

ABORDAGEM SOBRE O INSTITUTO DO DISTRATO NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E O MERCADO IMOBILIÁRIO

Tânia Rodrigues Lucas¹

Shakespeare Teixeira Andrade²

Resumo

O distrato imobiliário é uma espécie de instrumento que possibilita a rescisão de um contrato de compra e venda de imóvel, podendo ser tanto iniciado pelo comprador quanto do construtor/incorporadora. O presente artigo teve como objetivo geral o de realizar uma abordagem sobre o instituto do distrato nos contratos de compra e venda de imóvel perfazendo um elo sobre o mercado imobiliário brasileiro. Trata-se de um estudo bibliográfico, com a utilização de métodos adequados a esse tipo de pesquisa, tais como o dialético e o analítico-descritivo. Verificou-se que por mercado imobiliário se entende como sendo um local ou ambiente em que negociadores econômicos efetuam trocas de bens de serviços por uma unidade monetária ou mesmo por outros bens. Verificou-se que o instituto do distrato é regulado tanto pela ordem do Código Civil quanto pela própria Lei do Distrato Imobiliário. Conclui-se que a súmula nº 543, não atrela o consumidor investidor, mas tão somente o consumidor final em questões de distrato imobiliário.

Palavras-chaves: Distrato. Consumidor. Incorporadora.

Abstract

The real estate cancellation is a kind of instrument that allows the termination of a property purchase and sale contract, which can be initiated either by the buyer or by the builder/developer. The present article had as general objective to carry out an approach on the institute of the dissolution in the contracts of purchase and sale of property, making a link on the Brazilian real estate market. This is a bibliographical study, using methods suitable for this type of research, such as dialectical and descriptive-analytic. It was found that the real estate market is understood as being a place or environment in which economic negotiators exchange services goods for a monetary unit or even for other goods. It was found that the dissolution institute is regulated both by the order of the Civil Code and by the Real Estate Cancellation Law. It is concluded that the summary nº 543 does not bind the investing consumer, but only the final consumer in matters of real estate cancellation.

Keywords: Distract. Consumer. Developer.

Sumário: Apresentação. 1 Mercado Imobiliário e as Alterações Trazidas pela Lei nº 13.874/2019. 2 Súmula nº 543 do STJ na Contextualização do Distrato. 3 Consequências Econômicas Decorrentes da Lei nº 13.786/2018. Considerações Finais. Referências.

Apresentação

O contrato é sem dúvidas um dos maiores instrumentos jurídicos mais utilizado no mundo. Esse instrumento é uma das condições de segurança no setor imobiliário

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário Paraíso – UniFAPCE. Email: tania@aluno.fapce.edu.br.

² Professor do Curso de Direito da Universidade Regional do Cariri – URCA. Graduado em Direito pela Universidade Regional do Cariri – URCA; Especialista em História e Sociologia pela URCA. Autor de várias pesquisas na seara do Direito. Email: prof.sta@hotmail.com.

nacional, contudo, poderá ser desfeito, ou seja, no setor imobiliário, mais precisamente no tocante a venda de imóveis.

O instituto do distrato, notadamente o imobiliário, é uma espécie de instrumento que possibilita a rescisão de um contrato de compra e venda de imóvel, podendo ser tanto iniciado pelo comprador quanto do construtor/incorporadora.

O presente artigo teve como objetivo geral o de realizar uma abordagem sobre o instituto do distrato nos contratos de compra e venda de imóvel perfazendo um elo sobre o mercado imobiliário brasileiro.

O tipo de pesquisa adotado fora o bibliográfico, com a utilização de métodos adequados a esse tipo de pesquisa, tais como o dialético e o analítico-descritivo.

No que se refere aos métodos utilizados, se utilizou do dialético, como método de abordagem, posto a necessidade de se verificar o objeto da pesquisa na sua dinâmica posto decorrer do instituto do contrato, ensejando uma relação jurídica.

E como método de procedimento se fez a utilização do analítico-descritivo e analítico-explicativo, os quais tiveram significações relevantes por terem sido métodos capazes de delinear experiências vividas, principalmente pela teleologia do instituto do contrato de compra e venda de imóveis residenciais.

O presente artigo está dividido em três grandes e importantes tópicos. O primeiro trata sobre a questão da dinâmica do mercado imobiliário e as alterações legislativas trazidas pela Lei nº 13.874/2019. Nesse tópico trata-se de uma abordagem introdutória para que se possa compreender pontos importantes sobre o distrato imobiliário.

No segundo tópico, trata-se do entendimento sumulado pelo STJ sobre questões do distrato na ótica do Código Civil ou do Código de Defesa do Consumidor. Nesse tópico o objetivo é o de apenas realizar uma abordagem introdutória para definir o atual entendimento das Cortes Superiores junto a nova Lei do Distrato Imobiliário.

E por fim, no terceiro tópico, trata-se das consequências Econômicas decorrentes da Lei nº 13.786/2018 para a cadeia imobiliária nacional.

1 Mercado Imobiliário e as Alterações Trazidas pela Lei nº 13.874/2019

As bases principiológicas do direito contratual, notadamente do instituto do contrato, são de grande relevância para o perfeito acoplamento e harmonia das relações privadas, o que denota maior segurança jurídica, assim como maior harmonização social.

No concernente ao mercado imobiliário cumpre inicialmente defini-lo para que assim se possa compreender sua dinâmica econômica, política, social e jurídica. Nesse sentido, devido a amplitude do ambiente imobiliário em seus múltiplos setores, procurou-se definir dentro do setor de compra e venda de imóveis residenciais, não contemplando aqui as situações de compra e venda para efeitos de mercado financeiro (investimentos), mas sim para uso próprio.

Entenda-se mercado como sendo um local ou ambiente em que negociadores econômicos efetuam trocas de bens de serviços por uma unidade monetária ou mesmo por outros bens.

Desse modo, mercado pode ser definido como o conjunto de negociadores de um determinado bem ou serviço cujo objetivo é justamente o de comprar e vender seus produtos e/ou serviços, de forma harmoniosa atentos aos princípios da oferta e da procura.

Nesse diapasão, mercado imobiliário é o local de negociação entre compradores e vendedores dos seus bens imóveis e/ou serviços de cunho habitacional ou comercial, e se caracteriza por propiciar desenvolvimento do espaço

urbano das cidades, de maneira a proporcionar maior e melhor qualidade de vida à sociedade (RIZZARDO, 2021).

O mercado imobiliário se encontra dividido basicamente em três setores, quais sejam: a) setor das indústrias da construção civil, está por sua vez são aquelas vinculadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; b) setor das atividades da indústria produtora de materiais de construção, estão ligadas a elas as indústrias de cerâmica (fabricantes de tijolos, telhas azulejos etc.), como as indústrias siderúrgicas (fabricantes de estruturas de aço, pregos, ferramentas etc.), e como as indústrias de gesso, cimento, pré-moldados etc. e; c) setor terciário, ou seja, aquelas vinculadas as atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação de imóveis etc.), bem como as atividades de manutenção predial (prestação de serviços).

A esse respeito pode se depreender que a construção civil representa uma das forças motrizes do desenvolvimento econômico e social do Brasil (RIZZARDO, 2021).

A construção civil é sem dúvida uma das fontes alimentadoras do mercado econômico brasileiro, sendo responsável diretamente por um percentual considerável do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, de modo a considerar o grande volume financeiro envolvido no setor, o que reflete no desenvolvimento do país por meio de políticas de investimentos financeiros para outros setores da sociedade (ABRANC, 2014).

Toda essa dinâmica da construção civil se apresenta suportada por instrumentos garantidor da efetiva segurança jurídica, o que se traduz por meio de contratos celebrados entre compradores e vendedores de bens imóveis.

Aos negócios jurídicos celebrados no mercado imobiliário, é de se perceber, que há o envolvimento de várias espécies de contratos, apesar de estarem intrinsicamente ligados uns com os outros, cada contrato possuem características próprias, bem como legislações especiais, tais como a Lei nº 8.245/1991, dispõe sobre locação de imóveis urbanos, a Lei nº 4.591/1964, dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, a Lei nº 4.594/1964, institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, bem como o sistema financeiro para aquisição da casa própria, a Lei nº 6.015/1973, dispõe sobre os registros públicos, Decreto-lei nº 58/1937, dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, Lei 6.766/1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, a Lei nº 10.931/2004, dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, entre outras leis.

Assim, os contratos, num ambiente imobiliário são, por demais complexos, o que enseja, sobremaneira, a participação efetiva de assessoria jurídica por envolverem valores altos, ou seja, montantes consideravelmente elevados e que, necessitam por demais de uma atenção redobrada para a sim ser sanado toda e qualquer dúvida do cliente (RIZZARDO, 2021; SANCHEZ, 2020).

Nesses termos, no ambiente imobiliário, a negociação por vezes precisa ser devidamente observada tendo em vista a gama de legislações sobre o mesmo tema, de modo que o contrato deve estar corretamente embasado na legislação própria, bem como ser redigido com bastante clareza, isso por razões, principalmente, de ordem patrimonial, ou seja, são valores altíssimos tratados sob a ótica de contratos, em especial e mais comuns, tais como, os de aluguel, compra e venda e promessa de compra e venda.

Isso significa que antes mesmo da celebração de um contrato na seara imobiliária, deverão as partes estabelecerem de forma clara as condições a que se submeterão para com o objeto do contrato, bem como as especificidades que o

contrato representa para o negócio seja materializado, como por exemplo a atenção aos seus pressupostos, conforme já visto.

Nesse sentido, o não agir com boa-fé nas relações obrigacionais contratuais, pode vir a provocar danos irreversíveis tanto ao comprador quanto ao vendedor, de modo que o sujeito venha porventura ter prejuízos devido a outra parte ter agido com má-fé, é evidente, minimamente que terá sua moral subjetiva afetada, e a depender das circunstâncias poderá a vir ser objeto de ação indenizatória de reparação de dano, de modo a afetar o mercado imobiliário, bem como a economia, posto além de prejudicar toda uma vontade negocial ainda se distancia da segurança jurídica, provocando um efeito cascata em toda coletividade (NUNES, 2018).

Então, se faz imperioso ao se desejar contratar na seara imobiliária, seja nos contratos de promessa de compra e venda e de compra e venda, se tenha um acompanhamento jurídico na confecção e adequação das particularidades do contrato e de seu objeto (SANCHEZ, 2020).

Para o comprador, basicamente na sua grande maioria é a parte mais franca economicamente considerada, poderá se valer de instrumentos que possibilitem maior segurança antes e durante o ato de contratar, contratando, por exemplo, uma auditoria prévia sobre o imóvel e até mesmo sobre a empresa desejadora de celebrar o contrato.

Um desses instrumentos são as assessorias jurídicas prestam serviços de prevenção, bem como o uso do *Due Diligence* Imobiliário, este último como sendo uma espécie de auditoria que tem como objetivo maior o de justamente observar a segurança jurídica da aquisição de um imóvel, através da minimização dos riscos que o cercam, ou seja, busca-se com esse instrumento, verificar todos os aspectos e condições do imóvel objeto do contrato, judicial e administrativamente, bem como de seus vendedores, como objetivo maior de garantir ao consumidor realize uma compra segura do bem desejado e que no futuro não veja a ser surpreendido por qualquer irregularidade.

Muito embora se tenha mecanismos como o *Due Diligence* Imobiliário, verifica-se, na prática, a grande maioria dos contratos celebrados na base (compra e venda de imóveis por meio de financiamento da casa própria) são na verdade realizados sem nenhuma atenção a mais dos potenciais riscos que as condições do objeto contratual possam apresentar. Geralmente os compradores, no desejo de ter sua casa própria, passam a confiar praticamente fielmente no que o construtor apresenta, não buscando mais detalhes sobre a saúde financeira da vendedora ou mesmo das potenciais condições jurídicas ou extrajurídicas existentes.

A relação obrigacional existente no mercado imobiliário é na verdade de estado frio, o vendedor/construtor está ali para vender seu produto e muitas vezes não está muito inclinado para ceder às possíveis exigências do cliente, porque ele sabe – devido sua experiência no ramo – se determinado cliente não fechar o negócio com ele, outro o fará. Então essa quase certeza faz com que o comprador, muitas vezes desejando aquele determinado imóvel, não busque outro ou mesmo não se importe com as condições estabelecidas pelo vendedor/construtor, que muitas vezes com o continuar o comprador não tem mais como honrar as parcelas instituídas anteriormente, prática essa muitas vezes vista como abusivas (RIZZARDO, 2021; SANCHEZ, 2020; SCAVONE JUNIOR, 2015).

Mas dentro da relação imobiliária, há um profissional de papel fundamental de se estabelecer a ponte – uma espécie de intermediador - entre o comprador e o vendedor, esse profissional é o corretor de imóveis, muitas vezes tem sua própria corretora ou trabalha individualmente ou firmando parcerias com outros corretores.

E de se consagrar um dos deveres do corretor de imóveis é justamente o de verificar todas as circunstâncias do negócio, antes mesmo de oferecer o imóvel ao potencial cliente, agindo assim como eticidade, prudência e moralidade (BRASIL, 1992).

Percebe-se assim a importância entre a autonomia privada no mercado imobiliário como sendo uma via de mão dupla suportada por instrumento contratual que possibilite segurança jurídica a todos os envolvidos na relação obrigacional.

Pois bem, em relação à Lei nº 13.874/2019, muito embora o resultado trágico até o momento com o crescente número de vítimas da pandemia do Covid-19 sejam um fato, fato também o é a grande transformação do mercado imobiliário devido esse vírus (SANCHEZ, 2020).

Observa-se grandes adequações positivas que o setor atravessou – e atravessa – diante da realidade atual, como a queda na taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), bem como a permanência contínua da mesma faz com que seja irrigado solo fértil do mercado imobiliário rumo à retomada do carro-chefe da economia nacional.

A Lei nº 13.874/2019, trouxe uma base de sustentação relevante à autonomia privada, favorecendo, sobremaneira o livre mercado, o que enseja perspectivas de operações e investimentos junto ao mercado imobiliário.

Os avanços na melhoria e uso de tecnologias aperfeiçoadas e utilizadas durante o quadro pandêmico fez como que as exigências governamentais de medidas sanitárias, notadamente de se reservar em suas casas e evitar aglomerações, fora decisivo para o implemento de interfaces digitais entre compradores e vendedores, e entre os serviços registrares, este como componentes indispensáveis a concretude do negócio jurídico.

Nesse sentido o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) determinou, por meio de provimento nº 100/2020, a prática de notariais de forma eletrônica, se valendo de uma plataforma aonde se tem por objetivo maior o de ser eficiente na prestação dos serviços notariais, o que viabiliza todos os serviços prestados, notadamente o de biometria, assinatura eletrônica, por exemplo, o que possibilita a realização de escritura, reconhecimentos em contratos entre outros documentos. Na mesma ordem desenvolveu-se o e-Protocolo.

Não se pode negar ao momento hodierno estar revolucionando o ambiente imobiliário em todos os seus aspectos, notadamente o jurídico, e como já dito, alcança todos os atores desse cenário, não só compradores e vendedores, de modo que o mercado imobiliário está sendo o mais atingido na crise dos idos de 2011, e hoje, com a crise viral assoladora do mundo, e que era crescente o número de desistência de contratos de promessa de compra e venda e de compra e venda de imóveis residenciais na planta, como já dito, provoca dessabor nas relações privadas, ensejando como sabido uma verdadeira insegurança jurídica nos contratos.

Com a promulgação da Lei do Distrato o mercado imobiliário começava a respirar novos ares, inclusive tendo redução drástica das incidências de ajuizamentos de ações de distrato, contudo, a pandemia do Covid-19 parece ter trazido uma certa instabilidade econômica em todos os setores sociais do Brasil, inclusive a imobiliária.

2 Súmula nº 543 do STJ na Contextualização do Distrato

É notório as crescentes demandas judiciais, em grau de recursos nos tribunais superiores, visando extinguir contratos imobiliários, notadamente nos contratos de promessa de compra e venda e de compra e venda de imóveis na planta, a partir do

entendimento interpretativo da súmula nº 543 do STJ. Mas qual o método interpretativo utilizado pela Corte?

Bem, duas são a exegese utilizada: uma pautada na possibilidade de qualquer espécie de distrato, a outra somente resolução contratual de promessa de compra e venda e de compra e venda de bens imóveis, seja ou não na planta, seja ele por parte de construtora diretamente, seja por parte de incorporadora.

Cumpra observar a referida súmula possui um foco acentuado de direcionamento, qual seja, aquelas situações em figurar na posição de consumidor final, seja pessoa física seja pessoa jurídica (RIZZARDO, 2021).

Caso não se configure essa particularidade a súmula não possui alcance nenhum, ou seja, a natureza jurídica da referida súmula é consumerista. Assim, muito embora se deseje utilizar as diretrizes do Código Civil, não seria possível, posto a súmula se perfaz somente ao consumidor uma vez tendo celebrado contrato de promessa de compra e venda de imóveis, seja ou não na planta – até porque a súmula não é específica, mas sim genérica, o que não enseja interpretação extensiva – nas situações de resolução contratual, quando de cláusulas rompidas pelo vendedor/construtor.

Assim, a súmula é por demais clara, porém, há um outro entendimento no sentido de a referida súmula também reverteria a tutelar todo e qualquer tipo de distrato, inclusive aqueles casos de distrato imotivados, ou seja, unilateral por parte do comprador/consumidor por razões de ordem superveniente, o que ensejaria a aplicação da teoria da imprevisão, e justificaria a imediata devolução de todos os valores pagos pelo comprador/consumidor (RIZZARDO, 2021).

E aqui residiria um problema para aqueles casos aonde investidores, camuflados de consumidores, teriam terreno fértil para alegar o distrato por razões de ordem interna *corpus*, o que iria por demais de encontro até mesmo da teoria da imprevisão, ou por casos fortuitos e de força maior. Por isso mesmo a necessidade de se diferenciar uma modalidade, ou seja, resilição e resolução unilateral.

Nesse contexto prático, se faz imperiosos desde logo, identificar quem é investidor e quem é consumidor de fato. Este se configura, para efeitos do Código de Defesa do Consumidor, como sendo o sujeito comprador do bem imóvel na planta com destinação de uso próprio, o que desconfiguraria caso utilizasse esse bem em cadeia de produção.

Aquele como sendo sujeito comprador do bem imóvel na planta com destinações exclusivas de investimentos, sobremaneira, no momento que entender oportuno o venderia e assim daria início a um novo processo de aquisição de bem na cadeia produtiva (RIZZARDO, 2021).

É bem verdade nada impedir o uso do instituto da resolução contratual por uma ou por outra espécie de comprador, contudo, ao consumidor/comprador que após celebração contratual e em decorrência de situação superveniente, a ele tem tanto o Código de Defesa do Consumidor, quanto o Código Civil, artigo 457, quanto a Súmula 543.

Hodiernamente, casos típicos de judicialização por distrato por parte de investidores se valendo da resilição, de modo que esses investidores percebendo o comportamento do mercado imobiliário de ações - desaquecimento - resolvem se valer desse instituto como maneira de reaver o dinheiro investido inicialmente.

Com esse tipo de comportamento os construtores, notadamente aqueles vinculados a incorporadoras, sofrem reflexos econômicos diretos, o que acaba afetando toda a cadeia produtiva, inclusive até os verdadeiros consumidores celebrantes de contratos com essas mesmas construtoras e incorporadoras.

Cumpra analisar se a legislação imobiliária permitisse à incorporadora, por exemplo, de elevar os preços, após o contrato celebrado e da constatada valorização monetária do imóvel, poderia ser justo a pretensão do comprador/investidor de celebrar com a incorporadora imobiliária um contrato de investimento com inúmeras portas a o possibilitar escolher qual seria a melhor para o dinheiro investido retornar para si de maneira segura.

Na prática, com as devidas ressalvas trazidas pela Lei nº 13.786/2018, caso o imóvel venha a se valorizar a incorporadora por sua vez não teria direito de cobrar nenhum ônus a mais, e nesse caso o comprador/investidor sairia ganhando, mas se o imóvel desvaloriza, a incorporadora por sua vez não diminuiria o preço, por seu turno o comprador/investidor – com intuito maior de investimento – suportará o ônus decorrente desse fenômeno de mercado imobiliário de ações.

Esse tipo de situação/condução gera, no cenário imobiliário e econômico, além de judicializações para justificar a especulação imobiliário de compradores/investidores, um desequilíbrio e desarmonização de toda a cadeia imobiliária o que faz gerar acima de tudo segurança jurídica, inclusive à consumidores de fato, aplicando sobremaneira nos casos aonde haja esse tipo de situação de mera alegação com a utilização do instituto da resilição, ou mesmo quando por fatos supervenientes ou de onerosidade excessiva, com a utilização do instituto da resolução, utilizado, por exemplo nas cláusulas de preço.

Nesse contexto apresentado aqui, se faz imperioso o ônus da prova, conforme depreende o artigo 373 do Código de Processo Civil, será constatada a diferença entre comprador/consumidor e comprador/investidor, quando de possível ação judicial resilição ou resolução contratual de promessa de compra e venda ou de compra e venda de imóvel residenciais na planta ocorrer com fulcros apenas na justificativa de impossibilidades econômico-financeira levou a não poder mais honrar ao celebrado.

Assim, fica evidente para os casos de pandemia aonde a teoria da imprevisão é latente, que, sobremaneira não foram afetadas restritivamente pelo disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 14.010/2020, comumente chamada de Lei da Pandemia do Covid-19 (BRASIL, 2020; SANCHEZ, 2020).

Sendo dessa forma, uma justificativa plausível e incontestada de distrato imobiliário assim como de revisão contratual nas situações de contrato de promessa de compra e venda e de compra e venda de imóveis residenciais na planta, além das situações de cláusulas abusivas como por exemplo a restituição irrisória das parcelas pagas pelo consumidor de fato.

Pois bem, em relação às consequências do distrato no cenário imobiliário, pode-se perceber-se ser todos afetados na cadeia de produção como já dito, contudo, a parte que mais é afetada é sem dúvida os construtores e incorporadoras, isso porque devido aos vários contratos rescindidos e até mesmo revisados devido a insegurança jurídica de outrora e até mesmo a crise que o país atravessava nos idos de 2014 a fins de 2018, ainda como resquícios da crise americana de 2008, era sem precedentes (SANCHEZ, 2020).

Por isso mesmo a modalidade de venda de unidade habitacional na planta se tornou uma modalidade para fugir dessa crise nas vendas. Assim, os construtores, empreendedores passaram a adotar essa modalidade de venda para fugir da crise de modo a ter dinheiro em caixa para tocar as obras, bem como liquidar os financiamentos realizados e pendentes, e assim poder concluir a obra do empreendimento, de modo a também honrar os contratos em andamento.

Nessas circunstâncias, quando da incidência de distrato, principalmente por parte do comprador, o bem imóvel retorna à incorporadora que por sua vez termina suportando as despesas do mesmo até outro comprador se interessar pelo mesmo.

É de se perceber o distrato imobiliário quando incide no imóvel já pronto isso gera maior prejuízos, isso pelo fato de quando incide em imóvel na planta possibilita ao comprador opinar sobre o próprio bem, assim como ainda possui vantagens em relação ao preço, inclusive na redução de juros ou mesmo do valor das parcelas, o que não ocorre, ou dificilmente ocorreria quando do imóvel já pronto, devido ao que a construtora ou a incorporadora dispenderam.

Assim por dizer, o uso do instituto do distrato não é visto com bons olhos por nenhuma das partes da cadeia produtiva, pois, como já dito, afeta todos os consumidores e ainda corre o risco de ter toda a obra paralisada ou mesmo abandonada, caso haja alguma ação de execução contratual decorrente do distrato, porquanto da exigência, por parte do comprador, da restituição dos valores pagos.

Ponto também a considerar é sobre os financiamentos bancários tanto as construtoras quanto as incorporadoras realizam para tocar inicialmente a obra, diante de certo número de vendas de unidades, e caso não consigam arcar com esse ônus obrigacional, em decorrência de distratos sucessivos, por exemplo, algumas construtoras e/ou incorporadoras terão que procurar esses bancos para uma possível renegociação contratual, de modo a ter onerosidade de juros, o que irá ainda mais comprometer a saúde financeira do empreendimento (construtores e incorporadoras), gerando assim um efeito dominó (RIZZARDO, 2021).

Nesse contexto, a construtora e/ou a incorporadora chegarem a conclusão ser o prejuízo superior aos valores retidos, deverão, no mínimo, rogar, judicialmente, por indenização do comprador, causando assim, desarmonia no mercado imobiliário, posto beneficia mais as construtoras e/ou incorporadoras do que mesmo o comprador/consumidor, produzindo mais incertezas jurídicas além do temor de novos e potenciais compradores investir na possibilidade de compra da sua tão sonhado imóvel próprio na planta, do desabor que poderá a vir a ter caso resolva, uma vez celebrado o contrato, resilir o contrato por razões de ordem financeiras.

3 Consequências Econômicas Decorrentes da Lei nº 13.786/2018

Como já delineado anteriormente, todas as negociatas imobiliárias deverão ser realizadas por escrituras públicas, e seguirem, além de outros, o disposto no artigo 108 do Código Civil. Já visto também que nada obsta se possa celebrar um pré-contrato (promessa), posto seu objetivo nada mais é de garantir a intenção de fechamento do negócio.

Em determinados casos, viu-se também, haver possibilidade do distrato, devendo o comprador receber todos os valores pagos, conforme depreendido nas condições apresentadas pela Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, bastando ser comprador/consumidor e que alegue abusividade nas cláusulas contratuais.

Observa-se também, apesar de algumas interpretações da referida súmula o legislador passou a disciplinar o instituto do distrato imobiliário em lei específica, de modo a ensejar maior segurança jurídica nos contratos imobiliário, e sobremaneira dificultando as regras do distrato.

Tais constatações, somadas ao fato do termo distrato é gênero, o que resolução, rescisão, distrato imobiliário (propriamente dito) são espécies. De modo ser esta última espécie denominada como sendo um contrato com objetivo, com a vontade das partes, de anular/encerrar formalmente todas obrigações existentes na relação obrigacional anterior.

Pois bem, é justamente por esse e outros motivos que fora promulgada a Lei nº 13.786/2018, comumente conhecida como a Lei do Distrato Imobiliário, como já dito, estabeleceu maior segurança jurídica e estabilidade contratual quanto de eventual desistência de contrato de promessa de compra e venda ou compra e venda de imóveis residenciais na planta – ou não, devendo o vendedor - seja ele construtor simplesmente ou incorporadora – devolver percentuais dos valores pagos, bem como instituir em quanto tempo o fara.

Nessa sintonia, motivos vários podem levar a um distrato imobiliário, tais como, inadimplência do comprador, inviabilidade por condições pré-estabelecidas, ausência de condições de crédito, resolução, resilição, entre outros.

O instituto da resolução, conforme depreendida na Lei nº 13.786/2018, se configura quando comprovada culpa do comprador, conforme artigo 67-A, ou do vendedor, aqui na figura do incorporador, conforme artigo 43-A. A referida lei não faz menção ao simples construtor, muito embora esse possa atuar no mercado imobiliário de imóveis residenciais na planta.

A Lei nº 13.786/2018 reza que uma vez o contrato seja expresso, nele conste o prazo de conclusão e entrega do imóvel, por conseguinte, não haverá necessidade de pagamento multa rescisória (RIZZARDO, 2021).

Caso a entrega do bem ultrapasse o prazo determinado no contrato e o comprador não tenha dado causa, este terá a faculdade de ingressar com o distrato imobiliário – resolução contratual - sem prejuízo da devolução da integralidade dos valores já pagos, conforme depreendido no artigo 43-A, §1º (BRASIL, 2018; RIZZARDO, 2021).

Contudo, uma vez não respeitada as cláusulas contratuais e o comprador não tenha nenhum interesse em rescindir o mesmo, este poderá exigir indenização, e em caso de desrespeito contratual e não houver interesse do comprador em rescindir o contrato, este poderá exigir indenização, conforme depreendido no §2º do artigo 43-A (BRASIL, 2018).

Como já bem debatido anteriormente, o distrato está regulado no artigo 472 do Código Civil, e reza se nortear pelas mesmas regras contratuais, posto a autonomia da vontade, então da mesma forma que houve a liberdade contratual, no distrato a mesma dinâmica jurídica se segue (RIZZARDO, 2021).

Essa obrigatoriedade de exigir a realização do distrato segue por razões de ordem de liberdade contratual entre as partes, ou seja, a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir (BRASIL, 2002).

É de se perceber o disposto no artigo 67-A da Lei do Distrato Imobiliário reza que o distrato ou resolução contratual entre comprador e vendedor por motivos de inadimplência devem ser devolvidos devidamente atualizados com base no índice firmado na celebração contratual para assim se possa realizar a correção das parcelas pagas, porém, deve-se atentar para os efeitos legais dos dois institutos, aonde até os honorários dos corretores devem ser restituídos (BRASIL, 2018).

Assim sendo, cumpre observar a Lei do Distrato Imobiliário trouxe no seu corpo legal vantagens às construtoras, notadamente as incorporadoras têm regime de patrimônio de afetação instituído, pelo fato de existir agora uma maior segurança jurídica para o comprador, devido mesmo a obrigatoriedade que tem a incorporadora de destinar os montantes recolhidos com as vendas das unidades prediais para manter a obra como um todo (RIZZARDO, 2021).

A Lei nº 13.786/2018 contribuiu para uma nova realidade interpretativa em relação as cláusulas penais existentes nos contratos, mesmo dentro da ordem

consumeristas, por mais que alguns entendam como situação latente de cláusulas abusivas.

Considerações Finais

Verificou-se que toda dinâmica da construção civil se apresenta suportada por instrumentos garantidores da efetiva segurança jurídica, que são os contratos, sejam eles de compra e venda ou de preliminares. A cadeia imobiliária se utiliza de várias espécies de contratos, contudo, os mais comuns são os apresentados acima.

Nesse aspecto, o não cuidado na boa-fé nas relações contratuais, pode vir a provocar danos irreversíveis tanto ao comprador quanto ao vendedor, de maneira que o sujeito venha porventura ter prejuízos devido a outra parte ter agido com má-fé.

Observou-se que a Lei nº 13.874/2019, trouxe uma base de sustentação relevante à autonomia privada, favorecendo, sobremaneira o livre mercado, o que enseja perspectivas de operações e investimentos junto ao mercado imobiliário.

No tocante a Súmula nº543, observou-se que a mesma possui um foco acentuado de direcionamento, qual seja, aquelas situações em figurar na posição de consumidor final, seja pessoa física seja pessoa jurídica, contudo não se alcança a figura do investidor, mas apenas o consumidor final.

No tocante a Lei do Distrato Imobiliário conclui-se que a mesma trouxe mais benefícios jurídicos aos construtores e incorporadores do que mesmo aos consumidores/compradores.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1988.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2002.

_____. **Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a 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. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2018.

_____. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabelece garantias de livre mercado. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2019.

_____. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Brasília-DF: Congresso Nacional, 2020.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1964.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1973.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1979.

_____. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1994.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 2 ed. e-book. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

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

_____. **Novo curso de direito civil:** contratos. v4. 2 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** contratos e atos unilaterais. v3. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **Curso de direito do consumidor.** 12 Ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Covid-19 e os reflexos no direito imobiliário e nos contratos imobiliário.** Leme-SP: JH Mizuno, 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário:** teoria e prática. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.