

A APLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO FRENTE ÀS RESOLUÇÕES CONTRATUAIS DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E O EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONSUMERISTA

David Emanuel Meira Oliveira¹
Sander Prates Viana²
Fábio da Silva Santos³

RESUMO

A pesquisa tem por foco analisar a aplicabilidade da Lei n. 13.786, de 27 de dezembro de 2018, frente às resoluções contratuais das incorporações imobiliárias e o equilíbrio da relação consumerista, a fim de identificar, a partir da legislação vigente, bem como dos registros jurisprudenciais, como tem-se garantido o equilíbrio contratual e evitado a onerosidade excessiva na aplicação da Lei para o desfazimento dos contratos imobiliários. O presente trabalho foi elaborado, por meio de pesquisas de cunho bibliográfico, documental e jurisprudencial, logo, os textos tornaram-se as fontes dos temas pesquisados, oferecendo os argumentos necessários para a resolução do problema de pesquisa. A partir do estudo aprofundado nessa temática, conclui-se que, o legislador buscou com a Lei do distrato, firmar um sistema de proteção à atividade imobiliária, conferindo a ela uma segurança jurídica capaz de deixar ambas as partes da relação contratual em pé de igualdade, contribuindo não só para os negócios jurídicos de uma forma direta, mas também para o desenvolvimento da indústria da construção civil como um todo.

Palavras-chave: Direito Imobiliário; Resoluções Contratuais; Incorporação Imobiliária; Distrato Imobiliário; Lei do Distrato Imobiliário;

1 INTRODUÇÃO

Ao analisar a recente Lei do Distrato Imobiliário, identificam-se inúmeros questionamentos a respeito das espécies de extinções contratuais no mercado das incorporações, sejam elas realizadas por livre vontade das partes ou em virtude do descumprimento daquilo que havia sido pactuado.

1. Graduando em Direito, Centro Universitário Nobre (UNIFAN), dmeira@live.com

2. Mestre em Geografia (Universidade Federal da Bahia), Centro Universitário Nobre (UNIFAN), sanderprates@hotmail.com

3. Professor Orientador da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) II do Centro Universitário Nobre - UNIFAN. E-mail: fabiosantos.direito@gruponobre.edu.br

Antes da vigência da Lei n. 13.786, de 27 de dezembro de 2018, a devolução dos valores – em virtude das dissoluções dos contratos de compra e venda de imóveis na planta –, causava o desarranjo do caixa do empreendimento e, conseqüentemente, do fluxo da obra, o que, em determinados casos, inviabilizava a sua continuação, gerando prejuízos aos demais adquirentes alheios à relação contratual dissolvida.

Com o advento da nova Lei do Distrato, foram estabelecidas regras e obrigações em relação ao contrato de compra e venda firmado entre incorporadora e adquirente, no entanto, apesar de trazer uma maior segurança jurídica ao mercado imobiliário, tem sido difícil estabelecer um equilíbrio contratual, diante das vantagens assumidas pela Lei ao incorporador.

Diante disso, a pesquisa tem por foco contemplar a função social da Lei, de modo a analisar a relação contratual entre consumidores e incorporadoras, a fim de identificar como tem sido garantido o equilíbrio contratual e evitado a onerosidade excessiva na aplicação da Lei para o desfazimento dos contratos imobiliários, haja vista a sua relevância para a economia nacional no cenário atual.

Neste contexto, além desta introdução, o estudo se divide em mais três seções e a conclusão. A seção 2, abordará a evolução da indústria da construção civil, e num contexto histórico analisará a sua importância enquanto setor secundário da economia nacional, relacionando-a com a Incorporação Imobiliária, conceituando de forma clara aos leitores do que se trata esta atividade e quem são as partes da relação contratual. A seção 3 vai se referir aos contratos imobiliários e as suas classificações, trazendo os aspectos específicos deste trabalho, bem como esclarecerá ainda o que compreende um patrimônio de afetação e até a forma como esses contratos são extintos. A seção 4, entrará com afinco no objeto de pesquisa deste trabalho, de modo que, abordará a nova Lei nº 13.786/2018, denominada de Lei dos Distratos Imobiliários, a partir da verificação das alterações acometidas na Lei nº 4.591/64, que até então regulava sobre questões de condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O presente trabalho foi elaborado, por meio de pesquisas de cunho bibliográfico e documental, logo, os textos tornaram-se as fontes dos temas pesquisados, oferecendo os argumentos necessários para a resolução do problema de pesquisa, a partir de análise de registros disponíveis, decorrentes de pesquisas

anteriores, em documentos impressos, como livros, artigos, teses e contribuições deixadas por diversos autores dos estudos analíticos acerca do tema trazido.

A escolha foi feita por possibilitar a fundamentação dos fatos abordados, e diante disso, teremos aqui um caráter descritivo e exploratório na pesquisa bibliográfica, a qual utilizará de recursos doutrinários, bem como a legislação vigente e as jurisprudências já sedimentadas.

2 A ATIVIDADE ECONÔMICA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Em face do cenário da economia atual, é notável que a construção civil é um dos setores mais relevantes para o Produto Interno Bruto (PIB) nacional, tendo-se em vista, o seu enorme potencial multiplicador setorial e sua capacidade de gerar emprego a partir de grandes investimentos.

Para BREITBACH (2009, p. 01), a atividade da construção civil, “tem grande importância econômica não apenas pelo elevado volume de recursos financeiros que mobiliza e por seu forte potencial gerador de empregos, mas também por sua capacidade de contribuir com o dinamismo de muitos segmentos industriais e de serviços”. Esse ramo, está entre os maiores geradores de emprego e renda do país e engloba atividades como edificações, construções pesadas, obras viárias, bem como, serviços e distribuições de matérias-primas além de desenvolvimento e comercialização de equipamentos ligados a construção civil.

No Brasil, este Macrossetor começou a desenvolver-se de forma considerável em 1950, a partir do impacto positivo causado pelo Plano Metas, criado pelo governo Juscelino Kubitschek que refletiu diretamente na idealização e implementação de outros grandes projetos de investimentos no setor. O Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) I e II, bem como a instauração do “memorial de incorporação” na década de 1960, por exemplo, também associam-se diretamente ao sucesso não só da construção civil, mas também em diversos outros setores da economia brasileira, que, cresceram em paralelo e ratificaram a importância do processo de industrialização (CHALHUB, 2005).

Além disso, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) foi significativamente importante, pois, apesar de extinto atualmente, foi a primeira instituição no Brasil a disponibilizar recursos federais para ofertar crédito aos adquirentes de unidades habitacionais e ainda financiar a produção de projetos imobiliários e obras de infraestrutura e saneamento.

No entanto, no início da década de 1980, o ambiente econômico passou a viver um período de estagnação, onde a suspensão do crédito para a execução de edificações atrelada a escassez nos lançamentos habitacionais, fizeram com que os preços dos imóveis disparassem, e apenas a fonte de renda do trabalhador não era suficiente para fazer a indústria da construção civil girar como deveria. O resultado foi a reversão da trajetória de crescimento da indústria da construção civil causando extinção do BNH e conseqüentemente, a migração dos contratos e fundos de captação para a Caixa Econômica Federal (CEF), que passou a ser responsável por fomentar a maior parte dos créditos imobiliários no Brasil.

De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), pode-se dizer que entre 1992 e 2002 apesar da abertura econômica da época e da adoção do Plano Real, praticamente não existiram aplicações de recursos para a produção ou financiamento de imóveis, nem da iniciativa privada, muito menos provenientes de fundos estatais. Só no ano de 2006 que o setor começou a novamente dar sinais de grande expansão. Programas como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) criados pelo governo Lula, fecharam a década com aplicações bilionárias de recursos federais na área da habitação, saneamento, energia, recursos hídricos e outros.

Entre 2010 e 2019, segundo estudo realizado pela economista Ieda Vasconcelos para o Conselho de Administração da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a Construção Civil foi o segmento com pior desempenho no País. Isso fez com que o setor perdesse participação no PIB, tendo-se em vista que, enquanto em 2010 a Construção respondia por 6,3% do PIB, em 2018 foi responsável por 3,9%.

Contudo, conforme sondagem realizada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI), com o apoio da CBIC, em 2020/2021 o setor registrou crescimento de 5,6% no 3º trimestre do ano. Foi a maior alta registrada em um trimestre pelo setor, desde o início de 2014 e, de forma continuada geram expectativas positivas para o setor imobiliário e para a economia nacional até o ano de 2023.

Não há de se negar que o setor da construção civil tem ligação direta com o PIB brasileiro e a forma como essa atividade contribui significativamente para o desempenho econômico nacional. Essa conjuntura econômica somada a crescente acentuada da atividade desempenhada pela indústria da construção civil, principalmente no setor imobiliário, indica que o setor será essencial para a recuperação e o crescimento sustentado da economia brasileira.

2.1 A CONSTRUÇÃO CIVIL E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

De fato, atividade da Incorporação teve sua evolução crescente em paralelo ao desenvolvimento da industrialização da construção civil. Contudo, apenas após o Golpe Civil-militar de 1964, o País se viu obrigado a regulamentar de forma eficaz as relações advindas das edificações, com grandes expectativas na resposta econômica do setor, sobretudo no que se refere as relações imobiliárias.

É neste cenário turbulento da economia que é promulgada a Lei 4.591/1964, denominada Lei do Condomínio e Incorporações, e ainda, a Lei 4.864/1965, que passa a criar medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Mecanismos jurídicos, criados tão somente na tentativa de erradicar o déficit habitacional nacional e estimular o avanço da indústria, considerando-se que com o ambiente econômico mais seguro juridicamente, era o cenário perfeito para que as empresas capitalizadas se encontrassem com o mercado consumidor imobiliário que estava cada vez mais sedento pela casa própria.

A partir desse marco legal para o setor imobiliário, a prática passou a ser regida e conseqüentemente mais segura e, todos os envolvidos passaram a ter seus papéis muito bem definidos, respondendo proporcionalmente por suas parcelas de envolvimento, contribuindo para o amadurecimento e segurança da atividade.

2.2.1 A incorporação imobiliária

Desde 16 de dezembro de 1964, as disposições da Lei nº 4.591 passam a aplicar-se aos loteamentos, caracterizando então, o início da incorporação, equiparando as obras de infraestrutura às construções das edificações, o loteador ao incorporador e os compradores de lotes aos condôminos.

A lei trouxe ordem a atividade que antes era exercida sem regras legais. Passa a regulamentar sobre a venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de quota ideal de terreno ou contrato de construção. A figura do incorporador passa a existir, atribuindo maior importância ao fato, além de contribuir na proteção dos adquirentes e sobretudo, contribuir na proteção da relação comercial existente entre ambos. (PEREIRA, 1998)

De uma forma geral, a palavra incorporar vem do latim, *incorporatio*, de *incorporare*, o que pode ser traduzido como, juntar, fundir, introduzir unir, dar corpo

ou ligar uma coisa no corpo de outra em que ficará pertencendo (CUNHA, 2009). A própria Lei do Condomínio e Incorporação, em seu artigo 28, parágrafo único, conceitua a incorporação imobiliária como “a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

CHALHUB (2012, p. 10) assim define incorporação imobiliária:

No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arrematação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

O Ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), diz que “a expressão incorporação imobiliária designa a iniciativa do empreendedor que, com a venda antecipada das unidades autônomas, obtém capital necessário para a construção de edifício de apartamentos, sob o regime condominial” (STJ. REsp 1.537.012-RJ).

Neste sentido, a atividade de incorporar caracteriza-se, portanto, pela intenção de alienar, ou seja, advém da união de pessoas com capital para investimento em um empreendimento que será dividido em unidades particulares e individualizadas destinadas a venda, a qual acontecerá durante a própria construção.

No entanto, hoje, para que haja a efetivação da Incorporação Imobiliária, é fundamental a apresentação de toda documentação técnica e fiscal prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/64, bem como realizar o registro do Memorial de Incorporação, junto ao cartório de registro de imóveis, onde deve conter todas as especificações técnicas, jurídicas e econômicas do empreendimento.

Assim, a incorporação imobiliária, por se tratar de uma atividade complexa, demanda alguns cuidados e responsabilidades perante os adquirentes das unidades imobiliárias que, em regra, estão descritas na Lei nº 4.591/64, bem como no Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

2.2.2 O Incorporador

Segundo CHALHUB (2012), antes da Lei nº 4.591/64, que deu vida a atividade da Incorporação, embora houvesse a responsabilidade pela organização do negócio, nem sempre este era parte integrante dos atos negociais e na maioria dos casos não era responsabilizado pela incorporação que articulou.

A partir da institucionalização da incorporação, a responsabilidade passa ser tão maior quanto a aferição de lucros provenientes da atividade, o incorporador passa a ser o responsável e pode ser responsabilizado pelo planejamento da obra, pelo projeto arquitetônico, bem como, pelos contratos realizados. (PEREIRA, 2014).

Conforme se extrai do artigo 29 com a Lei 4.591/64:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964)

Conforme disciplinado na referida lei, podem promover a iniciativa de uma incorporação, as seguintes pessoas: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o promitente cessionário; o construtor e, ainda, o corretor de imóveis e/ou construtor se munidos de procuração outorgadas pelo proprietário ou promitente comprador do terreno. Ainda conforme a lei das incorporações, é o incorporador quem se responsabilizará pela conclusão da obra, desde a efetivação do Registro de Incorporação, a venda, até entrega das frações e/ou unidades autônomas dentro do prazo, no preço estabelecido nas condições determinadas no contrato. (Lei n. 4.591/ 64; art. 31 e 32)

Assim, em caso de inexecução total ou parcial do empreendimento incorporado, caracterizando o inadimplemento, seja pela obrigação de entregar no prazo, ou pela necessidade de fidedignidade na execução da obra, responderá o incorporador objetivamente pelos danos causados aos adquirentes.

Outrossim, é imprescindível que haja respeito as normas legais e, sobretudo, aos direitos consumeristas, para que a atividade econômica desenvolvida possa evoluir de forma adequada. Por outro lado, é obrigação do Estado garantir que os direitos individuais não se sobreponham aos direitos coletivos de modo a não gerar prejuízos as empresas que geram emprego e renda ao País.

2.2.3 O adquirente

Apesar da Lei do Condomínio e Incorporações trazer proteções e responsabilidades inerentes ao incorporador, o seu objetivo central é a proteção daqueles que se interessem em adquirir os imóveis na planta, dando-lhe a estes direitos e deveres.

Conforme a Lei nº 4.591/64, ao adquirente é garantido o direito de celebração do contrato, dentro do prazo máximo de 60 dias, sob pena de multa de até 50% dos valores desembolsados (art. 35, § 5º); em casos de denúncias à incorporação, ou ainda em caso de rescisão do contrato de compra do terreno incorporado, o incorporador deve restituir aos adquirentes as importâncias pagas dentro do prazo máximo de 30 dias (art. 36 e art. 40); ainda conforme a referida lei, os adquirentes possuem o direito de conhecimento de todas as informações de problemas inerentes comum ao empreendimento incorporado, em qualquer que seja a ocasião.

Em contrapartida, a obrigação do adquirente compreende-se basicamente em efetuar de forma pontual o pagamento das parcelas mensais pactuadas, de modo a contribuir com andamento regular da obra e garantir, através da sua adimplência contratual, o sucesso do empreendimento.

Inclusive, em caso de inadimplemento por parte do adquirente, poderá constar no contrato de incorporação, cláusulas que determine correção monetária e juros moratórios pelo atraso no pagamento de cada prestação, bem como ainda, a aplicação de multas (GOMES, 2002).

Dessa forma, assim como o incorporador no âmbito dos seus deveres, está obrigado a cumprir com o quanto pactuado, os adquirentes de unidade autônomas, também tem o dever de cumprir as suas obrigações contratuais. A Lei 4.591/64, em seu art. 63 ainda disciplina sobre a possibilidade de ocorrer rescisão do contrato em caso de inadimplemento de três prestações mensais, independente das outras sanções.

3 OS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Diversos são os conceitos de contrato, que essencialmente partem da descrição legal e existem para traduzir as vontades das partes diante de um negócio jurídico, resguardando direitos, determinando deveres e se antecipando aos

possíveis desentendimentos. O renomado civilista Orlando Gomes (GOMES, 2002, p. 256), define o contrato como “uma espécie de negócio jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença de pelo menos, de duas partes. Contrato é, portanto, negócio jurídico bilateral, ou plurilateral”. Caio Mário da Silva Pereira (PEREIRA, 2004 p. 187), de uma forma mais sintética, conceitua o contrato como “um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar ou modificar direitos”.

O contrato de incorporação é sinalagmático, consensual, oneroso, formal e de execução diferida cujo as obrigações são correlatas e de dependência recíproca, onde o incorporador se obriga a entregar a unidade autônoma construída e, em contraprestação, se obriga a outra parte em realizar o pagamento (GOMES, 2002). Maria Helena Diniz complementa no seguinte sentido de que esse tipo de contrato “abrange as obrigações de dar e fazer, operando seus efeitos em etapas sucessivas, até a conclusão do edifício e a transferência definitiva das unidades autônomas aos seus proprietários” (DINIZ, 2006, p. 13).

Nesse sentido, para que haja a comercialização das unidades habitacionais, movimentando-se, pois, a atividade de incorporação, é necessário a celebração de um contrato entre incorporador e adquirente, que serão regidos e reguladas por um conjunto de leis, sejam elas gerais ou especiais. Essa regulação se dará de modo simultâneo a partir da aplicação da Lei nº 4.591/64 – que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias -, Lei nº 10.931, de 2004 – que dispõe sobre o patrimônio de afetação -, pelo Código Civil e ainda pelo Código de Defesa do Consumidor (MARQUES, 2013).

3.1 OS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Uma das espécies mais utilizados pelas incorporadoras, conforme denominado pelo art. 1.417 do código civil de 2002, é o contrato de promessa de compra e venda, ou conhecido também, conforme o artigo 25 da Lei nº 6.766/79 como compromisso de compra e venda, mas encontra-se na doutrina também denominado de contrato preliminar de compra e venda, ou ainda promessa bilateral de compra e venda.

AGHIARIANI (2012, p. 128), assim define essa modalidade contratual:

Ato bilateral, sinalagmático, comutativo, por regra, pré-constituente da obrigação de vender. A doutrina identifica a promessa de compra e venda como pré-contrato ou contrato preliminar, em que as partes se obrigam, simplesmente, a fazer, futuramente, o contrato principal de compra e venda, postergado ao implemento das condições determinadas naquele.

Nesse tipo de contrato as obrigações contratuais interpartes se dá de forma recíproca, visto que, de um lado o incorporador se obriga a concluir a transmissão do bem que, previamente fora vendido na planta, totalmente incorporado e, em contrapartida, o adquirente se obriga por meio da realização do pagamento de prestações mensais e sucessivas até que haja a quitação integral do imóvel.

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrado por instrumento público ou particular, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar: e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2022).

Assim, a promessa de compra e venda, decorre, portanto, de lavratura do instrumento público ou particular firmado entre as partes e deve ser levado à Registro de Imóveis. Contudo, embora tal instituto jurídico seja capaz de criar obrigações entre as partes contratantes, este, não confere ao promitente comprador o direito real de propriedade, o qual apenas será concretizado no futuro após a devida averbação da transmissão junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente (MEDEIROS NETO, 2017).

3.2 O PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

A Medida Provisória n. 2.221, de 4 de setembro de 2001, que posteriormente foi transformada na Lei n. 10.391, de 2 de agosto de 2004, promoveu alterações na Lei 4.591/64 e instituiu o patrimônio de afetação que repercutiu não somente no âmbito dos investimentos imobiliários, mas também no âmbito tributário, ao

estabelecer o Regime Tributário Especial (RET) submetidas às incorporações imobiliárias.

O Patrimônio de Afetação é um instrumento jurídico muito importante para o desenvolvimento imobiliário, ele tem como objetivo principal a quebra da unicidade patrimonial, de modo a individualizar o patrimônio a ser incorporado para que este cumpra uma destinação específica que é garantir a realização e a conclusão do empreendimento afetado. (MEZZARI, 2010). Este regime separa determinados bens do patrimônio total do incorporador e vincula-os a um empreendimento específico, não podendo ser alcançado pelas dívidas gerais do incorporador, apenas às dívidas relacionadas ao empreendimento que será construído. Assim, caso o incorporador declare falência, o patrimônio afetado não integrará a massa falida global, isso porque, este será responsável a saldar os credores dessa incorporação específica (SILVA, 2009).

A instituição do regime de afetação é opção do incorporador e o requerimento de averbação pode ser feito a qualquer tempo (art. 31-A caput, e 31-B da Lei n. 4.591/64), sendo necessária a anuência do titular do direito aquisitivo, caso alguma unidade já tenha sido comercializada (MEZZARI, 2010). Além disso, é dever do incorporador realizar a administração do patrimônio mediante medidas judiciais necessárias para manter separados os bens de cada incorporação. Inclusive, a gestão financeira do patrimônio de afetação exige a separação contábil do restante da incorporadora (REZENDE JUNIOR, 2013).

A fiscalização do patrimônio afetado fica a cargo da Comissão de Representantes, que deve ser designada desde a instituição do regime e vinculada ao incorporador, e só pode ser alterada por meio de assembleia geral formada pelos adquirentes das unidades imobiliárias (Art. 50 da Lei n. 4.591/64). A comissão tem acesso às instalações do empreendimento e aos demonstrativos contábeis a cada três meses e, pode, em caso de falência do incorporador, deliberar sobre liquidação ou continuação da obra, cabendo a ela alienar o patrimônio afetado em nome dos condôminos (ROCHA, 2005).

Portanto, o Patrimônio de Afetação dá aos adquirentes uma certa segurança e confiabilidade na hora de comprar uma unidade imobiliária que ainda será construída. Por outro lado, o registro de afetação na incorporação também gera um conforto maior para as instituições financeiras na hora de disponibilizar recursos que financiam a construção do empreendimento. (SILVA, 2009).

3.3 A EXTINÇÃO DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Partindo-se de uma acepção ampla e socorrendo-se dos ensinamentos de Orlando Gomes, verifica-se que um contrato se extingue porque tem como sua característica a transitoriedade, ou seja, nasce para extinguir-se depois que cumpre o seu objeto.

O Código Civil Brasileiro (2002) trata entre os artigos 474 e 480, sobre as modalidades de extinção contratual e às classificam como extinção normal, quando as obrigações são cumpridas ou o prazo de vigência se encerra naturalmente; extinção por fatos anteriores à celebração do contrato, quando o instrumento apresenta problemas relacionados ao plano de validade ou na autonomia das partes para contratarem; extinção por fatos posteriores à celebração do contrato, quando a validade é colocada em jogo durante o período de vigência contratual; e extinção por morte.

Contudo, para fins de análise da aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, faz-se necessário explicar apenas as causas de extinção supervenientes. É o caso da chamada rescisão contratual, que possibilita a extinção do contrato tanto pela resolução, quando há onerosidade excessiva ou descumprimento das obrigações existentes no contrato, ou ainda pela resilição, podendo está ser unilateral, quando uma das partes desejar, ou bilateral, denominado ainda de distrato, este ocorre quando as duas partes desejam extinguir o negócio jurídico e encontram fundamentação em lei (GOMES, 2002).

Conforme a Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964), que estabelecia as regras para a extinção dos contratos, não era admitido o desfazimento unilateral do contrato, sem que houvesse uma motivação, ante o princípio da irrevocabilidade. Isso porque as dissoluções dos contratos nestes casos, poderiam causar um desarranjo nos caixas dos empreendimentos e, conseqüentemente, do fluxo das obras, o que, em determinados casos, inviabilizavam a sua continuação, gerando prejuízos aos demais adquirentes alheios à relação contratual dissolvida.

Por esse e outros motivos relacionados aos direitos dos consumidores que a jurisprudência passou a conferir interpretação extensiva à redação do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/1964, permitindo com base em princípios e cláusulas abertas, em

diversos casos judiciais, a extinção dos contratos imobiliários em situações não previstas na lei, diante da falta de texto legal fechado para várias dessas questões.

A Lei nº 13.786/2018, portanto, passa a disciplinar sobre a hipótese de extinção do contrato de compra e venda de imóveis por vontade de uma das partes, seja por resilição unilateral sem aplicação de qualquer multa, mas com as devidas retenções de valores, ou por resolução motivada pelo inadimplemento de qualquer uma das partes, seja ele o promitente comprador ou promissário vendedor.

No caso das incorporações imobiliárias, cujo contrato tem como objeto a compra e venda de imóveis na planta, a lei cria um direito potestativo, onde possibilita que o adquirente se arrependa dentro do prazo e das formas estipuladas, podendo extinguir o contrato e receber de volta a totalidade dos valores pagos.

4 A APLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO

A Lei nº 13.786 sancionada em 27 de dezembro de 2018, surge a partir da crise financeira que assombrou o Brasil em 2014, fato gerador de grande desarranjo no setor imobiliário, causado pelo desequilíbrio na oferta e demanda das unidades habitacionais já construídas e do alto número de desfazimento dos contratos de compra e venda de bens imóveis.

Logo, o número exacerbado de ações judiciais consumeristas que surgiram sobre as relações imobiliárias, sobretudo, sobre as resilições unilaterais, gerou o cenário necessário para a criação da lei, principalmente porque, antes da sua vigência, a devolução dos valores nos casos de dissoluções dos contratos de compra e venda, foram responsáveis por prejuízos enormes que ultrapassavam os limites contratuais dos negócios imobiliários dissolvidos.

O advento da chamada Lei dos Distratos gerou grande expectativa para o setor imobiliário, isso porque a nova lei altera as Leis nº 4.591/64, e 6.766/79, e passa a disciplinar sobre as resoluções de contratos imobiliários por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano (BRASIL, 2018).

Dessa forma, a Lei do distrato vai disciplinar especificamente sobre as relações imobiliárias que envolvam aquelas unidades que são vendidas ainda na planta, contudo, apesar disso, deve ser admitida a aplicação por analogia da lei quando se tratar também de venda de imóveis construído quando o comprador for

considerado consumidor. No mesmo sentido, deve-se estender ainda às outras espécies contratuais que envolvam transferências de imóveis.

Apesar de doutrinadores defenderem a aplicabilidade desta lei aos efeitos pendentes e futuros dos contratos imobiliários celebrados anteriormente, o Superior Tribunal de Justiça, já estabeleceu que “não serão aplicados diretamente os dispositivos da Lei nº 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, para solução de casos em andamento anteriores ao advento do mencionado diploma legal” (STJ. QO no REsp nº1498484).

Contudo, o ministro Luis Felipe Salomão, relator do julgamento dos temas 970 e 971, que tratam sobre o assunto, ressaltou que “a nova lei poderia ser aplicada indiretamente, como baliza de interpretação aos casos pretéritos”. Assim, nesta perspectiva, apesar de controverso ao quanto disposto na decisão, restou aberta, portanto, a possibilidade de se aplicar também os ditames da nova lei como parâmetros para as resoluções imobiliárias anteriores ao seu advento.

4.1 AS ALTERAÇÕES DA LEI N. 13.786/2018

Com a promulgação da nova Lei do Distrato, foram estabelecidas regras e obrigações em relação ao contrato de compra e venda firmado entre incorporadora e adquirente, seja na modalidade de loteamento e/ou de Incorporação imobiliária, principalmente no que se refere ao inadimplemento contratual para alienação de imóveis adquiridos na planta, impondo limites ao construtor e, ainda amparando aqueles considerados como hipossuficientes da relação contratual, os adquirentes.

O primeiro artigo acrescentado, trata do quadro resumo, que, segundo a referida lei, deve ser a parte introdutória dos contratos de promessa de compra e venda, cessão de unidades autônomas e alguns outros contratos imobiliários. O quadro resumo tem por objetivo, trazer de forma clara e sintetizada, os dados principais da negociação havida entre as partes contratantes, em atenção aos princípios da informação adequada e da boa-fé objetiva.

Conforme disposto no art. 35-A, o quadro resumo deve, obrigatoriamente, conter algumas informações, e também no conteúdo do contrato, onde as informações deverão ser mais detalhadas, são elas:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel; II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o

valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; VI - 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; VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei (BRASIL, 2018).

A segunda alteração feita pela Lei do distrato, na Lei nº 4.591/64, foi o reconhecimento da cláusula de tolerância permitindo a previsão da dilação do prazo de entrega do imóvel, que já tinha reconhecida a sua validade pelo STJ antes mesmo do advento da Lei nº 13.786/2018. Assim, diante do reconhecimento da existência de fatores de imprevisibilidade que afetam diretamente as incorporações, a cláusula de tolerância foi inserida na Lei conforme expressamente disposto no art. 43-A:

A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador (Brasil, 2018).

A lei passa a estabelecer, portanto, que nos casos em que o empreendimento for entregue após o prazo de tolerância de 180 dias, havendo interesse na unidade, o adquirente terá direito à indenização de e 1% ao mês sobre o valor pago à incorporadora, corrigido monetariamente; não havendo mais interesse na unidade, deverá ser devolvido todo o valor pago, corrigido monetariamente, em até 60 dias corridos, a partir da resolução do contrato. No entanto, conforme o art. 43, § 3º, não pode haver a cumulação de indenização pelo atraso da obra com a multa pela

inexecução total do contrato, por caracterizar dupla penalização, vedado pela legislação pátria.

Outra alteração foi a inserção do art. 67-A que passa a disciplinar sobre as hipóteses de resilições bilaterais, chamadas de distrato, e as hipóteses de resoluções por inadimplemento absoluto de obrigações dos adquirentes. Conforme disposto neste artigo, o comprador passa a ter, de forma excepcional, o direito de arrepender-se do negócio, caso ele tenha sido firmado fora do estabelecimento comercial, por um prazo máximo de 7 dias. Trata-se de uma exceção normativa ao § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591/64, pois, antes do advento da “Lei dos Distratos”, o artigo 32 previa a irretratabilidade e irrevogabilidade dos contratos de incorporação imobiliária

Ainda conforme disposto no art. 67-A da nova lei, o incorporador poderá reter a integralidade dos valores pagos a título de comissão de corretagem, bem como aplicar a pena convencionada no contrato, contudo, não poderá ultrapassar de 25% dos valores efetivamente pagos pelo adquirente, ou de 50 % caso a incorporação esteja submetida ao regime de patrimônio de afetação.

Para os casos em que o desfazimento do contrato ocorra após a entrega do bem, poderão ser retidas ainda as quantias correspondentes aos impostos reais e incidentais sobre o imóvel, taxas condominiais ou associativas, e demais despesas previstas no contrato, bem como ainda o valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato caso o adquirente tenha tido a possibilidade de morar ou alugar a unidade.

O montante a ser devolvido pela incorporadora a que se referem os parágrafos 5º ou 6º do art. 67-A, deve ser pago ao adquirente em parcela única após o prazo de 180 dias, contado da data de desfazimento do contrato. Para os contratos sob o regime do patrimônio de afetação, o prazo máximo é de 30 dias após o habite-se.

Sobre a pena contratualmente prevista, é importante esclarecer que o parágrafo 9º do artigo 67-A prevê a possibilidade de não incidência caso o adquirente encontre comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos.

4.2 AS CARACTERÍSTICAS INERENTES AO CONSUMIDOR NA APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO

A partir das alterações conferidas pela Lei do distrato, não é possível identificar se o legislador está de fato a favor dos consumidores, ou se a nova lei foi criada no intuito de proteger juridicamente as incorporadoras. Desse modo, sob uma análise da Lei n. 13786/2018 aplicada no atual cenário de desfazimento contratual imobiliário, verifica-se que, apesar das lacunas existentes na lei, a real intenção é promover a segurança jurídica para ambas as partes da relação contratual imobiliária.

Há quem sustente a ideia de que a instituição da retenção de até 50% dos valores efetivamente pagos pelo consumidor, impôs um enorme desequilíbrio entre as obrigações havidas entre os incorporadores e adquirentes das unidades habitacionais, haja vista que, tal percentual, antes da promulgação da Lei do distrato, estava adstrito a uma faixa entre 10 a 25%.

Contudo, o que se vê em verdade é que, a nova lei colocou as duas partes em pé de igualdade. Isso se dá ao fato de que, economicamente, o desfazimento do contrato não era interessante para nenhuma das partes, desse modo, nada mais justo que houvesse a aplicação de penalidade para qualquer um que quisesse realizar o distrato, por qualquer que fosse o motivo.

A desistência de compra de imóveis na planta é outro ponto bastante controvertido, por isso, a importância da instituição do direito de arrependimento conferido pela nova lei em seu art. 67-A. De acordo com o referido artigo, o consumidor tem o direito de arrepender-se da aquisição da unidade imobiliária adquirida na planta, caso o contrato seja firmado fora da sede da incorporadora, por um prazo de até 7 dias.

No entanto, embora a intenção do legislador seja proporcionar, a partir da referida lei, uma proteção ideal aos consumidores, o direito de arrependimento é regulamentado de uma forma bastante rasa, considerando-se que, a depender da situação fática, o consumidor pode ser facilmente atraído a assinar o contrato em sua sede. Ademais, ainda conforme o referido artigo, o legislador não determina o termo inicial para contagem do prazo e, tal lacuna, abre margens para a existência de cláusulas abertas a serem resolvidas pelo judiciário caso a caso.

Outro ponto é o valor de fruição do imóvel, que assegura o desfazimento dos contratos imobiliários após a efetiva entrega das chaves aos adquirentes. Isso porque garante o percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel nos casos de incorporação imobiliária, podendo chegar até 0,75% da referida quantia se for

unidade adquirida na modalidade de loteamentos. Tal medida, entretanto, proporciona prejuízos de ambos os lados, consoante ao entendimento firmado da jurisprudência, que, embora não consolidado, entende que deve incidir o percentual de 1% ao mês.

Na verdade, não há um posicionamento firmado e evidente a favor ou contra a alguma das partes da relação contratual imobiliária, no entanto, é possível notar proteções bastante favoráveis para ambos os lados. Desse modo, observa-se que o legislador buscou firmar um sistema de proteção à atividade imobiliária, conferindo a ela uma segurança jurídica capaz de contribuir para o seu desenvolvimento.

4.3 A SEGURANÇA JURÍDICA GERADA PELA LEI DO DISTRATO IMOBILIÁRIO

De fato, a crise no mercado imobiliário representou um fenômeno crescente à procura ao Poder Judiciário pelos adquirentes das unidades comercializadas na planta que se sentiram lesados, principalmente com o objetivo de desfazimento do contrato. Isso porque, muitos dos empreendimentos postergava o prazo de entrega, ou simplesmente pelo fato de que, quando entregues não tinham a devida aceitação pelos consumidores.

A Lei n. 13786/2018 foi elaborada com o objetivo de pacificar estes assuntos conflituosos, tendo como resultado consequências financeiras, para ambos os lados do negócio jurídico, conferindo uma maior cautela dos contratantes na hora de fechar o negócio. Mesmo assim, após a promulgação da Lei do distrato, uma onda de condenações levou ao Superior Tribunal de Justiça a decidir sobre determinados assuntos e de uma certa forma, padronizar as condenações relacionadas a cada tema.

Por exemplo, as questões sobre as retenções sobre as parcelas pagas em caso de rescisão contratual, entende a jurisprudência que a “Aplicação da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que permite retenção de até 50% dos valores adimplidos pelo adquirente em caso de rescisão contratual”. (TJSP, Apelação Cível n.º 1.010.259-32.2013.8.26.0309)

Os juros de mora aplicados em caso de resolução do contrato decretados judicialmente com valor de devolução ao consumidor diferente do previsto em contrato, foi cadastrado como Tema Repetitivo n.1002 na base de dados o Superior

Tribunal de Justiça. No julgamento do REsp 1740911, o colegiado acompanhou o voto-vista da Ministra Isabel Gallott e fixou o seguinte entendimento sobre o tema:

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei 13.786/18, 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.

Sobre a comissão de corretagem (Tema/Repetitivo 938), segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Repetitivos Recursos Especiais nº 1.551.951/SP, nº 1.551.956/SP, entende que deve incidir a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou atividade congênere, bem como a necessidade de haver clareza e transparência nos contratos imobiliários, indicando inclusive o valor da comissão de corretagem, mesmo que pagos separadamente.

Ainda sobre a comissão de corretagem (Tema/Repetitivo 939), o Superior Tribunal de Justiça entende que “é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida” (Recurso Especial nº 1.601.149/RS).

É nessa conjectura que se observa que a nova lei do distrato peca no quesito equidade e segurança jurídica, visto que, se estivesse estabelecido de forma clara, os dispositivos que se aplicariam ou não às relações entre incorporador e adquirentes, caracterizadas de consumo, e quais se aplicariam nas relações entre incorporadores e investidores, não haveria dúvidas sobre aplicação de juros, comissão de corretagem ou qualquer outro assunto controverso já existente na jurisprudência.

5 CONCLUSÃO

Diante de tudo quanto exposto, verifica-se que o presente estudo buscou analisar como são aplicadas as novas regras da Lei nas resoluções dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis adquiridos na planta junto às incorporações imobiliárias, considerando-se o necessário equilíbrio da relação consumerista.

A partir de uma construção lógica, clara e objetiva, por meio de pesquisas de cunho bibliográfico, documental e jurisprudencial, a pesquisa ressaltou a importância

da indústria da construção civil enquanto setor secundário da economia, identificando os elementos essenciais das atividades de construção civil e incorporação imobiliária, a fim de reafirmar a relevância da regulação conferida pela lei diante da celebração e desfazimento dos contratos imobiliários.

Dessa forma, com o estudo aprofundado nessa temática, conclui-se que, o legislador buscou com a Lei do distrato, firmar um sistema de proteção à atividade imobiliária, conferindo a ela uma segurança jurídica capaz de deixar ambas as partes da relação contratual em pé de igualdade, contribuindo não só para os negócios jurídicos de uma forma direta, mas também para o desenvolvimento da indústria da construção civil como um todo.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

BRASIL. Lei nº 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: 26 jun 2022.

BRASIL. **Código Civil**, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/Lei/L13786](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/Lei/L13786.htm)>. Acesso em: 22 jun 2022.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em 07 jun. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em 07 jun. 2022

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema/Repetitivo 970**. Repetitivos e IAC. Disponível em: . Acesso em: 12 jan 2020. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema/Repetitivo 971. Repetitivos e IAC. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&ti>

po_pesquisa=T&sg_classe=REsp&num_processo_classe=1614721>. Acesso em: 12 jun 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema/Repetitivo 1002**. Repetitivos e IAC. Disponível em: < http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&sg_classe=REsp&num_processo_classe=1740911>. Acesso em: 12 jun 2022.

BREITBACH, Á.C.M. **Indústria da construção civil - a retomada**. Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: Acesso em: 28 mar. 2022.

CHALHUB, M.N. **Da Incorporação Imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. 1 v. 504 p.

CHALHUB, Melhim. **Incorporação Imobiliária**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.
CUNHA, Antônio Geraldo da. **Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa**. 2ª ed. rev. e ampl. de acordo com a nova ortografia. Rio de Janeiro: Lexikon, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Tratando teórico e prático dos contratos**. 2006, p. 13.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: contratos**. 6º ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

FELÍCIO, Gisele de Oliveira. **A crise econômica e os contratos de incorporação imobiliária**. 2017. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/179040>. Acessado em 01 dez. 2021.

LUIS FELIPE SALOMÃO STJ. REsp 1.537.012-RJ.

GOMES, Orlando. Contratos. 24. Ed. **Atualização e notas de Humberto Teodoro Júnior**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 4º ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MEDEIROS Neto, Janúncio Afonso de. **Os efeitos do distrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta no mercado imobiliário**. 2017. Disponível em: <<https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/55945>>. Acessado em 05 jun 2022.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio e incorporação no Registro de Imóveis**. 3 ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

_____, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. III. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

REZENDE Junior, Nelson Couto de. **O Patrimônio de Afetação – Aspectos Cíveis Práticos**. 2013, disponível em: <<http://www.agkn.com.br/atualidades/87-o-patrimonio-de-afetacao-aspectos-civis-praticos>>, acesso em 15 jun 2022.

ROCHA, Mauro Antônio. **O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária**. 2005, disponível em: <http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=61#_edn2>, acesso em 15 jun 2022.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2009

VITALE, Olivar. **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. São Paulo: Quartier Latin, 2019.