda a imposição ao consumidor de riscos inerentes do negócio, na mesma medida em que promove maior proteção objetiva quanto ao exame do comportamento das partes, excluindo a exigência de nexos causal entre o fato e a desproporção decorrente de imprevisibilidade. Com isso, o legislador abarcou disposição protetiva sobre fatos supervenientes de forma conjunta com a vedação de transferência da responsabilidade ao consumidor dos riscos inerentes ao negócio, a cargo do fornecedor pela própria natureza da atividade desenvolvida. Não obstante em determinadas situações que extrapolem o que pode ser compreendido como razoável, o desequilíbrio que repercute na relação permite a interferência no conteúdo do contrato, a fim de normalizar o vínculo (SOUZA, 2015).

A importância legislativa prevista no Código Consumerista, diante de condições que rompem a situação de normalidade, possibilitando a adequação do contrato à realidade, demonstra a superação da autonomia da vontade diante da finalidade e função social de preservação da relação, com a manutenção do contrato, diante de outras soluções drásticas possíveis, tais como a resolução do contrato (SILVA, 2006; MARQUES, 2019). Nesse sentido, inclusive, o Código Civil preconiza sobre a extinção do contrato, na seção que trata da resolução por onerosidade excessiva. Com isso, o equilíbrio da relação conta com norma geral, que tem também por fim disponibilizar a preservação do contrato, possuindo ainda previsão específica no Código de Defesa do

Consumidor (art. 51, §2º), quando dispõe que *a nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.*

Com efeito, a combinação da possibilidade de revisão das cláusulas contratuais determina a orientação legal, em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas e diante do direito expresso de manutenção do contrato (art. 6º, V c/c o 51, §2º do CDC). Com isso, a previsão tem por finalidade assegurar a possibilidade de fomentar a manutenção do contrato diante de interesse útil às partes no prosseguimento da relação, com vistas à satisfação dos interesses mútuos.

Assim, pode-se considerar e questionar sobre a hipótese em que a abusividade decorra não por disposição de cláusula abusiva, mas por conduta que vise tão somente à extinção da relação, inviabilizando a execução do contrato, tendo por objetivo valer-se de inadimplemento para locupletamento. Para tanto, a boa-fé objetiva deve ser levada em consideração diante de conflito em contratos de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta, pois as condições extremas de ruptura das condições originais contratadas impactam de fato na continuidade da relação nos termos originais. Logo, diante destas condições, seria possível considerar que a ausência de boa-fé e cooperação entre as partes pode ser também caracterizado como violação de direitos, no caso o direito à manutenção do contrato (MARQUES; BERTONCELLO; LIMA, 2020).

Sobre a possibilidade de renegociação nos contratos diante de onerosidade excessiva, Schreiber (2018) entende que mesmo diante de contratos com prestações economicamente afetadas por fatos não previsíveis, antes mesmo de tratar de revisão, devem as partes recorrer à boa-fé objetiva e ao dever de renegociação. Entende o jurista que as soluções alternativas devem ser utilizadas por parte dos contratantes a fim de preservar a relação. O Poder Judiciário deve somente ser acionado em situações realmente urgentes, pois a extinção de vínculos contratuais e revisão judicial de contratos são remédios extremos, que as partes têm o dever de evitar sempre que possível, diante do imperativo de mútua cooperação e lealdade que deriva do artigo 422

do Código Civil brasileiro e do princípio constitucional da solidariedade social (art. 3º, I da CF/88).

Assim, foram feitas algumas considerações sobre o nominado retrocesso aos direitos dos consumidores diante da Lei do Distrato, com ênfase nas relações de consumo e resolução dos contratos e, por fim, observada a possibilidade de revisão dos contratos diante de fatos extraordinários que gerem excessiva onerosidade aos contratantes. Com isso, pode-se melhor entender os efeitos gerados pela pandemia da COVID-19 sobre as relações de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos em regime de incorporação imobiliária. Inevitavelmente os reflexos de uma pandemia sobre as relações comerciais no âmbito imobiliário podem ser entendidos como decorrência de fatos supervenientes e imprevisíveis. Essa condição, diante de inadimplemento em contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido na planta, e seus efeitos, requer melhor análise dentro do contexto normativo até aqui abordado.

4 Análise sobre os efeitos do inadimplemento na promessa de compra e venda de bem imóvel adquirido na planta em face da COVID-19

A pandemia da COVID-19 pelo coronavírus (SARS-CoV-2) representa um dos maiores desafios sanitários em escala global deste século. Conforme Sá (2020), em abril de 2020 o *Secretário-Geral das Nações Unidas, António Guterres, afirmou que a crise do novo coronavírus seria o maior desafio humano desde a Segunda Guerra Mundial.*

Diante desse cenário, passa-se a analisar o surgimento e os efeitos da pandemia pela COVID-19 nas relações obrigacionais de consumo, com enfoque ao final sobre o inadimplemento nas promessas de compra e venda de imóveis adquiridos na planta.

Assim, considerando os fenômenos decorrentes do confinamento da população, redução de renda em todos os setores da economia e demais aspectos em consequência da pandemia, algumas figuras legislativas, princípios e noções doutrinárias se mostram pertinentes na conformação de um caminho para solução equilibrada de eventuais rupturas das relações jurídicas.

4.1 Algumas considerações sobre os efeitos da COVID-19 nas relações de promessa de compra e venda em imóvel adquirido na planta

A Organização Mundial da Saúde (OMS) foi alertada em 31 de dezembro de 2019 sobre casos de pneumonia na cidade de Wuhan, província de Hubei, na República Popular da China (OPAS, 2020)³². As autoridades locais identificaram em 07 janeiro de 2020 que se tratava de um novo tipo de coronavírus³³. A partir disso, a Organização Mundial de Saúde (OMS) passou a trabalhar junto às autoridades e especialistas de forma global para aprender mais sobre o vírus, como ele afeta as pessoas, como devem ser tratadas e o que os países podem fazer. Em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial de Saúde declarou o surto do novo coronavírus (COVID-19) como uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII)³⁴, previsto no Regulamento Sanitário Internacional (RSI). A medida teve por finalidade aprimorar a coordenação, a cooperação e a solidariedade global para interromper a propagação do vírus e atender os enfermos. Em 11 de março de 2020, a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia, considerando a distribuição geográfica da doença com surtos de COVID-19 em vários países e regiões do mundo³⁵.

Em fevereiro de 2020 foi confirmado o primeiro caso de COVID-19 no Brasil, conforme reportagem noticiada na Folha de São Paulo (BRASIL, 2020a). No mesmo mês de fevereiro, foi sancionada a Lei nº 13.979/2020 dispondo sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável

³² A Organização Pan-Americana da Saúde (OPAS) é a agência internacional especializada em saúde pública das Américas, especializada em saúde das Nações Unidas.

³³ Sete coronavírus humanos (HCoVs) já foram identificados: HCoV-229E, HCoV-OC43, HCoV-NL63, HCoV-HKU1, SARS-COV, MERS-COV e o mais recente o novo coronavírus (que foi temporariamente nomeado 2019-nCoV e em 11 de fevereiro de 2020 recebeu o nome de SARS-CoV-2- responsável por causar a doença COVID-19.

³⁴ Na história, antes do SARS-CoV-2, foram seis vezes que uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional foi declarada: 25 de abril de 2009 a pandemia de H1N1; em 5 de maio de 2014 a disseminação internacional de poliovírus; em 8 agosto de 2014 o surto de Ebola na África Ocidental; em 1 de fevereiro de 2016 o vírus zika e aumento de casos de microcefalia e outras malformações congênitas e em 18 maio de 2018 o surto de ebola na República Democrática do Congo.

³⁵ O anúncio da OMS sobre a pandemia pode ser visto em <https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-COVID-19-pandemic>. "O diretor-geral da Organização Mundial da Saúde (OMS), Tedros Adhanom Ghebreyesus, anunciou nesta quarta-feira (11), em Genebra, na Suíça, que a COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus, é agora caracterizada como uma pandemia.

pelo surto de 2019. Logo após, em março de 2020 foi sancionado o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020 (BRASIL, 2020b).

Diante das normativas adotadas, o Estado passou a utilizar instrumentos legislativos, a fim de enfrentar a situação caracterizada como emergência pública gerada pelo coronavírus. Dentre as medidas a serem adotadas destaca-se o isolamento, a quarentena de pessoas e o fechamento de diversos estabelecimentos, além do fechamento temporário de portos, rodovias e aeroportos.

No mês de março, o Ministério da Saúde posicionou-se de acordo com as orientações da Organização Mundial da Saúde (OMS), adotando o isolamento social com o objetivo de conter a contaminação no país. A Portaria nº 356 de 11 de março de 2020 (BRASIL, 2020e) dispôs sobre a regulamentação e operacionalização da Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, que estabeleceu as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus.

Neste período a Europa foi considerada o centro ativo da COVID-19, tendo a Espanha decretado *lockdown* (SÁ, 2020). Assim, o isolamento social, distanciamento social, quarentena e *lockdown* passaram a ser condição de fato em diversos países, inclusive no Brasil. Foram adotadas por diversos países medidas legislativas de forma emergencial, cada qual com suas prioridades. Em alguns países, as medidas foram mais efetivas e, em outros, objeto de críticas.

As medidas adotadas para fins de reger as relações jurídicas afetadas pela pandemia na Alemanha, Espanha, França, Itália, Portugal, Chile e Colômbia demonstram a diversidade de posições dos países, alguns mais ativos e outros apenas com proposições gerais.

Na Alemanha o legislador demonstrou sua capacidade de reação rápida e efetiva diante da crise imprevisível e sem precedentes. As medidas adotadas demonstram o esforço para proteção dos interessados e dos consumidores mais vulneráveis (LEHMANN, 2020).

Segundo Rubio (2020), analisando as medidas adotadas na Espanha em matéria contratual, aponta de forma crítica em hipótese de descumprimento pelo fornecedor sobre estar a regra disposta de maneira mais

favorável e protetora ao empregador inadimplente devido ao estado de calamidade. A intenção de revisão estaria atrelada a uma aplicação concreta da doutrina *rebus sic stantibus*, diante de eventual reclamação do consumidor.

Analisando o direito das obrigações e contratos na França diante da pandemia da COVID-19, Castro (2020) afirma que a teoria da imprevisibilidade e da força maior são as figuras mais representativas, mas a lei francesa de obrigações e contratos oferece muitas alternativas que podem entrar em jogo no contexto da crise causada pelo coronavírus. Entende Castro (2020) que desconsiderando as obscuridades, ambiguidades, inconsistências, lacunas ou paradoxos decorrentes de medidas emergências, que a situação exige, a verificação de que os mecanismos excepcionais não respondem a todas as dificuldades criadas pela pandemia. Assim, enquanto medidas excepcionais são essenciais para enfrentar situações específicas que apresentam desafios particulares urgentes, as instituições ordinárias vão ser extremamente importantes no contexto da crise causada pelo coronavírus.

Na Itália, destaca Barba (2020) sobre hipótese positiva e significativa das medidas adotadas na pandemia a suspensão de pagamentos de empréstimo por um período não superior a dezoito meses em financiamento concedidos para aquisição da chamada “primeira casa”, ou seja, para aquisição de casa própria.

Em Portugal, leciona Oliveira (2020) que a lei civil portuguesa contém disposição aplicável aos casos de alteração de circunstâncias, referindo o artigo 437 do Código Civil Português, que corresponde a disposto do Código Civil italiano, mas que o regime positivado em Portugal foi considerado insuficiente ao enfrentamento dos efeitos a pandemia. Entende Oliveira (2020) que o processo atual deve ser, em parte, um processo de aprendizagem. Se houver um esforço para garantir que as leis sejam bem-feitas e que a aplicação de leis bem elaboradas seja bem avaliada em seus resultados econômicos e sociais, o sistema jurídico estará mais bem preparado para a próxima crise (OLIVEIRA, 2020).

Sobre a situação regulatória chilena, no dizer de Olivares (2020), não existe uma lei específica como na Alemanha ou Espanha para de forma geral tratar de maneira sistemática as consequências jurídicas da COVID19. Destaca Olivares (2020) que os efeitos da pandemia sobre os contratos em

execução também não foram legalmente regulamentados e, no que se refere às relações de consumo, não existe uma lei voltada aos efeitos da pandemia, porém é uma das áreas em que existe certo enfoque regulatório, refletido em resoluções.

Por fim, para Brand (2020), em análise sobre o Estado de Emergência declarado pelo governo colombiano, por diversos decretos de urgência e transitórios, para amenizar os possíveis efeitos da situação, em matéria civil, as medidas se mostram escassas. Não foram estabelecidas medidas generalizadas e suficientes, nem foram levados em conta os interesses das partes, nem a vulnerabilidade à crise. Afirma Brand (2020), em sua crítica, que é preciso uma regulamentação mais clara dos contratos em geral, que realmente distribua de forma prévia os riscos de descumprimento maciço e sistemático, decorrentes dessa situação de saúde, levando em consideração a posição e a vulnerabilidade das partes, seus fundamentais interesses e tipos contratuais.

No Brasil, as medidas de restrição de circulação de pessoas e no comércio passaram a ser adotadas por atos governamentais a critério de cada estado (VEJA, 2020). As condições econômicas agravadas pelos efeitos da pandemia levaram à aprovação do Projeto de Lei nº 1.179/2020³⁶, transformado na Lei 14.010/2020, dispondo sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (COVID- 19).

Em comentários ao RJET, Stolze e Eduardo (2020) lecionam que foram duas as inspirações para a criação da lei emergencial e temporária. A primeira inspiração foi a Lei Faillot³⁷, lei francesa da Primeira Guerra Mundial, que tratou da revisão de contratos que haviam sido atingidos pelas

³⁶ Na justificativa do projeto de lei consta que a inspiração foi a célebre Lei Faillot, de 21 de janeiro de 1918. *A Lei Faillot criou regras excepcionais para a aplicação da teoria da imprevisão no Direito francês. Hoje, tanto o Código Civil quanto o Código de Defesa do Consumidor, possuem regras adequadas para resolver ou revisar contratos por imprevisão, no primeiro caso, e onerosidade excessiva, no segundo diploma.* Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1624973907980&disposition=inline>

³⁷ Loi du 21 janvier 1918 dite FAILLIOT relative aux marches commerciaux conclus avant la 1ere Guerre Mondiale. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000869154> (tradução nossa: lei de 21 de janeiro de 1918 chamada Failliot relacionada a contratos comerciais concluídos antes da 1 Guerra Mundial)

contingências econômicas. Foi uma lei transitória e limitada aos três meses seguintes ao encerramento da conflagração. A segunda inspiração foi de parlamentos de outros países, em especial a Lei de Atenuação dos Efeitos da Pandemia da COVID-19 no Direito Civil, Falimentar e Recuperacional da Alemanha³⁸. Diante dos impactos da pandemia nas relações jurídico-privadas, a lei transitória flexibiliza contratos e outras figuras de direito privado. Mesmo diante dos impactos causados pela pandemia e sendo a exceção dilatória medida já adotada na Alemanha, estando a lei alemã referenciada como inspiração no Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET), o legislador pátrio optou por não tratar na lei sobre esta matéria.

Em estudo sobre os efeitos da pandemia pela COVID-19 nas relações obrigacionais de consumo, diante de natural inadimplemento decorrente de confinamento da população, redução de renda em todos os setores da economia, lecionam Marques, Bertoncetto e Lima (2020) sobre a necessidade de revisitar a figura da exceção dilatória, a noção de boa-fé e a cooperação em momentos de força maior. Tratam Marques, Bertoncetto e Lima (2020) da importância e de possibilidade de postergação de prazos das dívidas dos consumidores, a fim de tornar sem efeito e sem sanções à mora, inexistente no caso por força maior. Sinalizam ainda sobre a importância da utilização do Código de Defesa do Consumidor (CDC) diante do Projeto de Lei 3.515/2015³⁹, mesmo antes de sua aprovação (o PL 3.515/2015 foi transformado na Lei Ordinária 14.181/2021g). A crise de saúde global afetou a economia e o mercado de trabalho, impondo tratar do inadimplemento por circunstâncias imprevisíveis. Assim, o advento da exceção dilatória (pandemia do coronavírus), estaria por afastar a mora do devedor (MARQUES;

³⁸ Ver no site do Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sobre a lei para atenuar as consequências da pandemia COVID-19 na legislação civil, de insolvência e de processo penal (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht Vom 27. März 2020. Disponível em: https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/FH_AbmilderungFolgenCovid-19.htm

³⁹ Ver sobre o PL 3.515/2015 no site do Senado (Projeto de Lei do Senado nº 281, de 2012), transformado na Lei Ordinária 14181/2021 que dispõe sobre alteração da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e a Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), para aperfeiçoar a disciplina do crédito ao consumidor e dispor sobre a prevenção e o tratamento do superendividamento. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/materias-bicameras/-/ver/pls-281-2012>.

BERTONCELLO; LIMA, 2020). E a medida teria como solução equilibrada à proteção do consumidor vulnerável, diante de reconhecimento do dever geral de renegociação nos contratos de longa duração, sedimentado nos princípios da cooperação, da boa-fé e da exceção de ruína⁴⁰.

Em análise sobre os desafios para a manutenção das empresas nos contratos afetados pela pandemia da COVID-19, Schulman (2020) trata da teoria da exceção da ruína afirmando que é preciso atentar aos limites do sacrifício imposto ao devedor quanto ao cumprimento da prestação assumida. Entende o jurista (SCHULMAN, 2020) que a incerteza faz parte dos negócios jurídicos, podendo resultar benefícios ou prejuízos aos contratantes. Assim, a aplicação da teoria da exceção da ruína, já adotada na jurisprudência (BRASIL, 2019a, 2019b, 2020i), possibilita o ajuste do contrato de longa duração, a fim de manter o equilíbrio das prestações e evitar o colapso de um dos contratantes. A análise das condições do negócio ultrapassa a relação entre credor e devedor, de modo a verificar se a manutenção da obrigação do devedor será prejudicial não apenas para a ruína dele, mas para o próprio credor, que acabará nada recebendo ao final (SCHULMAN, 2020).

Em relação à força maior, o inadimplemento ocasionado pelos efeitos da pandemia da COVID-19 impõe a interpretação conjunta dos dispositivos legais previstos no Código Civil que tratam da mora (Art. 394 e 395 do CCB), com a causa excludente de responsabilidade, disposta no artigo 393 do código, dispondo que o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir (parágrafo único do artigo 393 do CCB). Força maior é, assim, “o fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”, como a pandemia COVID-19 (MARQUES; BERTONCELLO; LIMA, 2020).

O Código de Defesa do Consumidor não tem de forma expressa previsão de incidência de caso fortuito ou de força maior. Para Martins (1993) a intenção do legislador não foi restringir o caso fortuito ou a força maior das

⁴⁰ Ver sobre exceção de ruína na jurisprudência do STJ, REsp nº 1479420/SP (2014/0202026-8). Relatoria Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Brasília (DF). julgado em 1º de setembro de 2015. Disponível em <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>

causas excludentes enumeradas no Código do Consumidor. Entende Martins (1993) que a responsabilidade do fornecedor de responder pela reparação do dano causado ao consumidor, independentemente da existência de culpa, traduz o sentido de responsabilização ainda que inexistente a culpa. Somente não responde o fornecedor pelo dano quando houver caso fortuito ou força maior, pois fato irresistível caracterizado pela inevitabilidade e pela impossibilidade, sendo estas causas de irresponsabilidade, reconhecidas e aplicadas face a teoria da responsabilidade objetiva consagrada no Código do Consumidor (MARTINS, 1993).

Segundo Benjamin (2018), a regra no direito pátrio é o caso fortuito e a força maior como excludentes da responsabilidade civil. O Código de Defesa do Consumidor não os elenca entre as causas excludentes de responsabilidade, mas também não os nega. Logo, o sistema tradicional, neste ponto, não foi afastado, mantendo-se, então, a capacidade do caso fortuito e da força maior para impedir o dever de indenizar. Mas, como bem ressalva Marques, Bertocello e Lima (2020), a força maior não significa o fim da obrigação, mas somente sua dilação, razoável até o final da crise e restabelecimento da normalidade, e deve ser considerada para todos os consumidores, no caso da pandemia da COVID-19.

Por outro lado, como já abordado, além da força maior, pode-se considerar a pandemia como evento imprevisível e fato superveniente, permitindo assim ao consumidor o direito de modificação ou revisão das cláusulas contratuais que tenham se tornado excessivamente onerosas. Nesse sentido, cabe ressaltar o disposto no artigo 7º da Lei 14.010/2020, que apresenta parâmetros para revisão e extinção dos contratos. Dispõe o caput do referido artigo que *não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário*. Para Tartuce (2020) adota-se, portanto, o entendimento consolidado de análise limitada e objetiva da imprevisibilidade, algo que se sustenta para os tempos pandêmicos, em prol da conservação dos contratos.

O entendimento de Gagliano e Oliveira (2020), acerca do preceito legal do artigo 7º do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET), é que apenas positiva a doutrina e a

jurisprudência já pacificadas acerca da inviabilidade de considerar oscilações cambiais e monetárias como fatos imprevisíveis autorizadores da resolução ou revisão contratual. O artigo apenas faz um oportuno esclarecimento acerca do alcance do requisito do fato imprevisível, excluindo daí as oscilações monetárias ou cambiais, tendo, portanto, natureza de uma norma interpretativa. O dispositivo tem por finalidade servir de guia interpretativo de modo a evitar insegurança jurídica, não tendo assim o legislador intenção de inovar e nem mudar a jurisprudência (GAGLIANO; OLIVEIRA, 2020).

Importantes ainda as previsões dos parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei 14.010/2020. O § 1º do referido artigo 7º diz que as regras sobre revisão contratual no Código de Defesa do Consumidor não se sujeitam ao disposto no *caput* do artigo e o § 2º que as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas exclusivamente entre empresas ou empresários.

A lei é clara ao impossibilitar a revisão contratual prevista no CDC em contratos civis ou de consumo, mas que tenham sido celebrados entre empresas e empresários. Assim, para Tartuce (2020) afasta-se, portanto, para as ações revisionais fundadas na crise decorrente da COVID-19, a chamada teoria finalista aprofundada ou mitigada, que possibilita a utilização da lei protetiva em favor de sujeitos que não sejam destinatários finais do produto ou serviço, mas que estejam em situação de vulnerabilidade ou hipossuficiência. Conforme Rizzardo (2020), a previsão do §2º do artigo 7º do RJET é discriminatória e conduz a dúvidas, pois os efeitos da pandemia atingem a todos os setores econômicos, inclusive as empresas e os empresários.

Diante dessa condição, pode-se pensar sobre os efeitos nas decisões judiciais, que como já referido no presente estudo, tem aplicação pelo Superior Tribunal de Justiça a mitigação da teoria finalista⁴¹ para incidência do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses em que a parte (pessoa física ou jurídica), apesar de não ser destinatária final do produto ou serviço, apresenta-se em situação de vulnerabilidade. Assim, pode-se considerar que a limitação imposta por uma lei transitória deverá ser matéria apreciada no caso

⁴¹ Ver no site do Superior Tribunal de Justiça sobre Jurisprudência em Tese (tese nº 1). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>

concreto e caberá aos tribunais dar a devida segurança e estabilidade nas relações contratuais.

Sobre essa condição, em parecer ao Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) a Senadora Simone Tebet⁴² afirmou que o art. 7º não inovou quanto à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 1996). A Senadora ainda afirmou que o artigo 7º do RJET, além de prestigiar a doutrina e a jurisprudência, transmite duas mensagens à sociedade e ao mercado. A primeira mensagem seria diante dos fenômenos descritos na lei, que hoje não estão presentes na economia, mas que poderão ocorrer, as partes iguais e paritárias não poderão alegar que esses fatos eram imprevisíveis. A segunda mensagem é que para consumidores vulneráveis não será exigido o requisito da imprevisibilidade, o que protege com maior eficiência esse segmento da sociedade.

A referida posição legislativa, posta no parecer, se mostra de acordo com o entendimento de Gagliano e Oliveira (2020), quanto ao fato de que em relação de consumo não há necessidade de imprevisibilidade, por disposição do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor. Afirmam Gagliano e Oliveira (2020) que a teoria da imprevisão consagrada nos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil não se aplica aos contratos de consumo, pois, o Código de Defesa do Consumidor adotou a teoria do rompimento da base objetiva do contrato, à luz da qual a resolução ou a revisão do contrato consumerista se satisfaz com o fato superveniente e a prestação manifestamente onerosa ao consumidor. Assim, em decorrência da teoria da onerosidade excessiva, a inflação ou a variação cambial podem, em contratos de consumo, ensejar a revisão ou a resolução contratual se acarretarem onerosidade excessiva ao consumidor. Além disso, o art. 7º do RJET não abrange hipóteses de hiperinflação ou de hiperdesvalorização cambial, pois apenas exclui do campo semântico da imprevisibilidade a inflação e a desvalorização cambial, e não a hiperinflação nem a hiperdesvalorização

⁴² Ver sobre a íntegra do parecer nº 18 de 2020 do plenário tratando do Projeto de Lei (PL) nº 1.179, de 2020 (BRASIL, 2020f), que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8088980&ts=1589994943527&disposition=inline>

cambial. Essas hipóteses caracterizam-se como fatos imprevisíveis para efeito de aplicação da teoria da imprevisão constante no Código Civil (GAGLIANO; OLIVEIRA, 2020).

Pode-se entender que essas considerações são suficientes a configurar as condições e efeitos da COVID-19 sobre as relações jurídicas de forma globalizada e, em especial, sobre os efeitos legislativos inclusive no Brasil.

Em uma condição específica dos efeitos da pandemia sobre os contratos de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta, é admissível pensar que diante de um período de distanciamento social, isolamento e até mesmo *lockdown*, não é possível saber de forma exata que mudanças serão transitórias e quais apresentarão traços de definitividade quando as medidas sociais de contenção à epidemia forem flexibilizadas (EHRHARDT JR, 2020). As diversas questões e litígios de várias ordens e graus de complexidade em decorrência dos efeitos da pandemia exigirão amplitude de hipóteses legais para solução. O cenário e estudos acima referidos no Brasil e em diversos países sobre as normas existentes e emergenciais apontam que a solução não está na padronização, mas na análise de cada caso em concreto. A repercussão da crise da COVID-19 é de difícil mensuração e previsão, reivindicando inevitável análise casuística (PIANOVSKI, 2020).

Inegável que a pandemia terá efeitos sobre o cumprimento do cronograma de diversos empreendimentos imobiliários, tal como decorrente de fato do príncipe (inúmeras proibições do Estado no funcionamento dos canteiros de obra), para fins de manter o distanciamento e/ou isolamento social. Além disso, foram adotadas medidas de limitações ao transporte de pessoas, e dificuldades do recebimento de materiais e insumos de diversas localidades. A considerar ainda a interrupção abrupta e não prevista no fluxo financeiro para o empreendimento. Da mesma forma, deve ser considerado o impacto sobre as condições financeiras dos adquirentes de unidades imobiliárias que tiveram sua renda comprometida pelas medidas restritivas do Estado nas atividades laborais e comerciais. Assim, deve-se entender que em inúmeras situações as obrigações contratuais podem se tornar inúteis ao credor, ou hipóteses em que o cumprimento da avença seja impossível ou

extremamente oneroso. Diante da escolha entre revisar, resilir ou resolver, resta aos operadores jurídicos lidar com esses problemas utilizando as ferramentas disponíveis em nosso ordenamento (EHRHARDT JR, 2020).

Para Tartuce (2020), os contratos merecem análise pontual, considerado o princípio da boa-fé objetiva, em que as partes devem procurar soluções intermediárias e razoáveis, movidas pela equidade e pela boa razão. Diante do princípio da conservação⁴³ e da correspondente função social do contrato, a extinção do contrato deve ser a última medida a ser tomada.

No âmbito dos contratos imobiliários, será preciso mais do que eventual alegação de ocorrência de força maior para resolução do contrato com perdas e danos. As partes contratantes, diante de condição excepcional gerada pela pandemia da COVID-19 deverão agir com solidariedade, pois contratos desfeitos podem gerar prejuízos mútuos. Será preciso o bom senso, a boa-fé e a solidariedade, com prioridade de cumprimento aos contratos relacionais ou cativos de longa duração (TARTUCE, 2020).

A proteção dos interesses do adquirente, do parceiro ou do incorporador e o caminho para a construção de soluções negociais passa pela análise do caso concreto, sendo indispensável a verificação do que ocorreu em cada relação contratual. A pandemia do coronavírus não atingiu todos os contratos de modo uniforme, e não se pode confundir a excepcionalidade da situação com os efeitos concretos em cada relação negocial. A impossibilidade de soluções genéricas, apontando para a revisão contratual de modo indistinto e uniforme a diversas espécies contratuais sem análise das peculiaridades do caso concreto, demandará bastante do Poder Judiciário (SCHREIBER, 2020).

Os efeitos da pandemia da COVID-19 sobre os contratos de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária podem representar pretensões diversas. Pode haver intenção de preservação da relação contratual, com necessidade de revisão em decorrência da alteração das condições de fato (base objetiva do negócio) ou ainda pretensão exonerativa do dever de indenizar pelo inadimplemento contratual.

⁴³ Sobre a conservação dos negócios jurídicos o Enunciado nº 176 da III Jornada de Direito Civil. Referência Legislativa: Código Civil 2002, Art: 478. Site do Conselho da Justiça Federal. Disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>.

A partir da premissa da conservação dos negócios jurídicos, pode-se pensar sobre o dever de renegociação do contrato diante dos efeitos da COVID-19 nas relações jurídicas. Para Schreiber (2018), o dever de renegociar exsurge da interpretação e aplicação do artigo 422 do Código Civil, o qual impõe, juridicamente falando, que a boa-fé objetiva seja observada em todas as etapas do contrato. Sobre o tema, Melo (2020) ressalta que, de acordo com as peculiaridades de cada caso, poderia ocorrer o dever indenizatório daquele que, em detrimento do dever de renegociar, pretender abusivo proveito econômico diante da pandemia. Entende Melo (2020) que deve ser restaurado o propósito inaugural do contrato, servindo assim para garantir a circulação de riquezas com a possibilidade de salvar empregos, recolhimento de tributos e outros benefícios, em atenção à função social do contrato e da solidariedade constitucional (Art, 3º, I da Constituição Federal). Por fim, indica o doutrinador sugestão de previsão legislativa de natureza excepcional e temporária, a fim de evitar inoportuna judicialização excessiva de ações de revisão e resolução contratual (MELO, 2020).

Nessa linha de renegociação, diante da ausência de previsão legal própria e específica para salvaguarda e observância do princípio da conservação dos contratos, cabe considerar a possibilidade de utilização de cláusula de *hardship*. Segundo Chaves e Rosenvald (2014, p. 240):

A cláusula de *hardship* encontra assento no direito contratual internacional. Durante a execução do contrato, circunstâncias econômicas, políticas ou sociais podem alterar de maneira fundamental o equilíbrio econômico do contrato. Dependendo da extensão dos efeitos de tal evento, os contratantes poderiam ver-se impossibilitados de executar as suas obrigações nos moldes avençados. Nestes casos, a cega obediência ao princípio da força obrigatória do contrato conduziria a objetivo contrário à proteção do interesse dos contratantes envolvido em decorrência de alteração fundamental das circunstâncias contratuais.

A cláusula de *hardship* possui como escopo fundamental a renegociação do contrato em decorrência da alteração fundamental das condições econômicas, da superveniência do evento e da sua imprevisibilidade. Se os efeitos da impossibilidade de execução da obrigação

puderem ser contornados, e considerando a alteração profunda do equilíbrio das prestações, pode a parte lesada pretender sua renegociação (GLITZ, 2012).

Salienta Strenger (2003) sobre a diferenciação da cláusula de *hardship* da força maior. Diz que as duas figuras são próximas na medida em que ambas exigem, para sua conceituação, a ocorrência de eventos imprevisíveis e inevitáveis. Porém, na força maior a execução do contrato tem o traço da impossibilidade enquanto na circunstância de *hardship* decorre apenas da onerosidade. Assim, na hipótese de *hardship* não há impedimento de cumprimento da obrigação, mas ocorrência de prejuízo exacerbado. Entende o jurista que este tipo de cláusula permitiria grande margem de atuação das partes visando-se à manutenção do vínculo contratual.

Por outro lado, alerta Pianovski (2020) que não se pode desconsiderar que as medidas estatais mitigatórias protegem e asseguram o prosseguimento de dadas atividades, e podem ser relevantes para a aferição da presença ou não de requisitos aptos a ensejar revisão contratual ou suspensão da exigibilidade de obrigações. Salienta o jurista que a intervenção estatal com medidas de exceção somente se justifica quando a situação excepcional está presente, e deve ser proporcional às necessidades dos agentes econômicos. Cessada a fase crítica da crise, inevitável a reafirmação da força obrigatória dos contratos, como instrumento a gerar a necessária segurança da atividade econômica (PIANOVSKI, 2020).

Observa-se das considerações até aqui feitas, que diante dos evidentes efeitos da pandemia da COVID-19 sobre os diversos setores da atividade econômica mundial, muitas questões e proposições jurídicas são consideradas, a fim de melhor contribuir para a solução dos eventuais litígios ou ainda possibilitar o cumprimento efetivo das obrigações.

No âmbito da atividade imobiliária o cenário não é diferente. A construção civil é fator determinante para a economia do Brasil, pois representa elevado índice de geração de emprego, assim como tem forte influência no Produto Interno Bruto (PIB) do país⁴⁴.

⁴⁴ Ver sobre dados do mercado imobiliário em http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Pesq.Mercado_Imobili%C3%A1rio_Nacional_1_trim_2021.pdf

A Pandemia do Coronavírus no Brasil por certo refletiu sobre os custos da construção civil, que podem ser medidos pelo Custo Unitário Básico - CUB/m²⁴⁵. Segundo dados da Confederação Nacional da Indústria (CNI), no período entre janeiro de 2020 e junho de 2020, o CUB/m² médio do Brasil manteve uma constância. A partir de junho de 2020, é possível perceber um crescimento acentuado, que coincide com a retomada das atividades da construção civil durante Pandemia do Coronavírus (CNI, 2020). Essa variação do CUB/m² pode ser atribuída principalmente pelo aumento no custo dos materiais de construção. O CUB/m² representa o custo parcial da obra e não o global, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais (CBIC, 2021).

Além disso, as diversas medidas impostas de restrição já referidas por distanciamento, isolamento e *lockdown* impactam no (in) adimplemento das obrigações. O cumprimento do contrato decorre do promitente comprador, que depende de sua renda, empregabilidade, financiamento e outros fatores. Da mesma forma, o cumprimento deve ser por parte do promitente vendedor, que, além de previsão de custos da obra, depende de prazos que importam também na prestação de serviços de terceiros, seja fornecedores ou o próprio ente público.

Assim, as relações de promessa de compra e venda diante do cumprimento das obrigações têm por exaurida a sua função primordial, ou seja, a resolução do contrato com a efetiva compra e venda do imóvel mediante pagamento e entrega do preço. Por outro lado, havendo o descumprimento da obrigação surgem as condições para ruptura da relação. As condições de inexecução do contrato podem decorrer de cumprimento defeituoso, ausência de cumprimento, inadimplemento parcial ou total.

Diante dos efeitos da pandemia da COVID-19 sobre os contratos de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, de forma geral pode-se destacar o inadimplemento em decorrência da mora. Para Venosa e Densa (2020) a mora constitui o retardamento ou cumprimento defeituoso, culposo no cumprimento da obrigação, quando se trata de mora do devedor.

⁴⁵ O Custo Unitário Básico (CUB/m²) teve origem na Lei Federal nº 4.591 do dia 16 de dezembro. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil são obrigados a divulgar no início de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, que são calculados seguindo alguns critérios e normas.

Inúmeros são os aspectos que podem influenciar negativamente as relações de promessa de compra e venda de imóvel na planta em face do inadimplemento das obrigações, seja por parte do consumidor ou do fornecedor. Os efeitos da pandemia relacionados ao novo coronavírus (COVID-19) trouxeram e trarão profundos reflexos sociais e econômicos, em especial nos contratos celebrados antes de seu advento. Assim, os contratos previamente firmados terão as suas condições negociais originais desfiguradas, trazendo riscos evidentes à manutenção do quanto avençado pelos contratantes. O grande desafio será reequilibrar a equação obrigacional (LAUTENSCHLÄGER, 2020).

Diante dessa condição, em que a intervenção judicial sobre a relação contratual pode representar a última medida para o equilíbrio na equação obrigacional, seja em medida de resolução do contrato ou para fins de revisão contratual, é preciso entender sobre os efeitos do inadimplemento do consumidor e do fornecedor nas relações de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária diante da pandemia da COVID-19.

4.2 Os efeitos decorrentes do inadimplemento do consumidor

As relações de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária podem ocorrer sob contratos de natureza diversa. Pode-se citar como exemplo a relação em contratos formados entre fornecedor e consumidor, entre fornecedor e consumidor-investidor, entre fornecedor e consumidor pessoa física ou pessoa jurídica e, também, em relações regradas pelo Código Civil, quando não envolvem relação de consumo.

Assim, diante da multiplicidade de relações que envolvem o mercado imobiliário, para os fins do presente estudo, importa entender sobre a relação consumerista entre fornecedor e consumidor, sob seus diversos aspectos conceituais.

O Código de Defesa do Consumidor conceitua no artigo 2º consumidor como *toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final*. E no parágrafo único equipara a consumidor

a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo. A importância do parágrafo único é seu caráter de norma genérica, interpretadora, aplicável a todos os capítulos e seções do código (MARQUES, 2019).

Além disso, o Código de Defesa do Consumidor vai além deste conceito padrão do artigo 2º e parágrafo único, na medida em que no artigo 17 equipara aos consumidores todas as vítimas do evento, no caso tratando de responsabilidade pelo fato do produto e do serviço. Assim, o código abarca na proteção do consumidor, as pessoas que, mesmo não participando diretamente da relação jurídica originária com o fornecedor, foram lesadas por um acidente de consumo (EFING, 2015). O jurista (EFING, 2015) ainda ressalta sobre a previsão do art. 29 do Código consumerista que equipara aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas, ou seja, às práticas de oferta e publicidade, às práticas abusivas, à cobrança de dívidas, ao banco de dados e cadastro de consumidores e às cláusulas abusivas e aos contratos de adesão. Inclui ainda na condição qualquer indivíduo alcançado pelas disposições gerais de proteção contratual e de proteção em relação às cláusulas abusivas e aos contratos de adesão (artigos 46 a 54 do CDC). Os consumidores equiparados receberão, assim, a mesma tutela protetiva que se confere ao consumidor *standard*.

Comentando o artigo 2º do código (CDC), Marques (2019) diz que é necessário interpretar o que diz o artigo em sua definição mais objetiva de consumidor. Em uma noção subjetiva de consumidor, refere a doutrinadora que a proteção do consumidor poderia ser pensada na proteção do não profissional que contrata ou se relaciona com um profissional, comerciante, industrial ou profissional liberal. A partir desta necessidade de um olhar objetivo ao que pretende o código, destaca-se a expressão destinatário final.

Com efeito, destinatário final é aquele destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa jurídica ou física. O destinatário final é o consumidor final, o que retira o bem do mercado ao adquiri-lo ou simplesmente utilizá-lo (destinatário final fático), aquele que coloca um fim na cadeia de produção (destinatário final econômico), e não aquele que utiliza o bem para continuar a produzir, pois ele não é o consumidor final (MARQUES, 2019).

A figura do consumidor assim, segundo a corrente maximalista, seria o destinatário fático do produto, aquele que o retira do mercado e o utiliza. Por outra via, aos adeptos da corrente finalista seria consumidor aquele que adquire um produto para uso próprio e de sua família; o não profissional, pois a finalidade do código seria tutelar de maneira especial um grupo da sociedade mais vulnerável (MARQUES; BENJAMIN; MIRAGEM, 2019). Em decorrência destas correntes, surgiu uma terceira via denominada de finalismo mitigado ou finalismo aprofundado, que conjuga a corrente finalista ao princípio da vulnerabilidade (art. 4.º, I, do CDC), de modo a abrandar os rigores finalistas diante daquelas situações em que o consumidor, apesar de não ser o destinatário final fático e econômico, é evidentemente vulnerável (EFING, 2015).

Marques (2019) ressalta que a interpretação finalista mais aprofundada e madura deve ser saudada. Esta nova linha tem utilizado, sob o critério finalista e subjetivo, o conceito de consumidor equiparado do artigo 29 do CDC, em se tratando de pessoa jurídica que comprova ser vulnerável e atua fora do âmbito de sua especialidade. Vulnerabilidade é o termo que designa o estado de fragilidade do consumidor, uma fraqueza que limita sua plena consciência ou plena autonomia na relação contratual e o faz sujeitar-se ao fornecedor (EFING, 2015).

Em matéria contratual, o problema decorre do desequilíbrio entre as forças dos contratantes. Em especial diante de parte vulnerável (art. 4.º, I), sendo o polo mais fraco da relação, pois não pode discutir o conteúdo do contrato ou a informação recebida; mesmo tendo conhecimento de que determinada cláusula é abusiva. Logo, o desequilíbrio fático entre as partes na relação de consumo é a razão para o tratamento desigual, a fim de proteger o polo mais fraco, o vulnerável. Com isso, o direito contratual procura evitar o desequilíbrio pela via da equidade contratual. Sob este aspecto, a corrente do finalismo mitigado entende que a vulnerabilidade é característica do consumidor pessoa física não profissional. Contudo, em situações excepcionais, também poderia ser reconhecida em relação a uma pessoa jurídica ou profissional pessoa física, caso em que este também mereceria a tutela protetiva do Código de Defesa do Consumidor sem qualquer espécie de discriminação (MARQUES, 2019).

No âmbito do mercado de consumo, a proibição à discriminação injusta tem efeito na rejeição de diferenciação entre consumidores em razão de critérios inidôneos ou ilegítimos (MIRAGEM, 2020). A consumidora pessoa jurídica não pode sofrer nenhuma espécie de discriminação, seja porque existe previsão legal expressa da sua proteção ou por ser notório o reconhecimento de vulnerabilidade de empresas e empreendedores na atual sociedade de consumo (MARQUES 2019). Além disso, importante considerar a necessidade em diferenciar os modelos de consumidor, podendo ser informado, descuidado e especialmente vulnerável, a fim de estender sua condição sobre toda a população, na medida em que somos todos consumidores (GRUNDMANN, 2015).

Por fim, com uma breve retomada sobre os diversos aspectos conceituais acerca da concepção de consumidor, se impõe considerar que o Código de Defesa do Consumidor instituiu o princípio da confiança do consumidor. Assim, destaca-se a proteção da confiança no vínculo contratual, que dará origem às normas cogentes do CDC e que procuram assegurar o equilíbrio das obrigações e deveres de cada parte, através da proibição do uso de cláusulas abusivas e de uma interpretação sempre pró-consumidor (MARQUES, 2020). Ainda, segundo a jurista, a nova concepção social do contrato determina que não mais se tutela exclusivamente o momento da criação do contrato, a vontade, o consenso, mas, os efeitos do contrato na sociedade, visando harmonizar os vários interesses e valores envolvidos e assegurar a justiça contratual.

Dentro desta perspectiva de uma nova concepção social do contrato, pode-se considerar que a relação obrigacional passou a ser tratada de forma mais complexa que outrora. Com isso, a evolução do fenômeno contratual determinou um novo olhar sobre a execução e inexecução das obrigações, aqui em destaque o inadimplemento do consumidor.

Logo, para entender sobre os efeitos do inadimplemento do consumidor diante de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em regime de incorporação imobiliária, é preciso uma breve reflexão sobre alguns aspectos do inadimplemento.

Com efeito, é relevante a parcela das demandas que envolvem os litígios em promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta em

decorrência do inadimplemento. Esta condição certamente tem potencial de agravamento diante da crise econômica no país, com maior repercussão ainda em face dos efeitos da pandemia da COVID-19.

Os contratantes nas relações obrigacionais em promessa de compra e venda têm a pretensão de satisfação do direito contratado, ou seja, o exato cumprimento da obrigação pactuada, representada na satisfação do direito do credor. O inadimplemento é efeito indesejável na obrigação, no dizer de Fiuza (2015). Assim, é ínsito à própria pretensão do credor a exigibilidade da prestação tal como foi pactuada. Além disso, a inexecução das obrigações embora possibilite ao credor a pretensão da reparação civil, não tem o condão de excluir o direito do credor de exigir que a obrigação seja cumprida na forma em que convencionada antes de eventual pretensão reparatória (SANTOS, 2014). Para Santos (2014), é marcante a tendência de diferenciar as espécies de inadimplemento em absoluto e relativo com base na possibilidade, ou não, da prestação ser cumprida pelo devedor, mesmo que de forma tardia. Desta forma, para Santos (2014), diante da possibilidade de cumprimento da prestação, mesmo a destempo, caracteriza-se o inadimplemento relativo. Por outro lado, diante de impossibilidade de cumprimento da prestação tem-se o inadimplemento absoluto (SANTOS, 2014). Com efeito, há inadimplemento absoluto quando o devedor não mais puder cumprir a obrigação, inclusive em decorrência de inadimplemento relativo que se torne absoluto, quando o credor comprovar a inutilidade da purga da mora.

O inadimplemento ocorre sempre que a obrigação não for cumprida no vencimento, podendo a inexecução ser voluntária, decorrente da vontade do sujeito obrigado, ou involuntária, causada por fatos estranhos à sua vontade (COELHO, 2016). O inadimplemento da prestação por ato involuntário pode ser decorrente de qualquer fato jurídico que extrapole o controle das partes, inclusive fatos supervenientes e atos de terceiros.

Em relação ao inadimplemento relativo, ele deriva do atraso no cumprimento da obrigação, sendo denominado mora quando culposo. Importante considerar que há possibilidade de inadimplemento decorrente de fato não imputável ao devedor, podendo ser consequência de caso fortuito ou força maior, por exemplo. Neste caso, o devedor não responde pelos prejuízos causados se expressamente não tiver responsabilidade por eles. A mora, por

sua vez, pelo descumprimento da prestação por culpa do devedor, é denominada *mora solvendi* ou *mora debitoris* (NERY, 2014; COELHO, 2016, FIUZA 2015). No primeiro caso (*mora solvendi*), manifesta-se pelo atraso no pagamento por culpa do sujeito passivo. No caso da *mora debitoris*, esta ocorre pela recusa injustificada do sujeito ativo em receber a prestação no vencimento. Assim, inclusive, há previsão do artigo 394 do Código Civil: *Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.*

Com efeito, somente ocorre a mora se o credor ainda tiver interesse no cumprimento da obrigação, pois não havendo será caso de inadimplemento absoluto. Nesse sentido há previsão do parágrafo único do art. 395 do Código Civil que dispõe que *se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.*

Sobre esta questão, importa considerar que diante da alegação do credor de que a prestação, devido à mora, não lhe apresenta mais utilidade, a ele cabe o ônus da prova. Não cabe ao devedor o ônus da prova de que a prestação continua sendo útil, pois a utilidade presume-se, em regra, no prejuízo gerado ao credor pela mora. Assim, somente de forma excepcional será considerada inútil a prestação (SANTOS, 2014). O credor poderá recusar a prestação excessiva ou deficiente por justo motivo, uma vez que não há equivalência entre prestação convencionada e prestação efetivamente ofertada. Mas, será caracterizada injusta a recusa se a prestação ofertada for equivalente à prestação consentida e, mesmo assim, o credor recusar o recebimento.

Por fim, além das figuras do inadimplemento absoluto e relativo, o dever de cumprimento das obrigações também pode ser transgredido quando ocorrer a violação positiva do contrato ou o cumprimento defeituoso da obrigação. O instituto da violação positiva da obrigação ou cumprimento defeituoso da obrigação é derivado da cláusula geral da boa-fé objetiva positivada no artigo 422 do Código Civil, que impõe aos contratantes ou aos figurantes da relação obrigatória padrões de conduta de observância cogente,

independentemente do disposto no contrato ou no título constitutivo da obrigação (SANTOS, 2014).

Segundo Assis (2019), a aquisição de casa própria representa episódio de suma relevância à maioria das pessoas e ilustra de forma convincente um marco temporal do adimplemento, que tem em sua linha do tempo a contratação como termo inicial e termo final à conclusão da obra, sendo um transcurso de considerável interregno. Em tal contexto, surge a hipótese de o obrigado declarar que não pode ou não quer adimplir. Assim, diante de hipótese de violação positiva da obrigação, decorrerá à rescisão do contrato e/ou a incidência da responsabilização civil, considerando os danos decorrentes do inadimplemento (NERY, 2014).

Superada a necessária observação acerca de alguns conceitos sobre o inadimplemento, pode-se analisar certos aspectos fáticos e jurídicos da inadimplência do consumidor nos contratos de promessa de compra e venda. Sem a pretensão de exaurimento das hipóteses possíveis, pode-se destacar exemplificativamente algumas questões, a fim de analisar o fato e suas implicações. Assim, considerando as disposições legais previstas na Lei do Distrato, no CDC, na legislação aplicada em geral, na posição da jurisprudência e no arcabouço doutrinário, já referido no presente estudo, passa-se a abordar primeiramente os efeitos do inadimplemento do consumidor em face do desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente.

A Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) prevê em seu artigo 67-A que em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente a comissão de corretagem e a pena convencional, o que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. A lei ainda prevê outras condições caso o consumidor tenha a posse do bem, tais como impostos, quotas de condomínio e contribuição à associação de moradores, e obviamente quantia específica à fruição do imóvel,

equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. Para a hipótese de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, a lei determina que a pena de dedução de valores na restituição será até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se. Para incorporações não submetidas ao regime do patrimônio de afetação, o ressarcimento ao adquirente será feito após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato, mediante as devidas deduções.

A Lei 14.010/2020 (RJET) ao tratar nos artigos 6º e 7º da resilição, resolução e revisão dos contratos, estabelece que as consequências da pandemia da COVID-19 não terão efeitos jurídicos retroativos, e que o aumento da inflação, a variação cambial e a desvalorização ou a substituição do padrão monetário não são fatos imprevisíveis para fins exclusivos dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil⁴⁶. Dispõe também o RJET que as regras de revisão do Código de Defesa do Consumidor não se aplicam nos contratos afetados pela pandemia do COVID-19 e, por fim, que as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas exclusivamente entre empresas ou empresários.

Partindo da incidência da lei sobre os efeitos do inadimplemento, observa-se que tanto a Lei do Distrato como o RJET (Lei 14.010/20) não têm previsão de efeitos retroativos. A jurisprudência (BRASIL, 2020i, 2020j) já pacificou a questão acerca da inaplicabilidade da Lei 13.786/18 (Lei do Distrato) aos contratos firmados anteriormente à sua vigência.

O legislador, ao atribuir as disposições gerais da Lei 14.010/2020, especificou que a lei institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de Direito Privado em virtude da pandemia do coronavírus. Considerou 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia e que a suspensão da aplicação das normas referidas na lei não implica sua revogação ou alteração.

⁴⁶ Os artigos referidos tratam, em síntese, da resolução e/ou revisão de contrato de execução continuada ou diferida, em que haja desproporção nas prestações contratadas, que por motivos imprevisíveis, se tornar excessivamente onerosa a prestação, pode o juiz corrigir a prestação a pedido da parte.

Observa-se que a lei entrou em vigor na data de sua publicação e que em diversos dispositivos a vigência foi delimitada a 30 de outubro de 2020, data em que expirados os efeitos, portanto. Porém, a lei não dispõe de forma geral sobre o termo final de sua vigência, tratando de forma específica sobre cada questão. Na redação dos artigos 6º e 7º do REJT que tratam da rescisão, resolução e revisão dos contratos, não há definição de vigência, em regra expirada em 30 de outubro de 2020 para outras hipóteses. A lei entrou em vigor em 10 de junho de 2020, mas foi clara ao definir como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus a data de 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6.

Com isso, surgem questões a serem definidas pela jurisprudência quanto à incidência da norma aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária. Caberá ao judiciário definir sobre os efeitos e vigência da Lei 14.010/2020.

Para fins hipotéticos, considerando os efeitos do RJET sobre a relação de promessa de compra e venda de imóvel adquirido na planta, pode-se observar que o artigo 6º do RJET afasta a retroatividade dos efeitos da pandemia da COVID-19, incluídos os previstos no artigo 393 do Código Civil (dispondo que o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado). Veja-se assim hipótese em que, ao menos em sua interpretação literal, a lei afasta a possibilidade de o consumidor se eximir dos efeitos do inadimplemento sob alegação de força maior antes de sua vigência.

Para Stolze e Oliveira (2021), ao examinarem a matéria, na data de 3 de fevereiro de 2020 (data da Portaria GM/MS nº 188/20)⁴⁷ a dinâmica das relações de Direito Privado já sofria os transtornos da pandemia. Além disso, dizem os juristas que a diretriz da Lei 14.010/20 (RJET) apenas positiva regras que já seriam alcançáveis com base em princípios ou regras anteriores. Assim, diante de casos concretos, os operadores do Direito poderão alcançar soluções com fundamento jurídico em princípios e cláusulas gerais já vigentes antes da criação do RJET. Com isso, a Lei 14.010/2020 (RJET) em momento algum

⁴⁷ Portaria GM/MS nº 188/2020 - Declara Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV)

haverá de desrespeitar a vedação à retroatividade diante de atos jurídicos perfeitos, direito adquirido e coisa julgada (GAGLIANO; OLIVEIRA, 2021).

Especificamente sobre o término dos efeitos da Lei 14.010/2020, denota-se que em relação aos contratos não há prazo final delimitado, mas tão somente um indicativo aplicado aos demais dispositivos como sendo 30 de outubro de 2020. É senso comum que os efeitos nefastos da pandemia da COVID-19 ultrapassam a referida data. Atualmente poucas decisões do Superior Tribunal de Justiça podem ser encontradas sobre a matéria. No que já existe, observa-se, no âmbito da previsão normativa da prisão civil de devedor de alimentos, que a Corte Superior se mostra sensível, mesmo diante da vigência expirada da lei, a fim de regular o modo de cumprimento da medida judicial, considerando o cenário de pandemia que ainda perdura (BRASIL, 2020k, 2021b, 2021c).

Outra questão que merece atenção trata das hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta em regime de incorporação imobiliária diante de inadimplemento do promitente adquirente, com retenção de valores.

Antes do advento da Lei do Distrato (Lei 13.786/18) e dos efeitos da pandemia da COVID-19, em especial das normativas da Lei 14.010/2020 (RJET), diante do inadimplemento do adquirente e desfazimento do negócio, a jurisprudência pacificou quanto aos critérios e percentuais de retenção dos valores pagos pelo consumidor (BRASIL, 2020g, 2020l, 2020m, 2021a). O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, estando ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga pelo comprador. Muitas decisões reiteram aplicação do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) por seu caráter indenizatório com intuito de desestimular o rompimento unilateral do contrato. Importante destacar ainda que o Superior Tribunal de Justiça, ao firmar Tese em Recurso

Repetitivo (Tema 970)⁴⁸ afastou a possibilidade de cumulação de indenização em cláusula penal moratória com cumulação de lucros cessantes.

A Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) prevê em seu artigo 67-A que, em caso de desfazimento do contrato por inadimplemento do adquirente, terá direito à restituição de valores com dedução de pena convencional que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga, sem que o incorporador precise alegar prejuízo. A Lei 13.786/18 prevê ainda que quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, a restituição dos valores pagos pelo adquirente com dedução até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se. Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, o pagamento será feito no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

Pode-se destacar da Lei 14.010/2020 (RJET) as questões já analisadas neste estudo sobre o disposto nos §§1º e 2º do artigo 7º do RJET, além da previsão de irretroatividade das consequências da pandemia da COVID-19 (BRASIL, 2020d). Como visto, a doutrina (MARTINS, 1993; BENJAMIN, 2018; MARQUES; BERTONCELLO; LIMA, 2020) sinaliza que a intenção do legislador não foi restringir o caso fortuito ou a força maior das causas excludentes da responsabilidade civil enumeradas no Código do Consumidor. Não há nas disposições emergências a intenção legislativa de inovar ou mudar a jurisprudência (GAGLIANO; OLIVEIRA, 2020). Importante considerar que a teoria finalista mitigada possibilita a utilização da lei protetiva em favor dos vulneráveis (TARTUCE, 2020) e como bem sinaliza Rizzardo (2020) a previsão do §2º do artigo 7º do RJET é discriminatória e conduz a dúvidas, pois os efeitos da pandemia atingem a todos os setores econômicos, inclusive as empresas e empresários.

Assim, no cotejo do entendimento jurisprudencial sobre a matéria, diante da previsão legal e da ampla abordagem doutrinária sobre as questões, pode-se pensar que inevitavelmente a hipótese de inadimplemento do consumidor adquirente de imóvel na planta em contrato de promessa de

⁴⁸ Tema 970: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

compra e venda remeterá ao judiciário inúmeras questões que merecerão atenção do julgador dentro do contexto atual. A lei limita o percentual de redução diante de inadimplemento, mas não inviabiliza a adequação de previsão contratual excessiva diante das condições de fato e segundo o próprio entendimento jurisprudencial adotado.

Apenas para pontuar, no aspecto da restituição de valores, uma dentre várias questões que certamente serão objeto de discussão nos Tribunais, pode-se questionar sobre a previsão legal de restituição de valores no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se. Esta previsão condiciona a devolução de valores diante do habite-se, mas não considera hipótese em que não seja possível a emissão do habite-se ou que tenha seu prazo extremamente dilatado. Os percentuais previstos na Lei do Distrato, diante do quadro-resumo que deve ser “aceito” pelo consumidor, tornarão esta condição passível de revisão? Poderá o consumidor diante dos efeitos da pandemia da COVID-19 alegar inexistência de mora em decorrência desses efeitos, para fins de evitar as retenções previstas em contrato? Estas e outras medidas deverão ser objeto de apreciação pelos Tribunais, pois o arcabouço normativo emergencial, por si só, não se mostra suficiente ao enfrentamento da complexidade a ser enfrentada na solução das lides.

Ponderadas as condições de restituição de valores com retenção de percentuais sobre a quantia paga, pode-se pensar também como fator de conflito a incidência de correção monetária⁴⁹, diante dos efeitos da pandemia da COVID-19. Em regra, os contratos de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta têm previsão de atualização com correção monetária, pelos índices do IGP-M⁵⁰. Atualmente, o Índice Geral de Preços -

⁴⁹ A correção monetária ou atualização monetária são os ajustes financeiros realizados, a fim de ajustar de forma periódica os valores na economia, tendo por base o valor da inflação para fins de compensar a perda de valor da moeda. Historicamente pode-se destacar a previsão na Lei 4.506 de 30 de novembro de 1964, artigo 3º. A Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964 institui a correção monetária nos contratos imobiliários, dispondo no artigo 5º sobre reajuste com correção monetária e no §1º determinado o reajustamento com base em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional. Por fim, a Lei 6.899, de 08 de abril de 1981 determinou a aplicação da correção monetária nos débitos oriundos de decisão judicial.

⁵⁰ Para melhor consulta sobre o IGPM, um indicador de preços auferido mensalmente usado para medir a inflação (aumento de preços) sendo composto pela ponderação de 3 outros índices: IPA 60%, IPC 30% e INCC 10%, consultar o site da Fundação Getúlio Vargas. Disponível em <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>.

Mercado (IGP-M) é o indexador mais utilizado no mercado imobiliário, tanto nas relações de promessa de compra e venda como nos contratos de locação.

Diante do aumento do IGP-M, em decorrência da situação econômica no Brasil, em especial agravada pela pandemia da COVID-19, com reajuste acumulado em 30% (trinta por cento)⁵¹ acima da inflação, a consequência natural é um aumento excessivo na prestação nos contratos que tenham esta previsão de correção, que extrapola a função originária do índice que seria reposição da inflação⁵². Diante das consequências da crise econômica, por exemplo, tramita no Senado Projeto de Lei (PL 1.806/21) para adoção do IPCA⁵³ como índice de correção nos contratos de locação⁵⁴. Esta medida demonstra a possibilidade de que o legislador também possa equilibrar as relações entre promitente comprador e promitente vendedor nas promessas de compra e venda, considerando os efeitos da pandemia.

Assim, em um cenário de altas históricas dos índices de reajuste das prestações, é natural o questionamento sobre a possibilidade de revisão do contrato em decorrência de inevitável inadimplemento. Antes mesmo de pensar nos efeitos de adequação das condições pactuadas em decorrência do inadimplemento, pode-se pensar sobre a possibilidade de revisão do contrato. Necessário observar que a boa-fé objetiva determina comportamento ativo do consumidor e do fornecedor, sendo a harmonização de interesses um dos

⁵¹ Segundo o portal do FGV, o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) variou 0,78% em julho. Com este resultado o índice acumula alta de 15,98% no ano e de 33,83% em 12 meses. Disponível em <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>

⁵² Indica-se a leitura sobre estudo para substituição do IGP-M por um novo indicador na base de cálculos dos contratos de aluguel. Notícia disponível em diversos sites: <https://exame.com/economia/fgv-admite-estudo-preliminar-para-substituir-igp-m-em-contratos-de-aluguel/>; <https://exame.com/economia/fgv-admite-estudo-preliminar-para-substituir-igp-m-em-contratos-de-aluguel/>; <https://www.istoedinheiro.com.br/fgv-admite-estudo-preliminar-para-substituir-igp-m-em-contratos-de-aluguel/>

⁵³ O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC produz contínua e sistematicamente o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA que tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias. Esta faixa de renda foi criada com o objetivo de garantir uma cobertura de 90% das famílias pertencentes às áreas urbanas de cobertura do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor - SNIPC. Disponível em : <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplio.html?=&t=o-que->

⁵⁴ Ver sobre o Projeto no site do Senado em <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/05/24/projeto-de-lei-preve-que-reajuste-de-alugueis-seja-feito-pelo-ipca>

princípios da política nacional das relações de consumo, conforme artigo 4.º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor (CHINELLATO; MORATO, 2020).

Pode-se exemplificar este movimento na busca de manutenção dos contratos diante do que as instituições financeiras têm feito no âmbito dos financiamentos imobiliários, a fim de apresentar soluções ao consumidor para manter seus contratos. A Caixa Econômica Federal, entre outros bancos⁵⁵, apresenta aos mutuários a possibilidade de suspensão ou redução temporária das prestações do financiamento imobiliário, por prazo de até seis meses⁵⁶.

Embora o sistema pátrio tenha como regra a indenização diante da quebra do contrato, com dispositivos legais voltados ao descumprimento contratual, é preciso direcionar eventuais soluções primeiramente para o cumprimento do contrato (TIMM, 2021). Porém, não é fácil a tarefa de analisar as consequências de um evento de grande impacto social enquanto vivenciada a própria situação a ser examinada. Não se trata de um único problema, mas sim uma origem comum (pandemia) para questões e litígios de várias ordens e graus de complexidade (EHRHARDT JR, 2020).

Segundo Correia (2020), o caso fortuito e a onerosidade excessiva nem sempre são suficientes para enfrentar com justiça as situações vivenciadas com a pandemia da COVID-19. Após a contratação, diante de circunstâncias que tornem o cumprimento do contrato impossível, excessivamente oneroso ou desequilibrado, o juiz deve agir, podendo liberar o devedor da obrigação ou pode antes reequilibrar as prestações considerando as condições de fato. O uso do caso fortuito e da onerosidade excessiva deve ser feito com parcimônia, favorecendo o diálogo entre as partes (CORREIA, 2020).

Cabe considerar que as relações pautadas no princípio da obrigatoriedade (*pacta sunt servanda*) foram superadas com a relativização desta condição, sendo permitida a revisão, em virtude de fatos imprevisíveis e de onerosidade excessiva das prestações (STOLZE, 2001; VENOSA, 2014). Desta forma, a pandemia como fato imprevisível e não imputável às partes

⁵⁵ Segundo informações do Banco Central além da Caixa Econômica Federal outros bancos anunciaram carência para o crédito imobiliário: Banco do Brasil: 180 dias; Bradesco: 60 dias; Itaú: 120 dias; Santander: 60 dias. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>

⁵⁶ Ver sobre a matéria em <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2021/06/07/caixa-pausa-reducao-prestacao-financiamento-imobiliario-pandemia.htm?cmpid=copiaecola>

contratantes, com inevitável impacto sobre a possibilidade de cumprimento das obrigações pactuadas, autoriza a revisão do contrato para ajustar às condições supervenientes (GONÇALVES, 2017). Assim, a situação que se apresenta em face dos efeitos da pandemia da COVID-19 pode ser enquadrada na hipótese de situações que extrapolem o que pode ser compreendido como razoável, em que o desequilíbrio que repercute na relação permite a interferência no conteúdo do contrato, a fim de normalizar o vínculo (SOUZA, 2015).

Sobre as diversas possibilidades dos instrumentos disponíveis, de forma exemplificativa, pertinentes as considerações de Tartuce (2021), a fim de tratar sobre a extinção, revisão e conservação dos contratos na pandemia: sobre alegação de caso fortuito, em que o devedor não responde por prejuízos se não houver se responsabilizado; resolução ou revisão com base na teoria da imprevisão ou onerosidade excessiva (com base no disposto no Código Civil), e no CDC dispensando a imprevisibilidade diante da quebra da base objetiva do negócio e proporcionalidade das prestações; a exceção de contrato não cumprido; a exceção do contrato diante de iminência de descumprimento de uma das partes (artigo 477 do Código Civil), podendo ser exigido o cumprimento antecipado ou garantias prévias, sob pena de resolução; alegação de quebra antecipada do contrato ou inadimplemento antecipado, quando os fatos demonstrarem, de forma séria e real, que o descumprimento é iminente; e, por fim, alegação da frustração do fim da causa do contrato (art. 421 do Código Civil), considerando hipótese de que por um motivo estranho às partes, o contrato perde sua razão de ser, sendo reputado extinto, com a resolução sem perdas e danos (TARTUCE, 2021).

Pode-se observar que algumas posições da doutrina (TIMM, 2021; EHRHARDT JR, 2020; CORREIA, 2020; STOLZE, 2001; VENOSA, 2014; GONÇALVES, 2017; SOUZA, 2015; TARTUCE, 2021) indicam soluções diversas ao mesmo problema, ou seja, formas de tratar os efeitos nefastos da pandemia da COVID-19 sobre as relações jurídicas. Dentre as inúmeras considerações, cabe destacar, no aspecto relativo aos efeitos do inadimplemento do consumidor em promessa de compra e venda de imóveis na planta com previsão de reajuste pelo IGP-M, a importância da renegociação. O dever de renegociar remete à observância da boa-fé objetiva em todas as etapas do contrato (SCHREIBER, 2018). Assim, a fim de evitar proveito

econômico extremo apenas decorrente de uma elevação atípica do indexador de correção monetária, que tem por finalidade apenas a recomposição da moeda, deve ser observada a intenção originária do contrato, em atenção a sua função social e ao princípio da solidariedade, evitando assim a judicialização excessiva (MELO, 2020).

A jurisprudência não se mostra insensível ao problema, podendo-se observar, do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de Recurso Especial Repetitivo - Tema 996 (BRASIL, 2019g), disposição da Corte Superior protetiva ao consumidor. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou teses relativas aos contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida. Cabe destacar, dentre as teses, a que tratou da substituição da correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial. No caso tratava-se de incidência do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), que reflete o custo da construção civil, sendo substituído pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), índice oficial calculado pelo IBGE, salvo se aquele for menor, diante do descumprimento do prazo de entrega do imóvel.

Em decisão recente, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS)⁵⁷ julgou Apelação Cível nº 5048328-13.2020.8.21.0001/RS tratando da matéria em ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda com devolução de valores. Em uma análise do julgado, observa-se que a Corte, por maioria, manteve a sentença que aplicou o IGP-M como índice de correção monetária, entendendo que o índice contratual (INCC) foi previsto para a hipótese de normalidade da relação contratual. E, no caso, tendo sido judicializada a questão, o IGP-M representa o índice mais adequado a refletir a inflação de mercado para fins de recomposição do poder aquisitivo dos valores pagos pela parte autora, mesmo reconhecendo a alta do índice.

Por fim, cabe considerar, a decisão proferida em Recurso Extraordinário nº 870.947/SE (BRASIL, 2017), em que o Relator Ministro Luiz

⁵⁷ Outros julgados recentes do TJRS (apelações cíveis: 70074284720; 70071054241; 70083609396, 70083606061), embora dispondo sobre atualização de saldo devedor, indicam que não há obrigatoriedade de aplicação do IGP-M como índice de correção monetária, devendo sim ser observado o princípio constitucional de defesa do consumidor diante do caso concreto.

Fux afirmou que a correção monetária e a inflação são fenômenos econômicos conexos e que os índices de correção monetária devem consubstanciar autênticos índices de preços.

No momento, o cenário dos litígios relativos à pandemia da COVID-19 tem especial tratamento em sede de tutela provisória. A análise das questões de mérito definitivo ainda depende do curso dos processos e das repercussões para os contratos nos próximos anos, pois ainda não se esgotaram as medidas emergenciais e outras necessárias à contenção da pandemia. O que se espera, em essência, é o afastamento de medidas que visem uma moratória ampla e irrestrita em benefício de qualquer uma das partes, pois poderia gerar graves consequências para o sistema jurídico nacional (TARTUCE, 2019).

Assim, diante destas considerações, pode-se observar que a questão acerca da possibilidade de revisão dos contratos e outros aspectos nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis na planta, diante do inadimplemento do promitente comprador, deverão ser objeto de análise pelos operadores do Direito, considerando todos os elementos disponíveis para melhor solução das lides.

4.3 Os efeitos decorrentes do inadimplemento do fornecedor

Os efeitos da pandemia da COVID-19 colocam à prova a aptidão dos instrumentos jurídicos para enfrentar eficientemente conflitos de interesses surgidos como reflexo da crise econômica que afeta a todos. A adequada qualificação da situação jurídica resultante dos efeitos da pandemia sobre as relações privadas é essencial para maximizar o alcance dos instrumentos jurídicos colocados à disposição dos contratantes (DIAS; TEPEDINO; OLIVA, 2020).

Segundo Benjamin (2020), o desafio do intérprete e aplicador do Código de Defesa do Consumidor, em relações jurídicas entre privados, é diferenciar e identificar quem é comerciante, quem é civil, quem é consumidor, quem é fornecedor, quem faz parte da cadeia de produção e de distribuição, quem é destinatário final, quem é equiparado a este, seja por uma coletividade

que intervém na relação ou porque foi quem criou o risco no mercado. Importante o entendimento sobre o campo de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a fim de identificar quais são os contratos submetidos a suas normas, tanto em razão da pessoa como em razão da matéria (MARQUES, 2019).

Com efeito, os conceitos de consumidor e fornecedor são dependentes, relacionais, uma vez que só haverá relação de consumo com a presença destes dois sujeitos. Neste sentido, se por consumidor tem-se aquele que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, como fornecedor observa-se quem oferece os produtos e serviços no mercado de consumo (MARQUES, 2019). O Código de Defesa do Consumidor define fornecedor no *caput* do artigo 3º como sendo *toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços*.

O legislador, ao definir fornecedor, não distingue quanto à natureza ou regime jurídico. São abrangidos pelo conceito, de forma geral, as atividades de fornecimento de produto ou serviço no mercado de consumo. Na mesma medida, em relação ao desenvolvimento da atividade, o CDC trata de forma ampla as ações com relação ao fornecimento de produtos e sobre a prestação de serviços. Assim, pode-se considerar como correto que são fornecedores, para os efeitos do Código do Consumidor, todos os membros da cadeia de fornecimento (MIRAGEM, 2020). Relevante a definição considerando seus efeitos jurídicos em especial em matéria de responsabilidade civil. Além disso, conforme leciona Miragem (2020), é preciso considerar que a definição do *caput* do artigo 3º do CDC não tem pretensão de exaurimento, na medida em que deve ser interpretada conforme os conceitos de produto e serviço contidos nos parágrafos 1º e 2º do referido artigo⁵⁸.

⁵⁸ O CDC define produto como sendo qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial e serviço como qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Cabe ressaltar também sobre o elemento conceitual de fornecedor no aspecto da profissionalidade. A legislação brasileira não exige de modo expreso que o fornecedor seja um profissional. Porém, o próprio significado etimológico da expressão fornecer indica noções como prover, abastecer, garantir, dar, ministrar, facilitar ou proporcionar. O legislador, ao referir que o fornecedor é aquele que desenvolve atividades de produção, distribuição e comercialização permite interpretar o conceito vinculado a uma certa habitualidade desta conduta (MARQUES; BENJAMIN; MIRAGEM, 2019).

Uma questão importante acerca da interpretação adequada ao conceito de fornecedor pode ser relacionada à abrangência conceitual da definição do Código de Defesa do Consumidor. Questiona Miragem (2020) sobre a possibilidade de entender fornecedor como sendo quem, em caráter eventual, realiza atividade de fornecimento. Para Miragem (2020), o que distingue as situações é a habitualidade com que o fornecedor realiza sua atividade de fornecimento. Ou seja, ainda que não haja previsão expressa na lei, ao indicar à atividade do fornecedor certa habitualidade, assim como a remuneração, o legislador remete ao critério de desenvolvimento profissional da atividade. Assim, a profissionalidade configura requisito do conceito de fornecedor (MIRAGEM, 2020).

Cabe destacar ainda a natureza econômica da atividade. O caráter profissional da atividade caracteriza sua condição econômica, uma vez que o fornecedor a desenvolve visando determinada vantagem econômica, representada em regra por uma contraprestação pecuniária ou remuneração. Mas, isso não significa que o profissional necessariamente deva ter fins lucrativos (MIRAGEM, 2020).

No campo da responsabilização na reparação de danos, importante consideração conceitual sobre fornecedor é a questão que envolve a cadeia de fornecimento de produtos e serviços. O artigo 3º do CDC bem especifica sobre o sistema de proteção do consumidor, considerando como fornecedores todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e da cadeia de fornecimento de serviços. Deve-se entender assim como fornecedor quem organiza a cadeia e os demais partícipes do fornecimento, não importando sua relação direta ou indireta, contratual ou extracontratual, com o consumidor (MIRAGEM, 2020). O parágrafo único do artigo 7º do

Código de Defesa do Consumidor especifica que *tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.*

Por fim, deve-se considerar o que Bessa (2011) leciona sobre fornecedor equiparado. Afirma o jurista que a situação de vulnerabilidade principal no mercado de consumo levou a uma ampliação do campo de aplicação do Código de Defesa do Consumidor com uma visão mais ampla do conceito legal de fornecedor no artigo 3º. As relações de consumo são prevalentes, tornam-se relações principais e contaminam as relações acessórias, relações de consumo por conexão ou por conexidade (BESSA, 2011).

Diante dessas premissas conceituais acerca de fornecedor, pode-se considerar que, a despeito da existência de mecanismos adequados à modalidade especial do contrato de incorporação imobiliária, o Código de Defesa do Consumidor, de forma indireta, equipara a modalidade ao contrato de consumo (CHALHUB, 2011). Para Chalhub, o Código de Defesa do Consumidor, ao classificar o bem imóvel como produto para efeito das relações jurídicas de consumo, considera a construção e a comercialização de imóveis como atividades caracterizadoras da figura de fornecedor. Mas, a referida equiparação não representa em derrogação do regime jurídico especial dos contratos de incorporação imobiliária, pois coexistem com o sistema de proteção estruturado pelo Código de Defesa do Consumidor. Desta forma, o contrato de incorporação deve ser apreciado de acordo com sua tipificação, considerando os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual, em face das cláusulas gerais, na medida em que são comuns a todas as espécies de contrato (CHALHUB, 2011).

Em relação ao inadimplemento do fornecedor, pode-se considerar que em termos conceituais se aplicam os mesmos pressupostos analisados em face do consumidor, não havendo conceitualmente distinção sobre inadimplemento. Inevitavelmente, a incidência em relação ao fornecedor, talvez, seja mais vocacionada à mora, em especial considerando os precedentes jurisprudenciais que tratam de atraso de entrega da obra. Da mesma forma analisada em relação ao consumidor, tanto a Lei do Distrato

como o RJET (Lei 14.010/2020) não têm previsão de efeitos retroativos também em relação ao fornecedor.

Cabe referir sobre alguns aspectos que foram pacificados pelo Superior Tribunal de Justiça em demandas relacionadas aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis na planta, antes do advento da Lei do Distrato:

Nos contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor é considerada abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução por culpa de qualquer dos contratantes - Tema 577 (BRASIL, 2013);

A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, é estabelecida em valor equivalente ao locativo, sendo afastada sua cumulação com lucros cessantes - Tema 970 (BRASIL, 2019c);

Em contrato de adesão firmado entre promitente comprador e incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial - TEMA 971 (BRASIL, 2019e)

Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá ser claro, expresso e inteligível quanto ao prazo certo para a entrega do imóvel que não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância; diante do atraso na entrega da obra, incluída a tolerância, o prejuízo do comprador é presumido e enseja pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma; é vedada a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega da unidade autônoma, incluído o período de tolerância; o atraso do prazo de entrega da obra, com a tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre 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 - Tema 996 (BRASIL, 2019g)

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão - TEMA 1002 (BRASIL, 2019h)

As referidas teses firmadas pelo Superior Tribunal de Justiça, aplicadas aos processos em que discutida idêntica questão de direito, demonstram alinhamento da Corte com os ditames protetivos aos consumidores, diante de relação desigual com as incorporadoras. Porém, no cotejo da posição firmada com as novas disposições da Lei do Distrato (Lei 13.786/18), pode-se observar evidente retrocesso de garantias, em desfavor dos consumidores. As decisões proferidas na solução das lides, em promessa de compra e venda de imóveis na planta, que passaram a ser estáveis com a devida segurança jurídica advinda das teses firmadas pelo STJ, com o advento da Lei do Distrato perderam força em diversos aspectos. Além disso, do que apurado no presente estudo, não há justificativa relevante e determinante o bastante para sustentar a inovação legislativa.

Sem a pretensão de exaurir as previsões da Lei do Distrato, podem-se destacar algumas questões que sinalizam a evidência de melhores condições às incorporadoras diante da ruptura da relação de promessa de compra e venda.

A Lei 13.786/2018 em seu artigo 35-A determina que os contratos deverão ter um quadro-resumo, indicando no inciso VI que as consequências do desfazimento por distrato ou inadimplemento de qualquer das partes contratantes deverá ter negrito as penalidades aplicáveis e prazo de devolução de valores. No § 2º do referido artigo, a lei condiciona a efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso, à anuência prévia e específica do adquirente, mediante assinatura junto às cláusulas, que deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão (§ 4º do art. 54 da Lei nº 8.078/90). As partes poderão em comum acordo definir condições diferenciadas das previstas na lei para eventual distrato (Art. 67-A, §13 da Lei 13.786/2018).

Pode-se observar que o legislador evidentemente atribuiu ao fornecedor condições de pré-determinar as consequências do desfazimento do contrato, inclusive prevendo para o distrato a possibilidade de definições de forma distinta das previstas na própria lei. Em um contrato de adesão, logicamente o consumidor está desamparado perante o fornecedor diante de eventual desfazimento da relação, se as questões forem submetidas somente aos ditames da Lei do Distrato.

Outra questão a ser destacada, talvez a que tenha maior representatividade de medidas judicializadas por parte dos consumidores, diz sobre o atraso na entrega da obra por culpa da incorporadora. Em um primeiro aspecto, as condições anteriores previstas pelo Superior Tribunal de Justiça ainda têm incidência nos contratos anteriores à Lei do Distrato. Aos contratos já sob a égide da Lei 13.786/2018, cabe observar as disposições do artigo 43-A que pacificou o prazo de tolerância de 180 dias corridos da data prevista em contrato para conclusão do empreendimento. No §1º do artigo 43-A, a Lei do Distrato regulou as condições de resolução pelo atraso da incorporadora com devolução da integralidade dos valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, com a devida correção.

Sobre o prazo de tolerância, a lei apenas consolidou o que de fato já havia sido pacificado na jurisprudência. A 3ª Turma do STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.582.318 - RJ – Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (Brasil, 2016), considerou que a cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor. A cláusula foi reputada razoável, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (artigos 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965), bem como é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto nos termos do art. 18, § 2º, do CDC.

Porém, o precedente também foi claro quanto ao dever de informação e sobre os demais princípios da legislação consumerista. A decisão proferida no REsp. 1.582.318 foi expressa no seguinte sentido (BRASIL, 2016):

Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo

determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

Sobre essa condição do dever de informação, a Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) foi omissa. O legislador apenas garantiu às incorporadoras prazo dilatado para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado. Com isso caberá à jurisprudência apreciar eventuais condições pontuais sobre a necessidade de informação sobre o uso de prorrogação durante a execução do contrato ou se apenas a previsão já posta no ato da contratação atenderá o dever de informação.

Outra questão a ser analisada em relação aos efeitos do inadimplemento, uma vez ultrapassado o prazo de tolerância, diz sobre eventual multa em favor do consumidor. O §1º do artigo 43-A da Lei do Distrato prevê devolução de valores pagos e multa estabelecida no caso de atraso na entrega da obra, uma vez ultrapassado o prazo de tolerância. Observa-se que a previsão de multa estabelecida não tem definição quantitativa na lei, ficando assim a cargo da incorporadora estabelecer os limites da referida multa no ato da contratação.

A questão da multa e seus efeitos deverá ser objeto de definição na jurisprudência, em especial em que medida a referida multa poderá ser aplicada e até mesmo como decorrer na ausência de previsão. Antes da Lei do Distrato, foi preciso o judiciário intervir e equilibrar a relação com definição em recursos repetitivos (Tema 971)⁵⁹, pois em regra não havia previsão nos contratos de multa em favor do consumidor. A nova lei foi categórica em fixar as penalidades contra os consumidores, mas não fixou parâmetros em

⁵⁹ A tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça define sobre a possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.

desfavor das incorporadoras, deixando a estas que determinem a si próprias as ditas penalidades.

Outro aspecto que deverá ser objeto de apreciação por parte do judiciário será hipótese de inadimplemento antecipado. No dizer de Tartuce (2016), se uma parte perceber que há risco real e efetivo, demonstrado pela realidade fática, de que a outra não cumpra com a sua obrigação, poderá antecipar-se, pleiteando a extinção do contrato antes mesmo do prazo para cumprimento. O jurista identifica certa relação da teoria da quebra antecipada do contrato ou inadimplemento antecipado com o disposto no artigo 477 do Código Civil. O referido artigo dispõe sobre a possibilidade de o contratante, diante de duvidosa condição de cumprimento da prestação da parte adversa, recusar-se a prestar sua obrigação até que seja satisfeita a medida ou seja prestada garantia de satisfação.

Para Venosa (2015), a aplicação da doutrina do inadimplemento antecipado nada mais é do que corolário do princípio da exceção de contrato não cumprido. O Jurista entende que embora não se tenha expressamente a previsão do instituto no ordenamento jurídico pátrio, não há impedimento para sua aplicação, sinalizando que a cláusula resolutiva tácita do artigo 476 do Código Civil seria um exemplo permissivo de resolução antecipada do contrato, pois, diante de circunstâncias que possam levar ao descumprimento do contrato, seria desnecessário aguardar o prazo de exigibilidade da prestação para caracterizar o inadimplemento.

Por outro lado, pode-se encontrar referência legislativa da teoria a partir da Convenção de Viena das Nações Unidas sobre Contratos de Compra e Venda Internacional de Mercadorias de 1980. A convenção foi promulgada no Brasil por meio do Decreto nº 8.327/14 em 16 de outubro de 2014, tratando do tema sob a denominação: violação antecipada (GLITZ; ROCHA, 2017).

A teoria do inadimplemento antecipado já encontrava em 2001 precedente junto ao Superior Tribunal de Justiça, cabendo destacar decisão proferida pelo eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, no Recurso Especial 309.626 – RJ (BRASIL, 2001):

É possível o inadimplemento antes do tempo, se o devedor pratica atos nitidamente contrários ao cumprimento ou faz declarações

expressas nesse sentido, acompanhadas de comportamento efetivo, contra a prestação, de tal sorte se possa deduzir, conclusivamente, dos dados objetivos existentes, que não haverá o cumprimento. Se esta situação se verificar, o autor pode propor a ação de resolução. O incumprimento antecipado ocorrerá sempre que o devedor, beneficiado com um prazo, durante e/e pratique atos que, por força da natureza ou da lei, faça impossível o futuro cumprimento. Além da impossibilidade, o incumprimento antecipado pode resultar de conduta contrária do devedor, por ação (venda do estoque, sem perspectiva de reposição), ou omissão (deixar de tomar as medidas prévias indispensáveis para a prestação), ou de declaração do devedor expressa no sentido de que não irá cumprir a obrigação.

Evidencia-se assim ser possível a incidência de hipótese do inadimplemento antecipado, diante dos efeitos da pandemia da COVID-19 sobre as relações de promessa de compra e venda em imóveis adquiridos na planta. Diante desta condição, alguns aspectos deverão ser objeto de enfrentamento pelos Tribunais, considerando a diversidade de implicações quanto aos efeitos e eventuais soluções possíveis elencadas no presente estudo.

Segundo leciona Ehrhardt Jr. (2020), o julgador que irá decidir sobre intervir ou não na avença negocial, deverá considerar se a pandemia da COVID-19 foi a causa exclusiva do inadimplemento contratual. Haverá situações em que os efeitos da pandemia da COVID-19 irão interferir no cronograma das obras dos empreendimentos, mas será preciso analisar se o prazo de tolerância contratado será suficiente e adequado à conclusão da relação negocial nos moldes pactuados, ou se de fato a pandemia terá consequência dilatórias ao prazo de tolerância contratado (EHRHARDT JR., 2020).

Com efeito, cabe considerar a condição de caso fortuito e força maior em relação a eventual inadimplemento do fornecedor, diante da pandemia da COVID-19. Para Abelha (2020), se o contrato regular os efeitos da força maior ou caso fortuito, com alocação de riscos, as regras consensuais prevalecem sobre as regras legais (disposição dos artigos 113, 393 e 421-A do

Código Civil)⁶⁰. O jurista (ABELHA, 2020) entende que, comprovado o impacto da COVID-19 no prazo de entrega da obra, depois de vencida a tolerância, não haveria mora do incorporador. Se o promitente comprador comprovar que o imóvel deixou de lhe ser útil, tem direito à resolução, mas sem direito de indenização. Por outro lado, mantida a utilidade, o adquirente deverá receber o imóvel. No caso de mera impossibilidade temporária de cumprimento da obrigação, sem frustração do fim pactuado, mas não cumprida a obrigação no prazo pactuado, existirá mora se existir conduta imputável ao devedor ou se o fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, for inerente à sua atividade - fortuito interno (ABELHA, 2020).

A jurisprudência dominante (BRASIL, 2021d, 2021e, 2021f) não afasta a responsabilidade das incorporadoras pelo atraso na entrega de imóvel, sob alegações de entraves burocráticos, morosidade dos órgãos públicos no âmbito administrativo e/ou atos de fiscalização, ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, insumos e instabilidades do mercado econômico, pois estas hipóteses integram o risco inerente à atividade da empresa. Somente o fortuito externo excepciona a responsabilidade civil objetiva do fornecedor, ou seja, o evento que não tenha ligação direta com a atividade desempenhada pela empresa, afigura-se possível de romper o nexo de causalidade.

Contudo, a mera alegação genérica de força maior para eximir o contratante de cumprir sua obrigação não é suficiente para elidir o “breach of contract” e um pedido de indenização pela contraparte. A solução dependerá do conteúdo da gestão de riscos previamente levada a efeito pelas partes quando da elaboração de uma específica cláusula de força maior (ROSENVALD 2020). Importante a advertência de Pianovski (2020) sobre não ser possível afirmar que a crise gerada pela COVID-19 tenha repercussões sobre a eficácia de todos os contratos. Tampouco se pode afirmar que, sobre

⁶⁰ Ver no código sobre a interpretação dos negócios jurídicos que deve ocorrer conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração; sobre a não responsabilização do devedor por prejuízos diante de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado; e sobre a paridade e simetria dos contratos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais. Considerando para isso o estabelecimento de parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais, seus pressupostos de revisão ou de resolução, a alocação de riscos definida pelas partes e a excepcionalidade da revisão contratual.

os contratos que demandam os remédios que mitigam sua força obrigatória, os instrumentos serão os mesmos, ou terão a mesma extensão eficaz. Assim, a solução estaria na observância do dever de informar a incidência dos efeitos dilatórios na execução do contrato, dada a exigência de transparência e cooperação, que encontra fundamento no dever geral de boa-fé objetiva (EHRHARDT JR., (2020).

Somado a essa condição, pode-se observar também sobre o impedimento transitório de fato, alheio à vontade do devedor. Na lição de Marques, Bertencello e Lima, a pandemia da COVID-19 representa impedimento transitório de fato para a configuração da mora, por força maior. Necessária assim a verificação da qualidade de exceção dilatória desempenhada pelo inadimplemento decorrente da pandemia, porquanto assegurada a existência da obrigação para cumprimento futuro, mas sem a incidência dos encargos da mora. A pandemia e o estado de emergência configuram força maior que impede a mora, sendo esta uma espécie de inadimplemento parcial, no modo e no tempo devido. Mas, a força maior não significa o fim da obrigação de remuneração, mas somente sua dilação, razoável até o final da crise e restabelecimento da normalidade. Desta feita, indicam as juristas, como solução equilibrada à proteção do consumidor vulnerável, o reconhecimento do dever geral de renegociação nos contratos, sedimentado nos deveres de cooperação, da boa-fé e na exceção de ruína (MARQUES, BERTONCELLO, LIMA, 2020).

Importante considerar o olhar crítico sobre a cláusula de tolerância, em que Ehrhardt Jr (2019) afirma que as situações de eventual atraso de determinado fornecedor são corriqueiras no ramo da construção civil, fazendo parte do risco do empreendimento. O prazo de entrega da obra é fixado unilateralmente pela incorporadora, sendo comum a prática do fornecedor de fixar o prazo de entrega já contando com o período de tolerância, como se ele fosse aplicável como regra geral, algo corriqueiro que pudesse ser empregado sem qualquer tipo de justificativa. Para o jurista o período de tolerância precisa ser analisado de modo excepcional, com interpretação restritiva. Não faz sentido a aplicação do prazo de forma automática, pelo período integral de 180 dias sem a devida apreciação das circunstâncias que motivaram o atraso.

Sob esta ótica cabe ao fornecedor demonstrar as circunstâncias imprevisíveis a fim de justificar a incidência da cláusula de tolerância (Art. 6º do CDC), com a informação ao consumidor adquirente da incidência de prazo dilatado, com o envio de novo cronograma de entrega. Se mostra censurável a conduta do fornecedor que apenas após o decurso do prazo previsto para entrega justifica o atraso alegando circunstâncias imprevisíveis ocorridas, mas que não foram comunicadas ao consumidor. A utilização da cláusula de tolerância não pode ser mera faculdade do fornecedor.

Em um cenário de extrema concorrência de mercado, o prazo de entrega tem importância para tomada de decisão do adquirente. Afirma Ehrhardt Jr (2019) sobre a prática das incorporadoras em adotarem um cronograma para o público externo (consumidores), com previsão de entrega no menor tempo possível, e outro cronograma para o público interno (próprios colaboradores, responsáveis pela edificação). Internamente seria regra considerar a utilização de prazo de tolerância, sem a necessidade de justificativa.

Segundo a doutrina de Nery Jr. e Andrade Nery (2009, p. 347), *considera-se puramente potestativa a condição que faz a eficácia do contrato depender de uma simples e arbitrária declaração de vontade de uma das partes contratantes, seja para produzir (condição suspensiva), seja para conservar (condição resolutiva) os efeitos por elas previstos.*

Por fim, pode-se considerar que o equilíbrio na relação de promessa de compra e venda de imóvel adquirido na planta decorre de uma interpretação restritiva da cláusula de tolerância, devendo ser utilizada de modo excepcional e apenas pelo tempo indispensável à superação do fato que impediu a concretização do cronograma inicialmente previsto. A previsão da Lei do Distrato (Lei 13.786/18) não elide as disposições que consagram a proteção dos consumidores. A incidência da cláusula de tolerância sem observância do dever de informação, da oferta no ato da contratação e da boa-fé, não se coaduna com a cooperação que se espera das partes em qualquer relação contratual.

Com isso, será preciso que as lides decorrentes do inadimplemento do fornecedor, em especial com o agravamento das relações em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19, tenham por parte dos

julgadores uma apreciação reflexiva e crítica de acordo com as normas disponíveis, atentando para uma concepção principiológica favorável aos consumidores, e não apenas para a aplicação dura da lei.

5 Considerações finais

Diante de uma nova concepção social do contrato, a relação obrigacional passou a ser tratada de forma mais complexa que outrora. A evolução do fenômeno contratual determinou um novo olhar sobre a execução e inexecução das obrigações.

Neste contexto, o estudo abordou a promessa de compra e venda enquanto instrumento padrão utilizado nas relações obrigacionais estabelecidas no âmbito das incorporações imobiliárias. O percurso sobre a evolução conceitual, o impacto e efeitos gerados nas relações jurídicas, com suas correlações normativas, possibilitou melhor compreensão crítica sobre os principais aspectos da promessa de compra e venda e seus efeitos, em sua concepção mais evoluída em relação ao clássico pensamento de um mero contrato preliminar.

A partir do estudo realizado, foi possível entender a importância do instituto dentro de um contexto social e atento às regras, à doutrina e à jurisprudência. Considerando a complexidade do tema, a reflexão debruçou-se no sentido de ser fundamental o entendimento sobre a importância da função social da relação estabelecida em promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta, e seus efeitos práticos que, ao fim e ao cabo, devem prevalecer em busca da garantia do direito de moradia, direito fundamental do cidadão.

Com relação aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em relação de consumo, foram abordados alguns aspectos das garantias previstas no Código de Defesa do Consumidor, com olhar especial sobre as normas gerais e princípios aplicados ao tema. O estudo não teve pretensão de exaurir a matéria ou apresentar repostas conclusivas, mas tratou de analisar os fatos e condições que se amoldam dentro de um contexto específico, a fim de permitir a formulação de melhores questões, pois somente a partir de questionamentos embasados em boas teorias poderá o operador do

Direito obter as devidas respostas. Buscou-se demonstrar que não há um único caminho para a solução dos problemas, mas um sentido uno de cooperação e solidarismo que será fundamental para a justa composição das relações.

Assim, traçou-se uma linha evolutiva sobre a proteção dos consumidores, com uma visão crítica das condutas legislativas que demonstram persistir em favorecer o mercado de consumo em detrimento das expectativas legítimas dos consumidores, depositadas em uma relação de confiança entre desiguais. Em uma visão crítica da Lei do Distrato, analisou-se uma tendência de retrocesso dos direitos dos consumidores nas relações de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta em regime de incorporação imobiliária. As relações no âmbito imobiliário foram afetadas por diversos aspectos, analisados nas hipóteses da pandemia da COVID-19, gerando no legislador atuação sob justificção de equilíbrio nas relações, com maior ênfase ao fornecedor.

Diante dessa constatação, foi possível observar a tendência protetiva aos fornecedores na Lei do Distrato, que decorreu de uma superação de entendimentos firmados em um sistema de precedentes judiciais, sem, contudo, haver a devida explicitação dos motivos e justificativas relevantes e determinantes o bastante para sustentar um “retrocesso” de direitos dos consumidores. As providências legislativas da Lei do Distrato apresentam ênfase na extinção dos contratos em incorporação imobiliária, com afastamento das hipóteses de extinção convencional por acordo de vontades. Nesta nova concepção de ruptura da relação obrigacional, o legislador rompeu com o padrão clássico de enquadramento dogmático do que se tem por distrato imobiliário, com evidente proposta de salvaguardar direitos das incorporadoras diante da desistência/inadimplemento do promitente comprador.

Observou ainda o estudo sobre os efeitos da pandemia da COVID-19 sobre as relações, considerando as medidas de restrição de circulação de pessoas, restrição do comércio por atos governamentais com agravamento das condições econômicas. A análise das medidas, em especial decorrentes do Regime Jurídico Emergencial e Transitório sobre as relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus, permitiu melhor compreender alguns aspectos sobre a necessidade de revisitar a figura da exceção dilatória, a noção de boa-fé e a cooperação em momentos

de força maior. Fato notório que a pandemia gerou efeitos sobre o cumprimento do cronograma de diversos empreendimentos imobiliários. Da mesma forma foi considerado o impacto sobre as condições financeiras dos adquirentes de unidades imobiliárias que tiveram sua renda comprometida pelas medidas restritivas que afetaram suas atividades laborais e comerciais.

Com isso, foi possível questionar sobre as situações em que as obrigações contratuais se tornem inúteis ao credor, ou hipóteses em que o cumprimento da avença seja impossível ou extremamente onerosa ao devedor. Dessa forma, diante da escolha entre revisar, resilir ou resolver, os operadores jurídicos deverão analisar os problemas utilizando as ferramentas disponíveis no ordenamento, considerando o princípio da boa-fé objetiva, em que as partes devem procurar soluções intermediárias e razoáveis, movidas pela equidade e pela boa razão.

Considerando a hipótese de alteração substancial das condições originárias pactuadas no contrato, o estudo buscou salientar a necessidade e relevância de observância do princípio da conservação dos contratos e sua correspondente função social, em que a extinção da relação deve ser a última medida a ser tomada.

Por fim, algumas questões pontuais acerca do inadimplemento do fornecedor e consumidor foram analisadas, no sentido de entender sobre os efeitos do inadimplemento nas relações de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária diante da pandemia da COVID-19. O estudo não determinou uma solução ideal, mas uma tendência indicativa sobre a necessidade de os contratantes, diante de condição excepcional gerada pela pandemia, agirem com solidariedade, pois contratos desfeitos podem gerar prejuízos mútuos. Será preciso o bom senso, a boa-fé e a solidariedade, com análise do caso concreto, sendo indispensável a verificação do que ocorreu em cada relação contratual.

A partir da análise sobre os efeitos decorrentes da pandemia do coronavírus nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, foi possível observar que a pandemia não terá efeitos sobre os contratos de modo uniforme. Não é possível confundir a excepcionalidade da situação com supostos efeitos concretos em cada relação negocial. Não é a melhor condução à situação de excepcionalidade a adoção

de soluções genéricas, apontando para uma revisão contratual de modo indistinto e uniforme às diversas espécies contratuais, sem análise das peculiaridades do caso concreto.

Muitas questões foram apontadas, havendo assim diversas possibilidades de conclusão às relações afetadas por fatos extraordinários. Ao que o estudo se propôs, foi possível definir que a crise do novo coronavírus se apresenta como um enorme desafio, comparado apenas a uma condição de guerra. Os impactos da pandemia nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária demandarão bastante do Poder Judiciário, em especial nas relações estabelecidas em condições de normalidade afetadas por fatos extraordinários que inevitavelmente terão efeitos sobre ambas as partes contratantes. Para que possa haver um mínimo equilíbrio nas relações, deverão as partes atuarem de forma cooperativa, com o devido solidarismo, sob pena de sofrerem os efeitos nefastos da ruptura da relação com as consequências advindas das disposições legislativas.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Quatro impactos da COVID-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta.** Artigo publicado em 27 de abril de 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/325495/quatro-impactos-da-covid-19-sobre-os-contratos--seus-fundamentos-e-outras-figuras--precisamos--urgentemente--enxergar-a-floresta>. Acesso em: 19 ago. 2021.

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais.** Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008. Título original: Theorie der Grundrechte.

ALMEIDA, Fabricio Bolzan de. **Direito do consumidor esquematizado.** Coordenador Pedro Lenza – 8. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

ALMEIDA, Rogério Gomes de Mesquita. **Uma análise principiológica dos contratos: com base na Constituição Federal 1988 e os seus princípios.** Artigo publicado em 2020. Disponível em <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/uma-analise-principiologica-dos-contratos-com-base-na-constituicao-federal-1988-e-os-seus-principios/> Acesso em: 02 jul. 2021.

AMORIM, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **O Direito e a Incorporação Imobiliária.** 1º Ed. São Paulo: Editora Sine Nonime, 2016.

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda: promessa e reserva de domínio.** 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

ASSIS, Araken de. **Do Distrato no Novo Código Civil.** Revista CEJ, v. 7, n. 24, jan/mar. 2004.

ASSIS, Araken de. **Resolução do contrato por inadimplemento** [livro eletrônico] / Araken de Assis. -- 2. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos.** 19 ed. Ver. E atual. – São Paulo: Malheiros, 2019. Disponível em http://www5.trf5.jus.br/novasAquisicoes/sumario/teoria_dos_principios_90-2020_sumario.pdf. Acesso em: 08 jul. 2020.

AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos.** São Paulo: Atlas, 2002.

AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Curso de direito civil: Direito das coisas**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BARBA, Vincenzo. **Las intervenciones del Legislador italiano en relación con los aspectos de Derecho civil para hacer frente a la emergencia del COVID-19**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n. 2, especial (mayo 2020), Estudios, p. 75-87. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

BENJAMIN, Antônio Herman V. **Manual de direito do consumidor** [livro eletrônico] / Antonio Herman V. Benjamin, Claudia Lima Marques e Leonardo Roscoe Bessa. -- 5. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

BESSA, Leonardo Roscoe. **Fornecedor equiparado**. Coleção doutrinas essenciais. Direito do Consumidor: tutela das relações de consumo. Organizadores: Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2011.

BESSONE, Darcy. **Do contrato: teoria geral**. São Paulo: Saraiva, 1997

BETTI, Emílio. **Teoria Geral das Obrigações**. Bookseller, 2006.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil**. 3. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

BOSCARDIN, Ivan Mercadante. **Lobby das incorporadoras quer que o Governo Federal regulamente distrato de imóvel na planta em prejuízo do consumidor**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5037, 16 abr. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/56907>. Acesso em: 12 maio 2021.

BRASIL, Câmara dos Deputados. PL 1220/2015. Transformado na Lei Ordinária 13786/2018. Regulamenta a desistência do contrato de incorporação imobiliária com a retenção de até 10 % (dez por cento) do valor pago por parte da incorporadora. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=1214970>. Acesso em: 15 maio 2021.

BRASIL confirma primeiro caso do novo coronavírus. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 25 de fevereiro de 2020a. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/equilibrioesaude/2020/02/brasil-confirma-primeiro-caso-do-novo-coronavirus.shtml>. Acesso em: 01 set. 2021.

BRASIL, Decreto 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a

venda de terrenos para pagamento em prestações. Publicado na CLBR de 1938. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm. Acesso em: 15 jan. 2021.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL, Decreto nº 8.327, de 16 de outubro de 2014. Promulga a Convenção das Nações Unidas sobre Contratos de Compra e Venda Internacional de Mercadorias - Uncitral, firmada pela República Federativa do Brasil, em Viena, em 11 de abril de 1980. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8327.htm. Acesso em: 20 ago. 2021.

BRASIL, Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020b. Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm. Acesso em: 22 jul. 2021.

BRASIL, Decreto-lei 58 de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Publicado no DOU de 13.12.1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso: 15 jan. 2021.

BRASIL, Lei 649 de 11 de março de 1949. Autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L0649.htm. Acesso em: 01 fev. 2021.

BRASIL, Lei 3.071, de 01 de janeiro de 1916. Código Civil. Disponível em: <http://www4.planalto.gov.br/legislacao/>. Acesso em: 15 jan. 2021.

BRASIL, Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964a. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Publicada no DOU de 11.9.64. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm. Acesso em: 04 março 2021.

BRASIL, Lei 4.506, de 30 de novembro de 1964b. Dispõe sobre o imposto que recai sobre as rendas e proventos de qualquer natureza. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4506.htm. Acesso em: 09 ago. 2021.

BRASIL, Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Publicada no DOU de 20.12.79. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 16 jan. 2021.

BRASIL, Lei 6.899, de 08 de abril de 1981. Determina a aplicação da correção monetária nos débitos oriundos de decisão judicial e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6899.htm. Acesso em: 09 ago. 2021.

BRASIL, Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm. Acesso em: 20 jan. 2021.

BRASIL, Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Publicada no DOU de 21.10.91. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm. Acesso em: 04 fev. 2021.

BRASIL, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 20 jan. 2021.

BRASIL, Lei 13.465 de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n o 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n os 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n o 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n o 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Publicada no DOU de 12.7.2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 04 março 2021.

BRASIL, Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018. “Lei do Distrato”. Altera as Leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979,

para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Publicada no DOU de 28.12.2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm. Acesso em: 25 março 2021.

BRASIL, Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020c. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13979.htm. Acesso em: 22 jul. 2021.

BRASIL, Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020d. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em: 22 jul. 2021.

BRASIL, Lei 14.181, 1 de julho de 2021g. Dispõe sobre a alteração da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e a Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), para aperfeiçoar a disciplina do crédito ao consumidor e dispor sobre a prevenção e o tratamento do superendividamento. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14181.htm. Acesso em: 05 out. 2021.

BRASIL, Lei Complementar 95 de 26 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm. Acesso em: 25 jun. 2021.

BRASIL, Portaria nº 356, de 11 de março de 2020e. Ministério da Saúde/Gabinete do Ministro. Dispõe sobre a regulamentação e operacionalização do disposto na Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, que estabelece as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus (COVID-19). Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-356-de-11-de-marco-de-2020-247538346>. Acesso em: 23 jul. 2021.

BRASIL, Secretaria Especial da Fazenda. Firmado acordo para reduzir litígios na compra e venda de imóveis. Pacto do Mercado Imobiliário prevê exclusão de cláusulas contratuais consideradas abusivas ao comprador do imóvel. Repositório de notícias de abril de 2016. Disponível em <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/assuntos/noticias/2016/abril/governo-federal-judiciario-consumidores-e-incorporadoras-firmam-acordo-para-reduzir-litigios-relacionados-aos-contratos-de-compra-e-venda-de-imoveis>. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Senado Federal. Parecer nº 18 de 2020 do plenário tratando do Projeto de Lei (PL) nº 1.179, de 2020f, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8088980&ts=1589994943527&disposition=inline>. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no AREsp 1453487. Ministro RAUL ARAÚJO, 19/02/2020g. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no AREsp 1545508/RJ, 4ª Turma, DJe de 18/2/2020h. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em 24-06-2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no AREsp 1573911/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 08/09/2020i, DJe 12/11/2020b, DJe 03/11/2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no AREsp 1695398. Ministro Jorge Mussi, 05/05/2021a. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>. Acesso em: 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no AgInt no RCD no REsp 1664358/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/11/2019a, DJe 03/12/2019). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>. Acesso em: 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 1721968/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/10/2019b, DJe 25/10/2019). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>. Acesso em: 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 1814240/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/05/2020j, DJe 28/05/2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>. Acesso em: 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência em Tese. Publicação periódica que apresenta um conjunto de teses sobre determinada matéria, com os julgados mais recentes do Tribunal sobre a questão, selecionados até a data especificada. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/>. Acesso em: 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. HC 606285 / SP. Ministro Moura Ribeiro, 20/08/2020k. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. HC 645640 / SC. Ministra Nancy Andrighi, 23/02/2021b. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. HC 681705 / MG. Ministro JORGE MUSSI, 27/07/2021c. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1266388/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 17/2/2014. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1300418/SC julgado em 13/11/2013 LUIS FELIPE SALOMÃO DJe 10/12/2013. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1498484/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/05/2019c, DJe 25/06/2019. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1573945/RN, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/06/2019a, DJe 05/08/2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1614721/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/05/2019e, DJe 25/06/2019. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1635428/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/05/2019f, DJe 25/06/2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1723519. Ministra Assusete Magalhães, 01/09/2020l. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1729593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/09/2019g, DJe 27/09/2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>.

medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1740911/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/08/2019h, DJe 22/08/2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 16 maio 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1747886/SP (2018/0144417-0). Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Data da Publicação 01/07/2021d. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 20 ago. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1785802/SP, 3ª Turma, DJe de 6/3/2019i. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em 24 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1820330/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020m, DJe 01/12/2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 20 ago. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1893084/DF (2020/0224309-1). Relator Ministro Raul Araújo. Data da Publicação 13/08/2021e. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 20 ago. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1926370/RJ (2021/0068802-7). Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti. Data da Publicação 19/08/2021f. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sob-medida/Advogado/Jurisprudencia/Pesquisa-de-Jurisprudencia>. Acesso em: 20 ago. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 84. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 1993. Disponível em: [file:///C:/Users/rcp19/Downloads/5713-20827-1-SM%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/rcp19/Downloads/5713-20827-1-SM%20(2).pdf). Acesso em: 20 fev. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2000.

Disponível em: [file:///C:/Users/rcp19/Downloads/5713-20827-1-SM%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/rcp19/Downloads/5713-20827-1-SM%20(2).pdf). Acesso em: 20 fev. 2021.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal. ADI 4983, Relator(a): Marco Aurélio, Tribunal Pleno, julgado em 06/10/2016, Processo Eletrônico DJe-087 Divulg 26-04-2017 Public 27-04-2017. Acesso em: 16 maio 2021.

BORÇA JUNIOR, Gilberto Rodrigues; TORRES FILHO, Ernani Teixeira. **Analisando a Crise do Analisando a Crise do Subprime**. Revista do BNDES, Rio de Janeiro, V. 15, N. 30, P. 129-159, Dez. 2008.

BORGES, Nelson. **A Teoria da Imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil**. São Paulo: Malheiros, 2002.

BRAND, Isué Natalia Vargas. **Las medidas colombianas para mitigar los efectos del COVID-19 en materia civil**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n.2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 149-157. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor**. In Doutrinas Essenciais Direito do Consumidor. Organizadores Claudia Lima Marques e Bruno Miragem. Ano 1 | Volume IV | Abril | 2011.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - **CBIC**. Banco de dados.18 de maio de 2016. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/home/>. Acessado em: 05 maio 2021.

CAMBI, Eduardo; FOGAÇA, Marcos Vargas. **Direito Civil Constitucional**. In: Revista de Direito Privado, vol. 61/2015. p. 13 – 35, Jan - Mar / 2015.

CARDOZO, H., KNOERR, F.G., & GIOVANNETTI, F.V. **Distratos no Mercado Imobiliário: Críticas ao Modelo Solidarista de Contrato e a Análise Econômica do Direito Contratual**. Centro Universitário Curitiba – UNICURITIBA. 2019. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/admrevista/article/view/4050/3713723> 66. Acesso em: 21 jun. 2021.

CASTRO, Ricardo Pazos. **La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 47-74. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **A Responsabilidade do Incorporador/Construtor no Código do Consumidor**. Organizadores Claudia Lima Marques e Bruno Miragem In Doutrinas Essencias. Direito do Consumidor. Volume IV. Contratos de Consumo. Ano 1 | Volume IV | Abril | 2011.

CHINELLATO, Silmara Juny de Abreu; MORATO, Antônio Carlos. **O Direito do Consumidor no mundo em transformação. Fornecedor aparente.** [livro eletrônico] / Antonio Herman Benjamin, Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, coordenadores. -- 1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil, 3 :contratos.** 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012a.

COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de direito civil: **direito das coisas, direito autoral.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012b.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito civil [livro eletrônico]: obrigações: responsabilidade civil,** volume 2 – 1 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

Confederação Nacional da Indústria. CNI. **Sondagem da Indústria da Construção: Indústria da Construção em Crescimento 2020.** CUB. 22 de março de 2021. Custo Unitário Básico. Disponível em: <http://www.cub.org.br/>. Acesso em: 20 jul. 2021.

Conselho da Justiça Federal – CJF. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V:** enunciados aprovados / coordenador científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior. – Brasília : Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 03 jul. 2021.

CORREIA, Atalá. **Os limites do caso fortuito e da onerosidade excessiva.** Artigo publicado em 06 de julho de 2020 in Consultor Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-jul-06/atala-correia-limites-fortuito-onerosidade-excessiva#:~:text=Os%20limites%20do%20caso%20fortuito%20e%20da%20onerosidade%20excessiva&text=Os%20instrumentos%20de%20que%20o,com%20a%20pandemia%20Covid%2D19>. Acesso em: 10 ago. 2021.

DIAS, Antônio Pedro; TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. **A proteção do consumidor em tempos de pandemia: a atualidade dos remédios previstos no código de defesa do consumidor.** In O Direito do Consumidor no mundo em transformação. livro eletrônico] / Antonio Herman Benjamin, Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, coordenadores. -- 1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro,** 18ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.4.

DWORKIN, R. **O Modelo de regras I.** Tradução Nelson Boeira. Levando os direitos a sério. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

EFING, Antônio Carlos. **Revisão Contratual**. In:EFING, Antônio Carlos (coord.). Direito das Relações Contratuais. 3ª ed. Curitiba: Juruá, 2005.

EFING, Antonio Carlos. **Contrato e procedimentos bancários a luz do Código de Defesa do Consumidor**. [livro eletrônico]. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

EHRHARDT JR., Marcos. **Primeiras impressões sobre os impactos do distanciamento social nas relações privadas em face da pandemia do COVID-19**. Editorial da Revista Fórum de Direito Civil - RFDC 23, 2020a. Disponível em: <https://marcosehrhardtjr.jusbrasil.com.br/artigos/824475025/primeiras-impressoes-sobre-os-impactos-do-distanciamento-social-nas-relacoes-privadas-em-face-da-pandemia-do-covid-19>. Acesso em: 29 jul. 2021.

EHRHARDT JR., Marcos. **Impactos da covid-19 nos contratos imobiliários, 2020b**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/324464/impactos-da-covid-19-nos-contratos-imobiliarios>. Acesso em: 29 jul. 2021.

EHRHARDT JR., Marcos. **Por que não dá para ser tolerante com a "cláusula de tolerância?"**. Artigo publicado em 03 de maio de 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhasedilicias/301592/por-que-nao-da-para-ser-tolerante-com-a-clausula-de-tolerancia>. Acesso em: 12-08-2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 12ª ed. JusPodivm, 2017. Vol. V.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. NETO, Felipe Braga. **Manual de Direito Civil**. 4ª ed. Editora JusPodivm, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direito dos Contratos**. Vol. 4. 4ª ed. Salvador: Juspodivm, 2014.

FERNANDES, Márcio Silva. **A promessa de compra e venda no código civil de 2002**. 1 ed. Brasília, DF: Ed. Do Autor, 2010.

FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. **Novo Código Civil Comentado**, coordenação de Ricardo Fiúza. São Paulo: Saraiva, 2002.

FILOMENO, José Geraldo Brito [et all]. **Código de Defesa do Consumidor - Comentado pelos Autores do Anteprojeto**. GRINOVER, Ada Pellegrine. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2018.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo** [livro eletrônico] – 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

FONSECA, Arnaldo Medeiros da. **Caso fortuito e teoria da imprevisão**. 2 ed. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1943.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**; volume único. São Paulo: Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 4: contratos tomo 1: teoria geral**. São Paulo: Saraiva, 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze, FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil**, volume IV: contratos tomo I: teoria geral. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Algumas considerações sobre a Teoria da Imprevisão**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 6, n. 51, 1 out. 2001. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/2206>. Acesso em: 9 jul. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Comentários à Lei da Pandemia (Lei 14.010/2020)**. Artigo publicado por Flávio Tartuce. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/859582362/comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-14010-2020>. Acesso em: 23 jul. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Continuando os comentários à Lei da Pandemia (Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 - RJET). Análise dos novos artigos**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6279, 9 set. 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/85303>. Acesso em: 24 jul. 2021.

GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. **Contrato e sua conservação: lesão e cláusula de hardship**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012.

GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin; ROCHA, Glenyo Cristiano. **Quebra Antecipada do Contrato: Uma análise de Direito Comparado**. Revista Jurídica – UNICURITIBA. vol. 01, nº. 46, Curitiba, 2017. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/2010/1291>. Acesso em: 22 ago. 2021.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Função Social do Contrato**. São Paulo, Ed. Saraiva, 2004.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 17 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

GOMES, Orlando. **Raízes históricas e sociológicas do código civil brasileiro**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais** – 21ª ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. V. 3. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume V: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006.

GONDIM, Gabriel Côrtes Magalhães. **Análise de Ciclos Imobiliários e de Estratégias de Investimentos**. Rio de Janeiro: UFRJ/ Escola Politécnica, 2013. Disponível em: <http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10008439.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2021.

GRAUS, Eros Roberto. **A ordem econômica na constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2014.

GRUNDMANN, Stefan. **Consumidor: novos modelos de consumidor à luz de teorias recentes**. In Novas tendências do direito do consumidor [livro eletrônico]: rede Alemanha – Brasil de pesquisa em direito do consumidor. Organizadoras Cláudia Lima Marques, Beate Gsell – 1 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

HORA NETO, João. **O princípio da função social do contrato no código civil de 2002**. Revista de Direito Privado. São Paulo, v. 4, n. 14, p. 38-48, abr.-jun. 2003.

KERSTENETZKY, Celia Lessa. **O estado do bem-estar social na idade da razão: A reinvenção do estado social no mundo contemporâneo** – Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Contratos**. Organização por Gustavo Tepedino. – 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

LARENZ, Karl. **Base del Negócio Jurídico y Cumplimento de los Contratos**. Tradução de Carlos Fernandez Rodriguez. Granada: Comares, 2002.

LAUTENSCHLÄGER, Milton Flávio de A. C. **A Pandemia do COVID-19 e os limites da intervenção judicial nos contratos**. Artigo publicado em 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/DBAFF2B04AB6B4_intervjudicialcontratos_mfl.pdf Acesso em: 30 jul. 2021.

LEAL, Luciana de Oliveira. **A onerosidade excessiva no ordenamento jurídico brasileiro**. Revista da EMERJ, V. 6, Nº 21, 2003.

LEHMANN, Matthias. **Las medidas legislativas alemanas relacionadas con la crisis del COVID-19 en el ámbito del Derecho Civil**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n.2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 3-7. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

LOBO, Paulo Luiz Netto. **Princípios sociais dos contratos no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil**. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo, n. 42, p. 187-195, abr.-jun. 2002.

LOBO, Paulo Luiz Netto. **Do contrato no Estado Social: crise e transformações**. Maceió: Edufal, 1983.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil: dos contratos em geral**. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1954, v. 3.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 6. ed. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1996.

LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**, Vol. III. 5. 6d. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.

MAIA, Roberta Mauro Medina. **Irretratabilidade e Inexecução das Promessas de Compra e Venda diante da Lei nº 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários)**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 73-97, out./dez. 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503>. Acesso em: 03 maio 2020.

MARIGHETTO, Andrea. **O "funcionalismo" no sistema brasileiro de proteção e defesa do consumidor**. In Novas tendências do direito do consumidor [livro eletrônico]: rede Alemanha – Brasil de pesquisa em direito do consumidor. Organizadoras Claudia Lima Marques, Beate Gsell – 1 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

MARQUES, Claudia Lima. **Relações de Consumo na pós-modernidade: Em defesa de uma interpretação finalista dos Artigos 2º e 29 do CDC**. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, v. 19, Março, 2001. Disponível em: [file:///C:/Users/rcp19/Downloads/71523-296763-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/rcp19/Downloads/71523-296763-1-PB%20(2).pdf). Acesso em 23 jun. 2021

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MARQUES, Cláudia Lima. **Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil: superação das antinomias pelo diálogo das fontes**. Revista de Direito do Consumidor (RT, São Paulo), vol. 51, jul.- set. 2004a.

MARQUES, Claudia Lima. **Superação das antinomias pelo diálogo das fontes: o modelo Brasileiro de coexistência entre o Código de Defesa do**

Consumidor e o Código Civil de 2002. Revista da Escola Superior da Magistratura de Sergipe - ESMESE nº 7, 2004b – doutrina – 15

MARQUES, Claudia Lima. **25 anos de Código de Defesa do Consumidor e as sugestões traçadas pela revisão de 2015 das Diretrizes da ONU de proteção dos consumidores para a atualização.** Revista de Direito do Consumidor, v. 103. Ano 25 p. 55-100. São Paulo: Ed Revista dos Tribunais. jan-fev. 2016b.

MARQUES, Claudia Lima; BRAUNER, Daniela Corrêa Jacques. **Novas regras para distrato de contratos de imóveis na planta.** Boletim de notícias CONJUR, 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-mar-01/garantias-consumo-novas-regras-distrato-contratos-imoveis-planta>. Acesso em: 12 maio 2021.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor [livro eletrônico]: o novo regime das relações contratuais** / Claudia Lima Marques. -- 3. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019a.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor [livro eletrônico]** - 3. ed. - São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019b.

MARQUES, Claudia Lima; BERTONCELLO, Káren Rick Danilevicz; Lima, Clarissa Costa de. **Exceção dilatória para os consumidores frente à força maior da pandemia de COVID-19: pela urgente aprovação do PL 3.515/2015 de atualização do CDC e por uma moratória aos consumidores.** Revista de Direito do Consumidor. vol. 129. ano 29. p. 47-71. São Paulo: Ed. RT, maio-jun./2020.

MARTINS – COSTA, Judith. **Reflexões sobre o princípio da função social dos contratos.** Revista Direito GV. São Paulo, v.1, maio 2005.

MARTINS – COSTA, Judith. **Mercado e solidariedade social entre cosmos e taxis: a boa-fé nas relações de consumo.** In: MARTINS-COSTA, Judith (Org.). A Reconstrução do Direito Privado. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2002.

MARTINS, Fernando Rodrigues; FERREIRA, Keila Pacheco. **Promoção do vulnerável e ministério público: 30 anos de diálogo dogmático-institucional na concretude de deveres de proteção.** O Direito do Consumidor no mundo em transformação. [livro eletrônico] / Antonio Herman Benjamin, Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, coordenadores. -- 1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020.

MARTINS, Plínio Lacerda, **O caso fortuito e a força maior como causas de exclusão da responsabilidade no Código do consumidor**. In: Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 690, abr. 1993, p. 287-291 (DTR\1993\226).

MATTIETTO, Leonardo, **O direito civil constitucional e a nova teoria dos contratos**, in Gustavo Tepedino (coord.), Problemas de direito civil-constitucional, Rio de Janeiro, Ed. Renovar, 2000.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Por uma lei excepcional: dever de renegociar como condição de procedibilidade da ação de revisão e resolução contratual em tempos de COVID-19**. Artigo publicado por Flávio Tartuce em 2020. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/838910947/por-uma-lei-excepcional-dever-de-renegociar-como-condicao-de-procedibilidade-da-acao-de-revisao-e-resolucao-contratual-em-tempos-de-covid-19>. Acesso em: 30 jul. 2021.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Código Civil comentado** [livro eletrônico]: Com jurisprudência selecionada e enunciados das Jornadas do STJ sobre o Código Civil / José Miguel Garcia Medina, Fábio Caldas de Araújo. -- 3. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

MIRANDA de SÁ, Dominichi. **Especial Covid-19: Os historiadores e a pandemia**. Artigo publicado no site da Fiocruz em 18-09-2020. Disponível em <http://www.coc.fiocruz.br/index.php/pt/todas-as-noticias/1853-especial-covid-19-os-historiadores-e-a-pandemia.html#.YPghGOhKjIU>. Acesso em: 20 jul. 2021.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. Editora: Revista dos Tribunais, 2019.

MIRAGEM, Bruno. **Discriminação injusta e o direito do consumidor**. In O Direito do Consumidor no mundo em transformação. [livro eletrônico] / Antonio Herman Benjamin, Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, coordenadores. -- 1. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de, **Tratado de Direito Privado**, 4. Ed., São Paulo, 1977, t. XIII.

MORAIS, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 25ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MORAES, Renato José de. **Cláusula *rebus sic stantibus***. São Paulo: Saraiva, 2001.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. Contratos**. 9 ed. Rio de Janeiro, 2018. V. 3.

NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 7ª. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

OLIVARES, Álvaro Vidal. **El impacto del COVID 19 en los contratos. El caso chileno: Medidas excepcionales y Derecho común**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 135-149. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

OLIVEIRA, Anísio José de. **A teoria da imprevisão nos contratos**. 3 ed. São Paulo: Leud, 2002.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto. **COVID-2019, Contratos de crédito, Contratos de arrendamiento y Contratos de viajes del Sector turístico en Portugal**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 89-102. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

OPAS. **Histórico da pandemia de COVID-19**. Brasília, DF: OPAS, [2020]. Disponível em: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>. Acesso em: 01 set. 2021.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 1 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Vol. III, 7ª ed., vol. IV, 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

PIANOVSKI, Carlos Eduardo. **A força obrigatória dos contratos nos tempos do coronavírus**. Artigo publicado em 26-03-2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322653/a-forca-obrigatoria-dos-contratos-nos-tempos-do-coronavirus>. Acesso em: 29 jul. 2021.

RIBEIRO, Darci Guimarães. **Da Tutela Jurisdicional às Formas de Tutela**, Porto Alegre: 2010.

RIBEIRO, Darci Guimarães. **Perspectivas Epistemológicas do Direito Subjetivo**. In: Revista do Instituto do Direito Brasileiro, ano 2, 2013.

RIBEIRO, Darci Guimarães. **O novo Processo Civil Brasileiro**. Presente e futuro. Londrina: Thoth, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6. ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Período da pandemia do coronavirus (COVID 19) – O confronto entre as medidas previstas no Projeto de Lei 1.179/2020 e as mantidas pela Lei 14.010/2020**. Artigo publicado em Academia Brasileira de Direito Civil, 2020. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/periodo-da-pandemia-do-coronavirus-covid-19-o-confronto-entre-as-medidas-previstas-no-projeto-de-lei-no-1-179-2020-e-as-mantidas-pela-lei-no-14-010-2020/>. Acesso em: 28 jul. 2021.

ROCHA, Antônio Manual da; CORDEIRO, Menezes. **Da boa-fé no Direito Civil**. Coimbra: Almedina, 2013. 5ª reimpressão. Disponível em: <https://br1lib.org/book/2700245/c6041a>. Acesso em: 25 março 2021.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3.

RODRIGUES, Silvio. **Direito das Coisas**. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5.

ROMANO, Rogério Tadeu. **A regulação por medida provisória de distrato e arrependimento em contratos imobiliários**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5152, 9 ago. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59586>. Acesso em: 12 maio 2021.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Editora Almedina S.A. 2009.

ROSENVALD, Nelson e FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos**. Vol. 4. 2ª Edição. Editora JusPodivm. Salvador, 2012.

ROSENVALD, Nelson. **Os impactos do coronavírus na responsabilidade contratual e aquiliana**. Artigo publicado em junho de 2020. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2020/03/06/os-impactos-do-coronavirus-na-responsabilidade-contratual-e-aquiliana>. Acesso em: 20 ago. 2021.

RUBIO, María Paz García. **Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España**. Revista de Derecho Civil, vol. 7, n. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 15-46. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/issue/view/45/showToc>. Acesso em: 28 jul. 2021.

SANTOS, José Carlos Van Cleef de Almeida. **Manual de direito civil** [livro eletrônico] – 1 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 12 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: Teoria e prática**. 12ª ed. - rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro. Ed. Forense, 2017.

SCHMIDT NETO, André Perin. **Contratos na sociedade de consumo** [livro eletrônico]: vontade e confiança. Coordenação Antonio Hermann Benjamin, Claudia Lima Marques. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**. São Paulo: Saraiva, 2018a.

SCHREIBER, Anderson. **Construindo um dever de renegociar no Direito brasileiro**. Revista Interdisciplinar de Direito, v. 16, n. 1, 2018b. Disponível em: <http://revistas.faa.edu.br/index.php/FDV/article/view/476>. Acesso em 14 jul. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Devagar com o andor: coronavírus e contratos: importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322357/devagar-com-o-andor-coronavirus-e-contratos-importancia-da-boa-fe-e-do-dever-de-renegociar-antes-de-cogitar-de-qualquer-medida-terminativa-ou-revisional>. Acesso em: 10 ago. 2021.

SCHULMAN, Gabriel. **COVID19: Os Contratos, a Incerteza, os Desafios para a manutenção das empresas e a Exceção da Ruína**. Publicado por Direito Civil Brasileiro em 2020. Disponível em <https://direitocivilbrasileiro.jusbrasil.com.br/artigos/832615758/covid19-os-contratos-a-incerteza-os-desafios-para-a-manutencao-das-empresas-e-a-excecao-da-ruina>. Acesso em: 26 jul. 2021.

SCHWART, Fabio. **Manual De Direito Do Consumidor**. Tópicos e Controvérsias. Editora Processo, 2014.

STRENGER, Irineu. **Contratos internacionais do comércio**. 4. ed. São Paulo: LTr, 2003.

SILVA, Clovis do Couto e. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SILVA, Rodrigo da Guia. **Lei nº 13.786/2018 e a Nova Disciplina das Incorporações Imobiliárias**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 25, p. 259-269, jul./set. 2020.

SOUZA, Adalberto Pimentel Diniz de. **Risco Contratual, onerosidade excessiva e contratos aleatórios**. Curitiba: Juruá Editora, 2015.

SOUZA NETO, Cláudio Pereira de.; SARMENTO, Daniel. **Direito constitucional: teoria, história e métodos de trabalho**. 2 ed. Belo Horizonte: Fórum, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. v. 3. 11ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2016a.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 6. Ed. São Paulo: Método, 2016b.

TARTUCE, Flávio. **A Recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018): O Novo Cenário Jurídico dos Contratos de Aquisição de Imóveis em Regime de Incorporação Imobiliária ou de Loteamento (Parte 1)**. 10 jan. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/01/10/a-recente-lei-do-distrato-lei-no-13-786-2018-o-novo-cenario-juridico-dos-contratos-de-aquisicao-de-imoveis-em-regime-de-incorporacao-imobiliaria-ou-de-loteamento-parte-1/>. Acesso em: 21 jun. 2021.

TARTUCE, Flávio. **O coronavírus e os contratos? Extinção, revisão e conservação? Boa-fé, bom senso e solidariedade**, 2020a. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322919/o-coronavirus-e-os-contratos---extincao--revisao-e-conservacao---boa-fe--bom-senso-e-solidariedade>. Acesso em: 30 jul. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Os contratos em 2020: o ano da pandemia de COVID-19. Migalhas Contratuais**, 2020b. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/337748/os-contratos-em-2020--o-ano-da-pandemia-de-covid-19>. Acesso em: 16 jun. 2021.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código civil interpretado conforme a constituição da república**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e seus princípios**. Rio de Janeiro: Aide, 2001.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro, Ed. Forense, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

TIMM, Luciano Benetti. **Ainda sobre a Função Social do Direito Contratual no Código Civil brasileiro: justiça distributiva versus eficiência econômica**. Revista da AMDE, [S.l.], v. 2, jul. 2009. ISSN 2175-5590. Disponível em: <http://www.revista.amde.org.br/index.php/ramde/article/view/26/24>. Acesso em: 01 set. 2021.

TIMM, Luciano Benetti. **Direito Contratual Brasileiro: Críticas e Alternativas ao Solidarismo Jurídico**. 2ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2015.

TUCCI, José Rogério Cruz e. **O regime de precedente judicial no novo CPC, In Precedentes**. Coord.: Fredie Didier Jr. et al. Salvador: Juspodivm, 2015.

VEJA, Revista. Pushnews. **Números comparam evolução do coronavírus no Brasil, na Itália e no mundo**. Artigo publicado em 19 de março de 2020. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/saude/numeros-comparam-evolucao-do-coronavirus-no-brasil-na-italia-e-no-mundo/>. Acesso em: 21 jul. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005, v. 2.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 19ª ed.– São Paulo: Atlas, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo; DENSA, Roberta. **Mora em tempos de pandemia**. Artigo publicado em 14 de abril de 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/FFFCCB3683814B_Moraemtemposdepanademia.pdf. Acesso em: 29 jul. 2021.

VIÉGAS, Francisco de Assis. **Notas sobre a extinção unilateral das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias por consumidores à luz da Lei 13.786/2018**. Revista de Direito Privado, vol. 101/2019 – Set – Out / 2019.

WALD, Arnoldo. **Direito civil: direito das coisas**, vol. 4 – 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

World Health Organization. (1946). **Constitution of the World Health Organization. Public Health Reports**. Disponível em: https://www.who.int/governance/eb/who_constitution_en.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021.

ZANETTI, Andrea Cristina. **Princípio do equilíbrio contratual**. São Paulo: Saraiva, 2012.