

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES

COORDENADOR

Curso de

DIREITO IMOBILIÁRIO

Brasileiro

Alexandre Junqueira Gomide
André Abelha
Araken de Assis
Bernardo Amorim Chezzi
Gisela Sampaio da Cruz Guedes
Helder Moroni Câmara
Jéverson Luís Bottega
José Carlos Baptista Puoli
Luiza Silva Rodrigues

Marcelo Barbaresco
Marcus Vinícius Motter Borges
Melhim Namem Chalhoub
Olivar Vitale
Pedro Niebuhr
Roberta Mauro Medina Maia
Rubens Carmo Elias Filho
Umberto Bara Bresolin

CONTÉM

- Vídeos
- Fluxogramas
- Esquemas visuais
- Principais precedentes e enunciados sobre a matéria
- Jurisprudência selecionada

MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO

PREFÁCIO

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

— Curso de —

DIREITO IMOBILIÁRIO

— Brasileiro —

REVISTA DO
TRIBUNAL

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo Martino e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério

Analista de Conteúdo Editorial Júnior: Bárbara Baraldi

Estagiárias: Ana Amalia Strojnowski, Bruna Mestriner e Mirna Adel Nasser

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto, Patrícia Melhado Navarra e Vanessa Mafra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfour

Estagiárias: Bianca Satie Abduch, Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Linotec

Líder de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILLA FUREGATO DA SILVA

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Assistente de Produção Gráfica: Ana Paula de Araújo Evangelista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Curso de Direito Imobiliário Brasileiro / Marcus Vinícius Motter
Borges, coordenação. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2021.

Vários autores.
Bibliografia.
ISBN 978-65-5991-896-6

1. Direito imobiliário - Brasil I. Borges, Marcus Vinícius
Motter

21-68883

CDU-347.235(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES
COORDENADOR

Curso de

DIREITO IMOBILIÁRIO

Brasileiro

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES

Coordenador

2ª tiragem

1ª tiragem: julho de 2021

© desta edição [2021]

THOMSON REUTERS BRASIL CONTEÚDO E TECNOLOGIA LTDA.

JULIANA MAYUMI ONO

Diretora Responsável

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855 – 13º andar – Vila Olímpia
CEP 04548-005, São Paulo, SP, Brasil

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

Os autores gozam da mais ampla liberdade de opinião e de crítica, cabendo-lhes a responsabilidade das ideias e dos conceitos emitidos em seus trabalhos.

CENTRAL DE RELACIONAMENTO THOMSON REUTERS SELO REVISTA DOS TRIBUNAIS
(atendimento, em dias úteis, das 09h às 18h)
Tel. 0800-702-2433

e-mail de atendimento ao consumidor: sacr@thomsonreuters.com

e-mail para submissão dos originais: aval.livro@thomsonreuters.com

Conheça mais sobre Thomson Reuters: www.thomsonreuters.com.br

Acesse o nosso *eComm*

www.livrariart.com.br

Impresso no Brasil [09-2021]

Profissional

Fechamento desta edição [10.06.2021]



ISBN 978-65-5991-896-6

Dedicatória

A Sylvio Capanema de Souza, corpo e alma do Direito Imobiliário brasileiro, pelo valioso legado que nos deixou.

Sumário

Dedicatória	5
Apresentação	7
Prefácio	11
Sobre os autores	15
Índice de vídeos (playlist)	51
Epígrafe	55

Parte 1

FUNDAMENTOS INTRODUTÓRIOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Capítulo 1 – Direito Imobiliário Contemporâneo	59
<i>MELHIM NEMEM CHALHUB</i>	
1.1. Evolução normativa infraconstitucional e constitucional	60
1.2. O Direito Imobiliário como ferramenta do planejamento e da gestão das cidades: o Estatuto da Cidade	63
1.3. Inovações legislativas no direito imobiliário contemporâneo	64
1.4. Conceito de direito imobiliário	69
1.5. Referências bibliográficas	70

Capítulo 2 – Posse	71
<i>UMBERTO BARA BRESOLIN</i>	
2.1. Breves noções históricas.....	72
2.2. A importância da posse para o Direito.....	73
2.2.1. A especial relevância da posse no Direito Imobiliário brasileiro.....	74
2.2.2. Função social da posse.....	74
2.3. Conceitos fundamentais a respeito da posse.....	75
2.3.1. Elementos da posse.....	75
2.3.2. Teorias sobre a posse.....	75
2.3.3. Objeto da posse.....	77
2.3.4. Posse e composses.....	77
2.3.5. Posse e propriedade.....	78
2.3.6. Posse, detenção, permissão e tolerância.....	78
2.3.7. Juízo possessório e juízo petitório.....	79
2.4. Classificação da posse.....	80
2.4.1. Em função do modo de aquisição: posses justa e injusta; natural e civil ...	80
2.4.2. Em função dos aspectos subjetivos do possuidor: posses de boa-fé e de má-fé.....	81
2.4.3. Em função dos efeitos: posse <i>ad interdicta</i> e <i>ad usucapionem</i>	82
2.4.4. Em função do tempo: posses nova e velha.....	82
2.4.5. Em função do sujeito que a exerce: posses direta e indireta.....	83
2.5. Aquisição, transmissão e perda da posse.....	83
2.5.1. Momento.....	84
2.5.2. Sujeitos.....	84
2.5.3. Modos.....	84
2.5.3.1. O constituto possessório.....	85
2.5.4. Características da posse conservada ou transmitida. Mutações da posse...	85
2.5.5. Acessão da posse.....	86
2.5.6. Perda da posse.....	87

2.6. Exercício da posse e seus efeitos.....	87
2.6.1. Direitos de usar e fruir da coisa possuída.....	87
2.6.2. Direito de defender a posse por meio dos interditos.....	88
2.6.3. Responsabilidade pela perda ou pela deterioração da coisa possuída.....	88
2.6.4. Indenização e retenção por benfeitorias.....	88
2.6.5. Aquisição da propriedade por usucapião.....	89
2.7. Referências bibliográficas.....	89
2.8. Material complementar.....	90

Capítulo 3 – Os direitos reais no Código Civil de 2002..... 93

ROBERTA MAURO MEDINA MAIA

3.1. As características dos direitos das coisas.....	94
3.2. Os direitos reais previstos no art. 1.225 do CC 2002.....	99
3.2.1. Direitos reais sobre coisa própria – espécies e generalidades.....	100
3.2.2. Os direitos reais sobre coisa alheia.....	102
3.2.2.1. Direitos reais de gozo ou fruição – espécies e generalidades....	102
3.2.2.2. Direitos reais de aquisição – espécies e generalidades.....	107
3.2.2.3. Direitos reais de garantia – espécies e generalidades.....	107
3.3. O direito de propriedade como direito real por excelência.....	117
3.3.1. Função social da propriedade.....	136
3.3.2. O condomínio como exceção à regra da exclusividade.....	143
3.4. Referências bibliográficas.....	145
3.5. Material complementar.....	148

Capítulo 4 – Usucapião de bens imóveis..... 151

JÉVERSON LUIS BOTTEGA

4.1. Considerações iniciais acerca do instituto.....	152
4.2. Usucapião como forma de aquisição originária da propriedade.....	154
4.3. Pressupostos e modalidades de usucapião.....	155
4.3.1. Usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC).....	158
4.3.2. Usucapião ordinária (art. 1.242 do CC).....	158

4.3.3.	Usucapião especial rural ou <i>pro labore</i> (art. 191 da CF, reproduzido no art. 1.239 do CC).....	159
4.3.4.	Usucapião especial urbana ou pró-moradia (art. 183 da CF, reproduzido no art. 9º da Lei nº 10.257/2001 e no art. 1.240 do CC)	159
4.3.5.	Usucapião especial urbana coletiva (art. 10 da Lei nº 10.257/2001)	160
4.3.6.	Usucapião familiar (art. 1.240-A do CC)	160
4.3.7.	Usucapião especial indígena (art. 33 da Lei nº 6.001/1973)	161
4.3.8.	Usucapião administrativa (art. 26 da Lei nº 13.465/2017)	161
4.4.	Diferenças e semelhanças entre a usucapião judicial e a extrajudicial.....	162
4.5.	Especificidades do procedimento da usucapião extrajudicial.....	164
4.5.1.	Requerimento	165
4.5.2.	Ata notarial.....	167
4.5.3.	Documentos comprobatórios da posse e da qualidade da posse	168
4.5.4.	Trabalhos técnicos.....	169
4.5.5.	Anuências	169
4.5.6.	Certidões judiciais cíveis.....	171
4.5.7.	Demais documentos e certidões.....	172
4.5.8.	Síntese das fases do procedimento	172
4.6.	Referências bibliográficas.....	174
4.7.	Material complementar	174

Parte 2 DIREITO MATERIAL IMOBILIÁRIO

Capítulo 5 – Contratos imobiliários.....	181	
<i>OLIVAR VITALE</i>		
5.1.	Considerações iniciais.....	182
5.2.	Contratos Preliminares	183
5.2.1.	Opção de compra	184
5.2.2.	Opção de venda.....	184
5.2.3.	Opção de venda e compra.....	184

5.2.4.	Da promessa de compra e venda	185
5.2.4.1.	Estudo da documentação	186
5.3.	Compra e Venda.....	187
5.4.	Permuta.....	188
5.4.1.	Permuta com torna	189
5.4.2.	Permuta por unidade futura.....	190
5.4.3.	Vantagens e desvantagens	190
5.4.4.	Permuta financeira.....	191
5.4.5.	Permuta com retenção.....	191
5.5.	Garantias	192
5.6.	Contratos de Construção.....	193
5.6.1.	Empreitada ou Preço Fechado.....	194
5.6.2.	Administração ou Preço de custo	194
5.6.3.	Preço Máximo Garantido – PMG	195
5.7.	Referências bibliográficas.....	195
5.8.	Material complementar	196

Capítulo 6 – Responsabilidade Civil no Direito Imobiliário..... 199

GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES

6.1.	A interação da responsabilidade civil com o Direito Imobiliário.....	200
6.2.	O inadimplemento da promessa e do contrato definitivo de compra e venda de imóvel e suas consequências.....	201
6.2.1.	Efeito indenizatório na resolução por inadimplemento, na execução pelo equivalente e na execução específica.....	205
6.2.2.	Interesse positivo e interesse negativo: verbas que não podem ser cumuladas	210
6.3.	O inadimplemento da promessa de compra e venda de imóvel no âmbito da incorporação e suas consequências	213
6.4.	Responsabilidade civil na Lei dos Distratos	218
6.5.	Responsabilidade civil do corretor imobiliário	223
6.6.	Responsabilidade civil do registrador imobiliário	225

6.7. Referências bibliográficas.....	229	8.8.3. Terceira etapa, verificação da validade do fato jurídico inscritível e sua aptidão para produzir efeitos (art. 1º da Lei nº 8.935/94).....	284
6.8. Material complementar	231	8.8.4. Quarta etapa, especialidade subjetiva.....	285
Capítulo 7 – Corretagem Imobiliária.....	235	8.8.5. Quinta etapa, especialidade objetiva.....	285
<i>ARAKEN DE ASSIS</i>		8.8.6. Sexta etapa, especialidade do fato jurídico inscritível	285
7.1. Considerações iniciais.....	236	8.8.7. Sétima etapa, requisitos extrarregistrais.....	286
7.2. Da corretagem em geral	236	8.8.8. Oitava etapa, decisão fundamentada	286
7.3. Características do contrato de corretagem	237	8.9. Suscitação de dúvida	286
7.4. Função social da corretagem imobiliária.....	239	8.10. Referências bibliográficas.....	287
7.5. Remuneração em razão da obtenção do resultado útil.....	242	8.11. Material complementar	289
7.6. Contratação da remuneração do corretor	244	Capítulo 9 – Parcelamento do solo urbano	291
7.7. Repercussões das vicissitudes do contrato intermediado na remuneração	246	<i>PEDRO NIEBUHR</i>	
7.8. Pretensão à restituição da comissão do corretor	248	9.1. Tempo e lugar da Lei n. 6.766/1979.....	292
7.9. Prazo prescricional da pretensão à restituição da remuneração do corretor	250	9.1.1. Fundamento constitucional e antecedentes normativos.....	292
7.10. Considerações finais	252	9.1.2. Incidência da Lei n. 6.766/1979 sob o aspecto funcional e espacial. A questão dos parcelamentos para fins não urbanos, fora da zona urbana ou congêneres.....	295
7.11. Referências bibliográficas.....	252	9.2. Categorias fundamentais	303
7.12. Material complementar	254	9.3. Modalidades: loteamento comum, loteamento de acesso controlado e desmembramento.....	305
Capítulo 8 – Registro de imóveis	257	9.3.1. Loteamento comum	306
<i>JÉVERSON LUÍS BOTTEGA</i>		9.3.2. Loteamento de acesso controlado	308
8.1. Considerações iniciais.....	258	9.3.3. Desmembramento.....	311
8.2. Finalidades do serviço	260	9.3.4. O núcleo essencial das modalidades de parcelamento e a distinção entre os condomínios de lotes.....	312
8.3. Sistema de registro de imóveis adotado no Brasil	265	9.4. Vedações e requisitos mínimos	319
8.4. Regime jurídico do serviço	269	9.4.1. Previsão de áreas públicas proporcionais à densidade de ocupação prevista, na legislação municipal, para a zona em que se situam	321
8.5. Especificidades dos atos de registro	276	9.4.2. Área mínima de lotes	321
8.6. Títulos passíveis de registro	280	9.4.3. Faixas <i>non aedificandi</i>	322
8.7. Processo de registro	282		
8.8. Qualificação registral	283		
8.8.1. Primeira etapa, análise preliminar	284		
8.8.2. Segunda etapa, saneamento	284		

9.4.3.1.	Faixa <i>non aedificandi</i> contígua à faixa de domínio de rodovias.....	323	10.2.2.1.2.	Quem pode ser equiparado ou responder como incorporador.....	391
9.4.3.2.	Faixa <i>non aedificandi</i> contígua a cursos d'água (águas correntes e dormentes).....	325	10.2.2.1.3.	Adquirente de unidade autônoma.....	398
9.5.	Aprovação municipal e licenciamento ambiental.....	331	10.2.2.1.4.	Direitos e deveres dos contratantes.....	399
9.5.1.	A exigibilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	333	10.2.2.2.	Elemento objetivo: o objeto do contrato de incorporação.....	400
9.5.2.	Licenciamento ambiental.....	337	10.2.2.3.	Elemento formal: prática de atos formais inerentes à incorporação imobiliária.....	402
9.5.3.	Demais aprovações, alvará de licença, prazos para análise e efeitos do silêncio administrativo.....	340	10.2.2.4.	O contrato de incorporação imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor.....	402
9.6.	Registro do parcelamento.....	341	10.2.2.4.1.	A configuração (ou não) da relação de consumo.....	403
9.7.	Restrições ou cláusulas convencionais.....	342	10.2.2.4.2.	A aplicação complementar do CDC na incorporação imobiliária.....	407
9.8.	Transferência e recebimento pelo município das áreas públicas e equipamentos urbanos.....	349	10.3.	A incorporação imobiliária conforme o regime de construção.....	411
9.9.	Alteração e cancelamento.....	353	10.3.1.	Construção por conta e risco do incorporador.....	412
9.10.	Aproveitamento dos lotes antes da conclusão dos loteamentos.....	355	10.3.2.	Construção por empreitada.....	413
9.11.	Conclusão e entrega do parcelamento.....	358	10.3.3.	Construção por administração (a preço de custo).....	414
9.12.	Referências bibliográficas.....	358	10.3.4.	Construção por preço máximo garantido (PMG).....	418
9.13.	Material complementar.....	360	10.4.	Principais instrumentos contratuais para a alienação das unidades autônomas.....	419
Capítulo 10	– Incorporação imobiliária.....	365	10.4.1.	Noções gerais e características comuns.....	419
	<i>MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES</i>		10.4.1.1.	A compra e venda de imóveis: promessa e contrato.....	419
10.1.	Noções introdutórias.....	366	10.4.1.2.	Exequibilidade do instrumento contratual.....	421
10.1.1.	Conceito contemporâneo de incorporação imobiliária.....	367	10.4.1.3.	Conteúdo mínimo das cláusulas.....	423
10.1.2.	Conceito contemporâneo de incorporador.....	375	10.4.2.	Contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma (coisa futura).....	423
10.2.	O contrato de incorporação imobiliária.....	380	10.4.3.	Contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e contrato de construção da unidade.....	424
10.2.1.	Conceito, natureza jurídica e características.....	380	10.4.4.	A questão do quadro-resumo (art. 35-A).....	425
10.2.1.1.	A questão do contrato de adesão.....	383	10.4.4.1.	O campo de incidência do art. 35-A.....	426
10.2.2.	Elementos do contrato de incorporação imobiliária.....	388	10.4.4.2.	A forma e o conteúdo do quadro-resumo.....	427
10.2.2.1.	Elemento subjetivo: as partes da incorporação imobiliária.....	389			
10.2.2.1.1.	Quem pode ser incorporador.....	389			

10.4.4.2.1.	Informações sobre valores e forma de pagamento.....	428
10.4.4.2.2.	Informações sobre o empreendimento imobiliário	429
10.4.4.2.3.	Informações acerca do desfazimento do negócio	430
10.4.4.3.	O saneamento da informação omitida e a rescisão do contrato	433
10.4.4.3.1.	Prazo para identificação da ausência da informação no quadro-resumo.....	433
10.4.4.3.2.	Forma de identificação do incorporador	434
10.4.4.3.3.	A consequência do não saneamento.....	434
10.5.	O patrimônio de afetação	436
10.5.1.	Importância, conceituação e constituição do patrimônio de afetação	436
10.5.2.	Obrigações decorrentes do patrimônio de afetação	437
10.5.3.	A extinção do patrimônio de afetação	438
10.5.4.	O patrimônio de afetação, a falência e a recuperação judicial do incorporador.....	438
10.6.	O ciclo faseado da incorporação imobiliária.....	439
10.6.1.	Fase preparatória ou de formação negocial	442
10.6.1.1.	Identificação do terreno e realização de estudos e análises preliminares.....	442
10.6.1.2.	A contratação do terreno	443
10.6.1.3.	Regularizações prévias do terreno, elaboração, aprovação e alteração superveniente de projetos	447
10.6.1.4.	Definição da estruturação jurídico-societária e financeira do empreendimento	452
10.6.1.5.	Registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis ...	454
10.6.2.	Fase de coletivização da incorporação e construção da edificação	458
10.6.2.1.	Oferta e publicidade para as vendas das unidades autônomas.....	458

10.6.2.2.	Comercialização das unidades autônomas	463
10.6.2.3.	Representação dos adquirentes	467
10.6.2.4.	A construção do empreendimento.....	469
10.6.3.	Fase de conclusão e pós-conclusão da incorporação.....	475
10.6.3.1.	Conclusão das obras, obtenção do habite-se, vistoria e entrega das unidades	475
10.6.3.2.	Averbação da construção, individualização e discriminação das unidades autônomas concluídas	480
10.6.3.3.	Responsabilidade do incorporador e construtor pela obra ...	481
10.6.3.4.	Uso, manutenção e conservação da edificação	481
10.7.	Extinção do contrato de incorporação imobiliária e o desfazimento dos instrumentos contratuais de comercialização das unidades autônomas.....	482
10.7.1.	Resilição bilateral e resilição unilateral	482
10.7.2.	Resolução por inadimplemento das obrigações do adquirente	485
10.7.3.	Resolução por inadimplemento do incorporador.....	486
10.7.4.	Resolução extrajudicial em razão do inadimplemento do adquirente	487
10.8.	Referências bibliográficas.....	488
10.9.	Material complementar	493
Capítulo 11 —	Condomínio edilício	501
<i>RUBENS CARMO ELIAS FILHO</i>		
11.1.	Breve esboço histórico sobre o condomínio edilício	502
11.2.	Natureza jurídica	504
11.3.	Instituição e especificação condominial.....	504
11.3.1.	Área comum.....	505
11.3.2.	Área comum de uso exclusivo.....	505
11.3.3.	Área privativa	506
11.3.4.	Fração ideal sobre terreno e demais coisas comuns.....	506
11.4.	Vagas de estacionamento e garagem	507
11.4.1.	Unidades autônomas, vagas acessórias das unidades e vagas como área comum.....	507

11.5. Convenção de Condomínio	508	11.11.1. Assembleias.....	531
11.5.1. Obrigação <i>propter rem</i> e Obrigatoriedade da Convenção	508	11.11.1.1. Competência da assembleia geral ordinária	531
11.5.2. Requisitos mínimos	509	11.11.1.2. Competência da assembleia geral extraordinária	531
11.5.3. Restrições condominiais	510	11.11.1.3. Assembleia por meio eletrônico.....	532
11.6. Destinação das unidades.....	511	11.11.2. Síndico.....	533
11.6.1. Uso e funcionamento das áreas e serviços comuns	513	11.11.2.1. Síndico condômino e síndico externo	533
11.6.2. <i>Supressio</i>	513	11.11.2.2. Atribuições do síndico	534
11.7. Direitos dos condôminos.....	515	11.11.2.2.1. Convocação da assembleia dos condôminos....	534
11.7.1. Uso, fruição e livre disposição das unidades.....	515	11.11.2.2.2. Representação do condomínio.....	535
11.7.2. Uso das partes comuns	516	11.11.2.2.3. Conhecimento à assembleia da existência de	
11.7.3. O voto e participação nas assembleias.....	517	procedimento judicial ou administrativo, de	
11.8. Deveres dos condôminos	519	interesse do condomínio	535
11.8.1. As despesas do condomínio.....	519	11.11.2.2.4. Cumprimento da convenção, o regimento in-	
11.8.1.1. O critério de rateio das despesas.....	519	terno e as determinações da assembleia	535
11.8.1.2. Despesas ordinárias.....	521	11.11.2.2.5. Conservação e a guarda das partes comuns e	
11.8.1.3. Despesas extraordinárias.....	522	zelo pela prestação dos serviços que interessem	
11.8.1.4. Fundo de reserva	524	aos possuidores	536
11.8.2. Realização de obras.....	524	11.11.2.2.6. Elaboração do orçamento da receita e da des-	
11.8.2.1. Acessões	524	pesa anual.....	536
11.8.2.2. Construção de novas unidades imobiliárias.....	525	11.11.2.2.7. Cobrança das cotas condominiais e multas	
11.8.2.3. Obras que comprometam a segurança da edificação	525	devidas	536
11.8.2.4. Alteração de fachada	525	11.11.2.2.8. Prestação de contas anual e quando exigidas	
11.9. Destinação e uso das unidades	527	11.11.2.2.8.1. Conservação e guarda de do-	
11.10. Sanções condominiais.....	527	cumentos	537
11.10.1. Multa moratória.....	528	11.11.2.2.9. Contratação do seguro da edificação.....	537
11.10.2. Multa por reiterado descumprimento dos deveres condominiais.....	528	11.11.3. Destituição do síndico.....	538
11.10.3. Multa aplicada ao condômino antissocial	530	11.11.4. Outros órgãos de administração	539
11.11. Administração do condomínio.....	531	11.11.4.1. Subsíndico	539
		11.11.4.2. Conselho Consultivo e Conselho Fiscal	539
		11.11.4.3. Administradora de condomínio	539
		11.12. Extinção do condomínio.....	540

11.12.1. Ruína e destruição.....	540	Capítulo 13 – Supercondomínios e condomínios de uso misto.....	575
11.12.2. Motivos urbanísticos ou arquitetônicos, condenação do edifício por autoridade pública, em razão de insegurança ou insalubridade.....	540	<i>OLIVAR VITALE</i>	
11.12.3. Desapropriação.....	541	13.1. Considerações iniciais.....	576
11.12.4. Outras hipóteses de extinção do condomínio edilício.....	541	13.2. Limitações urbanísticas.....	577
11.13. Referências bibliográficas.....	542	13.3. Uso misto e legislação.....	578
11.14. Material complementar.....	543	13.4. A convenção de condomínio.....	580
Capítulo 12 – Condomínio de lotes.....	545	13.4.1. Subcondomínio e setores.....	581
<i>BERNARDO AMORIM CHEZZI</i>		13.4.2. Áreas comuns de uso exclusivo.....	582
12.1. Noções gerais.....	546	13.4.3. Despesas condominiais.....	582
12.2. Condomínio de lotes como um Condomínio Edilício.....	549	13.4.4. Quóruns.....	583
12.2.1. O terreno como unidade autônoma.....	550	13.5. Fases e lançamentos do empreendimento.....	584
12.2.2. A fração ideal.....	551	13.6. Alteração do plano da incorporação.....	586
12.2.3. Convenção de Condomínio.....	553	13.7. Cláusula mandato.....	589
12.2.4. A infraestrutura.....	555	13.8. Referências bibliográficas.....	590
12.3. Condomínio de lotes não é loteamento fechado.....	555	13.9. Material complementar.....	591
12.4. A incorporação imobiliária.....	557	Capítulo 14 – Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia.....	593
12.4.1. Peculiaridades do registro.....	557	<i>MELHIM NAMEM CHALHUB</i>	
12.4.2. Contratos de comercialização.....	560	14.1. Propriedade fiduciária. Caracterização geral.....	594
12.5. Aplicação da lei federal nº 6.766/79.....	561	14.1.1. Aplicação.....	595
12.5.1. O debate sobre a exigência de prévio parcelamento do solo urbano.....	563	14.1.2. A propriedade fiduciária no direito positivo brasileiro.....	595
12.5.2. A influência das diretrizes urbanísticas da lei federal nº 6.766/79 nos regulamentos municipais e nas aprovações.....	564	14.1.2.1. Necessidade de sistematização.....	596
12.5.3. Lote mínimo.....	565	14.2. Propriedade fiduciária em garantia.....	597
12.5.4. Implantação em área urbana.....	566	14.3. Contrato de alienação fiduciária de bens imóveis.....	599
12.5.5. Transferência de áreas à municipalidade.....	566	14.3.1. Caracterização geral.....	599
12.6. Tipologias. Uso residencial, não residencial.....	567	14.3.2. Objeto.....	599
12.7. Condomínios de terrenos rurais.....	568	14.3.3. Sujeitos do contrato.....	600
12.8. Referências bibliográficas.....	570	14.3.4. Forma, requisitos e modo de constituição da propriedade fiduciária.....	601
12.9. Material complementar.....	571	14.3.5. Direitos e obrigações das partes.....	602
		14.3.6. Extinção do contrato de alienação fiduciária.....	603

14.3.7.	Consolidação da propriedade e realização da garantia	605	15.6.	Busca por solução "amigável", com eventual emprego de mediação/conciliação....	640
14.3.8.	A alienação fiduciária em garantia e a relação de consumo	608	15.7.	Legitimidade ativa e passiva	641
14.3.8.1.	Os distintos efeitos da vedação do pacto comissório na alienação fiduciária e na promessa de compra e venda	611	15.8.	A importância da prova pericial	643
14.4.	Penhora e outros atos de constrição sobre os direitos do fiduciário e do fiduciante.....	613	15.9.	Ônus da prova – Aspectos peculiares neste tipo de litígio	643
14.5.	Extraconcursalidade do crédito fiduciário na falência e na recuperação judicial de empresa.....	615	15.10.	Produção antecipada de prova	645
14.6.	Ação de reintegração de posse pelo fiduciário	617	15.11.	O "pedido" em ações que versam a respeito de vícios construtivos	645
14.7.	Lacunas legislativas	617	15.12.	Referências bibliográficas.....	647
14.7.1.	Exoneração da responsabilidade patrimonial do devedor fiduciante.....	618	15.13.	Material complementar	648
14.7.2.	Preço vil	619	Capítulo 16 – Condomínio em multipropriedade	649	
14.7.3.	Consolidação da propriedade e leilão de dois ou mais imóveis	619	<i>ANDRÉ ABELHA</i>		
14.7.4.	Imunidade do direito do credor fiduciário em face de atos de constrição sobre o direito aquisitivo do devedor fiduciante	620	16.1.	Conceito.....	650
14.8.	Referências bibliográficas	621	16.2.	Instituição e convenção	652
14.9.	Material complementar	622	16.3.	Pool, sistema de intercâmbio e central de locação	654
Capítulo 15 – Vícios construtivos.....	625	16.4.	Direitos, obrigações e penalidades.....	655	
<i>JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI</i>		16.4.1.	Direitos	655	
15.1.	Considerações iniciais.....	626	16.4.2.	Obrigações	656
15.2.	Aspectos gerais do direito material tutelável	626	16.4.3.	Penalidades.....	658
15.2.1.	A temática dos vícios construtivos no âmbito do Código Civil	627	16.5.	Transferência	658
15.2.2.	A temática dos vícios construtivos no âmbito do Código de Defesa do Consumidor	629	16.6.	Administração	659
15.3.	Classificação dos vícios construtivos.....	631	16.7.	Período de manutenção	660
15.4.	Nexo de causalidade.....	632	16.8.	Multipropriedade em unidades de condomínio edilício.....	660
15.4.1.	A manutenção das edificações.....	633	16.8.1.	Adoção em novos condomínios.....	661
15.4.2.	O uso das edificações.....	634	16.8.2.	Implantação em prévios condomínios	661
15.4.3.	Conduta "atenta" do dono de uma edificação	635	16.8.3.	Convenção de condomínio e regimento interno.....	663
15.5.	Os prazos para exercício do direito e/ou para ajuizar demanda relativa a vícios construtivos.....	635	16.8.4.	Administrador profissional	666
			16.8.5.	Adjudicação e renúncia.....	666
			16.9.	Referências bibliográficas.....	667
			16.10.	Material complementar	667

Capítulo 17 – Locação de imóveis urbanos.....	669
<i>ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE</i>	
17.1. A noção legal do contrato de locação e âmbito de aplicação da Lei 8.245/1991.....	670
17.1.1. Noção legal do contrato de locação	670
17.1.2. Âmbito de aplicação da Lei do Inquilinato.....	671
17.1.3. Locações regidas pelo Código Civil e não abrangidas pela Lei 8.245/1991....	672
17.1.3.1. “De imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas”	672
17.1.3.2. “De vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos”	672
17.1.3.3. “De espaços destinados à publicidade”	673
17.1.3.4. “Em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar”	673
17.1.3.5. “O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades”	673
17.2. A solidariedade legal.....	673
17.3. Contrato de locação e o plano da eficácia	675
17.3.1. A vênua conjugal como requisito de eficácia	675
17.3.2. A morte das partes.....	676
17.3.3. Dissolução do casamento ou da união estável.....	678
17.4. Retomada do imóvel pelo locador	679
17.4.1. Durante o prazo de vigência do contrato de locação.....	679
17.4.2. Após o transcurso do prazo determinado	680
17.5. Devolução do imóvel pelo locatário	682
17.6. Alienação do imóvel durante a locação.....	685
17.6.1. Regra legal: relatividade dos contratos (art. 8º, primeira parte)	685
17.6.2. Exceção: obrigação com eficácia real (art. 8º, segunda parte)	686
17.6.3. Direito de preferência	687
17.7. Deveres das partes no contrato de locação.....	688
17.7.1. Deveres do locador.....	688
17.7.2. Deveres do locatário.....	689

17.8. Da sublocação.....	690
17.9. Benfeitorias e sua indenização	691
17.10. Locação por temporada.....	693
17.11. Garantias	696
17.11.1. Caução.....	696
17.11.2. Fiança	698
17.11.3. Seguro fiança	701
17.11.4. Cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento.....	702
17.12. Referências bibliográficas.....	702
17.13. Material complementar	704
Capítulo 18 – Shopping Center.....	707
<i>MARCELO BARBARESCO</i>	
18.1. A concretização da livre-iniciativa e da liberdade de contratar: a necessária segurança jurídica.....	708
18.2. Shopping center	710
18.2.1. Caracterização.....	710
18.2.2. Formas de estruturação: sociedade, compropriedade e, concomitante ou não, um condomínio edilício	714
18.2.3. Estrutura contratual: a coligação de variados instrumentos de contrato...	719
18.2.4. Remuneração pelo uso	722
18.2.4.1. Remuneração percentual	722
18.2.4.2. Remuneração mínima.....	724
18.2.4.3. Remuneração mínima dobrada	726
18.2.4.4. Remuneração escalonada (ou progressiva)	727
18.2.4.5. Remuneração mínima “anual”	728
18.2.4.6. Contribuição máxima (ou mínima): custo total de ocupação (CTO).....	728
18.2.5. Estipulações mantenedoras da essência.....	730
18.2.5.1. Tenant mix: ajustes	731
18.2.5.2. Cessão direta ou indireta do contrato	733
18.2.5.3. Raio.....	735

18.3.	Referências bibliográficas.....	737	20.1.2.	Fase pré-processual	784
18.4.	Material complementar	739	20.1.2.1.	A necessidade da prévia notificação e o tempo para purgação da mora	785
Capítulo 19	— Estruturas diferenciadas de cessão do uso de imóveis.....	743	20.1.2.2.	Prazo para propositura.....	786
	<i>MARCELO BARBARESCO</i>		20.1.2.3.	Competência	786
19.1.	Mutações dos contratos e sua função.....	744	20.1.2.4.	Legitimidade das partes: outorga uxória e litisconsórcio	790
19.2.	<i>Built to suit</i> : considerações gerais.....	745	20.2.	Fase postulatória do procedimento	791
19.2.1.	Objeto material: conformação e recebimento	750	20.2.1.	Petição inicial	791
19.2.2.	Remuneração pelo uso: construção de uma realidade	751	20.2.1.1.	Causa de pedir	791
19.2.3.	Vigência e cláusula penal: a materialização da segurança	754	20.2.1.2.	Pedidos principais.....	792
19.2.4.	Vantagens do <i>built to suit</i>	756	20.2.1.3.	Pedidos de tutela provisória	793
19.3.	<i>Sale and lease back</i>	756	20.2.1.4.	Requerimento de justiça gratuita	797
19.3.1.	Caracterização das prestações contratuais.....	757	20.2.1.5.	Valor da causa.....	798
19.3.2.	Estipulações conformadoras da economicidade contratual.....	758	20.2.1.6.	Documentos de juntada indispensável	800
19.3.3.	Revisão de valor e cláusula penal.....	759	20.2.2.	Resposta do réu.....	801
19.4.	Compartilhamento de espaços: <i>coliving</i> e <i>coworking</i>	761	20.2.2.1.	Defesas processuais.....	802
19.4.1.	Estipulações organizacionais	763	20.2.2.2.	Defesas de mérito	804
19.4.2.	Regime jurídico do <i>coliving</i>	766	20.3.	Fase de saneamento do procedimento	805
19.4.3.	Regime jurídico do <i>coworking</i>	767	20.3.1.	Julgamento antecipado do mérito.....	805
19.5.	Locação por meio de aplicativos.....	767	20.3.2.	Julgamento antecipado parcial de mérito	806
19.5.1.	Considerações preliminares acerca do regime jurídico	768	20.3.3.	Saneamento e fixação dos pontos controvertidos	807
19.5.2.	Condomínios residenciais e a locação por aplicativos.....	770	20.4.	Fase probatória do procedimento.....	808
19.6.	Referências bibliográficas.....	774	20.4.1.	A questão do ônus da prova	808
19.7.	Material complementar	776	20.4.2.	A ata notarial como meio de prova	810
			20.5.	Fase decisória.....	811
	Parte 3		20.5.1.	Efeitos da sentença de procedência	811
	CONTENCIOSO IMOBILIÁRIO ESTRATÉGICO		20.5.2.	Efeitos da sentença de improcedência	812
Capítulo 20	— Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóveis.....	781	20.6.	Referências bibliográficas.....	813
	<i>MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES</i>		20.7.	Material complementar	814
20.1.	Noções introdutórias	782			
20.1.1.	Questões terminológicas	783			

Capítulo 21 – Ações locatícias	819		
<i>LUIZA SILVA RODRIGUES</i>			
21.1. Noções introdutórias	820		
21.2. Aspectos processuais gerais das ações locatícias	821		
21.2.1. Aplicação subsidiária do Código de Processo Civil	821		
21.2.2. Tramitação durante as “férias forenses”	821		
21.2.3. Competência	823		
21.2.4. Valor da causa	823		
21.2.5. Recursos e seus efeitos	824		
21.3. Ação de despejo.....	826		
21.3.1. Objeto e natureza da ação de despejo.....	827		
21.3.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	827		
21.3.3. Requisitos da petição inicial.....	829		
21.3.4. Hipóteses de concessão de medida liminar de despejo.....	830		
21.3.4.1. Descumprimento do mútuo acordo, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, em que tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação.....	830		
21.3.4.2. Encerramento do contrato de trabalho que motivou a locação, quando houver prova escrita da rescisão ou quando restar demonstrada em audiência	831		
21.3.4.3. Término do prazo da locação por temporada, desde que a ação de despejo tenha sido proposta em até 30 (trinta) dias após o vencimento do contrato	831		
21.3.4.4. Morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação residencial	832		
21.3.4.5. Permanência do sublocatário no imóvel após extinta a locação celebrada com o locatário.....	832		
21.3.4.6. Necessidade de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público.....	832		
21.3.4.7. Término do prazo de notificação do locatário sem apresentação de nova garantia do contrato	833		
21.3.4.8. Propositura da ação no prazo de 30 (trinta) dias do término do prazo da locação não residencial ou do cumprimento de notificação sobre o intento de retomada	833		
21.3.4.9. Falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação em contrato desprovido de garantia	834		
21.3.4.10. Outras hipóteses de concessão de despejo liminar	834		
21.3.5. Prestação de caução	835		
21.3.6. Citação do réu e providências cabíveis	837		
21.3.7. Produção de provas	838		
21.3.8. Sentença e prazo para desocupação	838		
21.4. Ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	839		
21.4.1. Objeto e natureza da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	839		
21.4.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	840		
21.4.3. Requisitos da petição inicial	840		
21.4.4. Citação do réu e providências cabíveis	841		
21.4.5. Distinções: consignação na Lei n. 8.245/1991 e consignação no CPC/2015	842		
21.4.6. Produção de provas	842		
21.4.7. Sentença	843		
21.5. Ação revisional de aluguéis	843		
21.5.1. Objeto e natureza da ação revisional de aluguéis	843		
21.5.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	845		
21.5.3. Requisitos específicos da petição inicial.....	845		
21.5.4. Fixação de aluguel provisório.....	845		
21.5.5. Citação do réu e providências cabíveis	846		
21.5.6. Produção de provas	846		
21.5.7. Sentença	848		
21.6. Ação renovatória de locação.....	848		
21.6.1. Objeto e natureza da ação renovatória de locação	849		

21.6.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	850	22.2.	Execução de cotas condominiais (título executivo extrajudicial).....	874
21.6.3.	Requisitos específicos da petição inicial.....	850	22.2.1.	Prestações sucessivas.....	875
21.6.3.1.	Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do artigo 51 da Lei n. 8.245/1991.....	850	22.2.2.	Cobrança de unidade autônoma sobre a qual incide alienação fiduciária ...	876
21.6.3.2.	Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	853	22.2.3.	Penhora de vaga de garagem	879
21.6.3.3.	Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia	853	22.2.4.	Responsabilidade ou não do arrematante pelos débitos condominiais....	879
21.6.3.4.	Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação	853	22.2.5.	Concurso singular de credores	881
21.6.3.5.	Indicação do fiador, quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, indicação dos dados do novo fiador, com prova de sua atual idoneidade financeira	854	22.2.6.	Concorrência da dívida condominial com crédito garantido pelo próprio imóvel	882
21.6.3.6.	Prova de que o fiador aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge se casado for.....	855	22.2.7.	Concorrência da dívida condominial com crédito trabalhista	882
21.6.3.7.	Prova, quando for o caso, da condição de cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário	856	22.2.8.	Concorrência da dívida condominial com crédito de IPTU	885
21.6.4.	Prazo decadencial à propositura da ação renovatória	856	22.3.	Ação anulatória de assembleia geral.....	886
21.6.5.	Fixação de aluguel provisório.....	856	22.3.1.	Legitimidade ativa e passiva	889
21.6.6.	Citação do réu e providências cabíveis.....	857	22.3.2.	Prazo decadencial para invalidade das deliberações das assembleias.....	889
21.6.7.	Produção de provas	860	22.4.	Ação de obrigação de não fazer por descumprimento dos deveres condominiais ...	890
21.6.8.	Sentença	861	22.4.1.	Ação demolitória em decorrência de alteração de fachada	891
21.7.	Referências bibliográficas.....	861	22.5.	Ação de exclusão de condômino antissocial	891
21.8.	Material complementar	863	22.5.1.	Função social da propriedade	893
Capítulo 22 – Ações condominiais	869	22.5.2.	A lacuna da lei e a aplicação dos princípios gerais do direito e a função social da propriedade para o afastamento do condômino antissocial.....	894	
<i>RUBENS CARMO ELIAS FILHO</i>		22.6.	Ação anulatória de multa	895	
22.1.	Ação de cobrança das cotas condominiais	870	22.6.1.	Direito ao contraditório no âmbito condominial.....	896
22.1.1.	Legitimidade passiva do compromissário comprador.....	870	22.6.2.	Relevância do ônus probatório.....	896
22.1.2.	Unidade pertencente a mais de um condômino	872	22.7.	Referências bibliográficas.....	897
22.1.3.	Exigibilidade das despesas.....	873	22.8.	Material complementar	898
22.1.4.	Prazo Prescricional	873	Capítulo 23 – Ações possessórias	901	
22.1.5.	Citação no condomínio	874	<i>UMBERTO BARA BRESOLIN</i>		
			23.1.	Breves noções históricas.....	902
			23.2.	Conceitos introdutórios	903
			23.2.1.	Bem jurídico tutelado.....	903
			23.2.2.	Efetividade da tutela	904

23.3. Os atos violadores da posse	905	23.5.8. Provas.....	918
23.3.1. Esbulho	905	23.5.9. Sentença	918
23.3.2. Turbação.....	905	23.5.10. Cumprimento coercitivo	919
23.3.3. Ameaça	905	23.6. O litígio coletivo pela posse	920
23.4. Os instrumentos de tutela da posse.....	905	23.6.1. As invasões coletivas.....	920
23.4.1. Desforço imediato	906	23.6.2. Particularidades procedimentais	921
23.4.2. Ações possessórias.....	906	23.6.2.1. Ampla publicidade.....	921
23.4.2.1. Ação de reintegração de posse	906	23.6.2.2. Intervenção do Ministério Público e da Defensoria Pública...	922
23.4.2.2. Ação de manutenção de posse.....	906	23.6.2.3. Liminar	923
23.4.2.3. Ação de interdito proibitório.....	907	23.6.2.4. Audiência de mediação	923
23.4.3. Fungibilidade	907	23.6.2.5. Cumprimento coercitivo	925
23.5. Aspectos procedimentais das ações possessórias.....	908	23.7. Referências bibliográficas.....	926
23.5.1. Competência	908	23.8. Material complementar	927
23.5.2. Legitimidade ativa	908	Capítulo 24 — Ação de divisão e ação de demarcação de terras particulares.....	931
23.5.3. Legitimidade passiva	909	<i>LUIZA SILVA RODRIGUES</i>	
23.5.3.1. Denúnciação da lide	910	24.1. Noções introdutórias	932
23.5.3.2. Preliminar de ilegitimidade.....	910	24.2. Características comuns à ação divisória e à ação demarcatória.....	932
23.5.4. Petição inicial	910	24.2.1. Natureza dúplice	933
23.5.4.1. Causas de pedir.....	911	24.2.2. Competência	933
23.5.4.2. Pedidos	911	24.2.3. Possibilidade de cumulação de demandas	933
23.5.4.3. Valor da causa.....	911	24.2.4. Possibilidade de recorrer à via extrajudicial	934
23.5.5. Liminar.....	912	24.3. Ação de demarcação de terras particulares.....	934
23.5.5.1. Ação de força nova — procedimento especial.....	913	24.3.1. Objeto da ação de demarcação	934
23.5.5.2. Ação de força velha — procedimento comum	913	24.3.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	936
23.5.6. Audiência de justificação prévia.....	914	24.3.3. Requisitos específicos da petição inicial.....	937
23.5.7. Resposta do réu.....	914	24.3.4. Citação do réu e providências cabíveis	938
23.5.7.1. Prazo	915	24.3.5. Produção de provas	938
23.5.7.2. Defesa	916	24.3.6. Sentença	939
23.5.7.3. Pedido contraposto.....	916	24.4. Ação de divisão.....	941
23.5.7.4. Exceção de domínio.....	916		

24.4.1. Objeto da ação de divisão	942	26.2. Os “fatos” nas ações imobiliárias	972
24.4.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva	942	26.3. Os meios de prova e as ações imobiliárias	973
24.4.3. Requisitos específicos da petição inicial	943	26.3.1. Prova testemunhal e ações imobiliárias.....	974
24.4.4. Citação do réu e providências cabíveis	944	26.3.2. Prova documental e ações imobiliárias.....	975
24.4.5. Produção de provas	944	26.3.3. Prova pericial e ações imobiliárias.....	977
24.4.6. Sentença	946	26.4. Ônus da prova em ações imobiliárias	979
24.5. Ações dos confinantes prejudicados pela divisão e/ou demarcação	946	26.5. Produção antecipada de prova – Hipóteses de cabimento e novos escopos	981
24.6. Referências bibliográficas.....	947	26.6. Aspectos práticos da fase de instrução em algumas ações imobiliárias	982
24.7. Material complementar	949	26.6.1. Ações de usucapião de bens imóveis particulares	983
Capítulo 25 – Negócios jurídicos processuais em ações imobiliárias.....	953	26.6.2. Ações possessórias.....	983
<i>HELDER MORONI CÂMARA</i>		26.6.3. Ações versando sobre vícios construtivos	984
25.1. Considerações Iniciais.....	954	26.6.4. Ações visando resolução de compromisso de venda e compra	984
25.2. Elementos e condições	956	26.7. Referências bibliográficas.....	985
25.2.1. Existência, validade e eficácia do negócio processual.....	956	26.8. Material complementar	986
25.2.1.1. O plano da existência.....	957	Capítulo 27 – Recuperação de créditos imobiliários.....	987
25.2.1.2. O Plano da validade	958	<i>HELDER MORONI CÂMARA</i>	
25.2.1.3. As condições gerais de validade	959	27.1. Considerações iniciais.....	988
25.2.1.4. As condições específicas de validade	960	27.2. O crédito garantido por alienação fiduciária.....	990
25.2.1.5. O plano da eficácia	961	27.2.1. A desjudicialização: Lei 9.514/1997	990
25.3. Negócios Jurídicos Processuais em Espécie.....	962	27.2.2. A execução judicial do crédito imobiliário garantido por alienação fiduciária.....	994
25.3.1. Cláusula <i>non petendo, stay period</i> e limitação do objeto litigioso	962	27.2.3. Alienação fiduciária, recuperação judicial e falência do devedor	995
25.3.2. Provas.....	963	27.3. O crédito garantido por hipoteca.....	997
25.3.3. Execução	964	27.3.1. A desjudicialização: Decreto-lei nº 70/1966	997
25.3.4. Outras hipóteses	965	27.3.2. A execução judicial do crédito garantido por hipoteca	998
25.4. Referências bibliográficas.....	966	27.3.3. Hipoteca, recuperação judicial e falência do devedor	999
25.5. Material complementar	967	27.4. Outros créditos envolvendo bens imóveis: contrato de locação e taxas condominiais.....	1000
Capítulo 26 – Produção de provas em ações imobiliárias	969	27.5. Referências bibliográficas.....	1003
<i>JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI</i>		27.6. Material complementar	1004
26.1. Considerações iniciais e Direito à prova	970		

SUMÁRIO: 6.1. A interação da responsabilidade civil com o Direito Imobiliário; 6.2. O inadimplemento da promessa e do contrato definitivo de compra e venda de imóvel e suas consequências; 6.2.1. Efeito indenizatório na resolução por inadimplemento, na execução pelo equivalente e na execução específica; 6.2.2. Interesse positivo e interesse negativo: verbas que não podem ser cumuladas; 6.3. O inadimplemento da promessa de compra e venda de imóvel no âmbito da incorporação e suas consequências; 6.4. Responsabilidade civil na Lei dos Distratos; 6.5. Responsabilidade civil do corretor imobiliário; 6.6. Responsabilidade civil do registrador imobiliário; 6.7. Referências bibliográficas; 6.8. Material complementar: Bibliografia indicada; Precedentes; Jurisprudência selecionada; Enunciados.

6.1. A interação da responsabilidade civil com o Direito Imobiliário

Chamado “Direito Imobiliário” nada mais é do que uma especialização do Direito Civil que se relaciona com todas as suas subáreas: parte geral, obrigações, contratos, direitos reais, família, sucessões, direito do consumidor etc. E como não poderia deixar de ser, o Direito Imobiliário interage, também, e de forma muito próxima, com a responsabilidade civil, notadamente com a responsabilidade civil contratual.¹

Nos últimos anos, os negócios imobiliários se desenvolveram muito no Brasil, com o surgimento de diferentes formas de estruturação dos empreendimentos e de captação de recursos. As incorporações imobiliárias floresceram em todos os cantos do país e os fundos imobiliários ficaram cada vez mais atrativos, captando investidores de toda parte.

O Direito Imobiliário acompanhou essa evolução, tornando-se mais dinâmico e sofisticado, mas, por outro lado, passou a ser permeado de controvérsias que, muitas vezes, afogam o Judiciário em meio a tantas ações indenizatórias, aproximando cada vez mais o Direito Imobiliário da responsabilidade civil. São tantos os litígios que não se restringem mais ao Judiciário – nos negócios imobiliários mais complexos, têm sido comum a previsão da arbitragem como meio de solução de controvérsias.

Nessa interação entre o Direito Imobiliário e a responsabilidade civil, diversos temas poderiam ser aqui discutidos: responsabilidade civil do comprador ou do promitente comprador pelo descumprimento do contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda de imóvel; responsabilidade civil na Lei dos Distratos; responsabilidade das incorporadoras pelo atraso na entrega das unidades; responsabilidade das incorporadoras pela entrega e pelos vícios da coisa; responsabilidade

1. Fora do campo do Direito Civil, o Direito Imobiliário relaciona-se, ainda, com o Direito Constitucional, com o Direito Urbanístico, com o Direito Tributário, com o Direito Ambiental etc. – até mesmo com o mercado financeiro, destacando-se as operações ligadas à securitização, fundos imobiliários e, mais recentemente, a abertura de capital das empresas imobiliárias.

do construtor; responsabilidade civil do corretor imobiliário; responsabilidade civil dos registradores imobiliários e muitos outros que fogem do escopo de um curso de Direito Imobiliário.

Este capítulo dedica-se ao estudo das principais repercussões do Direito Imobiliário na responsabilidade civil. Não se pretende aqui cobrir todos esses temas; do contrário, o capítulo estaria fadado a ser superficial. A proposta deste capítulo é tratar, especialmente, do descumprimento da promessa e do contrato definitivo de compra e venda de imóvel, tanto por parte do comprador quanto por parte do vendedor. Depois disso, serão traçadas, ainda, algumas linhas sobre o inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel no âmbito da incorporação e suas consequências. A Lei dos Distratos, notadamente o capítulo que traz a previsão de suas famigeradas multas, também será objeto deste capítulo.

6.2. O inadimplemento da promessa e do contrato definitivo de compra e venda de imóvel e suas consequências

No âmbito dos negócios imobiliários, é possível que, após longo período de negociação e posterior assinatura do contrato de promessa ou de compra e venda definitiva de um imóvel, alguns percalços impeçam o bom cumprimento desse contrato, sendo necessário que comprador e vendedor lidem com as consequências de um inadimplemento. Pode-se citar como exemplos de situações que geram o inadimplemento em negócios imobiliários aquelas em que o financiamento por parte do comprador não é aprovado, ou então quando o comprador não arca com a quantia no prazo estipulado contratualmente, ou, ainda, quando uma construtora entra em processo de falência e não finaliza a obra.²

Inadimplemento é o termo que designa o não cumprimento de uma determinada prestação – que consiste no objeto da relação obrigacional –, no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelece.³ Como principal efeito, o inadimplemento gera a responsabilidade da parte inadimplente. Sobre o assunto, abalizada doutrina brasileira explica o seguinte:

2. Para os fins desse item, serão analisados os aspectos do inadimplemento da promessa de compra e venda, bem como da compra e venda definitiva de um imóvel, fora do ambiente específico da incorporação, o qual será objeto de análise no item 6.3, infra, desse capítulo.

3. Como explica a doutrina: “O inadimplemento não é, pois, nem a simples ausência de cumprimento nem a mera não-realização da prestação devida: constitui, especificamente, a não-realização da prestação devida na medida em que essa não-realização corresponda à violação da norma (legal, convencional, imposta pelos usos ou derivada de modelo jurisprudencial) que era especificamente dirigida ao devedor (cominando o dever de prestar) ou ao credor (cominando o dever de receber)” (MARTINS-COSTA, Judith. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao novo Código Civil*, v. 5. T. II. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 83).

“[A] obrigação, uma vez descumprida pelo devedor, passa a uma fase de responsabilidade, distinta ou não da primeira, pouco importa, mas em que o credor tem o direito de buscar os meios necessários à recomposição do prejuízo sofrido com a não execução ou procurar outros meios, quando possíveis, da própria realização in natura da prestação”.⁴

No Direito brasileiro, inadimplemento é gênero que comporta duas espécies: (i) o inadimplemento absoluto e (ii) o inadimplemento relativo. O inadimplemento absoluto configura-se quando a prestação se torna impossível ou inútil para o credor. Isto é, nas situações em que alguma intercorrência impede o desfecho perseguido pelos sujeitos do negócio e não se realiza a prestação de forma satisfativa, consubstanciada no comportamento do devedor que executa, a um só tempo, o dever principal de prestação e todos os demais deveres secundários e de conduta que se façam instrumentalmente necessários para a consecução do resultado útil programado.

Já o inadimplemento relativo resta configurado nos casos de mora do devedor, ou seja, quando há o cumprimento da obrigação, mas esse é imperfeito, não respeitando a observância do tempo, lugar ou forma acordado entre as partes.⁵ No inadimplemento relativo, o credor ainda tem interesse na prestação, porque ela ainda lhe é útil, então a ação cabível é a ação de execução específica.

As várias situações em que o inadimplemento pode ser verificado, e suas diversas classificações, remetem à questão, que nos interessa para os fins deste capítulo, da identificação dos remédios e soluções que o ordenamento jurídico brasileiro disponibiliza à parte prejudicada com o descumprimento do contrato de promessa e de compra definitiva de imóvel.

O art. 389 do Código Civil brasileiro⁶ determina como consequência do inadimplemento a responsabilidade do devedor pelo ressarcimento das perdas e danos. Note-se que esse dispositivo indica apenas o efeito geral e típico do inadimplemento, qual seja, o nascimento da responsabilidade pelo pagamento de perdas e danos. Não é esse, contudo, o único efeito do descumprimento contratual; em realidade, nem mesmo é um efeito necessário. Trata-se, a rigor, de um efeito eventual e subsidiário, embora normalmente presente.⁷

4. SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de Direito Civil*, v. 2, 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995, p. 332.

5. Código Civil: “Art. 394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer”.

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

7. A doutrina nacional busca deixar isso claro ao explicar o seguinte: “O art. 389 do Código Civil determina como consequência do não-cumprimento da obrigação a responsabilidade do devedor pelo ressarcimento das perdas e danos. O dispositivo merece leitura cuidadosa. Em primeiro lugar, como já se adiantou, pode o não-cumprimento da obrigação derivar da

Diante do inadimplemento absoluto, abrem-se para o credor da relação imobiliária dois caminhos: ou bem ele resolve o contrato, se não tiver mais interesse na manutenção do vínculo contratual, ou bem ele pleiteia a execução pelo equivalente, cabendo, em qualquer dos casos, a indenização por perdas e danos.⁸ Enquanto o remédio fundado na resolução do contrato desfaz o vínculo obrigacional, gerando três ordens de efeitos – liberatório, ressarcitório e restitutivo –, a execução pelo equivalente confere ao credor a possibilidade de, a despeito do inadimplemento absoluto, conservar o contrato e, complementarmente, requerer a reparação das eventuais perdas e danos (efeito ressarcitório).⁹

Diferem os referidos remédios, por conseguinte, no que diz respeito à liberação do vínculo existente na relação imobiliária: enquanto a resolução opera o efeito liberatório, a execução pelo equivalente, ao contrário, mantém o vínculo obrigacional. Além disso, a resolução produz um efeito restitutivo, o que não se passa na execução pelo equivalente, já que nesta o interesse do credor é a manutenção do vínculo, e não o seu desfazimento. E, embora decorra um efeito ressarcitório de ambos os remédios, as perdas e danos devidas em cada um desses caminhos obviamente não são as mesmas, nem são calculadas pelos mesmos critérios.

resistência do credor em receber a prestação, caso em que é a ele e não ao devedor que o ordenamento jurídico reserva responsabilidade (art. 400). Em segundo lugar, e de modo bem mais nocivo, a redação do art. 389 sugere que a reparação das perdas e danos consiste no remédio único ou principal de que dispõe a parte prejudicada pelo inadimplemento. Muito ao contrário, o art. 475 do Código Civil, inserido no Título relativo aos contratos em geral, esclarece que: “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos. (...) Em síntese, é apenas subsidiariamente, ou em caráter adicional à execução específica ou extinção do vínculo obrigacional (art. 474), que o legislador vem garantir a indenização por perdas e danos. Ao contrário do que sugere a linguagem do art. 389, não se trata, portanto, de uma consequência necessária do inadimplemento” (TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. In: AZEVEDO, Álvaro Villaça (coord.). *Código civil comentado*, v. 4. São Paulo: Atlas, 2008, p. 346).

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

9. Note-se que, se a prestação se torna impossível para o devedor ou inútil para o credor, a execução específica não se afigura apropriada, pois é incapaz de conferir ao credor a própria prestação, que é aquilo a que se propõe. Diante do inadimplemento absoluto, portanto, caberá ao credor optar entre resolver a relação obrigacional, com o retorno do *status quo ante*, ou exigir, o cumprimento, não in natura, “mas pelo equivalente pecuniário da prestação, isto é, o seu valor em dinheiro, sem prejuízo, em ambas as hipóteses, da indenização pelas eventuais perdas e danos experimentados” (TERRA, Aline de Miranda Valverde. Execução pelo equivalente como alternativa à resolução: repercussões sobre a responsabilidade civil. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBD Civil*, v. 18. Belo Horizonte, out.-dez./2018, p. 54). Apesar de o efeito ressarcitório ser comum a ambos os remédios, os critérios utilizados para calcular as verbas são, por certo, diversos. Afinal, se esses remédios geram consequências diferentes (enquanto um libera as partes das obrigações, o outro mantém o vínculo obrigacional), os danos sofridos pelo credor em um e no outro caso serão naturalmente distintos.

Por outro lado, quando se está diante de inadimplemento relativo, o remédio prioritário disponibilizado pelo ordenamento jurídico brasileiro nas situações em que a prestação ainda for útil dentro do contexto da relação obrigacional é o do cumprimento específico da obrigação (execução específica), sendo que, também nesse caso, deverá o devedor responder pelos prejuízos eventualmente observados.¹⁰ **O pedido de perdas e danos, portanto, é, sempre, subsidiário/cumulativo às soluções legais existentes para o inadimplemento das obrigações, mas – vale frisar – o quantum devido a título de perdas e danos em cada um desses caminhos não é o mesmo, nem são as perdas e danos calculadas segundo os mesmos critérios.**

Assim, quando se está diante do descumprimento de um contrato de promessa ou de compra e venda definitiva de um bem imóvel, a primeira pergunta que se deve fazer é de qual descumprimento se trata: inadimplemento absoluto ou relativo? A resposta a essa pergunta é fundamental para definir os caminhos que o Direito Civil abre para a parte prejudicada pelo descumprimento do negócio imobiliário.

Em se tratando de uma promessa ou de um contrato definitivo de compra e venda de imóvel, se a parte prejudicada for, por exemplo, o comprador, caberá a ele decidir se, diante do inadimplemento absoluto, prefere pleitear a resolução do contrato, extinguindo de uma vez por todas a relação contratual, ou pleitear o equivalente, cabendo em ambos os casos perdas e danos. Já diante do inadimplemento relativo do negócio imobiliário, caberá ao comprador prejudicado pleitear a execução específica do contrato, cabendo, também neste caso, cumular o pleito com o pedido indenizatório.¹¹

10. Código Civil: “Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. Parágrafo único. Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos”.

11. Inicialmente, a doutrina controvertia a respeito da possibilidade de um contrato preliminar, como a promessa de compra e venda de imóveis, dar ensejo à execução específica, mas essa discussão foi, paulatinamente, perdendo importância à medida que o Direito Processual foi aperfeiçoando seus institutos. Atualmente, admite-se, com certa tranquilidade, a resposta afirmativa, desde que, evidentemente, (i) o contrato promessa tenha todos os elementos essenciais do definitivo e (ii) não contenha cláusula de arrependimento. Nesse sentido: “Quando o contrato preliminar tiver por objeto a futura prestação de declaração de vontade, por ocasião da celebração do contrato definitivo, uma vez sonhada tal declaração, isso dará ensejo a execução específica, em que uma sentença judicial suprirá a vontade da parte inadimplente produzindo os efeitos do contrato não concluído. É óbvio que a parte que for buscar no Judiciário a execução específica deverá cumprir sua prestação obrigacional. A sentença judicial somente pode suprir a vontade da parte inadimplente para conferir caráter definitivo ao contrato preliminar, não podendo suprir a vontade da parte inadimplente para preencher pontos do contrato a respeito dos quais não houve acordo, por exemplo, elementos acidentais. Em grande medida, a doutrina, ao falar de execução específica, cita sempre o caso do promitente vendedor de imóvel que se nega a passar a escritura definitiva de transferência de propriedade, sendo cabível ação de adjudicação compulsória, cuja sentença supre a vontade da parte, tendo os

Por outro lado, se a parte prejudicada for o vendedor do imóvel, diante do inadimplemento do comprador, caberá a ele avaliar se ainda tem ou não interesse na manutenção do negócio. Se ele ainda tiver interesse, a hipótese é de inadimplemento relativo e o remédio adequado será a ação de execução específica (cumulada com perdas e danos, se for o caso). Se não tiver mais interesse na manutenção do vínculo, o remédio adequado será a resolução, por meio do qual ficará extinto o vínculo contratual entre as partes do negócio imobiliário com todas as consequências daí decorrentes. Neste último caso, o vendedor também poderá aduzir um pedido indenizatório, que será cumulado com o pedido de resolução, mas, evidentemente, terá que fazer a prova dos prejuízos sofridos.

Como é fácil notar, o pedido indenizatório vem sempre cumulado com outro pedido, bastando que a parte prejudicada pelo inadimplemento (absoluto ou relativo) do negócio imobiliário prove os prejuízos decorrentes, direta e imediatamente, do descumprimento contratual. Apesar de o pedido indenizatório poder ser cumulado tanto com o remédio da resolução, como com a execução pelo equivalente e mesmo com o pedido de execução específica, as perdas e danos devidos em cada um desses casos não são idênticas, como se explicará a seguir.

6.2.1. Efeito indenizatório na resolução por inadimplemento, na execução pelo equivalente e na execução específica

A resolução extingue a relação obrigacional e, em seu lugar, surge entre os contratantes uma relação de liquidação, no âmbito da qual se produzem os efeitos liberatório, restitutivo e ressarcitório. Nesses casos, o credor, frente ao inadimplemento absoluto, deseja se libertar do vínculo contratual, porque a prestação se tornou impossível ou não lhe é mais útil, tornando-se a manutenção do contrato incapaz de satisfazer seus interesses.

A resolução assume, assim, eficácia liberatória das obrigações não executadas, dispensando as partes de prestá-las; eficácia restitutória, em que ambos os contratantes devem restituir, *in natura*, tudo o que houverem recebido por força do contrato – salvo se se tratar de contrato de duração, em que a resolução não altera os efeitos já

mesmos efeitos da escritura. Mas não é difícil se vislumbrar outras hipóteses, por exemplo, quando uma empresa se compromete, mediante contrato preliminar, a vender determinado maquinário (de sua propriedade e posse) a outra empresa e não o faz, não celebrando o contrato definitivo, sendo então passível de execução específica. Também quando uma pessoa detentora do controle acionário de determinada sociedade se nega a celebrar o contrato definitivo transferindo-o para o promissário comprador; ou no caso de trespasse de estabelecimento empresarial, entre outros. Em caso de negócios imobiliários, a lei prevê expressamente que o promitente comprador pode requer judicialmente a execução específica (adjudicação compulsória) contra o promitente vendedor, ou mesmo contra terceiro, que se recusa a outorgar a escritura definitiva de compra e venda da propriedade do imóvel, conforme o art. 1.418 do Código Civil” (TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso e promessa de compra e venda*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 146).

exauridos;¹² e eficácia ressarcitória, conferindo ao credor a possibilidade de pleitear as perdas e danos eventualmente cabíveis.

Ao desfazer o vínculo obrigacional, a resolução tem por objetivo retornar as partes ao *status quo ante*. Em trabalho acadêmico recente,¹³ optou-se por designar o fenômeno de volta ao “*status quo ante* dinâmico”, porque não pretende o credor simplesmente ser colocado na situação em que estaria antes de celebrar o contrato inadimplido, mas na situação em que poderia estar se não tivesse celebrado o contrato inadimplido. Isto é, procura-se colocar o credor na posição econômico-jurídica em que estaria caso o contrato jamais tivesse sido celebrado, tendo em vista todas as possibilidades que se lhe ofereciam àquela altura, uma vez provadas.

Esse retorno ao *status quo ante* impõe aos contratantes a restituição do que houverem recebido por força do contrato – no caso de descumprimento contrato de compra e venda de imóvel pelo comprador, por exemplo, seria o caso da reintegração do vendedor na posse do imóvel – e confere ao inadimplente o dever de ressarcir o credor pelos prejuízos causados pelo inadimplemento.

Note-se que o efeito ressarcitório não se confunde com o efeito restitutivo: ambos operam em esferas diferentes, ainda que complementares. Em relação ao efeito ressarcitório, a principal questão que se coloca diz respeito à de sua abrangência: na resolução, indeniza-se o interesse positivo ou o interesse negativo do credor?

A reparação pelo “interesse positivo” destina-se a colocar o credor, prejudicado pelo inadimplemento, na exata situação em que se haveria de encontrar caso o contrato tivesse sido regularmente cumprido pelo devedor, tal como negociado pelas partes. Consiste o interesse positivo, portanto, na “vantagem proveniente do contrato, na mais valia que aproveita o contratante”.¹⁴

O interesse negativo, por sua vez, diz respeito ao dano suportado pelo credor por ter depositado confiança na seriedade das tratativas negociais, na validade da declaração de vontade ou em outra circunstância que represente um dano sofrido pela celebração do contrato. A tutela do interesse negativo justifica, então, que a reparação conduza o credor à situação em que estaria caso não houvesse confiado ou se vinculado à relação contratual.¹⁵

12. Por força do efeito restitutivo que se opera durante a relação de liquidação, cada uma das partes recuperará aquilo que prestou. Isso ocorre porque a resolução elimina a causa justificadora das prestações contratuais e obriga os contratantes a restituir o que receberam em execução do contrato, a fim de conduzi-los ao *status quo ante*. Não sendo possível a restituição *in natura*, ou não tendo o credor interesse em recebê-la, devolve-se o valor equivalente.
13. TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Efeito indenizatório da resolução por inadimplemento. In: *Inexecução das Obrigações*, v. 1. Rio de Janeiro: Processo, 2020, p. 396.
14. ASSIS, Araken de. Dano positivo e negativo na dissolução do contrato. *Revista do Advogado*, n. 44. São Paulo: Associação dos Advogados de São Paulo, out./1994, p. 21.
15. Como explica a doutrina, “interesse negativo aponta para a situação em que o credor se encontraria se não tivesse celebrado o contrato, ou entrado em negociações que se viram

De modo geral, sustenta-se no Brasil que a indenização que deve ser cumulada com o pedido de resolução é a que visa a recompor o interesse negativo do credor.¹⁶ Na jurisprudência nacional, o cenário não é muito diferente.¹⁷ A indenização pelo interesse negativo, em caso de resolução por inadimplemento contratual, tem por escopo conduzir o credor àquela situação em que se encontraria se não tivesse celebrado o contrato (de forma dinâmica, como já ressaltado).

injustamente frustradas” (MARTINS-COSTA, Judith. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao novo Código Civil*, cit., pp. 329-330).

16. Nesse sentido: “Mas que perdas e danos são os de que fala o art. 475 do Código Civil? São os danos pelo inadimplemento, que então produziria a pretensão à resolução ou à rescisão e a pretensão à indenização, ou são os danos que causa a resolução ou a rescisão, em si? O Código Civil, no art. 475 somente diz que se há a pretensão à resolução ou à rescisão, com ‘indenização por perdas e danos’. São as perdas e danos que resultam da resolução ou da rescisão. Portanto, as perdas e danos que a resolução ou a rescisão causa, e não as que emanaram do inadimplemento mesmo. O interesse negativo é que mais importa e a ele se referiu o art. 475 quando falou de resolução, ou rescisão, ‘com perdas e danos’. É como se estivesse escrito: o devedor há de prestar o interesse negativo, que provenha da resolução, ou da rescisão. (...) A dívida de perdas e danos, a que alude o art. 475 do Código Civil, é a dívida concernente ao interesse negativo do credor” (PONTES DE MIRANDA, *Tratado de direito privado*. T. XXV, atualizado por Wilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2003, pp. 393-394). Veja-se também: AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Responsabilidade pré-contratual no Código de Defesa do Consumidor*: estudo comparativo com a responsabilidade pré-contratual no direito comum. In: *Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 183; LÓPEZ, María Medina. La ruptura injustificada de los tratos preliminares: notas acerca de la naturaleza de la responsabilidad precontractual. *Revista de Derecho Privado*, Madrid, mai.-jun./2005, pp. 79-105; MARTINS-COSTA, Judith. Responsabilidade civil contratual. Lucros cessantes. Resolução. Interesse positivo e interesse negativo. Distinção entre lucros cessantes e lucros hipotéticos. Dever de mitigar o próprio dano. Dano moral e pessoa jurídica. In: Renan Lotufo; Giovanni Ettore Nanni; Fernando Rodrigues Martins (coord.). *Temas relevantes do direito civil contemporâneo*: Reflexões sobre os 10 anos do Código Civil. São Paulo: Atlas, 2012, p. 563; ASSIS, Araken de. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, pp. 150-151; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz Costa. *Lucros cessantes*: do bom senso ao postulado normativo da razoabilidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 133-134; 138; TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutive expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2018, p. 200 et. seq. Em sentido contrário: AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*, 2. ed. Rio de Janeiro: Aide Editora, 2004, p. 269.
17. Exemplificativamente, ver os seguintes julgados sobre a reparação do interesse negativo no caso de resolução do vínculo obrigacional: TJSP, 1ª CDPriv., AC 1000345-45.2019.8.26.0272, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 14.12.2020, DJ 14.12.2020; TJSP, 4ª CDPriv., AC 1000280-92.2018.8.26.0625, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 12.08.2020, DJ 12.08.2020; TJSP, 2ª CDPriv., AP 1000902-11.2016.8.26.0604, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 28.03.2017, DJ 06.04.2017; TJSP, 7ª CDPriv., AP 0001179-90.2010.8.26.0301, Rel. Des. Rômulo Russo, j. 13.03.2015, DJ 13.03.2015; TJSP, 20ª CDPriv., AP 9120164-31.2006.8.26.0000, Rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 13.06.2011, DJ 28.07.2011; TJRS, 7ª CC., AC 196251193, Rel. Des. Perciano de Castilhos Bertoluci, j. 29.08.1997; TJRS, 2º Grupo de Câmaras Cíveis, Embargos Infringentes 190135137, Rel. Des. Araken de Assis, j. 21.12.1990.

De fato, se o credor, frente ao inadimplemento de uma promessa de compra e venda ou de uma compra e venda definitiva de um imóvel, opta pela resolução da relação obrigacional, não faz sentido que possa exigir do devedor o ressarcimento do benefício que lhe traria a execução do negócio (interesse positivo). Isto é, não faz sentido, no que diz respeito ao efeito ressarcitório da resolução, colocar o credor na situação hipotética em que estaria caso o negócio imobiliário inadimplido houvesse sido cumprido. Tal raciocínio, como já se teve oportunidade de ressaltar em trabalho acadêmico recentemente publicado:

“(…) revela incoerência entre os efeitos da resolução: como se pode, de um lado, pretender, com o efeito restitutivo, reconduzir as partes à situação anterior à celebração do contrato e, com o indenizatório, à situação hipotética atual, como se esse mesmo contrato tivesse sido regularmente adimplido? A situação hipotética que o efeito indenizatório busca reconstruir é aquela que, assim como o efeito restitutivo, ignora a existência do contrato descumprido, ou seja, é aquela situação que teria se concretizado caso esse contrato não tivesse sido firmado”.¹⁸

Daí o objetivo da resolução ser “a exoneração da obrigação que, por seu lado, assumiu (ou a restituição da prestação que efectuou) e a reposição do seu patrimônio no estado em que se encontraria, se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo)”.¹⁹ **A resolução libera o credor do vínculo obrigacional, possibilitando que ele retorne ao mercado imobiliário em procura de outro negócio, mais adequado aos seus interesses. Assim, coerentemente com o retorno ao status quo ante imposto pela resolução, a indenização se dá, via de regra, pelo interesse negativo.**

18. TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Resolução por inadimplemento: o retorno ao status quo ante e a coerente indenização pelo interesse negativo. In: *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 9, n. 1, 2020, pp. 9-10. Disponível em: <<http://civilistica.com/resolucao-por-inadimplemento-o-retorno/>>. Acesso em 21.12.2020.

19. VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*, v. 2, 7. ed. Coimbra: Almedina, 1997, p. 109. No mesmo sentido: LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direito das obrigações*, v. 2, 3. ed. Coimbra: Almedina, 2005, p. 260, para quem: “(...) o contraente fiel poder optar entre obter uma indemnização pelo interesse contratual positivo ou resolver o contrato, a qual determinará uma sua liquidação integral com efeitos retroactivos, implicando a restituição das prestações já realizadas ou a liberação das que ainda não o foram, subsistindo a indemnização que, no entanto, será limitada ao interesse contratual negativo”. Confira-se, ainda, nessa mesma linha: MOTA PINTO, Carlos Alberto da. *Cessão da posição contratual*. Coimbra: Almedina, 1970, p. 412; MOTA PINTO, Carlos Alberto da. *Direito das obrigações*. Coimbra: Editora Policop, 1973, p. 294; XAVIER, Vasco da Gama Lobo. Venda a prestações: algumas notas sobre os artigos 934.º e 935.º do Código Civil. In *Separata da RDES*. Ano XXI. Coimbra, 1977, p. 262; RICHTER, Giorgio Stella. *La responsabilità precontrattuale*. Torino: Utet, 1996, pp. 112-113.

Apesar de haver exceções, como ocorre no caso dos contratos de trato sucessivo, que se resolvem, como regra, para o futuro,²⁰ a experiência indica que a indenização pelo interesse positivo, diante de um inadimplemento absoluto, só é devida quando o credor persegue a execução pelo equivalente, em vez de promover a resolução do vínculo obrigacional. Em princípio, então, a resolução do negócio imobiliário não enseja indenização por interesse positivo.

Como já se teve oportunidade de ressaltar em outra seara, seria “incongruente pleitear o credor a extinção do contrato com a volta *ao status quo* anterior e, ao mesmo tempo, requerer indenização que o coloque na mesma situação que estaria se o contrato tivesse sido cumprido”.²¹

A reparação do interesse negativo até pode ser eventualmente composta por lucros cessantes,²² mas, nesse caso, o lucro cessante não corresponde ao que o lesado razoavelmente deixou de ganhar com aquele negócio em particular, que fora descumprido, mas antes ao que ele deixou de auferir por ter celebrado o referido contrato, isto é, ao que ele ganharia se tivesse, por exemplo, dado continuidade a outro negócio já em curso, ou, então, com o próprio investimento financeiro do capital. Como já asseverava Antônio Chaves, os prejuízos indenizáveis a título de interesse negativo podem traduzir-se “numa diminuição patrimonial positiva – as quantias despendidas, p. ex. – ou na frustração de um lucro provável, como o que teria resultado da celebração de outro contrato, que só por intervir aquele deixou de se celebrar”.²³

Assim, aquele que pretende *resolver* o vínculo imobiliário obrigacional e pedir, cumulativamente, a reparação do interesse negativo composta por lucros cessantes, precisará provar, contundentemente, que outras boas oportunidades negociais se lhe apresentaram, as quais foram perdidas (perda de uma chance), ou que, por conta do contrato inadimplido, interrompera outro negócio já em curso, caso em que teria aí direito a um lucro cessante.

Já na execução pelo equivalente, a indenização devida é aquela que consiste no interesse positivo do credor da relação imobiliária, porque ao optar por esse

20. Se por determinado período as prestações são executadas regularmente, o inadimplemento superveniente não altera o sinalagma relativo àquelas progressas, e o efeito restitutivo não retroage.

21. GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Lucros cessantes: do bom senso ao postulado normativo da razoabilidade*, cit., pp. 139-140.

22. A composição do interesse negativo, tal qual do interesse positivo, é formada pelas duas facetas do dano patrimonial: dano emergente e lucro cessante (MARTINS-COSTA, Judith. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao novo Código Civil*, cit., p. 330). A composição do interesse positivo não suscita tantas dúvidas quanto a do interesse negativo, em que se discute se os lucros cessantes e outras verbas teriam ou não lugar. No que diz respeito ao interesse positivo, admite-se com certa tranquilidade que sua composição abarca também os lucros cessantes, mas nesse âmbito é preciso cautela, porque nem sempre o prejudicado pelo descumprimento faz jus, de fato, a esta faceta do dano patrimonial.

23. CHAVES, Antônio. *Responsabilidade pré-contratual*. 2. ed. São Paulo: Lejus, 1997, p. 208.

caminho o credor confirma o seu desejo de manter o vínculo contratual. No entanto, ainda que, ao final da ação, ele receba o equivalente a prestação descumprida, as perdas e danos são devidas para que ele possa, realmente, ficar na mesma posição jurídica em que estaria se o contrato de promessa ou de compra e venda definitiva de imóvel tivesse sido respeitado e devidamente cumprido. Indeniza-se, portanto, o interesse positivo do credor. **Da mesma forma, na execução específica, indeniza-se o interesse positivo do credor, porque também nesta hipótese o credor deseja manter o vínculo obrigacional, mas as perdas e danos cumuladas com a execução específica têm por objetivo indenizar os prejuízos sofridos em razão da mora do devedor.**

Para transpor essas lições para o contrato de compra e venda de imóveis, é preciso antes verificar de qual inadimplemento se trata. Se o inadimplemento for relativo, a ação cabível é a de execução específica e, neste caso, deve-se indenizar o interesse positivo do credor. Supondo, então, que a parte inadimplente seja o vendedor do imóvel, neste caso o comprador fará jus ao imóvel e a uma indenização que o coloque na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido espontaneamente.

Já em se tratando de inadimplemento absoluto (a prestação não é mais útil para o credor), o comprador teria que decidir se prefere resolver o contrato, extinguindo o vínculo, caso em que estaria liberado de pagar o preço e ainda faria jus a uma indenização que o colocasse na mesma posição que estaria se sequer tivesse firmado o contrato (não teria gastos com advogados, por exemplo), ou se prefere a execução pelo equivalente. Nesta última hipótese, além de receber o equivalente ao valor atualizado do imóvel na data em que este deveria ter sido entregue, também poderá pleitear perdas e danos, mas a indenização terá por objetivo colocá-lo na situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido espontaneamente. Assim, se nesse meio tempo os imóveis tiverem experimentado grande valorização, o credor terá que receber uma indenização pela diferença correspondente a valorização daquele específico imóvel. Fará jus, também, a ser ressarcido pelas despesas que teve com advogados para ajuizar a ação. Afinal, o objetivo da indenização nesse caso é colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido espontaneamente.

6.2.2. Interesse positivo e interesse negativo: verbas que não podem ser cumuladas

No Brasil, existe um certo consenso doutrinário acerca da rejeição dessa cumulatividade entre os interesses positivo e negativo.²⁴ Seria contraditório, de fato,

24. Como explica Paulo Mota Pinto: “A incompatibilidade entre ressarcimentos com as medidas de indenização em causa é, aliás, biunívoca, isto é, tanto se verifica quando seja examinada na ótica do pedido de uma indenização correspondente ao interesse positivo como quando se reclamou o ressarcimento pelo interesse negativo” (PINTO, Paulo Mota. *Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*, v. 2. Coimbra: Coimbra Editora, 2008, p. 1007). A impossibilidade de haver cumulação não quer dizer que haja um caráter de alternatividade

admitir que uma condenação buscasse, ao mesmo tempo, conduzir a vítima a duas situações claramente diferentes e opostas, quais sejam, a situação em que o pedido se baseia na ausência de celebração do contrato e a situação em que o pedido se baseia no regular adimplemento do contrato. Como já explicou a doutrina:

“Ninguém pode pretender ser colocado simultaneamente na situação em que estaria, se não tivesse sido concluído um certo contrato e na situação em que estaria se esse mesmo negócio (fosse eficaz) e tivesse sido cumprido; ou na situação em que se encontraria se não tivesse sido despertada a sua confiança em certa prestação, ou na produção de certos efeitos, e naquela em que estaria se essa confiança tivesse sido correspondida pela realização da prestação ou pela produção desses efeitos. Não pode, sem contradição (performativa e teleológica), reclamar-se ao mesmo tempo uma reparação correspondente ao interesse negativo e ao interesse positivo. O lesado nunca poderia ter estado simultaneamente nessas duas situações (...). Trata-se, pois, de situações hipotéticas (e de medidas do dano) inconciliáveis”.²⁵

Portanto, o principal fundamento da vedação à cumulatividade revela-se na própria configuração das duas situações patrimoniais hipotéticas relevantes para o juízo de comparação. Apresenta-se como um fundamento lógico, “na medida em que ao lesado não é possível pretender seguir simultaneamente duas vias, do que teria acontecido sem o contrato, ou sem a criação de confiança, e com os efeitos do contrato, ou a correspondência à confiança”.²⁶ De fato, afrontaria a ordem lógica calcular a indenização com base nas duas situações patrimoniais hipotéticas.

A esse fundamento principal pode-se somar dois outros: um relativo à vedação do enriquecimento sem causa e outro relacionado à função reparatória desempenhada pela responsabilidade civil. Como primeiro fundamento complementar, se faz menção à vedação ao enriquecimento sem causa, tendo em vista que a impossibilidade de se cumular a indenização do interesse negativo com o do interesse positivo “depende, assim, também do princípio de que a prestação ressarcitória não deve deixar

entre o interesse positivo e o negativo, como se ao credor se atribuísse a prerrogativa de selecionar o interesse contratual a reger a delimitação da indenização. As modalidades de interesse contratual são alternativas no sentido de que não podem ser cumuladas, mas não no sentido de que o lesado poderá escolher entre uma delas independentemente do caso. Exige-se a individualização do exato dano pelo qual postula indenização, sendo imprescindível, para tal, a delimitação da situação hipotética que o funda, já que, como analisado no tópico anterior, a depender do caso, o interesse a ser tutelado será aquele condizente com as consequências do inadimplemento.

25. PINTO, Paulo Mota. *Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*, v. 2, cit., p. 1003-1004.

26. PINTO, Paulo Mota. *Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*, v. 2, cit., p. 1004-1005.

o lesado em melhor situação do que aquela em que teria estado se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação – isto é, do discutido princípio da ‘proibição do enriquecimento’ do lesado, que exprime uma das faces da função compensatória e um limite da ideia de justiça corretiva”.²⁷

Já no que diz respeito à função da responsabilidade civil, partindo-se da correta noção de que a responsabilidade civil, no sistema jurídico brasileiro, desempenha essencialmente uma função reparatória, e não punitiva,²⁸ tem-se que uma indenização fundada, cumulativamente, no interesse positivo e no negativo, extrapolaria o propósito de tão somente conduzir a vítima a uma específica situação hipotética marcada pela ausência do dano.

De acordo com o sistema jurídico brasileiro, a extensão dos danos indenizáveis é delimitada pelo art. 403 do Código Civil – dispositivo aplicado tanto à responsabilidade civil contratual quanto à extracontratual –, segundo o qual “[a]inda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual”. Significa dizer que também não é todo e qualquer dano que receberá a tutela do Direito brasileiro, por meio do correspondente dever de indenizar, mas tão somente aqueles que forem concretos ou certos. Excluem-se da indenização, pois, em razão deste dispositivo, os danos meramente hipotéticos ou incertos, isto é, aqueles que podem nunca vir a se concretizar, sendo antes fruto de conjecturas que não são reais.

E, realmente, “um dano eventual, hipotético, fundado em suposições ou conjecturas, por mais fundadas que pareçam, quer presente ou futuro, não dá direito à indenização”.²⁹ Para fins de reparação, portanto, o dano deve ser certo, o que significa dizer que não pode ser uma mera hipótese ou depender de uma grande carga de probabilidade, de meras presunções, de fatores indiretos e hipotéticos. O direito não se compadece com o pedido de reparação baseado em prejuízo meramente eventual. Nesse sentido, a doutrina brasileira é uníssona ao defender que o dano hipotético não enseja indenização.³⁰ A jurisprudência também segue o mesmo caminho e os

27. PINTO, Paulo Mota. *Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*, v. 2, cit., p. 1005.

28. Como bem explica doutrina: “A constitucionalização do direito dos danos impôs, como se viu, a releitura da própria função primordial da responsabilidade civil. O foco que tradicionalmente recaía sobre a pessoa do causador do dano, que por seu ato reprovável deveria ser punido, deslocou-se no sentido da tutela especial garantida à vítima do dano injusto, que merece ser reparada. A punição do agente pelo dano causado, preocupação pertinente ao direito penal, perde a importância no âmbito cível para a reparação da vítima pelos danos sofridos” (BODIN DE MORAES, Maria Celina. *A constitucionalização do direito civil e seus efeitos sobre a responsabilidade civil*. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 331).

29. GARCEZ NETO, Martinho. *Responsabilidade civil no direito comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 152.

30. Nesse sentido: GARCEZ NETO, Martinho. *Responsabilidade civil no direito comparado*, cit., p. 152; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Responsabilidade civil*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense,

tribunais brasileiros já negaram infinitos pedidos indenizatórios por estarem fundados em meras hipóteses ou fatos imprecisos e eventuais, sem a necessária comprovação do prejuízo.³¹

6.3. O inadimplemento da promessa de compra e venda de imóvel no âmbito da incorporação e suas consequências

O item anterior tratou, de forma mais geral, do descumprimento do contrato de promessa e de compra e venda definitiva de imóveis e de suas consequências, notadamente no plano da responsabilidade civil. Neste item, nosso objetivo será examinar o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda no âmbito mais restrito das incorporações imobiliárias, com todas as peculiaridades daí decorrentes.

Com efeito, em se tratando da promessa de compra e venda firmada no âmbito de uma incorporação imobiliária, esse contrato preliminar assume características bem peculiares.³² Na incorporação imobiliária, afirma Melhim Chalhub, “o contrato

1996, pp. 39-42; MARTINS-COSTA, Judith, In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao novo código civil*, cit., p. 337.

31. É o ocorreu, por exemplo, no julgamento do Recurso Especial n.º 20.386, em que o Superior Tribunal de Justiça afirmou expressamente que a prova da existência do dano é pressuposto essencial e indispensável para a reparação: “Processual civil. Ação ordinária visando o ressarcimento de prejuízos. Inexistência da comprovação efetiva do dano. Improcedência. Para viabilizar a procedência da ação de ressarcimento de prejuízos, a prova da existência do dano efetivamente configurado é pressuposto essencial e indispensável. Ainda mesmo que se comprove a violação de um dever jurídico, e que tenha existido culpa ou dolo por parte do infrator, nenhuma indenização será devida, desde que, dela, não tenha decorrido prejuízo. A satisfação, pela via judicial, de prejuízo inexistente, implicaria, em relação a parte adversa, em enriquecimento sem causa. O pressuposto da reparação civil esta, não só na configuração de conduta “contra jus”, mas, também, na prova efetiva dos ônus, já que se não repõe dano hipotético. Recurso improvido. Decisão por maioria de votos” (STJ, 1ª T, REsp 20386, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, j. 23.05.1994, DJ 27.06.1994, p. 16894).

32. Nesse sentido, Melhim Chalhub afirma o seguinte: “O contrato empregado com mais frequência para a comercialização desses imóveis é o de promessa de compra e venda, que, no contexto da incorporação imobiliária, é dotada de requisitos específicos, que a distinguem da caracterização genérica do art. 1.417 do CC/2002. Em primeiro lugar, na incorporação imobiliária esse contrato cumpre duplo papel, de transmissão de direito aquisitivo e de formação do capital da incorporação. Assim, sua formação, execução e extinção deve atender não somente ao art. 1.417 do CC/2002, mas também aos arts. 28 e ss. da Lei 4.591/1964, naquilo que as normas sobre a incorporação têm de específico. De fato, o tipo contratual definido pelo art. 1.417 do CC/2002 não atende à estrutura e função do modelo de operação econômica de produção e venda de imóveis integrantes de conjuntos imobiliários em construção, e para suprir essa necessidade o legislador criou um tipo peculiar de promessa de venda, que se amolda à funcionalidade econômica e social da incorporação imobiliária, e para esse fim, entre outras especificidades, vincula o produto das alienações ao pagamento do passivo da incorporação” (A promessa de compra e venda no contexto da incorporação

de promessa de compra e venda não se limita a operar a transmissão de direito aquisitivo ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/2002), mas é, também, instrumento de captação de recursos para formação do capital da incorporação (arts. 28 e ss. da Lei 4.591/1964), cujo lastro é o próprio ativo do empreendimento”.³³ De fato, como o lastro do capital da incorporação se restringe às unidades imobiliárias que a integram, a lei confere ao incorporador a faculdade de desistir da sua realização se, durante o prazo de carência de seis meses, a contar da oferta das unidades para venda, o resultado da comercialização não se mostrar compatível com o orçamento do empreendimento.

Nesses termos, o modelo assim traçado sugere que as promessas de compra e venda são ligadas por um nexos funcional, fundado na racionalidade econômica do empreendimento cujo êxito depende da captação de recursos mediante exploração do seu próprio ativo e do seu direcionamento ao cumprimento do seu objeto. Para assegurar o fluxo financeiro do empreendimento, na hipótese de descumprimento por parte do promitente comprador, a Lei n.º 4.591/1964 previu a recomposição do seu capital mediante leilão para revenda do imóvel do inadimplente, de modo a possibilitar que o arrematante resgate o débito pendente e passe a aportar regularmente as parcelas remanescentes do preço, entregando-se o eventual saldo ao promitente inadimplente.

A solução alternativa – como lembra Melhim Chalhub – só podia ser alcançada pela via da ação judicial de resolução da promessa, mas, nesse caso, “a entrega da quantia a que eventualmente fazia jus o adquirente se fazia antes e independente da recomposição do capital da incorporação, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada na Súmula 543, deduzidas da multa, que oscilava entre 10% e 25%, do sinal e das despesas de administração, impostos e corretagem”.³⁴ Segundo Chalhub, a divergência entre o critério instituído pela Lei 4.591/1964 (recomposição do capital do empreendimento mediante venda em leilão da unidade cujo promitente se encontrava inadimplente, com a subsequente restituição do saldo daí resultante) e o construído pela jurisprudência (restituição imediata dos valores ao promitente comprador inadimplente, deduzida apenas a multa, o sinal e certas despesas, independente da recomposição do capital) merecia profunda reflexão em razão dos efeitos que o desfazimento desses contratos poderia provocar no interesse comum da coletividade dos contratantes.³⁵

Considerando o nexos funcional que liga as promessas de compra e venda de um mesmo empreendimento, assim como a dependência que a incorporação tem em

imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 7, pp. 147-183. São Paulo: Revista dos Tribunais, abr.-jun./2016”, p. 154 e seguintes).

33. CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato, cit., p. 147 e seguintes.
34. CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato, cit., p. 150 e seguintes.
35. CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato, cit., p. 150 e seguintes.

relação às suas próprias forças, o legislador tentou proteger o interesse comum da coletividade dos contratantes por meio de mecanismos econômicos, financeiros e processuais, destinados a garantir a preservação do fluxo financeiro da incorporação.³⁶ Para “blindar” – tanto quanto possível – a incorporação, foi criada a figura do patrimônio de afetação para cada incorporação imobiliária,³⁷ o caráter irretroatível das promessas de compra e venda, a blindagem do produto das vendas mediante impenhorabilidade dos créditos oriundos da alienação dos imóveis e o procedimento extrajudicial de cobrança e leilão para recomposição do capital da incorporação, em caso de inadimplemento da obrigação dos adquirentes. O objetivo desses mecanismos não foi outro senão o de assegurar a estabilidade do capital e a regularidade do fluxo financeiro da operação, proveniente do pagamento das parcelas do preço de venda e do financiamento – afinal, é disso que depende diretamente a consecução do empreendimento.

Por conta desse interesse comum visado pelo conjunto de promitentes compradores, não se deve interpretar cada uma das promessas de compra e venda de forma isolada, como se o inadimplemento de uma delas não fosse afetar a incorporação como um todo e o meio social sobre o qual repercutem os efeitos do contrato. Em face da noção atual de contrato e, especialmente, do princípio da função social dos contratos, é que se deve avaliar os efeitos do inadimplemento e do desfazimento das promessas inseridas no âmbito das incorporações imobiliárias. **O descumprimento do promitente comprador influencia diretamente o sucesso da incorporação: a mora do promitente comprador acarreta a diminuição do ritmo da obra, em razão da redução do fluxo financeiro que lhe é direcionado; não fossem os mecanismos existentes, o seu inadimplemento (absoluto) poderia prejudicar ou até mesmo comprometer o empreendimento como um todo.**³⁸

36. O problema é que, quando se está diante de uma incorporação imobiliária, os efeitos da resolução extrapolam os limites da relação jurídica individual, atingindo, em realidade, o interesse da coletividade dos contratantes, pois o inadimplemento de uma única promessa que seja já diminui o capital da incorporação imobiliária, que dependerá da recomposição do seu fluxo financeiro para chegar até o final.
37. Os arts. 31-A a 31-F da Lei n.º 4.591/1964 regulamentam a afetação patrimonial da incorporação imobiliária, “pela qual os bens, direitos e obrigações correspondentes ao empreendimento constituem um núcleo patrimonial separado no patrimônio da empresa incorporadora e ali permanecem segregados até a conclusão, entrega do edifício, registrados os títulos aquisitivos em nome dos adquirentes e resgatado o financiamento da construção” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 287).
38. Exatamente por isso, a doutrina mais especializada tem afirmado que a “existência de regime jurídico especial para a promessa de compra e venda de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, dotado de mecanismos destinados à preservação do equilíbrio econômico do contrato, realização da sua função social nesse contexto e proteção do adquirente, justifica atenção especial à singularidade desse negócio jurídico, de modo a evitar que a aplicação arbitrária de normas do CDC, com desprezo do regime instituído pela lei especial, leve a distorções que acabem por prejudicar ou frustrar a realização do objeto da incorporação, em prejuízo da coletividade” (CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato, cit., p. 159 e seguintes).

O procedimento extrajudicial de leilão da unidade do adquirente inadimplente, instituído pela Lei n.º 4.591/1964, destina-se, precisamente, a solucionar as situações de mora e inadimplemento das obrigações do promitente comprador com celeridade compatível com a estrutura da incorporação imobiliária. Nos termos do art. 63 da Lei n.º 4.591/1964, o promitente comprador em mora deve ser notificado para pagar o débito vencido sob pena de, não o fazendo, a comissão de representantes dos adquirentes ou o incorporador pode promover leilão público para venda da fração e acessões a ele atribuídas.

Por meio do leilão, então, é possível recompor o fluxo financeiro da incorporação como unidade econômica autônoma, cuja fonte de recursos são as receitas provenientes das próprias vendas das unidades.³⁹ Sobre o assunto, o Tribunal de Justiça de São Paulo já teve a oportunidade de decidir no sentido de que “nos contratos regidos pelo sistema de construção por administração ou a preço de custo pode a comissão de representantes levar a leilão público a unidade do adquirente inadimplente”,⁴⁰ ressaltando-se justamente o fato de que “nesse tipo de contratação todos os condôminos são responsáveis pelo custeio da obra, de forma que diante do inadimplemento de um deles, acabam se tornando credores do débito pendente, decorrendo daí a legitimidade da comissão para promover a alienação (art. 63, §§ 1º ao 7º da Lei 4591/64)”.⁴¹ Substitui-se o promitente inadimplente por outro adquirente dotado de capacidade financeira para participar do negócio. Do ponto de vista do promitente inadimplente, porém, o leilão traz os inconvenientes provenientes de toda venda compulsória, passível de ocorrer em qualquer processo de execução.

Já a solução de ingressar em juízo para resolver a promessa de compra e venda descumprida provoca a extinção do contrato, com todos os efeitos daí decorrentes (liberatório, restitutivo e ressarcitório). Em razão do caráter irrevogável das promessas de compra e venda firmadas no âmbito das incorporações imobiliárias, o seu

39. Como ressalta Caio Mário: “A mora dos adquirentes desequilibra a caixa e, conseqüentemente, altera o plano financeiro da obra. Se o problema fosse tão somente o das conveniências do construtor como parte contratante, resolver-se-ia como em qualquer outro contrato bilateral: cobrança das prestações ou invocação da cláusula resolutória, na forma do direito comum. Estando, todavia, em jogo, afora o interesse do construtor e do adquirente em mora, todo o conjunto dos candidatos às demais unidades autônomas, a lei instituiu, então, este sistema que é peculiar ao caso, e criou a técnica das vendas em leilão, por autoridade da Comissão de Representantes, investindo-a dos necessários poderes irrevogáveis para levar a efeito a operação, em todas as suas fases” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, cit., p. 342).

40. TJ/SP, 6ª DPriv., AC 1010166-31.2016.8.26.0320, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 03.08.2017, DJ 03.08.2017.

41. O Tribunal ainda explica que “com a edição da Lei 4.864/65, cujo objetivo foi criar medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil, acabou estendido a todas as vendas de imóvel a prazo o regime especial de resolução e leilão do artigo 63 da Lei 4.591/64, não se restringindo apenas às incorporações com construção pelo regime de administração ou preço de custo” (TJ/SP, 6ª DPriv., AC 1010166-31.2016.8.26.0320, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 03.08.2017, DJ 03.08.2017).

desfazimento só é admitido em caso de inadimplemento, caso em que a resolução será o remédio mais adequado para liberar as partes contratantes de cumprir a prestação originalmente contratada. Cumulativamente com o pedido de resolução, o incorporador ainda poderia pleitear perdas e danos para recompor o seu interesse negativo.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça costumava limitar as perdas e danos pelo descumprimento em percentual que variava entre 10% e 25% das quantias pagas pelo promitente comprador, que também perdia a quantia paga a título de arras e ficava obrigado a reembolsar as despesas de comercialização e taxa de fruição, se fosse o caso. As reiteradas decisões que o Superior Tribunal de Justiça proferiu nesse sentido ensejaram a aprovação da Súmula 543, cujo enunciado estabeleceu o seguinte: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.⁴² Com a edição dessa súmula, passou-se a considerar abusiva a cláusula que previa a postergação da restituição das quantias pagas pelo promitente comprador para depois do término da obra, permitindo ao incorporador apropriar-se do produto da revenda da unidade imobiliária sem destiná-lo ao promitente inadimplente.

Diante da grave crise que assolou o mercado imobiliário ao longo dos anos de 2014, 2015 e 2016, os critérios de liquidação do crédito decorrentes das resoluções e dos distratos das promessas de compra e venda voltaram a ser amplamente discutidos. Nesses momentos de crise, o desfazimento em série – e, muitas vezes, imotivado – das promessas de compra e venda com fundamento em simples manifestação de arrependimento do promitente comprador, passando por cima do caráter irrevogável das promessas previsto pela Lei n.º 4.591/1964, acaba provocando um risco sistêmico com potencial de comprometer todo o setor de produção e financiamento imobiliário.⁴³

Os critérios de liquidação devem, por isso mesmo, ser analisados com muito cuidado – especialmente quando se trata de um promitente comprador investidor,

42. O Recurso Especial n.º 1.300.418/SC foi o caso que deu origem à referida súmula (STJ, 2ª Seção, REsp 1300418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 13.11.2013, DJe 10.12.2013).

43. Como explica Francisco Loureiro: “Os ciclos sucessivos de aquecimento e de crise provocam ondas de ações judiciais que espelham o momento econômico. Entre os anos de 2011 e 2014, período de ouro do mercado imobiliário, as ações tiveram por objeto indenização por atraso de obra e cobrança de taxas ou verbas abusivas. A partir de 2015, ano que o mercado mergulhou em séria crise, as ações têm por objeto a extinção do contrato por inadimplemento dos adquirentes e a restituição dos valores já pagos” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. “Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras”. In: *Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil*, v. 2, p. 712. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc36.pdf?d=636808166395003082>. Acesso em 01.04.2021).

que não compra o imóvel para realizar o sonho de obter a casa própria, mas apenas para revendê-lo com lucro por ocasião do “habite-se” ou de auferir renda por meio de locação, porque, ao se deparar com uma conjuntura desfavorável de mercado, ele costuma ser o primeiro a desistir do investimento, buscando o desfazimento imotivado do contrato e, assim, prejudicando o interesse comum da coletividade dos demais promitentes compradores.

6.4. Responsabilidade civil na Lei dos Distratos

Nos idos de 2015, a crise econômica impactou severamente o mercado imobiliário. Os distratos tornaram-se tão frequentes que, no auge da crise, cerca de 40% das promessas de compra e venda firmadas eram alvo de distratos, fazendo com que as incorporadoras acumulassem elevados prejuízos. Os especialistas do setor relatam que, em alguns meses, as vendas chegaram a ser negativas – fenômeno que se observa quando o número de distratos supera o das vendas – e muitas incorporadoras viram ameaçadas as conclusões de suas obras.

Nesse contexto de crise do setor imobiliário é que foi promulgada a Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018 – a chamada “Lei dos Distratos” –, para disciplinar, como indica a sua ementa, “a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano”. Essa lei trouxe mudanças significativas para os contratos imobiliários, mas já foi objeto de severas críticas da doutrina, especialmente em razão da multa introduzida no art. 67-A da Lei n.º 4.591/64, cuja natureza jurídica sequer é bem definida.

Com o advento da Lei dos Distratos, para proteger o acesso à informação por parte dos promitentes compradores, as incorporadoras passaram a ter que incluir em seus contratos um quadro-resumo cujo objetivo é sintetizar todas as informações financeiras pertinentes ao contrato de compra e venda, de modo a facilitar o acesso por parte do comprador. Assim, do quadro-resumo devem constar informações como, por exemplo, o preço total do imóvel, o valor da corretagem, a forma de pagamento, o vencimento das parcelas e as consequências do distrato. Se alguma dessas informações não estiverem incluídas, a incorporadora terá até trinta dias para corrigir o quadro-resumo, sob pena de justa causa para a rescisão do contrato.

A Lei dos Distratos também regulamentou as situações nas quais as incorporadoras atrasam a entrega do imóvel. Conforme estabelece o art. 43-A da Lei n.º 4.591/64, introduzido pela Lei dos Distratos, “a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador”. Se esse prazo for ultrapassado, o comprador poderá pedir a resolução do contrato e terá a integralidade dos valores pagos restituídos, corrigidos, em até sessenta dias a partir da data do distrato, tal

como determina o § 1º do referido dispositivo. Caso o comprador não deseje cancelar o contrato, a incorporadora terá de pagar uma multa de 1% do valor do contrato para cada mês de atraso, nos termos do § 2º desse mesmo dispositivo.⁴⁴

A grande inovação ficou por conta da multa introduzida no art. 67-A da Lei n.º 4.591/64. Até a chegada da nova lei, um promitente comprador que desistisse do negócio poderia receber de volta até 90% do valor pago na compra de um imóvel, porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça costumava limitar as perdas e danos pelo descumprimento em percentual que variava entre 10% e 25% das quantias pagas pelo promitente comprador. Com a entrada em vigor da Lei dos Distratos, esse percentual foi fixado em 75% de restituição (ou 50%, nos casos em que há “patrimônio de afetação”). A ideia foi assegurar que a incorporadora não perca a capacidade financeira de dar andamento à obra, medida que protege, a um só tempo, não só a própria incorporadora, mas, também, todos os demais promitentes compradores que confiaram no bom andamento da obra.

A redação do art. 67-A,⁴⁵ porém, não prima pela boa técnica e, exatamente por isso, já foi alvo de duras críticas. Além de equiparar o “distrato” ao remédio

44. Diversas críticas são dirigidas a esse dispositivo: “Fixar o valor de montante indenizatório, limitando-o ao irrisório percentual de 1% do quanto entregue ao fornecedor, com base em cada mês de demora, é algo que afronta a proteção do consumidor assegurada pela Lei 8.078/90 no que tange ao seu direito básico de reparação integral dos danos materiais e morais sofridos, não somente no plano individual, mas também no âmbito coletivo. Algo mais prejudicial foi legalmente concebido: o índice de correção monetária deve ser o escolhido pela empresa e encartado no instrumento de adesão, ou seja, vilipendia-se um dos fundamentos basilares da proteção consumerista, reduzindo o valor ressarcitório, desconsiderando a realidade vivenciada por cada ser humano diante da mora para ter o acesso ao imóvel e dar-se ao autor do contrato o poder de escolher a atualização que melhor lhe aprouver. E o que é ainda mais absurdo: a inadmissibilidade da junção da indenização com a sanção sobre a inexecução total da obrigação. Decerto que dúvidas não pairam sobre a intenção do legislador de coibir os adquirentes de imóveis de buscarem a efetiva proteção dos seus interesses e direitos” (SILVA, Joseane Suzart Lopes da. Os contratos imobiliários diante da Lei Federal 13.786/2018 e a fundamental proteção da parte vulnerável: os consumidores. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 122, pp. 267- 305, São Paulo: Revista dos Tribunais, mar.-abr./2019, p. 279).

45. “Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I – a integralidade da comissão de corretagem; II – a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. § 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. § 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no *caput* e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; III – valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato,

da “resolução”, figuras que não se confundem, ainda cria uma “multa convencional” cuja natureza jurídica é difícil de ser definida. O “distrato” (ou “resilição bilateral”) é uma forma de extinção do contrato que depende de mútuo consentimento. Por meio do distrato, as partes de um contrato concordam em extingui-lo. Já a resolução é remédio que se aplica quando a parte prejudicada pelo descumprimento deseja extinguir o contrato – pressupõe, portanto, o inadimplemento. São, portanto, figuras que não se confundem, nem devem ser equiparadas.

pro rata die; IV – demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato. § 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída. § 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel. § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. § 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato. § 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda. § 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel. § 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto. § 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem. § 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo. § 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. § 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei. § 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral”.

A resolução por inadimplemento é remédio que está à disposição do credor lesado pelo descumprimento do contrato (e não ao devedor inadimplente). Assim, como já se observou “seria necessário concluir que o art. 67-A trata efetivamente de hipótese de resolução por iniciativa do incorporador, não já do adquirente. Também o distrato, por pressupor o acordo de vontades entre adquirente e incorporador no sentido de desfazer o contrato, não contemplaria a hipótese mais comum de pretensão extintiva do contrato por iniciativa do próprio adquirente que busca se desvincular do pagamento das parcelas assumidas para a aquisição do imóvel e recuperar, ainda que parcialmente, as parcelas já pagas”.⁴⁶

Como é fácil notar, o enquadramento legal da hipótese como “inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente”, além de aparentemente incompatível com a pretensão de dissolução contratual por iniciativa do adquirente, ainda apresenta outras inconsistências. Conforme já se adiantou no início do capítulo, a configuração do inadimplemento como absoluto depende da perda do interesse útil do credor, o que, em se tratando de obrigações de pagamento em dinheiro, é no mínimo complicado de se aferir. A rigor, diante do inadimplemento do adquirente, se o incorporador ainda tem interesse na prestação, ele deveria optar pela execução específica, isto é, pela cobrança das prestações inadimplidas pelo adquirente, com a manutenção do contrato.

Assim, ao que parece, o problema que a Lei dos Distratos tentou endereçar não foi propriamente o da resolução contratual exercida pelo incorporador diante do inadimplemento do adquirente, mas, sim, o do adquirente que pretende se desvincular do contrato e obter a restituição das parcelas pagas pela aquisição do imóvel, sem que para tanto seja necessário comprovar a ocorrência de excessiva onerosidade. A crítica dirigida ao art. 67-A da Lei n.º 4.591/64 é, portanto, absolutamente pertinente: “A rigor, portanto, a hipótese não parece ser de resolução por inadimplemento, distrato ou resolução excessiva onerosidade. Diversamente, se, na esteira da jurisprudência consolidada antes mesmo da Lei 13.786/2018, garante-se ao adquirente o direito de dissolver o contrato por simples manifestação unilateral de vontade, trata-se de resilição contratual”.⁴⁷ Do ponto de vista técnico, melhor teria sido se o legislador aludisse à figura genérica da resilição contratual.

Como se essas críticas já não bastassem, a natureza da multa também é amplamente debatida.⁴⁸ Além de se referir à multa como “pena convencional”, o § 1º do

46. VIÉGAS, Francisco de Assis; QUEIROZ, João Quinelato de. Notas sobre a extinção unilateral das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias por consumidores à luz da Lei 13.786/2018. *Revista de Direito Privado*, v. 101, pp. 203-231. São Paulo: Revista dos Tribunais, set.-out./2019, p. 209.

47. VIÉGAS, Francisco de Assis; QUEIROZ, João Quinelato de. Notas sobre a extinção unilateral das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias por consumidores à luz da Lei 13.786/2018, cit., p. 209.

48. Nesse sentido: “Trata-se de figura que por vezes é referida como espécie de cláusula penal, outras vezes é identificada como hipótese de arras, em razão de envolver a perda de quantia já transferida. De qualquer forma, a referida cláusula tem sido objeto de controle

art. 67-A da Lei n.º 4.591/64 estabelece que, para exigí-la, “não é necessário que o incorporador alegue prejuízo” – dando a entender que se trata de uma cláusula penal. No entanto, parte da doutrina questiona essa natureza jurídica de cláusula penal, porque esta, como se sabe, não é paga de antemão, não sendo, portanto, um valor que a parte prejudicada possa, assim, reter. Há quem, por isso mesmo, sustente que a multa ali estipulada se aproxima muito mais da figura das arras do que da cláusula penal, já que, ao contrário desta, as arras são pagas *a priori*, como sinal de pagamento. No entanto, ali parece que a multa é uma tentativa de pré-fixar as perdas e danos, o que seria próprio de uma cláusula penal.

Ainda que se ultrapasse esse ponto, a “pena convencional” é “alternativa a benefício do credor”, nos termos do art. 410 do Código Civil, de modo que o incorporador ainda conservaria a possibilidade de, diante do inadimplemento do adquirente, exigir o cumprimento específico da obrigação (cumulado, evidentemente, com as perdas e danos sofridas), mas essa hipótese não parece ter sido avaliada pelo legislador. Para se exonerar do pagamento da cláusula penal, o adquirente deverá “encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto”, nos termos do § 9º do art. 67-A da Lei n.º 4.591/64.

Para os contratos de adesão firmados entre comprador e incorporadora em que a cláusula penal tiver sido prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, o Superior Tribunal de Justiça fixou a tese segundo a qual “havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor”, objeto do Tema Repetitivo n.º 971.⁴⁹ Se essa tese já é questionável em sede de contrato de adesão, tanto mais seria no âmbito dos contratos paritários – de fato, sua extensão para esse campo parece inadmissível.

Por fim, outra novidade trazida pela Lei dos Distratos – que, a rigor, não chega a configurar propriamente uma novidade, porque é direito já assegurado pelo Código de Defesa do Consumidor – é o direito de arrependimento, previsto no § 10 do art. 67-A. Nos contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador, o adquirente pode exercer o seu direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, tendo direito a devolução de todos os valores

jurisprudencial desde antes do advento do CDC, com a aplicação, direta ou por analogia, da redução equitativa da sanção manifestamente excessiva” (KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais*, v. 5, pp. 83-104. São Paulo: Revista dos Tribunais, mai.-jun./2014, p. 92). Na jurisprudência, tanto há acórdãos que a identificam como cláusula penal (STJ, 3.ª T., REsp 88.788/SP, Rel. Min. Nilson Naves, j. 17.11.1998, DJ 01.03.1999, p. 304), quanto como arras (STJ, 3.ª T., REsp 223118/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 19.11.2001, DJ 08.04.2002, p. 208).

49. Sobre o tema do repetitivo, vale conferir: STJ, 2ª S., REsp 1.614.721/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22.05.2019, DJe 25.06.2019; STJ, 2ª S., REsp 1.631.485/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22.05.2019, DJe 25.06.2019.

eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem. Transcorrido esse prazo, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei n.º 4.591/64.

Feita, então, essa breve análise da responsabilidade civil pelo descumprimento dos contratos imobiliários, passa-se agora a tratar da responsabilidade de dois importantes agentes vinculados ao ramo imobiliário, o corretor e o registrador imobiliário.

6.5. Responsabilidade civil do corretor imobiliário

O corretor imobiliário, seja atuando individualmente, seja por meio de uma imobiliária, tem como principal obrigação aproximar os interessados para que, a pedido do comitente, haja a celebração do negócio desejado.⁵⁰ Para tal fim, o corretor é obrigado a conduzir o negócio com toda diligência, “com sorte a satisfazer, juridicamente, os futuros contraentes, não podendo propiciar a realização de contratos nulos ou anuláveis. Indiferentemente, porém, que sejam ou não proveitosos”.⁵¹ Na prática, contudo, a atuação do corretor não se limita apenas a essa mediação.

A redação original do art. 723 do Código Civil determinava que cabia ao corretor a obrigação de efetuar, diligente e prudentemente, a mediação, e estabelecia que as perdas e danos eram devidas apenas nos casos em que deixasse de prestar ao cliente os esclarecimentos que estivessem ao seu alcance. A Lei n.º 12.236/2010 alterou a redação do referido dispositivo e ampliou a responsabilidade do corretor, acrescentando, de forma expressa, o dever, já instituído pela boa-fé objetiva, relativo à prestação de informações referentes a todos os aspectos envolvidos no negócio em andamento.⁵² Nesse sentido, ao omitir qualquer informação que possa interferir na celebração do contrato principal⁵³ – como o grau de risco do negócio e a alteração de valores –, o corretor pode vir a responder por perdas e danos perante o comitente, caso sejam constatados danos gerados por essa omissão.

Observa-se, então, que a responsabilidade do corretor não se limita a prestar as informações sobre a segurança do negócio “que estão ao seu alcance”; deve, para além disso, informar ao cliente corretamente tudo o que estiver diretamente ligado

50. Código Civil: “Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

51. GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 275.

52. Código Civil: “Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”. “Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência”.

53. TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de Direito Civil*, v. 3, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 404.

à função que lhe é atribuída,⁵⁴ adotando as diligências mínimas que dele são esperadas, capazes de conferir segurança jurídica ao negócio que se deseja celebrar,⁵⁵ sem que se possa ocasionar prejuízo às partes e de forma a cumprir o negócio pretendido pelo cliente.⁵⁶

Ainda que o art. 723 do Código Civil não se destine a enunciar todas as ações que devem ser adotadas pelo corretor para se eximir de futura responsabilização, entende-se não ser cabível responsabilizá-lo por danos que venham a ser causados por questões técnicas e jurídicas alheias à sua compreensão. Em caso de dúvidas, porém, cabe ao corretor indicar ao cliente a necessidade de uma orientação especializada, que possa apontar corretamente eventuais riscos do negócio.⁵⁷

Além de responder perante o seu cliente, o corretor pode vir a ser responsabilizado perante terceiros. Como já se observou: “Não será menor a responsabilidade do corretor perante aqueles que, em virtude de sua intermediação, vierem a celebrar negócios com o cliente. Assim, caso o corretor atue displicentemente perante terceiros, omitindo informações, por exemplo, poderá também incorrer no pagamento de

54. Nas palavras de Pontes de Miranda: “A responsabilidade ordinária do corretor não vai além da função que especificamente lhe incumbe. Em todo negócio jurídico bilateral e plurilateral, há duas ou mais manifestações de vontade que se acordam. O corretor não é figurante. Nenhuma manifestação de vontade parte do correto, nem ele a lança em nome de outrem, como procurador. Ele apenas examina quais as manifestações de vontade que poderiam acordar-se e põe em ligação duas ou mais, que concluam o negócio jurídico. Nem representa, nem faz os interessados manifestarem-se. Os interessados já se manifestaram” (*Tratado de Direito Privado: parte especial*. T. XLIII, 2. ed., Rio de Janeiro: Borsoi, 1958, p. 359).

55. O dever de diligência do corretor não exclui, porém, o dever de cautela do comprador: “Porém, a despeito das obrigações do corretor, não parece razoável que o comprador deixe de adotar as medidas preventivas naturais a um processo de aquisição de imóvel. Em termos diversos, o dever de diligência do corretor não exclui o dever de cautela do comprador, que também deve investigar a situação documental do imóvel e de seu vendedor. (...) Logo, não há como responsabilizar o corretor pela existência do gravame, que deveria ter sido percebido pela própria compradora, verdadeira interessada na higidez do negócio” (TJ/SP, 6ª CDPriv., AC 0011428-31.2011.8.26.0248, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 07.11.2013, v.u., 13.11.2013).

56. TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloisa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. *Código Civil Comentado conforme a Constituição da República*, v. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, pp. 509-510.

57. Segundo Alexandre Junqueira Gomide: “Restando comprovado que somente um advogado especialista na área poderia conferir segurança jurídica para o negócio pretendido, não nos parece existir responsabilidade do profissional. (...) É dever do corretor, na verdade, possuindo dúvidas quanto à segurança jurídica do negócio, aconselhar as partes a contratarem advogado especializado” (“Contrato de corretagem: responsabilidades quanto à segurança jurídica do contrato pretendido e comissão pelo resultado útil. Um estudo à luz do Código Civil”, *Migalhas*, 27.09.2018. Artigo disponível em <https://www.migalhas.com.br/depeso/288168/contrato-de-corretagem---responsabilidades-quanto-a-seguranca-juridica-do-contrato-pretendido-e-comissao-pelo-resultado-util--um-estudo-a-luz-do-codigo-civil>. Acesso em 31.03.2021).

perdas e danos em favor destes”.⁵⁸ Para além das obrigações que lhe são inerentes em razão da própria corretagem, a responsabilidade do corretor neste caso decorreria, de toda forma, do princípio geral do *neminem laedere*, que rege a responsabilidade aquiliana.

É importante registrar, por fim, que a relação entre o corretor e o comitente será regida, no mais das vezes, pelo Código de Defesa do Consumidor. Assim, no que se refere à natureza jurídica da responsabilidade, quando o corretor estiver vinculado a uma imobiliária – caso em que a própria imobiliária se obriga pela intermediação dos negócios que serão entabulados –, caberá a ela responder, de forma objetiva,⁵⁹ por eventuais danos causados pelo corretor às partes contratantes. Nessas situações, é mais provável que a ação indenizatória seja movida diretamente contra a imobiliária, que responderá independentemente da comprovação do elemento culpa, que neste caso só será relevante para uma eventual ação de regresso da imobiliária contra o corretor, que responde de forma subjetiva. Se, porém, o corretor atuar autonomamente – isto é, desvinculado de uma imobiliária –, responderá diretamente pelo dano causado a partir da comprovação da culpa, enquadrando-se na exceção conferida aos profissionais liberais pelo art. 14, § 4º, do Código de Defesa do Consumidor,⁶⁰ que lhes atribui responsabilidade de natureza subjetiva.

6.6. Responsabilidade civil do registrador imobiliário

As atividades notariais e de registro imobiliário são exercidas por profissionais do Direito, dotados de fé pública, a quem o Poder Público delega, em caráter privado, mediante o concurso de provas e títulos, o exercício da atividade notarial e registral, conforme previsto no art. 236 da Constituição Federal.⁶¹ São organizadas de forma técnica e administrativa e possuem extrema importância para a sociedade, pois, além

58. TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloisa Helena; e BODIN DE MORAES, Maria Celina. *Código Civil Comentado conforme a Constituição da República*, v. 2, cit., pp. 509-510).

59. Código de Defesa do Consumidor: “Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos”.

60. Código de Defesa do Consumidor: “Art. 14 (...) § 4º. A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa”.

61. Constituição Federal: “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses”.

de garantir a publicidade, segurança e eficácia de seus atos jurídicos,⁶² visam a resguardar ao particular o exercício legítimo de suas faculdades dominiais.

A atuação do Oficial do Registro de Imóveis é muito ampla, abarcando a prática de todos os atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos,⁶³ a averbação de todas as alterações necessárias para atualização dos registros dos imóveis efetuadas, expedição de certidões etc. O Oficial de Registro de Imóveis é, por assim dizer, quem assegura e zela pelo direito de propriedade, devendo a sua atuação ser norteada pelos princípios registrais da obrigatoriedade e, sobretudo, da fé pública.

Com tantas atribuições, é natural que os registradores imobiliários também assumam grandes responsabilidades. Respondem os registradores pelos danos decorrentes de suas atividades registrais, sejam elas ocasionadas por ato próprio, ou por meio de seus prepostos, podendo a responsabilidade incidir na esfera administrativa, criminal e civil.⁶⁴

No plano da responsabilidade civil, que é o que ora interessa, discute-se se a responsabilidade dos registradores é subjetiva, dependente da comprovação de culpa, ou se é de natureza objetiva.

A redação originária do art. 22 da Lei n.º 8.935/94 (“Estatuto de Notários e Registradores”) previa a responsabilidade objetiva dos notários e oficiais de registros pelos atos danosos de serventia praticados por eles próprios ou por seus prepostos. Essa redação em muito se aproximava ao comando constitucional do art. 37, § 6º, que trata da responsabilidade objetiva do Estado. Uma parte da doutrina, inclusive, sustentava a não recepção do art. 28 da Lei n.º 6.015/1973 (“Lei de Registros Públicos”) pela Constituição de 1988 e, conseqüentemente, a responsabilidade objetiva dos notários e registradores desde a entrada em vigor da Constituição.⁶⁵

62. Lei n.º 8.935/94: “Art. 1º. Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

63. Lei n.º 8.935/94: “Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas”.

64. Como explica a doutrina: “Cite-se, por exemplo, o caso em que é lavrada pelo tabelião de nota uma escritura pública de compra e venda de um bem imóvel de vultoso valor. Mais tarde, tal negócio jurídico vem a ser anulado judicialmente por um vício de consentimento, um vício social ou até mesmo, por uma hipótese de nulidade não perceptível quando do momento da lavratura da escritura pública. Sob a égide da imputação objetiva, o tabelião poderia ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes desta invalidação de seu instrumento público, mesmo não tendo concorrido de qualquer forma para os motivos que ensejaram” (BOLZANI, Henrique. *A responsabilidade civil dos notários e dos registradores*. São Paulo: LTR, 2007, p. 87).

65. Lei n.º 6.015/73: “Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro”.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça encontrava-se em consonância com esta interpretação.⁶⁷ Para a Corte, os Notários e Registradores, por serem delegatários de serviços públicos, agiam por sua conta e risco, assim como no regime das concessões e permissões, devendo responder de forma objetiva, enquanto o ente delegante respondia apenas subsidiariamente.

Em meados de 2015, o artigo 22 do Estatuto teve a sua redação alterada pela Lei n.º 13.137/2015, que acrescentou que os notários e oficiais de registros responderiam pelos danos causados a terceiros, “inclusive pelos relacionados a direitos e encargos trabalhistas, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos”. Em ambos os casos, tanto na redação originária, quanto na alteração de 2015, o legislador optou por não revogar o elemento volitivo como fator de aferição da ação regressiva do notário ou registrador face aos seus prepostos, dando a entender, em contrapartida, que a responsabilidade deles continuava puramente objetiva.

A mudança mais significativa somente ocorreu a partir da entrada em vigor da Lei n.º 13.286/2016,⁶⁸ que estabeleceu uma grande mudança de paradigma na responsabilidade civil de notários e registradores, prevendo a culpa como pressuposto para se admitir a sua responsabilização. Além disso, a nova redação do art. 22 do Estatuto também passou a prever, em seu parágrafo único, o prazo prescricional de três anos para a pretensão da reparação civil, em consonância com o inciso V, § 3º, do art. 206 do Código Civil.

Com a intenção de dirimir eventuais interpretações divergentes quanto à responsabilidade civil dos registradores e notariais, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal fixou, em caráter de Repercussão Geral,⁶⁹ por maioria de votos, a seguinte tese: “O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa” (Tese n.º 777).

66. Nesse sentido: THEODORO JÚNIOR, Humberto. Alguns impactos da nova ordem constitucional sobre o direito civil. *Revista dos Tribunais*, v. 662. São Paulo: Revista dos Tribunais, dez./1990, pp. 7-17; MAIA, Ana Cristina de Souza. Responsabilidade civil dos notários e registradores. *Jus Navigandi*, n.º 56, abr./2002. Disponível em: www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=2890. Acesso em: 31.03.2011.

67. Dentre os precedentes, destacam-se os seguintes: STJ, 1ª T., AgRg no REsp 1377074/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, j. 16.02.2016, v.u., DJ 23.02.2016; STJ, 1ª T., AgRg nos EDcl no RMS 29243/RJ, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, j. 17.09.2015, v.u., DJ 25.09.2015; STJ, 2ª T., AgRg no AREsp 474524/PE, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 06.05.2014, v.u., DJ 18.06.2014; STJ, 4ª T., AgRg no REsp 1027925/RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 21.03.2013, v.u., DJ 11.04.2013; STJ, 4ª T., AgRg no AREsp 110.035/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 23.10.2012, v.u., DJ 12.11.2012.

68. Lei n.º 8.935/94: “Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei n.º 13.286, de 2016)”.

69. STF, Tribunal Pleno, RE 842846/SC, Rel. Luiz Fux, j. 27.02.2019, DJ 13.08.2019.

O recurso que gerou o debate na Repercussão Geral foi o Recurso Extraordinário n.º 842.846/SC, em que se analisou os prejuízos causados pela falha dos serviços, por suposto erro do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de São Carlos – SC, quanto ao erro na elaboração de certidão de óbito de esposa falecida, que impediu o autor de receber pensão previdenciária. A indenização foi proposta em face do Estado de Santa Catarina, o qual alegou a sua ilegitimidade passiva, considerando que o responsável pelo equívoco era o titular da serventia extrajudicial, atuante de atividade meramente privada, conforme art. 236 da Constituição Federal e o art. 22 da Lei n.º 8.935/1994. O recurso foi desprovido e a Corte afastou a possibilidade de denunciação da lide para incluir no polo passivo o registrador responsável pelo dano, com base no art. 37, § 6º, da Constituição Federal.

De acordo com o Ministro e relator Luiz Fux, a Repercussão Geral se fazia necessária para delimitar a interpretação e o alcance dos artigos 37, § 6º, e 236, § 1º, da Constituição Federal, pois, embora a jurisprudência do Supremo admitisse a responsabilidade civil objetiva do Estado pelos atos danosos dos notários e registradores e o direito de regresso contra os registradores, nos casos de dolo ou culpa,⁷⁰ o Superior Tribunal de Justiça, ao contrário, entendia que a responsabilidade civil dos notários e registradores era objetiva, respondendo o Estado apenas de forma subsidiária, conforme acima mencionado.

A solução dada pela Suprema Corte foi uma maneira de pôr fim aos conflitos interpretativos até então existentes sobre a natureza da responsabilidade civil dos Notários e Registradores. Passou-se a considerar, desde então, que os Notários e Tabeliões, embora delegatários de serviço público, agem em nome do Estado, devendo este, portanto, responder, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, pelos atos danosos praticados nas atividades de serventia, e exercer eventual ação de regresso contra os autores do ilícito, sob pena de improbidade administrativa.

Em conclusão, pode-se assim resumir a questão: (i) Os tabeliões e registradores são particulares em colaboração com o poder público que exercem as suas atividades *in nomine* do Estado; (ii) exercem função munida de fé pública; (iii) qualificam-se como agentes públicos, por exercerem um feixe de competências estatais; (iv) o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliões e registradores oficiais, podendo exercer seu direito de regresso contra o responsável, desde que provada a sua culpa; (v) os notários e registradores não podem ser equiparados às pessoas jurídicas de direito privado prestadores de serviços públicos, porquanto não são “pessoas jurídicas”, prestadores de serviços públicos, conforme dicção do art. 37, § 6º, da Carta Magna, mas, sim, pessoas naturais delegatárias de serviço público que respondem, portanto, à luz art. 22 da Lei n.º 8.935/94, de forma subjetiva.

70. Nesse sentido: STF, 1ª T., RE 788009 AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 19.08.2014, v.u., DJ 13.10.2014; STF, 2ª T., RE 518.894 AgR, Rel. Min. Ayres Britto, j. 02.08.2011, v.u., 23.09.2011; e STF, 2ª T., RE 209.354, Rel. Min. Carlos Velloso, j. 02.03.1999, v.u., DJ 16.04.1999.

6.7. Referências bibliográficas

- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*, 2. ed. Rio de Janeiro: Aide Editora, 2004.
- ASSIS, Araken de. “Dano positivo e negativo na dissolução do contrato”, *Revista do Advogado*, n. 44. São Paulo: Associação dos Advogados de São Paulo, out./1994.
- _____. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.
- AZEVEDO, Antonio Junqueira de. “Responsabilidade pré-contratual no Código de Defesa do Consumidor: estudo comparativo com a responsabilidade pré-contratual no direito comum”. In: *Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004.
- BODIN DE MORAES, Maria Celina. “A constitucionalização do direito civil e seus efeitos sobre a responsabilidade civil”. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.
- BOLZANI, Henrique. *A responsabilidade civil dos notários e dos registradores*. São Paulo: LTR, 2007.
- CHALHUB, Melhim. “A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato”. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 7. São Paulo: Revista dos Tribunais, abr.-jun./2016.
- CHAVES, Antônio. *Responsabilidade pré-contratual*. 2. ed. São Paulo: Lejus, 1997.
- GARCEZ NETO, Martinho. *Responsabilidade civil no direito comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. “Contrato de corretagem: responsabilidades quanto à segurança jurídica do contrato pretendido e comissão pelo resultado útil. Um estudo à luz do Código Civil”. Migalhas, 27.09.2018. Artigo disponível em <https://www.migalhas.com.br/depeso/288168/contrato-de-corretagem---responsabilidades-quanto-a-seguranca-juridica-do-contrato-pretendido-e-comissao-pelo-resultado-util--um-estudo-a-luz-do-codigo-civil>. Acesso em 31.03.2021.
- GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz Costa. *Lucros cessantes: do bom senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.
- KONDER, Carlos Nelson. “Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários”. *Revista dos Tribunais*, v. 5/2014, pp. 83-104. São Paulo: Revista dos Tribunais, mai.-jun./2014.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direito das obrigações*, v. 2, 3. ed. Coimbra: Almedina, 2005.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de Direito Civil*, v. 2, 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995.
- LÓPEZ, María Medina. “La ruptura injustificada de los tratos preliminares: notas acerca de la naturaleza de la responsabilidad precontractual”. *Revista de Derecho Privado*, Madrid, pp. 79-105, mai.-jun./2005.

- LOUREIRO, Francisco Eduardo. “Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras”. In: Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil, v. 2, p. 712. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc36.pdf?d=636808166395003082>. Acesso em 01.04.2021.
- MAIA, Ana Cristina de Souza. “Responsabilidade civil dos notários e registradores”. *Jus Navigandi*, n.º 56, abr. 2002. Disponível em: www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=2890. Acesso em: 31.03.2021.
- MARTINS-COSTA, Judith. “Responsabilidade civil contratual. Lucros cessantes. Resolução. Interesse positivo e interesse negativo. Distinção entre lucros cessantes e lucros hipotéticos. Dever de mitigar o próprio dano. Dano moral e pessoa jurídica”. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore; MARTINS, Fernando Rodrigues (coord.). *Temas relevantes do direito civil contemporâneo: Reflexões sobre os 10 anos do Código Civil*. São Paulo: Atlas, 2012.
- MARTINS-COSTA, Judith. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao novo Código Civil*, v. 5. T. II. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- MOTA PINTO, Carlos Alberto da. *Cessão da posição contratual*. Coimbra: Almedina, 1970.
- MOTA PINTO, Carlos Alberto da. *Direito das obrigações*. Coimbra: Editora Policop, 1973.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Responsabilidade civil*, 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.
- PINTO, Paulo Mota. *Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*, v. 2. Coimbra: Coimbra Editora, 2008.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de Direito Privado: parte especial*. T. XLIII, 2. ed., Rio de Janeiro: Borsoi, 1958.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de direito privado*. T. XXV, atualizado por Wilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2003.
- RICHTER, Giorgio Stella. *La responsabilità precontrattuale*. Torino: Utet, 1996.
- SILVA, Joseane Suzart Lopes da. “Os contratos imobiliários diante da Lei Federal 13.786/2018 e a fundamental proteção da parte vulnerável: os consumidores”. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 122, pp. 267-305. São Paulo: Revista dos Tribunais, mar.-abr./2019.
- TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso e promessa de compra e venda*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloisa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. *Código Civil Comentado conforme a Constituição da República*, v. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- _____; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de Direito Civil*, v. 3, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- _____; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Fundamentos de Direito Civil*, v. 4, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- _____; Gustavo; SCHREIBER, Anderson. In: AZEVEDO, Álvaro Villaça (coord.). *Código civil comentado*, v. 4. São Paulo: Atlas, 2008.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

_____. “Execução pelo equivalente como alternativa à resolução: repercussões sobre a responsabilidade civil”. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, v. 18. Belo Horizonte, out./dez. 2018.

_____; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. “Efeito indenizatório da resolução por inadimplemento”. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (org.), *Inexecução das Obrigações*, v. 1. Rio de Janeiro: Processo, 2020.

_____; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. “Resolução por inadimplemento: o retorno ao status quo ante e a coerente indenização pelo interesse negativo”. In: *Civilística.com*. Rio de Janeiro, a. 9, n. 1, 2020, pp. 9-10. Disponível em: <http://civilistica.com/resolucao-por-inadimplemento-o-retorno/>. Acesso em 21.12.2020.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. “Alguns impactos da nova ordem constitucional sobre o direito civil”. *Revista dos Tribunais*, v. 662. São Paulo: Revista dos Tribunais, dez./1990.

VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*, v. 2, 7. ed. Coimbra: Almedina, 1997.

VIÉGAS, Francisco de Assis; QUEIROZ, João Quinelato de. “Notas sobre a extinção unilateral das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias por consumidores à luz da Lei 13.786/2018”. *Revista de Direito Privado*, v. 101, pp. 203-231. Revista dos Tribunais Online, set.-out./2019.

XAVIER, Vasco da Gama Lobo. “Venda a prestações: algumas notas sobre os artigos 934.º e 935.º do Código Civil”. In: *Separata da RDES*. Ano XXI. Coimbra, 1977.

6.8. Material complementar



Bibliografia indicada

CHALHUB, Melhim. “A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato”. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 7. São Paulo: Revista dos Tribunais, abr.-jun./2016.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz Costa. *Lucros cessantes: do bom senso ao postulado normativo da razoabilidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

TEPEDINO, Gustavo; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Fundamentos de Direito Civil*, v. 4, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

_____; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos de Direito Civil*, v. 3, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. “Efeito indenizatório da resolução por inadimplemento”. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (org.), *Inexecução das Obrigações*, v. 1. Rio de Janeiro: Processo, 2020.



Precedentes

Enunciado da Súmula n.º 308 do STJ: “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel” (STJ, Segunda Seção, j. 30.03.2005, DJ 25.04.2005, p. 384).

Enunciado da Súmula n.º 543 do STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (STJ, Segunda Seção, j. 26.08.2015, DJe 31.08.2015).

STJ, Tema Repetitivo n.º 577: “Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes”.

STJ, Tema Repetitivo n.º 938: “(i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP); (ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP); (ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp n. 1.599.511/SP)”.

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

STJ, Tema Repetitivo n.º 971: “No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”.

STJ, Tema Repetitivo n.º 996: “As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes: 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do

financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância; 1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma; 1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância; 1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor”.

STJ, Tema Repetitivo n.º 1.002: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

STF, Tese 777: “O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa”.



Jurisprudência selecionada

- Sobre o efeito indenizatório na resolução por inadimplemento:
TJ/SP, 1ª CDPriv., AC 1000345-45.2019.8.26.0272, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 14.12.2020, DJ 14.12.2020.
- Sobre o inadimplemento da promessa de compra e venda de imóvel no âmbito de incorporação:
TJ/SP, 6ª CDPriv., AC 1010166-31.2016.8.26.0320, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 03.08.2017, v.u., DJ 03.08.2017.
- Sobre a responsabilidade civil do corretor imobiliário:
TJ/SP, 6ª CDPriv., AC 0011428-31.2011.8.26.0248, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 07.11.2013, v.u., DJ 13.11.2013.
- Sobre a responsabilidade do Estado por atos dos tabeliães e registradores oficiais:
STF, Tribunal Pleno, RE 842846/SC, Rel. Luiz Fux, j. 27.02.2019, DJ 13.08.2019.



Enunciados

- 1] Jornada de Direito Civil – Enunciado 31: “As perdas e danos mencionados no art. 475 do novo Código Civil dependem da imputabilidade da causa da possível resolução”.

III Jornada de Direito Civil – Enunciado 253: “O promitente comprador, titular de direito real (art. 1.417), tem a faculdade de reivindicar de terceiro o imóvel prometido a venda”.

V Jornada de Direito Civil – Enunciado 437: “A resolução da relação jurídica contratual também pode decorrer do inadimplemento antecipado”.

VI Jornada de Direito Civil – Enunciado 548: “Caracterizada a violação de dever contratual, incumbe ao devedor o ônus de demonstrar que o fato causador do dano não lhe pode ser imputado”.

Capítulo 7

Corretagem Imobiliária

ARAKEN DE ASSIS