



UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS  
CAMPUS DE PALMAS  
CURSO DE DIREITO

**FRANCISCO ANTUNES DE SOUZA**

**OS EFEITOS DA RESCISÃO NA PROMESSA DE COMPRA E  
VENDA DE IMÓVEIS EM INCORPORAÇÃO NO MERCADO  
IMOBILIÁRIO.**

Palmas/TO  
2022

**FRANCISCO ANTUNES DE SOUZA**

**OS EFEITOS DA RESCISÃO NA PROMESSA DE COMPRA E  
VENDA DE IMÓVEIS EM INCORPORAÇÃO NO MERCADO  
IMOBILIÁRIO.**

Artigo foi avaliado e apresentado à UFT – Universidade Federal do Tocantins – Campus Universitário de Palmas, Curso de Direito, para obtenção do título de Bacharel e aprovado em sua forma final pelo Orientador e pela Banca Examinadora.

Orientadora: Profa. Dra. Suyene Monteiro Rocha

Palmas/TO  
2022

<https://sistemas.uft.edu.br/ficha/>

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Tocantins**

---

- S729e Souza, Francisco Antunes de.  
Os efeitos da rescisão na promessa de compra e venda de imóveis em  
incorporação no mercado imobiliário. / Francisco Antunes de Souza. –  
Palmas, TO, 2022.  
37 f.  
Artigo de Graduação - Universidade Federal do Tocantins – Câmpus  
Universitário de Palmas - Curso de Direito, 2022.  
Orientadora : Suyene Monteiro da Rocha  
1. Distrato imobiliário. 2. Rescisão imobiliária. 3. Resolução imobiliária. 4.  
Lei do Distrato. I. Título

**CDD 340**

---

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – A reprodução total ou parcial, de qualquer  
forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte.  
A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184  
do Código Penal.

**Elaborado pelo sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFT com os  
dados fornecidos pelo(a) autor(a).**

# FOLHA DE APROVAÇÃO

FRANCISCO ANTUNES DE SOUZA

## OS EFEITOS DA RESCISÃO NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM INCORPORAÇÃO NO MERCADO IMPBILIÁRIO

Artigo foi avaliado e apresentação à UFT –  
Universidade Federal do Tocantins – Campus  
Universitário de Palmas, Curso de Direito para obtenção  
do título de Bacharel e aprovado em sua forma final  
pelo Orientador e pela Banca Examinadora.

Data de aprovação: 27 / 06 / 2022

Banca Examinadora



---

Prof. Dra. Suyene Monteiro da Rocha - UFT



---

Prof. Dra. Aline Sueli de Salles Santos - UFT



---

Prof. Dr. João Aparecido Bazolli - UFT

Palmas /TO  
2022

*À minha família, amigos e professores.  
Pelo que sou, sou grato.*

## AGRADECIMENTOS

Creio que a vida seja feita de etapas e que cada uma delas seja extremamente determinante para que possamos alcançar a seguinte como se todas as vivências fossem resultâncias daquelas que já superamos.

Entendo que a conclusão deste trabalho, encerrando uma experiência única na Universidade Federal do Tocantins, e o começo de minha carreira como advogado são frutos de vários obstáculos vencidos, sempre suportado pessoas extraordinárias.

Sou grato aos meus colegas e amigos da XXIV turma de Direito da UFT, aos meus queridos professores, o meu muitíssimo obrigado pelos ensinamentos, através deles consegui lograr êxito na aprovação do XXXIII Exame de Ordem e pretendo seguir na profissão com o mesmo esmero que vocês me transpareceram nas salas de aula, sou muito grato.

À minha família, a base de todo o meu ser, só tenho a agradecer, não existem palavras para descrever o quanto sou grato e honrado por ter o privilégio de tê-los como meus. A conclusão deste trabalho não foi de nenhum modo fácil. Posso afirmar que nesses últimos tempos percebi a montanha russa de emoções que a vida nos apresenta e que mesmo assim ela seja é bela. Dessas emoções e sensações, uma coisa eu aprendi, o amor e a família são a base de tudo, a delicadeza, a compreensão, o respeito, o estudo, o conhecimento e acima de tudo a fé fazem com que consigamos transpassar todos os momentos por mais difíceis que possam se apresentar.

Nada é tão difícil ou impossível quando estamos amparados pelo amor dos nossos e do abraço fraterno de Deus e do olhar carinhoso de nossos anjinhos da guarda (saudades eternas vovós e vovôs), amo vocês, muito obrigado por tudo.

## RESUMO

O presente trabalho traz reflexões sobre os prejuízos percebidos pelos promitentes compradores assim como promitentes vendedores quando do desfazimento dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel no mercado imobiliário nacional. O tema é de alto impacto para a economia nacional de tal forma que as quantidades de distratos pleiteados na justiça seguem a ciclicidade do mercado nacional, ora pujante ora derradeiro. Assim, pela notoriedade, vultuosidade e complexidade das operações de incorporação e construção o desfazimento precisa ser minuciosamente estudado pelo que este artigo trata-se de uma pesquisa qualitativa e que adota de acordo com seus objetivos a abordagem descritiva, com uso das técnicas de pesquisa bibliográfica e documental. O resultado desse estudo evidencia que mesmo com o advento da Lei do Distrato, Lei nº 13.786/2018, o tema ainda é controverso nos tribunais, sendo imperioso que seja debatido e o mais harmonizado possível a fim de conferir confiabilidade a todos os envolvidos na cadeia construtiva nacional.

**Palavras-chaves:** mercado imobiliário, distrato imobiliário, rescisão imobiliária, resolução imobiliária, lei do distrato.

## ABSTRACT

The present work brings reflections on the losses perceived by promising buyers as well as promising sellers when undoing the promise contracts for the purchase and sale of property in the national real estate market. The issue has a high impact on the national economy, in such a way that the amounts of cancellations claimed in court follow the cyclicity of the national market, sometimes thriving and sometimes final. Thus, due to the notoriety, bulk and complexity of the incorporation and construction operations, the undoing needs to be studied in detail, so this article is a qualitative research and that adopts, according to its objectives, the descriptive approach, using bibliographic research techniques and documentary. The result of this study shows that even with the advent of the Termination Law, Law n° 13.786/2018, the topic is still controversial in the courts, and it is imperative that it be debated and as harmonized as possible in order to give reliability to all those involved in the chain. national construction.

**Key-words:** real estate market, real estate cancellation, real estate termination, real estate resolution, cancellation law.

## **LISTA DE SIGLAS**

CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CF	Constituição Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça
UFT	Universidade Federal do Tocantins

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>CONTRATOS.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>Contratos de compra e venda.....</b>	<b>18</b>
<b>2.2</b>	<b>Contratos de compromisso de compra e venda .....</b>	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>DISTRATOS NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>OS IMPACTOS NEGATIVOS DOS DISTRATOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>29</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>31</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O setor imobiliário foi um dos grandes atingidos pela crise econômica e política que permearam os anos 2014 e seguintes, inclusive pelo grande número de compradores de imóveis que por inúmeros motivos desistiram de suas aquisições e pleitearam o desfazimento de seus contratos. Pela possibilidade desse desfazimento que, genericamente é denominado de "distrato" foi reconhecido pelos tribunais o direito ao recebimento da quase integralidade dos valores pagos pelos adquirentes. Tão intenso e de enorme repercussão social, o tema do distrato chegou à alarmantes números, as desistências atingiram um patamar de resilição de 30 a 50% do total de imóveis vendidos, de acordo com estudo de 2019 da CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

Pelo significativo impacto dos distratos na atividade empresarial de incorporadores e construtores, no ano de 2016, segundo o IBGE de 2019, 3972 empresas da construção civil fecharam suas portas, o que acabou por influenciar diretamente na entrega e na construção de novas moradias assim como na oferta de novos postos de trabalho. Diante dos altos números e inúmeros embates acerca do quantum a ser restituído foi editada, ao fim de 2018, a lei nº 13.786 que ficou popularmente conhecida como Lei do Distrato imobiliário, que procurou prover maior equilíbrio, segurança e previsibilidade ao segmento da indústria da incorporação e construção civil.

Tal lei permite, nos casos de desfazimentos por iniciativa do adquirente e sem culpa da incorporadora, cumulativamente, a retenção de até 25% dos valores efetivamente pagos, devendo a diferença ser paga ao comprador desistente em até 180 dias ou então quando ocorrer a venda da unidade distratante. No caso de incorporações subordinadas ao regime do patrimônio de afetação, a pena de até 50%, devendo a diferença ser restituída ao adquirente até 30 dias após a conclusão e entrega da obra. Nos loteamentos, a retenção máxima permitida é de 10% do valor global do contrato, devendo sua restituição ser liquidada em até 12 parcelas mensais, a retenção da integralidade da comissão de corretagem e débitos decorrentes de fruição, como IPTU, laudêmio, foro, cotas de condomínio e demais encargos e despesas previstas em contrato.

Seja pela nova regulamentação, seja pela melhora na conjuntura política e das atividades econômicas, as vendas a partir de 2019 tiveram aumento significativo, especialmente na região Sudeste, enquanto o número de distratos caiu para patamares abaixo dos 5% (estudo Secovi-SP)

Caso fortuito, infelizmente, no seguinte ano a humanidade fora surpreendida pela pandemia do Sars Cov 2 – Covid 19, fato imprevisível e de altíssimo impacto tanto para nossas vidas pessoais quanto para as relações negociais, jurídicas e econômicas.

Contrariando previsões pessimistas, o mercado imobiliário, segundo o CRECI/DF (2020) registrou um aumento de 8,4% na venda de novos imóveis de janeiro a setembro de 2020, comparado ao mesmo período do ano anterior. Para o presidente daquele conselho, Geraldo Nascimento (2020), a tendência de aumento, que realmente se concretizou, se deu por fatores econômicos como o da taxa Selic no patamar de 2% aa, acentuasse, menor taxa histórica, o que acabou por impactar diretamente nas taxas de juros dos financiamentos imobiliários e conseqüente aquecimento do mercado.

Pelo que, também, à despeito do isolamento forçado em decorrência do momento de pandemia, houveram mudanças comportamentais da sociedade onde passou-se a priorizar espaços maiores, mais aconchegantes e uma maior atenção à casa e família, justifica.

Nesse contexto, de aumento no número de venda de novos imóveis e crédito abundante, pelo que se percebe pelos expressivos números divulgados pela ABECIP, Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, em setembro de 2020, os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiram R\$12,91 bilhões, um de crescimento de 10,2% em relação ao mês anterior e uma alta de 70,1%, comparativamente ao mesmo mês do ano anterior. O volume financiado em setembro foi recorde em termos nominais na série histórica iniciada em julho de 1994.

Assim, pelo enorme aumento nos números de compra, é de se esperar que, em momento futuro, pelas mudanças no mercado, que cíclico são e pelas conjunturas econômicas, que os distratos certamente virão e o tema se faz pertinente para entendimento dos problemas que se enfrentarão, nesse sentido, em que pese a dificuldade de previsão, será apresentado alguns norteamentos acerca do tema com a pretensão mínima de elucidar a contratação imobiliária consciente.

Nesse interim, o presente foi editado com o intuito de corroborar pelo entendimento dos possíveis problemas advindos dos desfazimentos dos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em incorporação.

Aliás, faz-se interessante apontar que em escopo geral, este artigo, debruça estudo às rescisões imobiliárias, na busca de trazer reflexões sobre os prejuízos causados a todos os envolvidos na cadeia produtiva e comercial do setor com ênfase à real possibilidade de

afetação do interesse de terceiros quanto ao possível atraso na entrega do empreendimento quando não, da não entrega.

Quanto à organização, o desenvolvimento do artigo foi estruturado em três partes. Inicialmente pela conceituação do que vem a ser o contrato e seus princípios norteadores seguindo para os contratos de compra e venda e pôr fim às promessas de compra e venda. Nesse momento será apresentado os termos concernentes ao que se entende por distrato no mercado imobiliário para que, ao fim, seja exibido aos impactos negativos percebidos pelas incorporadoras, construtoras e adquirentes pela falta de previsibilidade e conseqüentemente de garantias para os players do setor.

## **2 CONTRATOS**

Para melhor entendimento, faz-se necessário conceituações básicas acerca dos contratos e princípios que os norteiam para que possamos tratar dos contratos de compra e venda e posteriormente do contrato da promessa de compra e venda.

O contrato é a mais comum e mais importante fonte de obrigação no direito brasileiro, trata-se de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, sendo um acordo das partes que o contratam e a sua manifestação externa da vontade de contratar, pelo que se sujeitam à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses de que regularam, visando criar, modificar, resguardar, transmitir ou extinguir relações jurídicas de modo vinculante e obrigatório.

Tradicionalmente, a professora Diniz (2008, p.30) define contrato como:

O acordo de duas ou mais vontades, na conformidade de ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Para Zanóbia (2010, p. 33), contrato é acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, como propósito de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial, sendo um negócio jurídico, para sua validade, requer, a observância dos requisitos legais. O contrato faz Lei entre as partes que contrataram, logo, portanto e em tese, tudo o que foi pactuado entre os contratantes, deverá ser respeitado e devidamente cumprido nos limites do negócio jurídico por eles anteriormente pactuado; a regulamentação criada tem

obrigação a tudo que for pactuado entre as partes, e deverá ser cumprido, já que contrato só é contrato quando envolve bens.

Admite-se então, que a natureza jurídica dos contratos é uma espécie de negócio jurídico, uma vez que quando não há negócio, não há contrato.

No direito brasileiro, os contratos tiveram como suas maiores fontes de inspiração o direito romano, ao que tange as formalidades, o germânico, ao que se refere à forma escrita, o código napoleônico, ao que traz como fonte de inspiração a paridade entre as partes e código alemão, ao que traz como fonte o negócio jurídico.

Pelos requisitos norteadores da validade dos contratos podemos dividi-los em duas espécies, pelo geral, válida comumente para todos os negócios jurídicos, como a capacidade de fato do agente, a licitude do objeto possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em Lei, todos elencados no artigo 104 do código civil e especificadamente, de ordem especial e intrínseca aos contratos, o consentimento recíproco ou o acordo de vontades.

Assim como os demais negócios jurídicos os contratos são regidos por inúmeros princípios que norteiam os relacionamentos, alguns de ordem tradicionalista, outros mais modernos. Para o tema, podemos apontar aqueles com maior relevância quais sejam, a autonomia da vontade o consensualismo, a supremacia de ordem pública, a relatividade dos efeitos, da obrigatoriedade, da revisão ou da onerosidade excessiva e da boa-fé (GONÇALVES, 2014).

Reale (2003, p.37) aduz pelos princípios que,

[...]princípios são enunciações normativas de valor genérico, que condicionam e orientam a compreensão do ordenamento jurídico, a aplicação e integração ou mesmo para a elaboração de novas normas. São verdades fundantes de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por terem sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades da pesquisa e da práxis.

Existem diversos princípios que norteiam e alicerçam o direito dos contratos em nosso ordenamento jurídico a fim de que as relações contratadas não se tornem injustas para com as partes.

O princípio da autonomia da vontade ou do consensualismo, é um dos princípios contratuais clássicos. Desde o direito romano, as pessoas possuem o direito e liberdade de contratar podendo escolher com quem e sobre o que contratar assim como o conteúdo do que contratam.

Em nosso ordenamento, a liberdade de contratar está elencada no artigo 421 e 425<sup>1</sup> ambos do Código Civil. A vontade das partes é livre para se obrigarem de acordo com seus interesses, necessidades e vontades desde que não violem normas de ordem pública tão pouco bons costumes logo seja permitido tudo aquilo que não seja proibido, pelo que, contratos sejam tão somente negócios jurídicos resultantes de atos de autonomia das vontades de contratar e, conseqüentemente, seja o contrato um instrumento da autonomia da vontade. A livre e consciente vontade seja a causa do negócio jurídico que resultará em efeitos vinculantes.

Segundo Strenger (2000, p. 66)

a autonomia da vontade como princípio deve ser sustentada não só como um elemento da liberdade em geral, mas como suporte também da liberdade jurídica, que é esse poder insuprimível no homem de criar por um ato de vontade uma situação jurídica, desde que esse ato tenha objeto lícito.

Na mesma fonte que o princípio da autonomia das partes bebe o princípio do consensualismo, assim como o primeiro é inerente aos contratos, o segundo é de sua essência e não representa, senão, o acordo das vontades reveladas na direção de um objetivo comum, é o traço característico da conversão de vontades opostas em uma comum. Assim, o consensualismo está intimamente ligado a ideia de confiança mútua, este princípio de consentimento recíproco é, portanto, fundamento básico e inerente aos contratos.

Dessa autonomia e conseqüentemente do consensualismo nos é exposto a vontade e o desejo consensual, intrínsecos ao fazimento de um contrato, de adquirir determinado imóvel tendo, na assinatura, as partes contratantes, plena ciência de seus direitos e deveres quando do assinar daquele contrato.

Pela liberdade de contratar e dizer o contrato percebeu-se que, em muitas vezes, tal autonomia provocou desequilíbrios nas relações negociais e a exploração da parte economicamente mais fraca. Pela incompatibilidade com os preceitos constitucionais (principalmente e, em especial, o princípio da solidariedade, art. 3º, I, da CF) e com as normas

---

<sup>1</sup> Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.  
Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

programáticas da Carta Magna de 1988 é que surgiram então diversos movimentos em favor dos direitos sociais e, com isso, começaram a surgir leis específicas destinadas a garantir a supremacia da ordem pública, da moral e dos bons costumes, nesse sentido o princípio da supremacia da ordem pública surge como um limitador dos princípios da autonomia da vontade e consensual.

A intervenção estatal por mais mínima que se deseja que seja, se faz presente quando da necessidade e controvérsia dos valores e prazos a serem devolvidos pela possibilidade dos distratos aos contratos de promessa de compra e venda, sobre a intervenção, Diniz (2011, p.45) aduz,

[...]o Estado intervém no contrato, não só mediante a aplicação de normas de ordem pública, mas também com a adoção de revisão judicial dos contratos, alterando-os, estabelecendo-lhes condições de execução, ou mesmo exonerando a parte lesada, conforme as circunstâncias, fundando-se em princípios de boa-fé e de supremacia do interesse coletivo, no amparo do fraco contra o forte, hipótese e que a vontade estatal substitui a vontade dos contratantes, valendo a sentença como se fosse declaração volitiva do interessado.

Já pelo princípio da relatividade dos efeitos, parte-se da premissa de que os efeitos dos contratos recairão apenas sobre aqueles que os pactuaram, exceções se aplicam quando terceiros se beneficiarem sobre o acordado onde, nesse caso poderá recair também sobre esse terceiro beneficiado, neste sentido, Santiago (2005, p. 39) elucida que “o estudo da relatividade dos efeitos dos contratos envolve a questão dos efeitos contratuais do ponto de vista subjetivo, ou seja, em relação às pessoas que esses efeitos atingem, no sentido ativo, passivo ou quanto à oponibilidade”. Ponto controverso que será apreciado mais a frente, o princípio da relatividade dos efeitos se faz por inteiro presente quanto a possibilidade de afetação de terceiros e interesse do coletivo quando o desfazimento de um ou mais contratos de promessa de compra e venda são efetuados, afetando por completo o fluxo, o cronograma e o planejamento das empresas.

Seguindo pelo princípio da obrigatoriedade dos contratos o axioma da formação de Lei pelos que contrataram, termo conhecido como *pacta sunt servanda*, o compromisso firmado entre as partes em contrato, deve ser cumprido, da maneira anteriormente pactuada e, em contra partida, apresenta-se o princípio da revisão ou da onerosidade excessiva, pelo que se contrapõe ao da obrigatoriedade uma vez que afere aos contratantes a possibilidade de

revisão do firmado caso haja uma onerosidade excessiva para com uma das partes como bem disciplinado pelos artigos 478, 479 e 480<sup>2</sup> todos do código civil.

Notadamente tal princípio é atacável quando do pedido de rescisão do contrato haja vista as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade contidas, costumeiramente, nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis. Em desentendimento a esse princípio, mas em atenção ao da supremacia da ordem pública o princípio da revisão ou onerosidade excessiva garante aos contratantes a possibilidade de revisão pelo poder judiciário quando a manutenção do avençado se torna excessivamente oneroso ou impossível.

Por sua vez, temos o princípio da boa-fé, elencado no artigo 422 do CC, “Os contratantes são obrigados a guardar assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.” tal princípio trata da lealdade e da cooperação das partes envolvidas na celebração do contrato, amparados pelos preceitos morais e sociais para a execução e conclusão do negócio celebrado. Basilar e fundamental para o direito privado brasileiro, o princípio da boa-fé elenca e estabelece diversos deveres anexos como o dever de cuidado em relação à outra parte negocial, dever de respeito, de informar a outra parte sobre o conteúdo do negócio, de agir conforme a confiança depositada, de lealdade e probidade, colaboração ou cooperação, honestidade e razoabilidade, equidade e boa razão vez que pela sua ou suas violações haja ofensa ao princípio. Pelo que temos, pela boa-fé, é a percepção de não desfazimento do contrato depois do averbamento, entendendo que ambas as partes cumprirão o contratado a fim de que os planejamentos, nem de um nem de outro sejam antecipadamente desfeitos pelo distrato.

As relações contratuais decorrentes de vínculo jurídico têm uma repercussão pessoal e socioeconômica, dependendo da vontade humana, sendo necessária a presença de requisitos subjetivos, objetivos e formais. Pode-se dizer que os contratos têm uma função social e

---

<sup>2</sup> Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

obrigacional e são considerados como uma lei entre as partes, existindo contratos no sentido amplo e estrito, onde deve sempre existir o acordo de vontades. (DINIZ, 2015).

## **2.1 Contratos de compra e venda**

Desde os primórdios, antes mesmo da escrita, os contratos já se faziam presentes nas sociedades, eram costumeiramente utilizados como instrumentos que determinavam garantias e obrigações. Tais institutos buscavam uma maneira cada vez mais eficaz de se registrar e publicizar a relação firmada entre as partes que acordara, como deixa claro a citação de Ferreira (2008, p. 11):

Nas antigas e primitivas civilizações é possível verificar a existência de contratos. Isso porque nessa época remota da história o homem já vivia em comunidade com seu semelhante. Nesse tempo, o direito primitivo se estabelecia pelo costume e tradições chamados de leis consuetudinárias, estas regulavam os contratos e eram concebidos naquele tempo como acordos realizados, ou seja, verdadeiros pactos. Tal situação ocorria mediante as condições que o homem se deparava e diante das dificuldades que enfrentavam.

Naturalmente, pela ascensão da escrita e do avanço do direito romano, os contratos fixaram-se sob a forma convencionalmente conhecida, ou seja, à luz da escrita e obedecendo formalidades jurídicas, tornando-se, segundo Nader (2018, p.38): “A modalidade de fato jurídico, mais especificamente, de negócio jurídico bilateral ou plurilateral, pelo qual duas ou mais vontades se harmonizam a fim de produzirem resultados jurídicos obrigacionais, de acordo com o permissivo e limites da lei.” Desta maneira, para Arnaldo Wald, citado na obra de Gagliano e Pamplona Filho (2010, p.1 - 2) confirmam a importância dos contratos, ao dizer que:

Poucos institutos sobreviveram por tanto tempo e se desenvolveram sob formas tão diversas quanto o contrato, que se adaptou a sociedades com estruturas e escala de valores tão distintas quanto às que existiam na Antiguidade, na Idade Média, no mundo capitalista e no próprio regime comunista.

Posto, portando, que os contratos de compra e venda só não foram precedidos pelo escambo e permuta, pois segundo Farias e Rosenvald (2017, p. 640), essas foram as primeiras formas de manifestação contratuais da humanidade, onde as pessoas restringiam-se a troca de objetos sem a onerosidade financeira do negócio.

Foi com o advento e, conseqüente, implementação da universalidade da moeda que a figura dos contratos de compra e venda começaram a efluir a fim de assegurar uma maior eficiência na circulação de riquezas e, portanto, corroborar pela estabilidade social e econômica de uma determinada sociedade.

O contrato de compra e venda se caracteriza pela troca de um determinado bem ou serviço por dinheiro ou seu equivalente, pois se não houver a troca desse bem ou serviço por dinheiro ou equivalente não se pode classificar o contrato por tal natureza, já que, tal disposto encontra-se normatizado no artigo 481 do código civil, esse disciplina que “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

Hodiernamente, pela habitualidade, pela possível simplicidade e pela abrangência tamanha dos contratos de compra e venda, revela Roppo (2009, p.107): "Liberdade de contratar e igualdade formal das partes eram, portanto, os pilares - que se completavam reciprocamente - sobre os quais se formava a asserção peremptória, segundo a qual dizer contratual equivale a dizer justo (*Qui dit contractue/ dit juste*)”

Sobre os contratos de compra e venda de imóveis, observa-se que não fogem as regras gerais dos contratos, pelo que são indispensáveis a observância dos requisitos inerentes ao acordado, bem como pelos princípios, assim, para mais que os outros, a realização do contrato de compra e venda deve estar alicerçada no princípio da autonomia da vontade, do consensualismo, da obrigatoriedade da convenção, da relatividade dos efeitos e o princípio da boa-fé.

Pelo enunciado no art. 482. do CC: “a compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”. Logo, é possível afirmar que o consentimento (acordo) da parte é considerado elemento fundamental para a validade do negócio jurídico, pois os contratantes devem acordar livremente acerca do objeto e do preço do imóvel, respeitando, por óbvio, os princípios basilares.

Portanto, é possível asseverar que o contrato de compra e venda, pelo seu fim de alienação de um bem refere-se à bilateralidade por sua excelência, pela reciprocidade das obrigações, um de dar/entregar e outro de comprar/pagar por um preço e forma anteriormente celebrada, pela consensualidade do acordado e onerosidade que pelo fim torna-se perfeito pela entrega do bem ou da coisa comprada e vendida.

## **2.2 Contratos de compromisso de compra e venda**

O contrato de compromisso de compra e venda possui diversas denominações sugeridas pela doutrina, como, por exemplo, compromisso de compra e venda, compromisso, contrato de compromisso, promessa bilateral de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda e contrato de promessa de compra e venda. Desta forma, a nomenclatura estabelecida para este contrato não é unânime, ficando evidente este fato na doutrina que versa sobre o tema.

Corroborando a falta de entendimento sobre a nomenclatura deste tipo contrato em comento, Mario (2003, p. 56) traz para esse instituto jurídico a ideia de contrato preliminar. O contrato de compromisso de compra e venda disciplinado pelo art. 1417 do CC é, portanto, um contrato típico, possuidor de todas as características inerentes ao contrato válido sendo, segundo Gonçalves (2017, p.203) uma espécie do gênero de contrato preliminar, através do qual as partes se comprometem a realizar, em momento futuro, um contrato de compra e venda, pelo que o próprio nome sugere.

Essa avença constitui o contrato preliminar, que tem sempre por objeto a efetivação de um contrato definitivo. Contrato preliminar ou pactum de contrahendo (como era denominado no direito romano), ou ainda contrato-promessa, é aquele que tem por objeto a celebração de um contrato definitivo. Tem, portanto, um único objeto. Acentua, com clareza, Enzo Roppo que, com o contrato-promessa as partes obrigam-se, sem mais, a concluir um contrato com um certo conteúdo. “A peculiaridade de tal instrumento jurídico é justamente esta: as partes já definiram os termos essenciais da operação econômica que tencionam realizar (suponhamos, a venda de um imóvel por um certo preço), mas não querem passar de imediato a atuá-la juridicamente, não querem concluir, desde já, o contrato produtor dos efeitos jurídico-econômicos próprios da operação; preferem remeter a produção de tais efeitos para um momento subsequente, mas, ao mesmo tempo, desejam a certeza de que estes efeitos se produzirão no tempo oportuno, e por isso não aceitam deixar o futuro cumprimento da operação à boa vontade, ao sentido ético, à correção recíproca, fazendo-a, ao invés, desde logo matéria de um vínculo jurídico. Estipulam, então, um contrato preliminar, do qual nasce precisamente a obrigação de concluir, no futuro, o contrato definitivo, e, com isso, de realizar efetivamente a operação econômica prosseguida.

Pela promessa, como espécie de contrato preliminar, pelo que as partes, ou ao menos uma delas, comprometem-se a celebrar adiante o contrato definitivo de compra e venda. É negócio de segurança, com fim a conferir garantias às partes quanto à relação substancial em vista (RODRIGUES, 2004, p. 173). O compromisso de venda e compra, como contrato preliminar que é, tem por objeto um contrato futuro de venda e compra. Assim sendo, pode

ser definido como ajuste de vontades por meio do qual os contratantes prometem, reciprocamente, levar a efeito uma compra e venda.

Embora o contrato em comento tenha caráter preliminar, é de suma importância salientar que o mesmo possui formatação de um verdadeiro contrato, já que possui todos os requisitos de um contrato perfeito e acabado não sendo possível seu embaralhamento com negociação preliminar.

Ponto outro seja em relação à maior empregabilidade desse tipo de contrato no mercado imobiliário qual seja a promessa de compra e venda de imóvel. Venosa (2006, p.512) aduz sobre o tema

Esse tipo traz consigo a obrigatoriedade de contratação definitiva do imóvel em apreço, sendo de fundamental importância que o prazo e as condições estipuladas estejam presentes para que o compromisso se caracterize não pela finalização do outro contrato, mas, sim, pela compra definitiva do imóvel.

É dizer, ao se utilizar esse tipo de contrato, parcela da população brasileira que se via impedida de diluir o pagamento do imóvel agora tem condições de adquiri-lo em função da praticidade advinda deste instituto.

Destarte, trata-se de um contrato típico que possui todas as características de um contrato perfeito e acabado o qual almeja seu efetivo cumprimento em um futuro mas jamais finalizado como um contrato novo; isto faz com que o contrato de promessa de compra e venda - em especial a promessa de compra e venda de imóveis - seja largamente utilizado no direito imobiliário por facilitar e garantir as negociações comumente utilizadas nas tratativas negociais.

O contrato preliminar tem o objetivo de assegurar um contrato futuro cuja celebração, até certo ponto, encontra dificuldade para sua imediata conclusão, na incorporação imobiliária o imóvel negociado está sendo ou será edificado de tal modo que o contrato servirá como uma espécie de segurança para o negócio jurídico a posteriori.

### **3. OS DISTRATOS NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Inicialmente, cumpre cintilar acerca dos termos utilizados para designar a extinção do contrato, como a rescisão, resolução, resilição e propriamente o distrato.

Segundo Rizzardo (2009, p.202) a rescisão é um termo com vários significados, muitas vezes empregado como forma genérica de extinção do contrato, porém trata-se a

rescisão quando o contrato tem sua formação nula, iníqua ou anulável. Ou seja, é aquele contrato que não observou os requisitos subjetivos, objetivos e formais para sua formação, ainda, segundo o autor, o termo resolução é apropriado para os casos de falta de cumprimento contratual, isto é, quando há o inadimplemento de uma das partes e, por fim, a rescisão ou distrato, que trata-se do desfazimento da relação contratual por vontade das partes. Pode ser bilateral, quando recebe o nome efetivamente de distrato, conforme artigo 472, do Código Civil, ou unilateral, quando ocorre apenas casos específicos que lei expressamente ou implicitamente admita sua extinção, conforme artigo 473, caput, do mesmo livro.

Por isso, classificar como distrato a extinção do contrato de promessa de compra e venda onde o promitente comprador manifesta, unilateralmente, a intenção em extinguir o contrato, é equivocada.

No mercado imobiliário, cerne deste estudo, costumeiramente se vale o entendimento por distrato toda e qualquer extinção de contrato e assim seguiremos por esse entendimento tratando pelo instituto os desfazimentos sem adentrar ao mérito das causas do mesmo.

Em termos práticos e econômicos, por óbvio que, quem adquire um imóvel na planta não o faz com a pretensão de desistir do negócio muito, porém isso possa vir a acontecer por diversos motivos. Ainda que nos contratos de promessa de compra e venda existam cláusulas de irrevogabilidade e de irretroatividade, o que, em tese, tornaria o negócio impassível de arrependimento e cancelamento, tal tipo de cláusula não é absoluta e tem sido reiteradamente ignorada por nossos Tribunais uma vez que qualquer comprador de imóvel na planta tenha o direito legalmente assegurado em pleitear o desfazimento do negócio firmado.

Previsto nos artigos 472 e 473<sup>3</sup> do Código Civil, o distrato tem por objetivo extinguir as obrigações anteriormente firmadas em contrato observada a não conclusão do mesmo. Logo, pelo que se extrai do artigo 472 é que, trata-se o distrato de um novo contrato com teor oposto ao do contrato anteriormente celebrado.

---

<sup>3</sup> Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

Para que um distrato seja possível e viável se faz necessário prévia concordância entre as partes envolvidas no contrato anteriormente celebrado, isto é, devem promissário vendedor anuir o desfazimento pelo promissário comprador ou o seu contrário.

Há de se pontuar que o distrato possa ser constituído pela notificação extrajudicial da parte interessada em destratar expondo os reais motivos pelos quais a continuidade na manutenção do contratado tenha se tornado demasiadamente onerosos ou impossível de tal sorte que passará o contrato passa a ser entendido como encerrado pela parte que ensejou o seu desfazimento sem a real necessidade de judicializar o tema pelo que se legitima no artigo 474 do CC.

Importante avultar que, o distrato, por se tratar de um novo contrato com teor oposto ao originário, está sujeito às regras legais de controle da liberdade contratual, assim como ao controle jurisdicional de suas cláusulas e ditames, notadamente pela vultuosidade de valores e por se tratar de matéria de consumo no mercado imobiliário, tal como o é a típica compra e venda de imóvel na planta, motivo pelo qual suas cláusulas poderão ser revistas judicialmente se consideradas abusivas.

Nesse sentido, Leitão (2006, p. 30):

[...]são normalmente estabelecidas em virtude de uma função de ordenação do atual direito privado, que pretende disciplinar a liberdade contratual por forma a evitar que esta seja exercida em prejuízo da parte economicamente mais fraca. Reconhece-se, assim, que numa economia de mercado, a autonomia privada pode em certos casos ser insusceptível de obter um adequado equilíbrio das prestações no contrato, o que leva o legislador a intervir em ordem a desempenhar uma função corretiva da livre negociação particular.

Deste modo, segue-se para o entendimento dos impactos negativos para todo o mercado imobiliário quanto aos desfazimentos dos contratos de promessa de compra e venda.

#### **4. OS IMPACTOS NEGATIVOS DOS DISTRATOS NO MERCADO IMOBILIARIO**

Comumente, contratos de compra e venda de imóveis preveem cláusulas de irrevogabilidade e irretroatibilidade, isto é, após a assinatura do mesmo este deveria ser definitivo o que traria a ambas as partes proteção quanto ao pactuado. Antes da promulgação da Lei do Distrato, os tribunais, em reiteradas decisões, mesmo que pelo caráter irrevogável e irretroatível, vinham permitindo o distrato mediante retenção, pelo vendedor, de fração dos valores pagos e a restituição ao comprador da quase sua integralidade.

Nesse sentido, alguns julgados do Superior Tribunal de Justiça, STJ entonam a falta de concordância, ainda, acerca do *quantum* a ser restituído.

Para casos de contratos celebrados anteriormente à Lei do Distrato, o entendimento da corte em várias decisões permeia os valores de 10 a 25%, vejamos algumas.

Cuida o acórdão próximo de um pedido de rescisão contratual onde os autores pretendiam o desfazimento do contrato assim como a restituição de valores pagos, pelo contrato ter sido celebrado anteriormente a promulgação da Lei do distrato, a saber, em 07/11/2014, em sede de sentença e posteriori acórdão, fixou-se a quantia de 20% sobre os valores desembolsados tendo correção monetária da data de cada desembolso;

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.  
 IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE.** REFORMA. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. (STJ, AgInt no REsp 1940984 / RJ AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2021/0008926-6; RELATOR: Ministro MOURA RIBEIRO; T3 - TERCEIRA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 06/06/2022; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 08/06/2022).

A ementa a seguir corresponde à um processo com a mesma causa de pedir, qual seja o desfazimento do contrato e a restituição de valores pagos por parte dos promitentes compradores, no caso em tela, o contrato originário fora celebrado anteriormente à lei nº 13.786/18 logo sua aplicabilidade é inerte ao caso, tão logo, o entendimento do STJ para temas semelhantes, é a aplicação de retenção no importe de 25% dos valores devidamente pagos, vejamos,

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. **RESILIÇÃO UNILATERAL DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI N. 13.786/2018.** POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABATIMENTO.

VIABILIDADE, CASO EXISTA CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. TESE SUFRAGADA EM RECURSO REPETITIVO. ART. 42 DO CDC. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ABATIDA. INVIABILIDADE, POR AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. TAXA ADMINISTRATIVA EM VALOR RAZOÁVEL PARA OBTENÇÃO DE CERTIDÕES, DOCUMENTOS DIVERSOS E ELABORAÇÃO DE DOSSIÊ PARA PROPICIAR O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CABIMENTO. TAXA POR CESSÃO DE DIREITOS, FIXADA TENDO POR BASE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. (STJ, REsp 1947698 / MS RECURSO ESPECIAL 2018/0126496-8; RELATOR: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO; ÓRGÃO JULGADOR: T4 - QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 08/03/2022; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 07/04/2022)

Outro processo com mesma forma de pedir semelhante, o autor solicita ao judiciário a rescisão contratual, o valor definido foi aquele já pacificado em ações com assinaturas dos contratos anteriores a Lei do Distrato, ou seja, 25% dos valores pagos pelos adquirentes que deram causa à rescisão;

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS ADQUIRENTES.

**RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS QUANTIAS PAGAS.** SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. (STJ, AgInt no AREsp 1948921 / RJ AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2021/0229550-6; RELATOR: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA; ÓRGÃO JULGADOR: T4 - QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 04/04/2022; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 08/04/2022)

Mais do mesmo e corroborando a ideia de não uniformidade e conformidade dos julgados harmonizados, esse que se segue, publicado anteriormente a Lei 13.786/18, de idêntico teor e pedido aos demais, foi entendido pelos ministros que seria pertinente a redução do montante do valor definido pelo juízo de primeira instancia de 20 para 10% à interpretação de que os valores pagos seriam significativos ao valor total do contrato, vejamos;

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% (VINTE POR CENTO) DO MONTANTE PAGO. **ABUSIVIDADE. REDUÇÃO PARA**

**10% (DEZ POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

(STJ - AgInt no AREsp: 763902 DF 2015/0205921-8, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 02/05/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2017)

A propósito, ainda pelos valores divergentes do percentual no tribunal, segue-se mais um julgado quando ao pedir de rescisão contratual e restituição de valores, o julgador definiu o quantum de 10% dos valores devidamente pagos e a restituição dos outros 90% em parcela única, notemos;

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2083158 - BA (2022/0063617-8) DECISÃO** Trata-se de recurso especial interposto por OAS SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado: "APELAÇÕES CÍVEIS SIMULTÂNEAS - CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL - CULPA EXPRESSA DO CONSUMIDOR - DEVOLUÇÃO DE FORMA SIMPLES DOS VALORES ADIMPLIDOS PELO CONSUMIDOR A TÍTULO DE TAXAS CONDOMINIAIS - MANUTENÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ DA CONSTRUTORA - **CLÁUSULA DE RETENÇÃO ? VALIDADE ? PERCENTUAL FIXADO EM 10% QUE SE AMOLDA AO ENTENDIMENTO DO STJ, DESTA CORTE DE JUSTIÇA ? AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE OUTRAS DESPESAS POR PARTE DA CONSTRUTORA A PERMITIR A ELEVÇÃO DO PERCENTUAL** - APELOS IMPROVIDOS. (STJ - AREsp: 2083158 BA 2022/0063617-8, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 13/05/2022)

Pelo que se vê, apesar da jurisprudência assegurar a devolução ao comprador de grande parte dos valores pagos, não há, ainda, uniformidade quanto ao quinhão a ser reembolsado em caso de distrato.

Em recente informativo de nº 730 do STJ, o Eg. Tribunal reitera a força contratual assegurando, quando respeitadas as diretrizes normativas, os dispostos contratados pelas partes;

Nos contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018, é indevida a intervenção judicial para vedar o abatimento das despesas de corretagem, desde que esteja especificada no contrato, inclusive no quadro-resumo.

Ainda sobre o inteiro teor do Resp. 1.947.698-MS fonte originária do informativo supracitado, é possível abonar quanto a pretensão de normatização acerca do acordado

contratualmente, resguardadas as informações claras e objetivas para ambos os contratantes. Destarte pode-se depreender que a presença do quadro-resumo é item de suma importância para dirimir os embates por priorizar uma maior elucidação na hora da contratação.

É importante avultar que, a devolução dos valores, devidamente corrigidos a partir de seu desembolso e juros de mora da citação válida, motivam prejuízos às construtoras e incorporadoras e incentivam os distratos como se extrai do estudo realizado pela FIPE, Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas de 2019 para a ABRAINCO assim como pelo parecer do jurista e professor Cândido Rangel Dinamarco (2019).

Nas palavras do ex-presidente do STJ, o Ex.<sup>mo</sup>. Min. João Otávio de Noronha, “Não é razoável projetar, construir e vender, programar todo o fluxo de caixa da empresa de acordo com essa lógica e, de repente, o contrato não valer mais e o dinheiro ter que ser devolvido imediatamente” pontuou.

Ainda, segundo nota do Ministério da Fazenda (2018) o distrato engendra instabilidade no fluxo de caixa e de pagamentos das construtoras e incorporadoras, o que aumenta e muito, a chance de atraso nas obras, prejudicando assim os demais compradores do mesmo empreendimento. Isso ocorre, em particular, quando, em função de ação judicial, o Judiciário garante que o adquirente receba de volta a integralidade dos valores pagos, ou outro valor que imponha exclusivamente à incorporadora, adimplente, arcar com toda a despesa comercial e administrativa incorrida para a assinatura do contrato, inclusive com os custos de corretagem.

É arrazoar que a tutela estatal ao instituto do distrato levou a que se priorizasse o interesse individual dos compradores inadimplentes em detrimento ao interesse do coletivo dos demais adimplentes pelo que se extrai em nota da SINDUSCONDF, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal em matéria publicada pela Folha de S. Paulo pelo então presidente da CBIC, sr. José Carlos Martins ainda em 2017.

Ainda, como o distrato “incentiva”, não raras vezes, apostas na valorização do imóvel para ulterior revenda, as decisões judiciais acabam por incentivar essas apostas de caráter unicamente financeiro e especulista em detrimento da missão social que a incorporação imobiliária possui que é a promoção de políticas habitacionais com o intuito de atender a quem queira comprar um imóvel para sua família como elucida o estudo da FIPE (2019). Por derradeiro, a proteção a esse comprador/investidor, ao institucionalizar a presença de mais um intermediário na cadeia de produção imobiliária, favorece a alta dos preços dos imóveis.

Pelas incertezas proferidas pela imprevisibilidade do distrato e o quantum a ser devidamente devolvido acrescidos da atualização monetária e juros de mora, ocasionam à indústria um aumento substancial nos custos para o tomamento de empréstimos junto aos

bancos para o financiamento da obra o que acaba elevando ainda mais os custos e consequentemente o repasse aos consumidores e, em que pese, com o aumento desses custos o aumento no valor do imóvel se torna intrínseco o que, por conseguinte, dificulta o acesso à casa própria pelas populações de mais baixa renda como se percebe em nota técnica do Ministério da Fazenda (2018). Tal quadro de dubiez gera malefícios não somente as empresas, mas a toda a cadeia produtiva e ao consumidor do mercado imobiliário.

Com certeza que a crise econômica seguida de altas taxas de desemprego podem e certamente reduzem a capacidade de pagamento de muitos adquirentes o que consequentemente ocasiona ao aumento nos números de distratos assim mais que necessário é o encontrar de uma solução equilibrada para as partes de modo à atender ao comprador que não consegue mais adimplir suas obrigações quanto dar garantias e margens operacionais as empresas para a continuidade das obras e lançamentos.

Posto que seja necessário o mantimento do equilíbrio na interpretação e na aplicação da nova legislação uma vez que se vier a ser excessivamente favorável aos adquirentes, estimulará compras como investimento, ações oportunistas e especulativas (casos em que os distratos são mais relevantes) e, em contraparte, se o for em relação às empresas terminaria por elevar o número dos distratos judicializados com o propósito de que o judiciário possa ponderar a respeito da balança do equilibrado e justo na discussão do contencioso ao quantum a ser devidamente devolvido.

Assim, pelo apresentado no capítulo 3, a lei busca conferir maior previsibilidade a cadeia produtiva de incorporadores, construtores e consumidores, ao definir o valor máximo da multa em caso de distrato, ou de falta de pagamento, assim como o prazo para devolução aos adquirentes dos recursos dispendidos pelas incorporadoras e construtoras ficando também definida a punição aos incorporadores e as construtoras em caso de atraso na entrega do imóvel.

Acredita-se que a previsibilidade conferida pela nova norma possa também ser aumentada por meio de uma maior transparência nos termos e nas condições contratuais no momento da assinatura em clara atenção à obrigatoriedade do quadro resumo elencado no art. 35-A da referida Lei. Para o consumidor, a previsão, de forma resumida e em termos claros e objetivos, dos custos com os quais terá de arcar representa mais uma medida voltada para evitar o seu sobre-endividamento e reduzir os níveis de inadimplência e consequentemente dos distratos.

Com regras bem claras e estabelecidas, tanto compradores, quanto vendedores saberão exatamente os riscos que correm no momento de assinatura do contrato. Cientes dos

possíveis riscos da operação, poderão, compradores e vendedores, traçar suas estratégias para que tenham maior proteção e segurança no negócio. O que se busca, portanto, são regras claras e segurança jurídica, para que se evite, a *posterioi*, a judicialização do tema trazendo prejuízos a todo o mercado imobiliário.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo que se observa, a resolução e a resilição ou, conhecidamente, distrato, das promessas de compra e venda de imóveis é tema de tamanha complexidade, a julgar as possíveis variáveis que podem determinar a forma de extinção cabível, além da controvérsia acerca do percentual de retenção dos valores pagos e os impactos percebidos por todos vinculados à teia imobiliária.

Os contratos constituem a mais importante fonte de obrigação em nosso ordenamento jurídico, fazendo Lei entre aqueles que o contratam. De mesma forma os contratos de compra e venda e as respectivas promessas, que exigem requisitos e princípios contratuais, assim como noutros tipos de contratos, observando o seu pleno seguimento para a composição das promessas de compra e venda imobiliárias, especialmente quanto ao princípio da boa-fé e o da função social do contrato.

Dentre os vários princípios de extrema relevância para o instituto dos contratos, o princípio da boa-fé se faz plenamente fundamental, uma vez que as promessas de compra e venda, as espécies mais comuns de contrato preliminar, que tem como objeto a conclusão do contrato principal, em sua maioria, possuem natureza adesiva.

O instituto da compra e venda, prevê, assim, uma prestação e uma contraprestação, o que exemplifica sua natureza bilateral e em regra, envolve ação pecuniária, responsável por conferir liquidez às obrigações. Nas aquisições imobiliárias, um contrato definitivo corresponde à devida escritura pública de compra e venda do referido imóvel.

Para que de fato possa se concretizar a compra e venda do imóvel, costumeiramente são utilizados contratos preliminares ou promessas, já que em muitos casos os contratantes ainda não possuem sua prestação e sua contraprestação, mas o pretendem possuir a fim de se obrigarem antecipadamente para que celebrem um contrato definitivo no futuro.

É esperado pelas partes, ao celebrar um contrato, que este reste inteiramente cumprido, sendo extinto em virtude do esgotamento das obrigações recíprocas. Na promessa de compra e venda, isto não é diferente, seu objetivo principal habita na concretização do

contrato definitivo de compra e venda, por fim na escritura pública, restando as partes uniformemente satisfeitas.

Diz-se, todavia, que a expectativa nem sempre corresponde à realidade. A oscilação política e econômica faz com que muitos promitentes compradores pretendessem a extinção do vínculo contratual, no intuito de recuperar o valor investido, fosse pela incerteza de lucro com o imóvel adquirido, fosse pelo receio quanto aos impactos que uma crise econômica poderia causar nas particularidades de cada um fosse, pelo pior, pela perda do poder econômico e diversas outras variáveis.

Ainda, pela instabilidade político e econômica pode ser atribuída outro fator responsável por ensejar a extinções contratuais qual seja o descumprimento das obrigações previstas em contrato.

Assim, a extinção pelo descumprimento das obrigações contratuais é concretizada através da resolução do contrato. O descumprimento das prestações avençadas pode se dar por ação culposa ou também involuntária por parte daquele inadimplente.

Para que se fundamente a pretensão resolutória, o inadimplemento deve ser absoluto, já que o inadimplemento relativo, que corresponde ao adimplemento substancial e à mora, não enseja a extinção da promessa de compra e venda pela resolução.

Caracterizasse o inadimplemento absoluto quando o cumprimento da obrigação por parte do devedor não se mostra mais possível ou viável. Ainda, mesmo que reste o adimplemento da prestação viável, embora que, não da forma convencionalmente preteritamente, o credor não mais tem interesse no cumprimento, posto que obrigação, por culpa do credor, tornou-se inútil.

Pelos pilares que os princípios nos servem, o princípio da função social dos contratos pode ser utilizado como uma possível explicação para que a mora e o adimplemento substancial não serem suficientes para culminar na resolução da promessa de compra e venda imobiliária.

O atraso no cumprimento da obrigação ou a ausência de uma pequena parcela para quitação do avençado, quando comparados à extinção contratual, mostram-se inexpressivos, uma vez que o desfazimento da relação contratual se mostra extremamente complexo, oneroso, vagaroso e desvantajoso para às partes.

Pelo fim dos vínculos contratuais que sejam motivados pela vontade daqueles que contrataram é resolvido pelo instituto da resilição, na prática a resilição nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, ocorre quando um contratante, usualmente, o comprador, notifica a outra parte, vendedor, através da denúncia, o não interesse em manter o

vínculo aquele contratual. Pelo que, quando as partes contratadas resolvem, bilateralmente pelo desfazimento da promessa de compra e venda, o distrato da promessa de compra e venda.

O que se percebe pelas extinções dos contratos, por mais complexos que possam ser, é a divergência quanto ao valor que um deverá restituir ao outro pela quebra do anteriormente celebrado, independentemente da forma a que deu sua causa, seja pela vontade, seja pela perda do poderio financeiro, ou qualquer outra.

Assim, pelo que se tem, trata-se o percentual de retenção dos valores efetivamente pagos, o verdadeiro responsável pelas discordâncias entre contratantes nas promessas de compra e venda. Pela discordância, promitentes passaram a travar verdadeiros embates para definir qual seja o percentual “justo” aumentando, substancialmente, demandas nesta seara no Poder Judiciário.

Pelo não fazimento de acordos entre as partes e pela não uniformização dos valores de retenção quando dirimidos pelo judiciário é que se fez de extrema necessidade a normatização do tema para que se tenha maior lucidez na mitigação das discussões acerca dos distratos.

Assim, pela do Lei do Distrato, promulgada ao fim de 2018, legislador pretende pôr fim ou ao menos ajudar na solucionamento dos conflitos oriundos da divergência entre as partes acerca do valor a ser retido, determinando pela força de lei o percentual de retenção.

Portanto, a aplicação do que se dispõe a Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018, popularmente conhecida pela Lei do distrato imobiliário, é medida que se impõe ao passo em que o mercado e sociedade necessitam de previsibilidade nas constituições de seus contratos, assim como, dos negócio que permeiam as relações negociais.

## **REFERÊNCIAS**

ABECIP - Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. **RECORDES EM 2021 E BOAS PERSPECTIVAS PARA 2022**. Disponível em: <https://www.abecip.org.br//imprensa/noticias/recordes-em-2021-e-boas-perspectivas-para-2022>>. Acessado em: 03 de junho de 2022.

ABRAINCC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. **AVALIAÇÃO ECONÔMICA DE DECISÕES JUDICIAIS EM TORNO DA RESTITUIÇÃO DE VALORES DEVIDOS POR RESCISÃO POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE EM OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**. Disponível em:

<<https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/09/Avalia%C3%A7%C3%A3o-econ%C3%B4mica-de-decis%C3%B5es-judiciais-em-torno-da-restitui%C3%A7%C3%A3o-de-valores-devidos-por-rescis%C3%A3o-por-iniciativa-do-adquirente-em-opera%C3%A7%C3%B5es-de-compra-e-venda-de-im%C3%B3veis-fipe.pdf>>. Acessado em: 29 de junho de 2022.

ABRAINCC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias **UMA SENTENÇA CONSTITUTIVA PRODUÇÃO DE EFEITOS SOMENTE A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO MORA E JUROS DA MORA SEM CULPA NÃO HÁ MORA NEM INCIDEM OS JUROS MORATÓRIOS**. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/09/Parecer-Abrainc-FINAL.pdf>>. Acessado em: 29 de junho de 2022.

ANDRADE, Adriano; MASSON, Cleber Rogério; ANDRADE, Landolfo. **Interesses difusos e coletivos: esquematizado**. 7. ed. São Paulo: Método, 2017

BRASIL. IBGE – **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2019. Disponível em : <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9018-pes-quisa-anual-da-industria-da-construcao.html?=&t=resultados>>. Acessado em 05 de junho de 2022.

BRASIL. Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 06 de junho de 2022.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 3 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial nº1.229.706 – SE** (2018/0002463-2). Agravante: Norcon Rossi Empreendimentos S/A. Agrado: Valker da Graça Cruz. Relator: Ministro Marco Buzzi. Data de Publicação: 28/06/2018. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/595152972/agravo-em-recurso-especial-aresp-1229706-se-2018-0002463-2/decisao-monocratica-595152981?ref=juris-tabs>>. Acessado em: 06 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Recurso Especial nº 763.902 - DF** (2015/0205921-8). Agravante: Hesa 20 Investimentos Imobiliários LTDA. Agravado: Edson pereira Lima. Relator; Ministro Paulo de Tarso. Data de Publicação: 09/03/2017. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/465701756/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-763902-df-2015-0205921-8>>. Acessado em 08 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Recurso Especial nº 1948921 – RJ** (2021/0229550-6). Agravante: Emp. XL Incorporações LTDA. Agravado: Cristiane Dozol Farias Figueira. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Data de Publicação: 15/12/2021. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202102295506&dt\\_publicacao=08/04/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202102295506&dt_publicacao=08/04/2022)>. Acessado em 08 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial nº 2083158 - BA** (2022/0063617-8). Agravante: OAS SPE-03 Empreendimentos Imobiliários LTDA. Agravado: Maisa Soares dos Santos. Relator: Ministro Raul Araújo. Data de Publicação: 13/05/2022. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1500079748/agravo-em-recurso-especial-aresp-2083158-ba-2022-0063617-8/decisao-monocratica-1500079778>>. Acessado em: 08 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.947.698 – MS** (2018/0126496-8). Recorrente: MRV Engenharia e Participações SA. Recorrido: Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul. Interessado: Fácil Consultoria Imobiliária LTDA. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Data de Publicação: 07/04/2022 Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201801264968&dt\\_publicacao=07/04/2022](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801264968&dt_publicacao=07/04/2022)>. Acessado em 08 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1940984 - RJ** (2021/0008926-6). Recorrente: SPE Silvia Pozzana – Empreendimento Imobiliário LTDA. Recorrido: João Paulo da Paz Sena e Tatiana Britto da Silveira Sena. Relator; Ministro Moura Ribeiro Recorrente. Data de Publicação: 08/06/2022 Disponível em:

<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1369176172/recurso-especial-resp-1940984-rj-2021-0008926-6/decisao-monocratica-1369176187>>. Acessado em: 08 de junho de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência, n. 730.** Honorários sucumbenciais. Valores da condenação, da causa ou proveito econômico da demanda elevados. Fixação por apreciação equitativa. Impossibilidade. Tema 1076. Data de Publicação: 28/03/2022 Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/docs\\_internet/informativos/PDF/Inf0730.pdf](https://processo.stj.jus.br/docs_internet/informativos/PDF/Inf0730.pdf)>. Acessado em 30 de junho de 2022.

CBIC – Câmara Brasileira da indústria da construção. **Distratos na incorporação imobiliária**, 2019. Disponível em: <[https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2019/05/Cartilha\\_Distratos\\_na\\_Incorporacao\\_Imobiliarias.pdf](https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2019/05/Cartilha_Distratos_na_Incorporacao_Imobiliarias.pdf)>. Acessado em 05 de junho de 2022.

CRECI DF - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Distrito Federal, **País registra aumento na venda de imóveis em meio a pandemia.** Disponível em: <<https://crecidf.gov.br/pais-registra-aumento-na-venda-de-imoveis-em-meio-a-pandemia/#:~:text=Pa%C3%ADs%20registra%20aumento%20na%20venda%20de%20im%C3%B3veis%20em%20meio%20a%20pandemia,-DA%20REDA%C3%87%C3%83O%20CRECI&text=Em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20a%202%C2%BA%20trimestre,trimetre%20subiu%2057%2C5%25>> Acessado em 03 de junho de 2022.

DINIZ, Maria Helena, **Curso de Direito Civil Brasileiro, Vol. 3 – Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**, 27ª edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito civil brasileiro**. Vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 30.

FARIAS; ROSENVALD, **Curso de direito civil**, vo. 1. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.640.

FERREIRA, J. S. **Contratos na relação civil e seus efeitos no ordenamento jurídico brasileiro e o reflexo social de justiça**. 2008, PAG. 11.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil – Contratos**. São Paulo: Saraiva, v. IV, p. 1 -2.

GONÇALVES, CARLOS ROBERTO. **Direito Civil Brasileiro- Contratos e Atos Unilaterais**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GOMES, Orlando. **Contratos**, 26ª Edição, Editora Forense e Gen, 2008, Rio de Janeiro.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das obrigações**. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2006. v. I. p. 30.

MINISTÉRIO DA FAZENDA. **Nota técnica – Distratos Imobiliários**. Brasília, julho de 2018. Disponível em: <[http://www.fazenda.gov.br/centrais-de-conteudos/notastecnicas/2018/2018-07-04\\_distrato\\_nota.pdf/view](http://www.fazenda.gov.br/centrais-de-conteudos/notastecnicas/2018/2018-07-04_distrato_nota.pdf/view)> Acesso em 29 de junho de 2022.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. V.3.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. Vol. 3 Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 38.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, v. 3, p. 56.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p 37.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16ª ed. Rio de Janeiro: 2017, p 202.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 173.

RODRIGUES, Silvio. **Dos Contratos e das declarações unilaterais de vontade**. São Paulo: Saraiva, 2007, p.15.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Coimbra: Almedina, 2009, p. 35 e 107.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **O princípio da função social do contrato**: princípios contratuais, contrato eletrônico, contrato coletivo, contrato-tipo, direito comparado, boa-fé. Curitiba: Juruá, 2005, p.39.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (5. Turma). **Apelação Cível: AC: 10491491020218260002 SP 1049149-10.2021.8.26.0002**, Relator: James Siano, Data de Julgamento: 03/06/2022, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/06/2022. Disponível em <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1527857070/apelacao-civel-ac-10491491020218260002-sp-1049149-1020218260002/inteiro-teor-1527857118>> . Acessado em: 06 de junho de 2022.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (65. Turma). **Apelação Cível: AC 10936850620218260100 SP 1093685-06.2021.8.26.0100**, Relator: Vito Guglielmi, Data de Julgamento: 02/06/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/06/2022. Disponível em <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1528298100/apelacao-civel-ac-10936850620218260100-sp-1093685-0620218260100/inteiro-teor-1528298130>> . Acessado em: 06 de junho de 2022.

SECOVI SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis de São Paulo, **Anuário do Mercado Imobiliário 2019**, 2019. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/downloads/url/2540>>. Acessado em 03 de junho de 2022.

SHERER, Ana Maria Funk. **Rescisão de promessa de compra e venda**. 2. ed. Porto Alegre: Síntese, 1978, p. 27.

SINDUSCONDF – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal. **O DISTRATO E O INTERESSE COLETIVO**. Disponível em:

<<https://sinduscondf.org.br/noticia/1769/o-distrato-e-o-interesse-coletivo>>Acessado em 29 de junho de 2022.

SINDUSCONDF – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal. **SETOR IMOBILIÁRIO PRECISA DE SEGURANÇA JURÍDICA, AFIMRA PRESIDENTE DO STJ**. Disponível em: <<https://sinduscondf.org.br/noticia/4026/setor-imobiliario-precisa-de-seguranca-juridica-afirma-presidente-do-stj>>Acessado em 29 de junho de 2022.

STRENGER, Irineu. **Da autonomia da vontade: direito interno e internacional**. São Paulo: LTr, 2000, p. 66.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 512.

ZANÓBIA, Ademir, **Contratos – Teoria e Prática**, 1ª edição, Anhanguera, editora Jurídica-Leme - SP, edição 2010, p.33