

**CARLOS TIAGO ROCHA MARTINS**

**O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE  
IMÓVEL E AS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS DO PROJETO  
DE LEI 3.057/2000 À LUZ DO CDC.**

Monografia apresentada como requisito para  
conclusão do curso de bacharelado em Direito  
do Centro Universitário de Brasília.

Orientador: Prof. Walter José Faiad de Moura

**BRASÍLIA**

**2009**

Dedico essa monografia especialmente a Deus, Aquele que tem me proporcionado saúde, inteligência e condições para que este trabalho chegasse ao fim e, à minha mãe que sempre me apoiou em todos os momentos e de todas as formas durante a minha vida. Enfim, também dedico a todos que sempre estiveram ao meu lado.

## RESUMO

Essa monografia tem como objeto de estudo os seguintes temas: o contrato de promessa de compra e venda de imóveis e as disposições contratuais do Projeto de Lei 3.057/2000, que busca diminuir o déficit da casa própria para a população de baixa renda. Assim, seu principal objetivo será a análise dos dispositivos deste PL que tratam dos contratos entre empreendedor e promitente comprador à luz do CDC. Por outro lado, foi utilizada a metodologia de revisão bibliográfica por ser capaz de alicerçar cada item temático, além de trazer conceitos relevantes sobre o tema. Por fim, para que o Projeto de Lei 3.057/2000 seja aprovado, deverá prestigiar os direitos assegurados na Constituição Federal e no Código de Defesa do Consumidor, sob pena de ser caracterizada uma possível inconstitucionalidade.

**Palavras-chave:** moradia, promessa de compra e venda de imóveis, projeto de lei 3.057/2000, código de defesa do consumidor

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>1 DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....</b>	<b>8</b>
1.1    Conceito    8	
1.2    Promessa de compra e venda e direitos reais.....	12
1.3    Panorama legal.....	14
1.4    Pressupostos da promessa de compra e venda.....	18
1.4.1 <i>Da coisa</i> .....	19
1.4.2 <i>Preço</i> .....	21
1.4.3 <i>Consentimento</i> .....	22
1.4.4 <i>Forma</i> .....	23
1.5    Da extinção da promessa de compra e venda.....	23
<b>2 O CDC APLICADO NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....</b>	<b>27</b>
2.1    Conceito de consumidor e fornecedor.....	27
2.1.1    A vulnerabilidade do consumidor na CF/88 e no CDC.....	29
2.2    O Projeto de Lei 3.057/2000.....	34
2.2.1    Principais Proposições do PL 3.057/2000.....	34
2.2.2    Proposições do PL 3.057/2000 afeitas à promessa de compra e venda de imóveis ..	37
<b>3 ASSIMETRIAS ENTRE O PL 3.057/2000 E O CDC .....</b>	<b>40</b>
3.1    Adjudicação compulsória.....	48
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>57</b>

## INTRODUÇÃO

A escolha do tema a ser estudado nessa monografia foi baseada na grande demanda da população de baixa renda em relação à casa própria. Tem sido constantemente veiculado na mídia o fato de que no Brasil existe considerável déficit de moradia (própria) e que uma das causas é a dificuldade imposta ao consumidor no momento de realizar um contrato de compra e venda de imóvel. Tal barreira se verifica principalmente em razão das cláusulas contratuais abusivas e em razão do desamparo Estatal com os consumidores de baixa renda.

Desta forma, foi proposto na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 3.057/2000, que tem como objetivo facilitar o acesso dessa camada populacional à casa própria, além de trazer algumas alterações na Lei 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano). Daí se dizer que com a aprovação desse PL a situação habitacional brasileira mudará, é algo extremamente complicado.

O objetivo desse trabalho, portanto, será a análise do instituto da compra e venda em especial a promessa de compra e venda de imóveis e a análise do Projeto de Lei 3.057/2000 à luz do Código de Defesa do Consumidor. Ressalta-se, também, a importância de serem observados os princípios constitucionais, juntamente com os direitos do consumidor para que as relações contratuais visem sempre ao equilíbrio entre as partes.

No primeiro capítulo será estudado o contrato de promessa de compra e venda de imóveis, abrangendo o seu conceito, os seus direitos de natureza real, o seu

panorama legal, os seus pressupostos (coisa, preço, consentimento e forma) e por fim a sua extinção. Também terá como finalidade demonstrar a importância que este instituto jurídico possui na atualidade, pois dá a oportunidade ao consumidor de parcelar o preço, conforme as suas possibilidades, enquanto goza do imóvel até ser quitado. Sendo assim, a promessa de compra e venda de imóveis tem sido utilizada em larga escala no Brasil, caracterizando-se como um instrumento capaz de realizar, em certa medida, importante função social.

No segundo capítulo o foco do trabalho passa a ser o Código de Defesa do Consumidor e algumas de suas disposições. Sendo assim, será analisada a aplicação do CDC no contrato de promessa de compra e venda. Logo após será dado início à explanação do Projeto de Lei 3.057/2000, trazendo de forma geral suas principais proposições e principalmente as que se referem à parte contratual, ou seja, aquelas relacionadas com o instituto da promessa de compra e venda de imóveis.

No terceiro capítulo serão analisadas as assimetrias do Projeto de Lei 3.057/2000 em relação ao Código de Defesa do Consumidor, sendo que o enfoque será sobre as disposições referentes à promessa de compra e venda de imóveis inseridas na parte contratual da proposição. Por fim tratará da adjudicação compulsória, que nada mais é do que o instrumento jurídico capaz de assegurar ao consumidor a titularidade do bem adquirido e quitado.

Ressalta-se que o Projeto de Lei 3.057/2000 ainda se encontra em processo de tramitação na Câmara dos Deputados. Significa dizer que muitas das proposições analisadas nesse trabalho podem, ao final de todo o procedimento legal, ser alteradas. Portanto, os órgãos de defesa dos direitos dos consumidores devem tomar os devidos

cuidados para que possíveis alterações não venham a afetar os direitos constitucionalmente adquiridos, bem como os direitos assegurados no CDC.

Além disso, essa monografia visa, na seara do Direito do Consumidor, analisar as propostas contratuais do Projeto de Lei 3.057/2000, buscando ressaltar o equilíbrio contratual entre fornecedor e consumidor. Ou seja, que esse PL proporcione, com total segurança jurídica, a realização de um contrato de promessa de compra e venda de imóveis.

Assim, para que o déficit da casa própria no Brasil possa diminuir, é de fundamental importância que medidas sejam tomadas. Desta feita, o Projeto de Lei 3.057/2000 tem se apresentado com um instrumento pró-habitação. Todavia cabe ao Ministério Público, juntamente com os órgãos de proteção dos direitos dos consumidores, não permitir a aprovação de disposições contrárias à Constituição Federal e ao CDC.

Portanto, caberá ao Estado, como protetor dos direitos e garantias fundamentais de cada cidadão, sempre buscar o equilíbrio nas relações de consumo, possibilitando a satisfação dos anseios dos consumidores. Esse fato poderá se tornar realidade na medida em que o Projeto de Lei 3.057/2000 cumprir com o objetivo de facilitar a aquisição da tão sonhada casa própria pela população de baixa renda.

# 1 DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

## 1.1 Conceito

No intuito de restringir este trabalho ao seu foco de estudo, ressalta-se que os objetos serão a modalidade contratual promessa de compra e venda de imóvel e o PL 3.057/2000 que tenta promover o mercado de construção de moradias e diminuir o déficit da casa própria para a população de baixa renda. Tal precaução é demonstrada por se tratar de uma modalidade contratual que abrange não somente a demanda imobiliária, mas inúmeras possibilidades que tangem ao acúmulo patrimonial das partes envolvidas.

O contrato de promessa de compra e venda, em primeiro lugar, possui diversas denominações sugeridas pela doutrina, como, por exemplo, compromisso de compra e venda, compromisso, contrato de compromisso, promessa bilateral de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda e contrato de promessa de compra e venda. Desta forma, a nomenclatura estabelecida para este contrato não é unânime, ficando evidente este fato na doutrina que versa sobre o tema.<sup>1</sup>

Conforme descrito, alguns exemplos são relevantes para demonstrar esta falta de unanimidade, sendo assim, Caio Mário da Silva Pereira traz para este instituto

---

<sup>1</sup> SHERER, Ana Maria Funk. **Rescisão de promessa de compra e venda**. 2. ed. Porto Alegre: Síntese, 1978, p. 27.

jurídico a idéia de contrato preliminar<sup>2</sup>. Orlando Gomes reforça o entendimento de que se trata de um contrato preliminar, denominando-o promessa de venda.<sup>3</sup>

Quanto ao conceito do contrato de promessa de compra e venda, este será construído tendo em vista o que versa o Código Civil Brasileiro. O Código Civil de 1916 não dispunha dessa modalidade contratual, restando sua tipificação em leis especiais (Decreto-Lei nº 58/37 e a Lei 6.766/79), portanto, era considerado um contrato atípico. De outro lado o Código Civil de 2002 dispõe tal instituto no artigo 1.417, sendo assim, atualmente é definido como um contrato típico possuidor de todas as características de um contrato válido.

Ana Maria Funk Sherer, com base no Código de 1916, definia o contrato de promessa de compra e venda com as seguintes características:

É uma espécie do gênero *promessa de contratar*. Trata-se de um contrato preliminar, assim entendido como aquele em que ambas as partes, ou uma delas, se comprometem a celebrar futuramente outro contrato, que será o contrato principal.<sup>4</sup>

O Professor Darcy Bessone definiu a promessa de compra e venda de forma muito similar, pois também utilizou como base o diploma de 1916. Assim, o definiu da seguinte maneira: “O contrato pelo qual ambas as partes, ou uma delas, se comprometeu a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda”.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, v. 3, p. 56.

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 17 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p. 241-242.

<sup>4</sup> SHERER, Ana Maria Funk. **Rescisão de promessa de compra e venda**. 2. ed. Porto Alegre: Síntese, 1978, p. 31.

<sup>5</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda: promessa e reserva de domínio**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 62.

Após análise das definições acima, poder-se-ia concluir que o Novo Código Civil de 2002 que dispõe sobre a promessa de compra e venda no artigo 1.417, ensejaria novo conceito na doutrina, todavia este continuou o mesmo, segundo expõe Sílvio Rodrigues:

O compromisso de venda e compra, como contrato preliminar que é, tem por objeto um contrato futuro de venda e compra. Assim sendo, pode ser definido como ajuste de vontades por meio do qual os contratantes prometem, reciprocamente, levar a efeito uma compra e venda.<sup>6</sup>

Para sedimentar esta idéia, Nelson Rosenvald expõe que o contrato de promessa de compra e venda nada mais é do que uma espécie do gênero contrato preliminar, no qual as partes se comprometem a celebrar no futuro um contrato definitivo de compra e venda.<sup>7</sup> Isso nos remete à idéia de sinônimo, ou seja, em diversos momentos a promessa de compra e venda será tão somente tratada como um contrato preliminar.

Exemplo da utilização destes termos como sinônimos estão expressos em Venosa o qual diz que as pessoas, ao assumirem este contrato, têm a finalidade de realizar a compra e venda, mas por motivos de ordem econômica muitas vezes não possuem condições de efetivá-la num primeiro momento, buscando com a promessa de compra e venda assumir um compromisso que será realizado em prazo previamente determinado. Sendo assim, utilizando-se do contrato preliminar, as pessoas envolvidas nesse negócio visam concluir um contrato principal ou definitivo.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 173.

<sup>7</sup> ROSENVALD, Nelson. **A promessa de compra e venda no código civil de 2002**. Disponível em: <<http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/processoc.asp>>. Acesso em: 14 ago. 2009.

<sup>8</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005, v. 2, p. 453.

Muito embora esteja presente o caráter preliminar – Código Civil, artigos 462 a 466 - é necessário salientar que possui a formatação de um verdadeiro contrato, sendo encontrados todos os requisitos de um contrato perfeito e acabado; em hipótese alguma poderá ser confundido com uma negociação preliminar. Por outro lado, com relação a sua denominação – compromisso de compra e venda – foi consagrada com a Lei n. 6.766/79, a qual disciplinou o parcelamento do solo urbano, denominando as partes presentes no contrato como sendo: promitente, compromitente-vendedor ou cedente, e promissário, compromissário-comprador, compromissário-adquirente ou cessionário.<sup>9</sup>

Outro fator relevante é em relação à sua forma atualmente mais difundida, ou seja, a promessa de compra e venda de imóveis que traz a obrigatoriedade de contratação definitiva, sendo de fundamental importância que o prazo e as condições estipuladas estejam presentes para que o compromisso se caracterize não pela finalização de outro contrato, mas, sim, pela compra definitiva do determinado imóvel.<sup>10</sup> Significa dizer que, utilizando-se desse contrato, parcela da população brasileira que se via impedida de diluir o pagamento do imóvel agora tem condições de adquiri-lo em função da praticidade advinda deste instituto.

Ratificando por meio de um exemplo, o contrato de promessa de compra e venda se destina ao cidadão comum não proprietário de casa própria, com renda mensal quase totalmente comprometida com as despesas familiares e domésticas. Assim, ao utilizar essa espécie contratual, poderá realizar o sonho da casa própria, quitando o imóvel num lapso temporal adequado à sua realidade financeira.

---

<sup>9</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 511.

<sup>10</sup> *Ibidem*, p. 512.

Portanto, trata-se de um contrato típico que possui todas as características de um contrato perfeito e acabado o qual almeja seu efetivo cumprimento no futuro, mas jamais finalizado como um contrato novo; isto faz com que o contrato de promessa de compra e venda - em especial a promessa de compra e venda de imóveis - seja largamente utilizado no direito civil/contratual brasileiro em consequência da crescente demanda populacional em busca da casa própria.

## **1.2 Promessa de compra e venda e direitos reais**

Primeiramente, o contrato de promessa de compra e venda deve ser compreendido como um contrato preliminar e, sobretudo, típico, o qual está descrito no Novo Código Civil Brasileiro nos artigos 1.417 e 1.418, sob o título “Do Direito Do Promitente Comprador”.

Desta feita serão inevitáveis os comentários acerca do contrato preliminar. Pode-se extrair deste o fato de que não cria efeitos substanciais num primeiro momento, pois o seu principal objetivo é a celebração de um contrato futuro. Assim, deverá gerar uma obrigação de concluir outro contrato, ou seja, a outorga do contrato definitivo.<sup>11</sup>

Em outras palavras, o contrato preliminar tem o objetivo de assegurar um contrato futuro cuja celebração, até certo ponto, encontra dificuldade para a sua imediata conclusão, tornando-o capaz de servir como uma espécie de segurança para o negócio jurídico.

---

<sup>11</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código civil interpretado conforme a constituição da república**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 99.

O Código Civil Brasileiro de 2002, nos seus artigos 462 a 466 descreve o contrato preliminar. Dispõe o artigo 462: “O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.”<sup>12</sup>

Observadas tais características, principalmente a que revela ser o contrato preliminar um contrato verdadeiro e acabado, considerando-se os pressupostos de sua existência, pode-se dizer que é similar à promessa de compra e venda. Daí se falar que são sinônimos é uma inverdade jurídica, pois no primeiro restam as perdas e danos pelo inadimplemento (artigo 465 do Código Civil), enquanto no segundo o direito real à aquisição do imóvel (artigo 1.417 do Código Civil).<sup>13</sup>

Após essa distinção, embora a promessa de compra e venda de imóveis tenha sido utilizada muito antes de o Novo Código Civil dispor sobre o tema, havia dúvida quanto à natureza jurídica deste instituto, ou seja, se o mesmo acarretava ou não um direito real como já foi visto. Portanto, no Código Civil/2002, no artigo 1.417, não existe qualquer dúvida:

Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real a aquisição do imóvel.<sup>14</sup>

Desta forma, ao ser analisada a promessa de compra e venda, percebe-se a sua tipicidade e a sua aptidão para transferência de domínio ao compromissário comprador. Por outro lado, o promissário vendedor conserva para si apenas a nua-propriedade, enquanto o preço estipulado seja integralmente pago. Neste momento a propriedade plena é passada para

---

<sup>12</sup> BRASIL. Lei Nº. 10.406 de 10.01.02. **Institui o código civil**. DOU de 11.01.02.

<sup>13</sup> Ibidem.

<sup>14</sup> Ibidem.

o promitente comprador. Assim, como em qualquer outro contrato de compra e venda, o vendedor deve entregar o bem e o comprador efetuar seu pagamento.<sup>15</sup>

Conseqüentemente o promissário vendedor possui diferentes tipos de obrigações: em primeiro lugar o dever de dar a posse do imóvel – obrigação de dar – e, logo em seguida, o dever de outorgar a escritura definitiva, após o integral pagamento do preço – obrigação de fazer infungível.<sup>16</sup>

Portanto a natureza jurídica do contrato de promessa de compra e venda é de um contrato típico, o qual proporciona ao consumidor o direito real de aquisição do imóvel quando celebrado por instrumento público ou particular devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis (artigo 1.417, Código Civil).

### 1.3 Panorama legal

Quanto ao estudo da evolução legal em torno do contrato de promessa de compra e venda, com o objetivo de demonstrar as principais mudanças, bem como, algumas características deste instituto, é necessário examinar as seguintes explicações.

O ingresso do contrato de promessa de compra e venda de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro se deu por intermédio do Decreto-lei n. 58/37. Significa dizer que o Código Civil de 1916 apenas conferia aos contratantes direitos obrigacionais. Neste caso o inadimplente estaria obrigado tão somente a reparar as perdas e danos conforme o artigo 1.056 do referido diploma legal. Assim, como a promessa de compra e venda de imóveis somente podia ser provada por instrumento público, a própria lei conferia aos

---

<sup>15</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 512.

<sup>16</sup> GARCIA, Nei Comis. **Adjudicação Compulsória**. Disponível em: <<http://www.tex.pro.br>>. Acesso em: 12 nov. 2008.

contratantes a prerrogativa de arrependimento o qual ensejava a indenização por perdas e danos.<sup>17</sup>

Ressalte-se que o Decreto-lei 58/37 possuía o condão de regulamentar os compromissos de compra e venda de imóveis loteados e, para que sua venda fosse realizada, era imprescindível o registro dos loteamentos, fator determinante para a autonomia do empreendimento. Tal Diploma foi regulamentado pelo Decreto-lei n. 3.079, de 15 de setembro de 1938.<sup>18</sup>

Em seguida, houve a necessidade de nova legislação tendo em vista as aspirações da sociedade e também os interesses daqueles que utilizavam e se beneficiavam – tanto compradores, como vendedores - da promessa de compra e venda de imóveis. No que tange a esta evolução, a Lei 649, de 11 de março de 1949, estendeu o regime da modalidade contratual citada, para os imóveis não loteados, mas com as seguintes condições: não conter a cláusula de arrependimento e que o contrato fosse registrado no Cartório Imobiliário. Assim, foram atribuídas aos imóveis não loteados as mesmas vantagens inerentes aos loteados.<sup>19</sup>

Todavia, esse diploma foi revogado em 27 de dezembro de 1973 com a promulgação da Lei n. 6.014 que adaptou ao novo Código de Processo Civil alguns Diplomas, dentre eles o Decreto-lei n. 58/37. Com isto, passou-se a atribuir aos compromissários, desde

---

<sup>17</sup> RODRIGUES, Silvío. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3, p. 175.

<sup>18</sup> CRUZ, Maria Luíza Póvoa. **Compromisso de compra e venda com eficácia real**. Disponível em: <<http://www.marialuizapova.com.br/>>. Acesso em: 13 ago. 2009.

<sup>19</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 513.

que inscritos no Cartório Imobiliário, o direito real oponível a terceiros e a prerrogativa da adjudicação compulsória.<sup>20</sup>

No processo evolutivo inerente ao contrato estudado, tem-se que, posteriormente, com a Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o artigo 25 corroborou a idéia trazida pelo artigo 22 do Decreto-lei n. 58/37, com redação atual conferida pela Lei n. 6.014/73. Portanto assim dispõe o artigo 25 da Lei 6.766/79: “São irretatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros”.<sup>21</sup>

Sendo assim, tal evolução da legislação brasileira no que concerne aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis se caracterizou por construir e sedimentar a idéia de que o direito oriundo desse contrato não é somente obrigacional - ensejando perdas e danos - mas, estando devidamente registrado, também possui o caráter de direito real.

Além disso, trouxe o entendimento de que tal direito é assegurado para aquele que se comprometeu a pagar o preço combinado em prestações, ou seja, um direito real oponível a terceiros; sendo que, conforme Miguel Maria de Serpa Lopes possui força *erga omnes*, pois alcança a todos que estão envolvidos nesse contrato.<sup>22</sup> Além disso, como já foi

---

<sup>20</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3, p. 175.

<sup>21</sup> BRASIL, Lei 6.766, de 19.12.79. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. DOU de 20.12.79.

<sup>22</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil: dos contratos em geral**. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1954, v. 3, p. 238.

mencionada, trouxe o instituto da adjudicação compulsória, o qual será aprofundado em outro capítulo.

Após a compreensão de como se processou a evolução deste instituto, é importante verificar como era a estrutura dos contratos de promessa de compra e venda. O Decreto-lei n. 58/37 incorporou como características a possibilidade de ser o contrato formado por instrumento particular, manuscrito, datilografado ou impresso e, também, por instrumento público para os imóveis loteados, conforme a disposição do artigo 11; o artigo 22, posteriormente redigido, tratou dos imóveis não loteados dos quais não possuíam cláusula de arrependimento, como já mencionado anteriormente.<sup>23</sup>

De outro lado a Lei 6.766/79 surgiu com o intuito de regulamentar as disposições relacionadas aos loteamentos urbanos, substituindo os artigos do Decreto-lei 58/37 que tinham este objetivo. Isto fez com que se ampliasse a utilização do contrato de promessa de compra e venda de imóveis.

Com relação à outorga conjugal, esta será sempre imprescindível para que todos os efeitos do contrato sejam realmente concretizados, ou seja, para a efetiva obtenção, ao final, da escritura definitiva e o registro.

Portanto, retomando o raciocínio de forma resumida e didática, é oportuna a análise realizada por Agathe Elsa Schimidt da Silva a respeito da evolução legislativa dos Diplomas mencionados, conforme se segue:

---

<sup>23</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 518.

O Decreto-lei n. 58 e o Decreto n. 3.079 ficaram sem valia no que se refere ao processo do loteamento, pois a Lei n. 6.766 regulou a matéria de maneira diferente. Subsistem os arts. 5 (efeitos do registro dos contratos); 8 (obrigatoriedade do registro do ato constitutivo ou translativo de direitos reais); 10 (obrigatoriedade da menção do número do registro nos anúncios de propaganda de venda); 12, salvo o parágrafo 2, de que trata a nova lei; 15 (antecipação do pagamento pelos compromissários); 16 (sobre a adjudicação compulsória); 17 (depósito do imóvel pelo loteador); e o 22 (adjudicação compulsória dos imóveis não loteados, com contrato registrado e sem cláusula de arrendimento).<sup>24</sup>

Assim, os diplomas que regularam a promessa de compra e venda de imóveis sofreram inúmeras correções e alterações que visaram ao aprimoramento na elaboração deste contrato, bem como, para que fosse prestigiado o instituto da segurança, principalmente por se tratar de um contrato tão utilizado pela sociedade brasileira. Esta evolução foi tão importante que o atual Código Civil passou a disciplinar a matéria nos artigos 1.417 e 1.418.

#### **1.4 Pressupostos da promessa de compra e venda**

O contrato de promessa de compra e venda possui duas modalidades básicas, sendo elas a promessa bilateral e a promessa unilateral. Primeiramente, a promessa bilateral caracteriza-se pela preparação e confirmação de um contrato o qual as partes possuem o intuito de celebrá-lo posteriormente, estando presentes todos os termos essenciais. Já a promessa unilateral caracteriza-se por ser de apenas uma das partes a obrigação de concluir o contrato.<sup>25</sup>

Com relação aos elementos inerentes a todo contrato de compra e venda e, também, à promessa de compra e venda, alguns devem ser ressaltados: a coisa, o preço, o consentimento e a forma. Além destes elementos, ressalta-se a importância do acordo entre as

---

<sup>24</sup> SILVA, Agathe Elsa Schimidt da. **Compromisso de compra e venda no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 52-53.

<sup>25</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código civil interpretado conforme a constituição da república**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 100.

partes para que seja concretizado o contrato. Desta maneira, o Código Civil de 2002 estabelece no artigo 482: “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.<sup>26</sup>

#### *1.4.1 Da coisa*

Com relação à coisa, deve-se entender que ela se refere a tudo que possa integrar patrimônio e que também possa ser alienado mediante determinado preço. Para que a coisa seja considerada objeto de um contrato de compra e venda, devem ser analisados os seguintes critérios: a individualização, sendo esta determinada, ou determinável; a coisa que efetivamente exista, ou de existência possível. Portanto, deve se referir a determinado bem que seja de alienação permitida por lei, ou seja, que possa ser colocada à venda no comércio.<sup>27</sup>

As coisas consideradas como não pertencentes ao campo da compra e venda são as insuscetíveis de apropriação e as legalmente inalienáveis. Sendo assim, a venda de coisa alheia, que na teoria é considerada nula, poderá ser concretizada antes que o comprador sofra a evicção, tornando o vendedor proprietário dela. De outro lado, quando as duas partes sabem que a coisa é alheia o negócio não prevalece como compra e venda, mas como promessa de fato de terceiro, pois fica caracterizado que o alienante está se comprometendo a obter a anuência do proprietário para que seja vendida ao adquirente o bem em questão.<sup>28</sup>

Já a venda de coisa futura é negócio lícito, pois se o contrato de compra e venda não transfere o domínio, mas gera tão somente obrigação de transferi-lo, poderá ser

---

<sup>26</sup> BRASIL. Lei n. 10.406, de 10.01.02. **Institui o código civil**. DOU 11.01.02.

<sup>27</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 6. ed. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1996, v. 3, p. 288.

<sup>28</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3, p. 145.

concretizada a venda de uma coisa futura, como, por exemplo, uma casa própria possuidora de inestimável valor constitucional e sócio-jurídico.<sup>29</sup>

Pode-se dizer que o direito à moradia tem valor constitucional e está contido no Capítulo II – Dos direitos Sociais – que é abrangido pelo Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais – da Constituição Federal. Vejamos: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desempregados, na forma desta Constituição”.<sup>30</sup>

Além disso, o direito à moradia também está no rol dos direitos econômicos, sociais e culturais presentes na Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU (1948), no seu artigo XXV (1), a qual foi recepcionada pelo ordenamento jurídico Pátrio:

Todos têm direito ao repouso e ao lazer, bem como a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos, e serviços sociais indispensáveis, o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice, ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.<sup>31</sup> [Grifo nosso]

Ratificando tais diplomas, José Álvaro Weisheimer diz ser indispensável para a afirmação da dignidade da pessoa humana o direito à moradia, pois está diretamente vinculado à idéia de condições básicas para a vida, trazendo consigo um caráter compulsório

---

<sup>29</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3, p. 145.

<sup>30</sup> BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição federal anotada**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 415.

<sup>31</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na constituição. **Revista Brasileira de Direito Público**, Belo Horizonte: julho/setembro, ano 1, n. 2, 2003, p. 75.

para que o Estado assegure uma vida digna para todos os seus cidadãos, conforme prega a Declaração Universal dos Direitos Humanos e a Constituição Federal do Brasil.<sup>32</sup>

De outro lado, não se pode esquecer o dispositivo que possui a característica de trazer eficácia a tudo que foi mencionado anteriormente – artigo 5º, § 1º da Constituição Federal – revelando que as normas que definem os direitos e garantias individuais possuem eficácia imediata. Portanto, segundo o Professor Marcelo Novelino, este dispositivo está diretamente atrelado ao Princípio Instrumental da Máxima Efetividade presente no Direito Constitucional.<sup>33</sup>

Dito isto, e convictos de que o direito à moradia está assegurado no ordenamento jurídico brasileiro com *status* constitucional, o Poder Público tem o dever de garanti-lo principalmente para que todos gozem uma vida com dignidade.

Importante frisar que o contrato de promessa de compra e venda de imóveis possui uma função importantíssima na busca do efetivo alcance desta norma constitucional, ou seja, é um valioso instrumento para a realização do direito à moradia e, em especial, para o sonho da casa própria.

#### 1.4.2 Preço

O segundo elemento essencial é o preço. Quando não é encontrada a sua estipulação a venda será considerada nula. Todavia, não sendo o preço determinado, em primeiro plano, deverá pelo menos ser determinável, conforme alguns critérios objetivos estabelecidos pelas partes no contrato. Por exemplo, conforme o artigo 486 do Código Civil

---

<sup>32</sup> Apud DALL'AGNOL, Carla. A moradia como um direito do cidadão à luz da Constituição Federal de 1988 e frente à responsabilidade do Estado. **Revista Justiça do Direito**, Passo Fundo: v. 19, n. 1, 2005, p. 104-117.

<sup>33</sup> Curso LFG, aula de direito constitucional, set. 09, Brasília (DF).

de 2002 que expressa: “Também se poderá deixar a fixação do preço à taxa de mercado ou de bolsa, em certo e determinado dia e lugar”.<sup>34</sup>

Dessa maneira poderá ser considerado como um dos elementos mais importantes e característicos da compra e venda, pois o consumidor estará obrigado a quitar o valor estipulado no contrato, sendo este, o montante de capital empreendido na aquisição da coisa.

Vale lembrar que o preço deverá ser pago em dinheiro, conforme dispõe o artigo 481 do Código Civil de 2002, porém a lei permite que o preço seja quitado conforme previamente acordado pelas partes contratantes. Ressalta-se que toda e qualquer coisa objeto da compra e venda deverá ser representativa de dinheiro, ou redutível a moeda. Portanto, qualquer tipo de prova da existência do contrato de compra e venda é fundamental para que se possa exigir o preço da coisa negociada.<sup>35</sup>

#### *1.4.3 Consentimento*

O consentimento não possui diferença alguma, tanto nos contratos de compra e venda, como em qualquer outra espécie de contrato, podendo ser ele expresso ou tácito. Por outro lado, poderá ser realizado pelas partes que estão presentes no momento da contratação, como também, por meio de mandato se uma das partes estiver ausente.<sup>36</sup>

Para que não seja passível de anulabilidade, o contrato de compra e venda deverá, sobretudo, ser de livre e espontânea iniciativa entre a parte contratante e a parte contratada, tanto a respeito do preço, como a respeito da coisa. Também será passível de

---

<sup>34</sup> BRASIL. Lei n. 10.406 de 10.01.02. **Institui o código civil**. DOU de 11.01.02.

<sup>35</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das obrigações**. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 5, p. 93.

<sup>36</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 6 ed. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1996, v. 3, p. 300.

anulabilidade a venda que possuir erro sobre o objeto principal do contrato ou sobre as suas qualidades essenciais, conforme o artigo 139 do Código Civil de 2002.<sup>37</sup>

Para ser válida a compra, o consentimento deverá coincidir sobre a coisa que forma o objeto contratado. Sendo assim, o negócio não poderá ser validado quando o vendedor pensa que está alienando um determinado bem, enquanto o comprador tem certeza que está adquirindo outro bem totalmente diferente.<sup>38</sup>

#### *1.4.4 Forma*

A regra geral, atualmente, diz que os negócios jurídicos não são solenes, sendo assim, não estão subordinados a uma predeterminada forma, segundo dispõe o artigo 107 do Código Civil. Por outro lado, tal Diploma, no artigo 166, prevê algumas formalidades que deverão ser observadas, sob pena de ser considerado nulo o ato jurídico. Sendo assim, os contratos de compra e venda de bens imóveis, os quais se caracterizam por serem de valor superior ao legal, deverão necessariamente conter escritura pública para sua respectiva formalização.<sup>39</sup>

### **1.5 Da extinção da promessa de compra e venda**

Agora passaremos a analisar os casos em que a extinção do contrato de promessa de compra e venda de imóveis é concretizada. O Código Civil de 2002, não explicita regras que estabeleçam a fixação de um percentual mínimo ou máximo para a devolução das parcelas pagas pelo consumidor quando este se torna inadimplente, deixando de cumprir suas obrigações contratuais.

---

<sup>37</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil**: direito das obrigações: parte especial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 6, p. 57.

<sup>38</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**: direito das obrigações. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 5, p. 97.

<sup>39</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005, v. 2, p. 473.

Para ressaltar esta assertiva, é válida a transcrição da lei, no seu artigo 475, que dispõe sobre a cláusula resolutiva: “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.”

Portanto, fica claro que não existe a fixação de percentuais quando do não efetivo cumprimento do contrato. Assim, surge a dúvida em relação aos dois pedidos: se são alternativos ou se poderão ser usados sucessivamente. Isto faz com que este pedido deva ser realizado antes do pronunciamento da sentença, pois somente assim se poderá garanti-los.<sup>40</sup>

Observa-se que, conforme o artigo 475 do Código Civil, em qualquer um dos casos, seja o pedido de resolução, seja o pedido de cumprimento do contrato, caberá indenização por perdas e danos.

Por outro lado, conforme prevê o Código de Defesa do Consumidor, a cláusula de decaimento está expressamente proibida, levando-se em conta a regra do artigo 53 que diz:

Nos contratos de compra e venda de móveis e imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Por cláusula de decaimento entende-se ser a que prevê, no caso do inadimplemento do devedor, a perda das quantias pagas no prazo e local determinados, conforme estipulação contratual. Este conceito está intimamente ligado ao que se entende por

---

<sup>40</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código civil interpretado conforme a constituição da república**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 122.

função social do contrato, pois atualmente preza-se pela equiparação entre as partes para evitar qualquer desigualdade dentro da relação contratual.<sup>41</sup>

Sendo assim, discussões nessa seara jurídica são travadas no judiciário diariamente. De um lado o promitente comprador (consumidor) de determinado imóvel pede que seja rescindido o contrato de promessa de compra e venda com base na teoria da imprevisão, afirmando não ter condições de continuar pagando o bem e alegando que a sua renda não tem aumentado na mesma proporção do aumento inflacionário. Do outro lado o promissário vendedor (fornecedor) sustenta pela impossibilidade de aplicação da teoria da imprevisão, pedindo a aplicação da cláusula de decaimento em razão do princípio da obrigatoriedade inerente aos contratos. Desta forma, como já mencionado, para que sejam solucionadas tais demandas é de fundamental importância a observação das noções/princípios da função social do contrato e, também, da equidade.<sup>42</sup>

Em relação à possibilidade de restituição parcial das parcelas já pagas pelo promitente comprador (consumidor) ao promissário vendedor (fornecedor), entende a doutrina que poderá ser ressarcido no montante de 10% (dez por cento) dos valores devidamente pagos e corrigidos como forma de compensar os custos de criação e administração contratuais.<sup>43</sup>

Todavia, este dado será analisado de acordo com o PL 3.057/2000, pois, o que o Código Civil de 2002 e o CDC propõem é o estabelecimento de percentual claramente

---

<sup>41</sup> BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária a luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 280.

<sup>42</sup> *Ibidem*, p. 282.

<sup>43</sup> AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003, p. 302.

estipulado em função do princípio da boa-fé o qual deve estar presente em todos os contratos, inclusive na promessa de compra e venda de imóveis.

Logo, observando-se o que foi tratado, é importante ressaltar, novamente, que o Código Civil de 2002 não faz nenhuma previsão quanto à existência de percentual, seja este mínimo ou máximo, referente ao fato de que motivos fortuitos ou de força maior possam fazer com que o promitente comprador se torne inadimplente no contrato e este venha a ser extinto. Todavia esse diploma prevê no artigo 413 a possibilidade de o juiz, com a análise do caso concreto, intervir diretamente no contrato quando este for manifestamente abusivo.

Assim, no decorrer deste trabalho será traçado de maneira mais precisa o entendimento que o Código de Defesa do Consumidor possui acerca do tema e, posteriormente, com a análise do Projeto de Lei 3.057/2000, será verificado se o mesmo está paralelamente conexo com os preceitos contratuais estipulados pelo CDC e pelo Código Civil.

## 2 O CDC APLICADO NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Como já foi demonstrado, trata-se de um trabalho que tem por objetivo debater os direitos do promitente comprador (consumidor) nos casos dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel baseados no Projeto de Lei 3.057/2000.

Portanto, será enfatizado o conceito de consumidor como de fornecedor dados pela doutrina, para alicerçar o estudo das disposições contratuais do Projeto de Lei no contexto atual de nossa sociedade, a qual tanto almeja a casa própria.

### 2.1 Conceito de consumidor e fornecedor

Primeiramente devem ser recordados os conceitos tanto de consumidor, quanto de fornecedor, para que se possa fazer uma avaliação precisa do tema a ser abordado. Portanto, com base no entendimento doutrinário trazido por José Geraldo Brito Filomeno, consumidor é:

Do ponto de vista econômico, consumidor é considerado todo indivíduo que se faz destinatário da produção de bens, seja ele ou não adquirente, e seja ou não, a seu turno, também produtor de outros bens. Trata-se, como se observa, da noção asséptica e seca que vê no consumidor tão somente o *homo economicus*, e como participe de uma dada relação de consumo, sem qualquer consideração de ordem política, social, ou mesmo filosófico-ideológica.<sup>44</sup>

Prosseguindo com o pensamento deste mesmo doutrinador, vejamos o conceito de fornecedor:

---

<sup>44</sup> FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de direito do consumidor**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 33-34.

Derivado do francês ‘fournir’ (fornecer, promover), de que se compôs “fournisseur” (fornecedor), entende-se por fornecedor, todo comerciante ou estabelecimento que abastece ou fornece habitualmente uma casa ou outro estabelecimento dos gêneros e mercadorias necessários a seu consumo.<sup>45</sup>

Apesar de muitos darem uma definição para fornecedor, este não tem sido amplamente debatido e discutido em contrapartida ao conceito de consumidor. Ou seja, fornecedor é um conceito tão amplo – abrange diversas atividades econômicas e uma série quase ilimitada de prestação de serviços – que dificulta este trabalho doutrinário. Desta forma, em caso de dúvidas ou dificuldades, basta entender o que expressa o conceito de fornecedor advindo do CDC, Lei 8.078/90.<sup>46</sup>

Sendo assim, no âmbito deste Diploma Legal, a definição de fornecedor vem expressa no artigo 3º, que assim dispõe:

Toda pessoa física ou jurídica pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem a atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.<sup>47</sup>

Em virtude da grande relevância jurídica dos conceitos de consumidor e fornecedor, principalmente em se tratando do tema abordado – promessa de compra e venda de imóveis - não poderiam deixar de constar neste trabalho, o qual visa analisar as possibilidades contratuais de retomada dos valores já pagos pelo consumidor, quando não mais consegue, por motivos de força maior, cumprir com o contrato firmado, ou seja, pagar em dia as prestações referentes ao imóvel que vem adquirindo.

---

<sup>45</sup> FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de direito do consumidor**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 50.

<sup>46</sup> ALMEIDA, João Batista de. **A proteção jurídica do consumidor**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p 42-43.

<sup>47</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor**. DOU de 12.09.90.

### 2.1.1 *A vulnerabilidade do consumidor na CF/88 e no CDC*

A proteção do consumidor surgiu tendo como base um fundamento bastante relevante, ou seja, a evolução da sociedade e, principalmente das relações econômicas que caracterizaram a inferioridade do consumidor em face do fornecedor. Assim o Estado passou a agir de forma mais intensa na busca da proteção do consumidor, intervindo na economia para que seus interesses fossem resguardados de forma mais eficaz.<sup>48</sup>

Assim, o legislador constituinte conferiu ao texto da Constituição Federal de 1988 aspectos relacionados aos interesses do consumidor. Pode ser extraído deste Diploma, no seu artigo 5º, inciso XXXII, o princípio da defesa do consumidor, como uma garantia fundamental. Na mesma linha de pensamento, está previsto na parte que trata dos princípios gerais da atividade econômica, no artigo 170, inciso V, a defesa do consumidor. Já no artigo 150, § 5º, o legislador fez menção, na seção que dispõe sobre os tributos, que na lei estarão inseridas medidas que facilitem o entendimento dos consumidores acerca dos impostos que incidam sobre as mercadorias e os serviços. Por fim, estabeleceu-se, nos atos das disposições constitucionais transitórias, que o Congresso Nacional, no prazo de cento e vinte dias, deveria elaborar o Código de Defesa do Consumidor.<sup>49</sup>

Desta feita, tais preceitos constitucionais, bem como o surgimento do CDC foram e continuam sendo de extrema importância para a tutela do consumidor nas relações contratuais do dia a dia. Portanto, é com muito oportunismo e precisão as palavras de por João

---

<sup>48</sup> ALMEIDA, João Batista de. **Manual de direito do consumidor**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 18.

<sup>49</sup> BESSA, Leonardo Roscoe. **O consumidor e seus direitos ao alcance de todos**. 2. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 2004, p. 27.

Batista de Almeida ao dizer que “a tutela surge e se justifica, enfim, pela busca do equilíbrio entre as partes envolvidas”.<sup>50</sup>

Na Constituição Federal do Brasil, no seu artigo 5º, inciso XXXII, o conceito de vulnerabilidade/hipossuficiência do consumidor fica caracterizado a partir do momento em que declara o Estado como o promotor da defesa do consumidor. E o Código de Defesa do Consumidor no artigo 4º, inciso I reconhece a vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo. Conseqüentemente, não existe mais a possibilidade de desvincular a atividade de proteção do Estado em face do consumidor.

Por outro lado, segundo lecionado por Leonardo Roscoe Bessa, a vulnerabilidade do consumidor pode ser dividida em: vulnerabilidade fática/econômica, caracterizada pela incapacidade do consumidor em virtude das práticas anticoncorrenciais do fornecedor; a vulnerabilidade jurídica, caracterizada pela falta de conhecimento especializado do consumidor nas áreas jurídica, contábil etc.; e a vulnerabilidade técnica que significa a dificuldade imposta pelas empresas no momento em que o consumidor está diante de uma compra, como por exemplo, na compra de um notebook, o qual possui uma infinidade de informações, geralmente incompreensíveis para um leigo.<sup>51</sup>

Portanto, este princípio basilar para o Direito do Consumidor – a vulnerabilidade - deve ser sempre colocado em prática nas relações de consumo, buscando sempre se verificar o tipo de vulnerabilidade a qual o consumidor estará sujeito, como por exemplo, na análise da parte contratual do Projeto de Lei 3.057/2000.

---

<sup>50</sup> ALMEIDA, João Batista de. **Manual de direito do consumidor**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 18.

<sup>51</sup> Curso de direito do Uniceub, aula de direito do consumidor, fev. 09, Brasília (DF).

Conseqüentemente, diante de tudo o que foi mencionado, não se pode deixar de vislumbrar o *status* que o Código de Defesa do Consumidor adquiriu desde o seu promulgamento no ano de 1990 e, principalmente, sua força adquirida desde então, capaz de transformar o consumidor em sujeito de proteção legítima. Sendo assim, vejamos o que dispõe o seu artigo 52:

No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito, ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I – preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II – montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III – acréscimos legalmente previstos;

IV – número e periodicidade das prestações;

V – soma total a pagar, com e sem financiamento.<sup>52</sup>

Nota-se que o CDC neste dispositivo como em muitos outros, teve a preocupação de valorizar o princípio da boa-fé objetiva - contida no artigo 422 do Código Civil - nas relações que envolvam a liberação de crédito para os consumidores, objetivando equilibrar tal relação negocial, para que se evitasse a perda patrimonial deste em razão de possíveis abusos contratuais. Portanto, nas relações de outorga de crédito/financiamento ao consumidor, conforme dispõe o artigo 52 do CDC, inovadoras obrigações de cooperação das instituições financeiras (Súmulas 297<sup>53</sup> e 283<sup>54</sup> do STJ) fariam com que o princípio da boa-fé objetiva fosse aplicado na prática a estes contratos, evitando, assim, o superendividamento dos consumidores de boa-fé.<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor.** DOU de 12.09.90.

<sup>53</sup> Súmula 297 do STJ: “O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras”.

<sup>54</sup> Súmula 283 do STJ: “As empresas administradoras de cartão de crédito são instituições financeiras e, por isso, os juros remuneratórios por elas cobrados não sofrem as limitações da Lei da Usura”.

<sup>55</sup> MARQUES, Cláudia Lima; CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli (Org.). **Direitos do consumidor endividado: superendividamento e crédito.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 266-267.

Com a análise dos fatos apresentados em relação aos contratos de financiamento previstos no Código de Defesa do Consumidor e, fazendo a ligação com o contrato de promessa de compra e venda estudado, Cláudia Lima Marques diz:

Em outras palavras, se o consumidor, no sistema do Código de Defesa do Consumidor, tem o direito (material) à devolução razoável das parcelas pagas (art.53); tem o direito de escolher continuar a relação ou rescindi-la (arts. 54, § 2º, e 51, XI), tem o direito de requer ao juiz que modifique as cláusulas excessivamente onerosas por fatos supervenientes (art. 6º, V), e o sistema determina a continuação dos contratos (art. 51, § 2º), logo me parece que o consumidor tem o direito de propor a ação de rescisão e restituição das importâncias pagas, mesmo que inadimplente ou em mora.<sup>56</sup>

Portanto, a importância que o Código de Defesa do Consumidor possui nas relações contratuais de longa duração – compra e venda de imóveis, por exemplo – torna-se absolutamente clara quando se parte do pressuposto da boa-fé objetiva e da equidade entre consumidor e fornecedor. Tal espécie contratual mencionada pode ser perfeitamente interpretada com base no que disse Cláudia Lima Marques, fazendo desta prática um norte para o judiciário brasileiro na busca da melhor formatação das relações consumeristas.

Sendo assim, é de extrema relevância o posicionamento dos tribunais com relação às desproporcionais cláusulas que rondam a maioria dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, os quais têm gerado o superendividamento do consumidor que se encontra muitas vezes sem saída quando fato fortuito o surpreende, fazendo com que se torne inadimplente perante suas obrigações contratuais.

Daí se dizer que a análise do Projeto de Lei 3.057/2000 é relevante, principalmente se tratando do estudo da sua parte contratual, que poderá, em certa medida, contribuir para a seara de proteção do consumidor o qual tem se endividado por diversas

---

<sup>56</sup> MARQUES, Cláudia Lima; CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli (Org.). **Direitos do consumidor endividado: superendividamento e crédito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 270.

razões, como por exemplo, nos contratos de financiamentos imobiliários. Assim, é o intuito compreender se o legislador buscará o equilíbrio das partes nestes negócios jurídicos, principalmente por se tratar de um PL que busca alcançar a população de baixa renda.

Nessa linha de raciocínio, é imprescindível a presença da ementa do *leading case*, conforme salienta Cláudia Lima Marques, por se tratar de um julgado que demonstra a sensibilidade do STJ em relação à necessidade subjetiva que o consumidor tem para rescindir contratos cativos de longa duração, objetivando evitar o seu superendividamento completo. Assim, o Recurso Especial 109.331 - SP, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar<sup>57</sup> foi um divisor de águas para o consumidor:

Tenho para mim que o enunciado principal do referido dispositivo legal consiste em afirmar a nulidade de pleno direito das cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor. Ao dispor que assim será decidido na ação proposta pelo credor, para obter a resolução do negócio pelo inadimplemento do comprador, preocupou-se o legislador em regular a normalidade dos casos, mas não negou a possibilidade de ficar esse direito, reconhecido em favor do comprador, quando dele a iniciativa da extinção do contrato. O devedor inadimplente não tem em princípio, o direito de pedir a resolução do contrato. Porém, se surgir fato superveniente, suficientemente forte para justificar aquele inadimplemento, a parte que sofreu o efeito dessa alteração objetiva da base em que foi celebrado o negócio pode vir a juízo para provocar a extinção do contrato. Aceita essa premissa, a jurisprudência tem reconhecido como fato suficiente para a resolução a posterior impossibilidade relativa de cumprir o contrato, por efeito da desvalorização da moeda e da implantação de planos econômicos e critérios de atualização das dívidas que desequilibram o orçamento do devedor e o impedem de continuar cumprindo o contrato. Nessa circunstância, pode o devedor tomar a iniciativa da propositura da ação de rescisão. Reconhecido o fato, como aconteceu na sentença, que considerou extinto o contrato pelo desinteresse das partes, seja da vendedora em executá-lo, seja do comprador em pagar as prestações restantes, cumpre aplicar as regras comuns pertinentes ao instituto da resolução, entre as quais está a de reposição dos contratantes na situação em que estavam antes, com direito do credor adimplente ser indenizado pelas perdas decorrentes da inexecução.

É por isso que a 4ª Turma, seja aplicando o artigo 53 do CODECON para os contratos posteriores à sua vigência, seja o disposto no art. 924 do Código

---

<sup>57</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 4ª Turma. Resp nº 109.331. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, DF, 24 fev. 97. DJ de 31.03.97, p. 9638.

Civil, para os mais antigos, tem reconhecido o direito de o promissário comprador receber parte do que despendeu na execução do contrato desfeito, ficando a promitente vendedora com o suficiente para cobertura das despesas que teve com o contrato, se mais não ficou discutido e demonstrado nos autos.

3. Posto isso, estou em conhecer em parte do recurso, por ofensa ao disposto no art. 53 do CODECON e lhe dar provimento parcial, para julgar procedente em parte o pedido e deferir a restituição de 90% do que o autor pagou à ré, devidamente corrigido desde o desembolso, custas proporcionais e honorários de 10% sobre o valor da condenação, aí já considerada a sucumbência parcial.

É o voto.

Como ficou demonstrado neste voto, ao ser analisado cada contrato de promessa de compra e venda de imóvel, é importantíssima a verificação da incidência do Código de Defesa do Consumidor, pois possibilita ao Poder Judiciário decidir de forma equânime a respeito da perda total ou não das parcelas já pagas pelo consumidor. Portanto, conforme dispõe o artigo 53 desta Lei, o STJ se manifestou favoravelmente à devolução de praticamente todo o capital investido pelo consumidor, objetivando evitar o seu superendividamento.

## **2.2 O Projeto de Lei 3.057/2000**

### *2.2.1 Principais Proposições do PL 3.057/2000*

O PL 3.057/2000 surgiu com o objetivo de dar nova redação para a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, acrescentando o § 2º ao artigo 41 desta Lei. Assim, pretende privilegiar a população de baixa renda, facilitando o registro dos loteamentos suburbanos de pequeno valor que foram implantados até o dia 31 de dezembro de 1999.

Compreendido tal objetivo, ressalta-se que o foco inicial será a análise das suas principais proposições. Por outro lado, vale destacar que o PL ainda se encontra em tramitação, portanto, não foi aprovado pelo Congresso Nacional até este momento.

Quando o PL 3.057/2000 foi encaminhado para a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, designaram como Relator dessa proposição o Deputado João Sampaio. Desta forma, vejamos qual foi seu entendimento ao se pronunciar.

Ressaltou que a Lei 6.766/79 foi durante muitos anos o único diploma legal que tratava de questões ligadas ao campo do direito urbanístico. Por outro lado, com o advento da Lei 9.785/99 - que trouxe algumas modificações na Lei 6.766/79 em relação à tentativa de simplificar exigências urbanísticas e administrativas que facilitariam a implementação de projetos habitacionais pelo Poder Público - não foram suprimidas todas as lacunas existentes.<sup>58</sup>

A principal lacuna era a inexistência de disciplina quanto aos condomínios urbanísticos (condomínios horizontais ou fechados). Tal brecha permitiu que muitas vezes fossem realizados empreendimentos como condomínios, mas sem os parâmetros urbanísticos adaptados para este tipo de construção.<sup>59</sup>

Ressaltou, portanto, a necessidade de aprimoramento da Lei 6.766/79 em relação à infra-estrutura exigida dos empreendedores e do Poder Público. Significa dizer que a atual redação desta Lei enumera as obras de infra-estrutura básica que devem ser realizadas para que o terreno seja legalmente considerado lote. Todavia, não se cobra do empreendedor a sua completa conclusão, bem como do Poder Público.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ago. 09.

<sup>59</sup> Ibidem.

<sup>60</sup> Ibidem.

Concluiu, após tal entendimento, que existe a necessidade de serem feitas adequações da Lei 6.766/79 utilizando-se a Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades). Ressaltou, também, que os apensos ao PL 3.057/2000 tratam de alguns desses pontos, como por exemplo: o PL 3.409/200, que visa garantir padrões urbanísticos mínimos para os loteamentos realizados na forma de condomínio e o PL 5.894/2001, que tem por objetivo a regularização de loteamentos fechados.<sup>61</sup> Vale destacar que, atualmente o PL 3.057/2000 possui diversos apensos além destes, todavia o objeto de estudo dessa monografia se restringe àquele PL. Assim, após o Relator Deputado João Sampaio pronunciar no voto esse entendimento, foi aprovado à tramitação o PL 3.057/2000.

Desta feita, observa-se que tal proposição tem sido amplamente discutida e atualmente está tramitando em conjunto com o PL 20/2007. Portanto, ressalta-se novamente que não serão analisadas todas as modificações em cada substitutivo e em cada apenso, mas somente as questões de cunho estritamente relacionadas à parte contratual do PL 3.057/2000, ou seja, os direitos do consumidor em relação ao contrato promessa de compra e venda de imóveis.

Assim, levando-se em consideração os conteúdos do Projeto de Lei 3.057/2000 - o parcelamento do solo para fins urbanos, os requisitos urbanísticos e ambientais, a responsabilidade do empreendedor e do poder público na implantação e manutenção do parcelamento, a entrega da obra e da licença final integrada, o registro do parcelamento, os contratos etc. – fica caracterizado o seu alto grau de complexidade, levando-nos a focar somente sua parte contratual, juntamente com o que versa o CDC.

---

<sup>61</sup> CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ago. 09

### 2.2.2 *Proposições do PL 3.057/2000 afeitas à promessa de compra e venda de imóveis*

Para se falar das proposições referentes ao contrato de promessa de compra e venda de imóveis inseridas no PL 3.057/2000 (Capítulo VI – Dos Contratos), é de fundamental importância esclarecer que o método a ser utilizado será a análise direta dos seus dispositivos legais.

Em princípio, ressalta-se o fato de que todo o material existente acerca do PL é do âmbito das Comissões da Câmara dos Deputados e dos órgãos de defesa dos direitos do consumidor, portanto, não existem doutrina e jurisprudência versada sobre as suas pretensões no ordenamento jurídico pátrio.

Esclarecido esse aspecto, o PL 3.057/2000, no Capítulo VI, traz no artigo 59 algo com grande relevância para este trabalho que se baseia na defesa dos direitos dos consumidores. Sendo assim, ao versar sobre a alienação de lotes ou de unidades autônomas previu a utilização subsidiária da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), remetendo as partes contratantes para o inciso III do artigo 46, o qual prevê a utilização do CDC nas cláusulas padronizadas que regem o contrato. Vejamos:

Art. 59. A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, mediante contratos regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, observando o disposto no inciso III do art. 46.<sup>62</sup>

Assim, além da utilização subsidiária do CDC, a lei prestigia, dentre outros, a utilização do instituto da promessa de compra e venda ao versar que a alienação do bem

---

<sup>62</sup> CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ago. 09.

poderá ser feita por qualquer forma prevista em lei. Evidencia-se, portanto, a importância dessa modalidade, principalmente quando o objetivo do consumidor é adquirir um imóvel.

Agora será analisado o que dispõe o PL 3.057/2000 nas cláusulas específicas e nas cláusulas padronizadas, conforme o anexo I.

Portanto, é necessária a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a esse contrato, senão o promitente comprador poderia ser lesado em diversas situações, principalmente nos casos previstos nos incisos III e VIII do § 2º, pois vão de encontro ao disposto no artigo 53 do CDC, que veda o enriquecimento sem causa do empreendedor.

Alisando ainda a parte contratual do PL 3.057/2000, existem mais alguns itens que dizem respeito ao contrato de promessa de compra e venda, são eles: qualquer documento entregue pelo empreendedor, comprovando o recebimento do sinal, pode ser considerado como contrato preliminar; o prazo de 180 dias para o contrato preliminar ser registrado no Registro de Imóveis competente; a determinação do responsável pelo registro do contrato preliminar; e a possibilidade de ser o contrato preliminar realizado por instrumento particular.<sup>63</sup>

Portanto, a promessa de compra e venda (espécie do gênero contrato preliminar) se enquadra perfeitamente ao PL 3.057/2000, podendo proporcionar à população de baixa renda acesso a bens cujo valor é elevado, como por exemplo, à casa própria. Daí conclui que a proteção do promitente comprador (consumidor) no momento da realização

---

<sup>63</sup> CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ago. 09.

deste contrato é fundamental, equilibrando a relação de consumo e tornando as cláusulas padronizadas favoráveis a ele.

### **3 ASSIMETRIAS ENTRE O PL 3.057/2000 E O CDC**

Neste capítulo será estabelecido um paralelo entre o que propõe o PL 3.057/2000, no Capítulo VI (Dos Contratos) e o que dispõe o Código de Defesa do Consumidor. O enfoque será as sugestões do Ministério da Justiça, Procon-SP, Ministério Público e Entidades de Defesa do Consumidor em relação à redação proposta pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados.

Para que o tema seja desenvolvido de forma clara e didática, primeiro será transcrita a redação proposta pela CDU/Câmara dos Deputados e posteriormente a redação sugerida pelos órgãos de defesa do consumidor. Vale ressaltar que a numeração dos artigos, parágrafos e incisos não permanecerão imutáveis em razão das mudanças realizadas no PL durante o processo de tramitação.

Assim, esse capítulo enfocará as consequências da rescisão contratual previstas no artigo 78 da proposição aprovada na CDU/Câmara dos Deputados, pois é o cerne da questão que envolve os direitos dos consumidores. Para tanto segue o anexo II.<sup>64</sup>

Após a análise do dispositivo, fica evidente que a aprovação dessa redação resultaria na apropriação, por parte do fornecedor, de quantidade considerável dos valores pagos pelo adquirente. Acarretaria, portanto, sua inconstitucionalidade por desprestigiar o que dispõe o artigo 5º, inciso XXXII da CF e o artigo 53 do CDC.

---

<sup>64</sup> CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ago. 09.

Embora o posicionamento inicial dos órgãos de proteção e defesa do consumidor fosse pela supressão do artigo 78, por considerarem que a legislação vigente no Brasil possui instrumentos capazes de assegurar os direitos das partes contratantes, é imprescindível o estudo das alternativas propostas por eles.<sup>65</sup>

Sendo assim, a nova redação sugerida do *caput* do artigo 78 versaria o seguinte: “em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção”: Nesse caso o consenso foi pela colocação do instituto da fruição no inciso I, retirando-o do *caput*, apenas por considerarem ser sistematicamente melhor.<sup>66</sup> Assim, com a renumeração, o inciso I passará a ser redigido da seguinte maneira:

Inciso I - da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel, assim entendido o efetivo aproveitamento econômico do lote pelo adquirente, a partir dos benefícios diretos ou indiretos advindos da construção de benfeitoria, à razão de valor máximo de 0,5 % (meio por cento) ao mês do valor total das parcelas pagas, incidindo a partir da data do inadimplemento do adquirente.<sup>67</sup>

Sugeriram substancial modificação nesse inciso porque a fruição do imóvel deve ser considerada quando há efetiva utilização deste bem pelo consumidor, sendo que este deverá ressarcir o empreendedor somente nesta hipótese, visando ao não enriquecimento sem causa do deste. Destacaram também que o percentual de 0,5 % (meio por cento) se refere ao montante total pago pelo consumidor e que o lapso temporal seja referente ao inadimplemento do adquirente.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo**. Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

<sup>66</sup> *Ibidem*.

<sup>67</sup> *Ibidem*.

<sup>68</sup> *Ibidem*.

O inciso II, conforme a sugestão dada pelos órgãos de defesa do consumidor passaria a dispor o seguinte: “do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas.” Optaram por incluir um valor limitado destinado às arras ou sinal para que a possível perda de capital pelo consumidor não ficasse em aberto.<sup>69</sup> Sendo assim seria preservada a boa-fé objetiva, que deve reger todos os contratos, conforme dispõe o artigo 4º, inciso III, o artigo 46 e o artigo 51, inciso IV do CDC.<sup>70</sup>

Nada foi acrescentado ou suprimido com relação ao inciso II (redação da Comissão de Desenvolvimento Urbano/Câmara dos Deputados), atual inciso III (redação sugerida pelos órgãos de defesa dos direitos do consumidor), que trata dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente. Todavia essa redação deve ser alterada, pois fere ao artigo 52, inciso II do CDC, que dispõe o seguinte:

No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:  
II – montante de juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;<sup>71</sup>

Os incisos III e IV (renumerados como IV e V) foram suprimidos. Aquele por nada esclarecer acerca de quais tributos, tarifas e contribuições poderá incidir sobre o imóvel e este porque trata da corretagem. Todavia o inciso III poderá voltar ao rol desse artigo no momento em que esclarecer o que incidirá sobre o bem, respeitado o CDC. Entretanto,

---

<sup>69</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo**. Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

<sup>70</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor**. DOU de 12.09.90.

<sup>71</sup> *Ibidem*.

como o PL visa alcançar a população de baixa renda, é bizarra a contemplação da corretagem, pois o empreendedor somente irá contratar um corretor se isso for vantajoso para si.<sup>72</sup>

Agora vejamos quais foram as sugestões dos órgãos de defesa do consumidor em relação aos parágrafos do artigo 78. A nova redação do § 1º dispõe:

§ 1º. Para fins da restituição prevista no *caput*, os valores das prestações do contrato devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização das prestações previsto em contrato e a soma dos valores das retenções previstas nos incisos não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor das prestações pagas.<sup>73</sup>

Nessa alteração foi prestigiado o artigo 39, inciso XIII e o artigo 52 do CDC, que tratam das obrigações do fornecedor na prestação contratual estabelecida. Sendo assim, deverão vir expressos os valores das prestações e suas respectivas atualizações monetárias conforme o índice estipulado contratualmente. Com relação aos valores retidos pelo fornecedor, em hipótese alguma deverão ser superiores a 15% (quinze por cento) de tudo o que foi pago pelo consumidor.<sup>74</sup>

Apesar dessa nova redação, o artigo 47 do CDC dispõe que as cláusulas contratuais deverão ser interpretadas favoravelmente ao consumidor, portanto os órgãos de defesa do consumidor perderam a oportunidade de sugerir a utilização do índice de correção monetária mais favorável ao consumidor no momento da rescisão contratual.<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo**. Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

<sup>73</sup> Ibidem.

<sup>74</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor**. DOU de 12.09.90.

<sup>75</sup> Ibidem.

Além disso, deveriam frisar que as multas de mora no pagamento das parcelas mensais não poderão ultrapassar o limite de 2 % (dois por cento) das prestações do bem, conforme dispõe o CDC no § 1º do artigo 52. Tais medidas poderiam ser sugeridas principalmente porque o PL 3.057/2000 tem a finalidade de possibilitar a aquisição da casa própria por aquelas pessoas que possuem baixos rendimentos.<sup>76</sup>

A nova sugestão do § 2º dispõe que: “o valor da restituição prevista no *caput* deste artigo será pago em uma única parcela, em até 90 (noventa) dias da data da solicitação formal do adquirente, acrescido de juros e correção monetária, calculados até a data do efetivo pagamento.” A manifestação dos órgãos de defesa do consumidor foi pelo não parcelamento do montante a ser restituído, devendo ser pago em uma única oportunidade no prazo de 90 (noventa) dias após a solicitação da rescisão contratual. Também foi consenso que não se deve vincular a devolução do capital com uma provável revenda do lote ou unidade autônoma.<sup>77</sup>

Com relação ao § 3º e ao § 4º, os órgãos de defesa dos direitos do consumidor optaram pela supressão de cada um deles. Salientaram que o § 3º dispõe novamente sobre a restituição das parcelas pagas, propondo que seja realizada da forma mais favorável para o consumidor. Todavia esta matéria já foi superada pela nova redação sugerida para o § 2º, que prevê a restituição em parcela única. A supressão do § 4º foi motivada em razão do prazo de 30 (trinta) dias, considerado curto para proporcionar em uma única parcela a restituição dos valores devidos ao consumidor. Assim, deve ser observado, conforme a redação sugerida no § 2º, o prazo de 90 (noventa) dias.

---

<sup>76</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor.** DOU de 12.09.90.

<sup>77</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo.** Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

No § 5º, a nova redação sugerida pelos órgãos dispõe que: “se houver controvérsia, o empreendedor deve, no prazo indicado no § 2º, restituir a parte incontroversa”. Em mais uma oportunidade fizeram menção ao prazo de 90 (noventa) dias que foi sugerido na nova redação do § 2º ao invés do prazo de 30 (trinta) dias da redação proposta Câmara.<sup>78</sup>

Conforme o entendimento dos órgãos de defesa dos direitos do consumidor, o § 6º também foi suprimido porque novamente tratou da maneira como os valores deverão ser restituídos ao adquirente, ou seja, em uma única parcela. Por outro lado o § 7º, que se refere ao ressarcimento das acessões e benfeitorias realizadas no imóvel, não foi modificado porque impede o enriquecimento sem causa do empreendedor, conforme dispõe o artigo 53, *caput* do CDC.<sup>79</sup>

As sugestões dos órgãos tornaram a nova redação do § 8º a seguinte: “as acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei e não regularizáveis não são indenizáveis”. Essa alteração está em conformidade com a realizada no parágrafo anterior, mas traz uma novidade, ou seja, o adquirente do imóvel não será indenizado quando as benfeitorias estiverem contrárias à legislação ambiental. Sendo assim, não serão quaisquer obras realizadas dentro do imóvel que darão o direito ao ressarcimento.<sup>80</sup>

Vejamos com ficou a redação sugerida para o § 9º: “o pagamento da indenização de que trata o § 7º pode ser realizado quando da revenda do imóvel, desde que não ultrapasse o prazo de seis meses da rescisão do contrato”.<sup>81</sup> Apesar da tentativa de

---

<sup>78</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo**. Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

<sup>79</sup> *Ibidem*.

<sup>80</sup> *Ibidem*.

<sup>81</sup> *Ibidem*.

resguardar o direito de ressarcimento pelas benfeitorias e acessões, o consumidor corre grande risco de não ser restituído nessa hipótese.

Não se pode, portanto, condicionar o ressarcimento a uma provável revenda do bem, pois o empreendedor poderia se aproveitar disso e deixar de cumprir sua obrigação, ficando o consumidor em desvantagem exagerada, conforme o artigo 51, inciso IV do CDC dispõe:

São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:  
IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.<sup>82</sup>

O § 10º, conforme nova redação em consenso dos órgãos de defesa dos direitos do consumidor dispõe que:

Em caso de inadimplência do empreendedor, as devoluções de que trata este artigo devem ser restituídas de forma integral e imediata, acrescidas de juros e correção monetária, bem como de cláusula penal prevista contratualmente, sem prejuízo de perdas e danos<sup>83</sup>

Além de todos os direitos contemplados nessa nova redação sugerida, o consumidor também deve ser indenizado em perdas e danos nos casos em que a inadimplência do empreendedor trazer, de alguma maneira, efeitos negativos sobre suas relações pessoais, pois se trata de um direito básico do consumidor, conforme está expresso no artigo 6º, inciso VI do CDC.

---

<sup>82</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor.** DOU de 12.09.90.

<sup>83</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo.** Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

O § 11º, conforme sugerido pelos órgãos de defesa dos direitos do consumidor ficou disposto da seguinte maneira: “o empreendedor deve fornecer ao adquirente a comprovação das retenções em relação à restituição prevista neste artigo.”<sup>84</sup> Essa alteração proporciona ao consumidor saber quais são os valores retidos pelo empreendedor e a origem de cada um deles, obrigando-o a demonstrá-los. Portanto, foi prestigiado o artigo 46 do CDC que dispõe:

Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.<sup>85</sup>

Por fim os órgãos de defesa dos direitos dos consumidores optaram pela inclusão de mais um parágrafo, passando a ser numerado § 12º. Vejamos o que dispõe:

Se o consumidor arrepender-se da aquisição no prazo de trinta dias a contar da assinatura do contrato terá o direito à restituição plena dos valores eventualmente pagos em uma só parcela, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo fornecedor.<sup>86</sup>

Portanto manifestaram-se pela inclusão desse dispositivo no artigo 78 do PL 3.057/2000, para que o consumidor tenha a possibilidade de refletir sobre suas reais condições financeiras, evitando assim uma futura rescisão contratual e a conseqüente perda de parcela do capital investido na aquisição. Além disso, vale ressaltar que o CDC traz o instituto do arrendimento no artigo 49, ou seja, a sugestão trazida no § 12º tem previsão legal.<sup>87</sup>

---

<sup>84</sup> MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo**. Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

<sup>85</sup> BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor**. DOU de 12.09.90.

<sup>86</sup> Ibidem.

<sup>87</sup> Ibidem.

Após a análise da redação original e das sugestões dos órgãos de defesa dos direitos dos consumidores em relação às disposições do PL 3.057/2000, é evidente que o mesmo deve ser sistematicamente alterado para que contemple os direitos e garantias abarcados pelo Código de Defesa do Consumidor e pela Constituição Federal. Os debates continuam na Câmara dos Deputados e os órgãos que buscam a proteção dos direitos dos consumidores jamais deverão se afastar de cada procedimento que envolve a tramitação, pois se assim não procederem existe a possibilidade de ser decretada a inconstitucionalidade do PL 3.057/2000.

### **3.1 Adjudicação compulsória**

Analisadas as considerações feitas sobre o contrato de promessa de compra e venda e sobre o PL 3.057/2000, ressalta-se a grande importância - tendo em vista a larga utilização desse instituto jurídico, principalmente na aquisição de imóveis - de serem resguardados os direitos que o promitente comprador adquire ao efetuar a integralidade do pagamento do bem.

Assim, os legisladores buscaram uma maneira de proteger o consumidor de boa-fé que fosse capaz de permitir a concretização do contrato de promessa de compra e venda de imóveis. Desta maneira, a adjudicação compulsória surgiu como o instrumento jurídico revestido dessa finalidade.

A adjudicação compulsória, conforme Ricardo Acoverde Credie demonstra, é compreendida como o ato chancelado pelo Poder Judiciário, que possui a característica de transferir determinada coisa do patrimônio de alguma pessoa para o de outra.<sup>88</sup> Portanto, ao ser titular de um direito real, o promitente comprador possui a capacidade de requerer em

---

<sup>88</sup> CREDIE, Ricardo Acoverde. **Adjudicação compulsória**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985, p. 15.

juízo a adjudicação do imóvel quando o promissário vendedor se recusar a prestar a outorga definitiva do mesmo.<sup>89</sup>

Observa-se que o contrato de compromisso de compra e venda apresenta as características peculiares de um contrato definitivo, sendo assim, é capaz de fazer nascer direitos e obrigações tanto para quem vende como para quem compra. Além disso, é pago por determinado preço, é consensual e comutativo.<sup>90</sup>

Portanto, para que seja considerado válido deve conter todos os requisitos formais inerentes a um contrato definitivo, dentre os quais, a qualificação das partes, a outorga conjugal, a perfeita identificação e descrição do bem, o modo de pagamento, os dados referentes ao registro do imóvel, a declaração de existência ou não de restrições administrativas, o nada consta tributário e todos os demais requisitos genéricos inerentes a qualquer contrato, conforme dispõe o artigo 11 do Decreto n. 58/37 e o artigo 26 da Lei 6.766/79.<sup>91</sup>

Para abalzar as disposições salientadas, a Súmula 413 do Supremo Tribunal Federal dispôs o seguinte entendimento: “O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito a execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.”

Por outro lado, o entendimento que consagra a necessidade do registro para que haja possibilidade de propositura da adjudicação compulsória foi afastado do nosso

---

<sup>89</sup> AZEVEDO, Nydia Fischer Lacerda de. **Da adjudicação**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986, p. 105.

<sup>90</sup> Ibidem, p. 106.

<sup>91</sup> GARCIA, Nei Comis. **Adjudicação Compulsória**. Disponível em: <<http://www.tex.pro.br>>. Acesso em: 14 nov. 2008.

ordenamento jurídico.<sup>92</sup> Sendo assim, é plausível a análise desse julgado, o Resp. 23.675 – RS, Relator Ministro Barros Monteiro que no seu voto demonstra claramente esse entendimento:

A jurisprudência desta Casa, desde o **leading case** a que se reportou o acórdão recorrido (Resp nº 30-DF, Relator Ministro Eduardo Ribeiro - RSTJ vol. 3, pág. 1.043), orienta-se no sentido de que “o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a **obligatio faciendi** à inscrição no registro de imóveis”.

Assim tem decidido, com efeito, ambas as Turmas que integram a 2ª Seção deste Tribunal: Resp’s nºs 5.643 – RS, relator Ministro Sálvio Figueiredo Teixeira; 9.945 – SP, relator Ministro Athos Carneiro; 10.383 – MG, relator Ministro Fontes de Alencar; 12.613 – MT, relator Ministro Eduardo Ribeiro; 17.414, relator Ministro Waldemar Zveiter.

Não se verifica, portanto, a alegada negativa de aplicação do art. 22 do Dec. Lei 58/37. O dissenso interpretativo acha-se, de sua vez, superado, nos termos que enuncia a Súmula nº 286 do Excelso Pretório, aplicável ao caso analogicamente.

Ante o exposto, não conheço do recurso.

É como voto.<sup>93</sup>

Assim, o Poder Judiciário atendeu principalmente aos anseios da sociedade, que em muitas oportunidades não conseguia adjudicar o imóvel pela falta do registro imobiliário, impossibilitando o alcance do objetivo maior que era a escritura definitiva da casa própria.

Por outro lado, se o título não puder ser registrado porque o mesmo já está em nome de terceiro, nada impede que o juiz receba o pedido inicial pela execução da obrigação de fazer em face da outorga da escritura definitiva. Desta maneira a sentença produzirá todos os efeitos cabíveis a esta declaração que não foi emitida.

Sendo assim, entende-se que a natureza da ação de adjudicação compulsória é de caráter pessoal, pois compete ao promitente comprador (consumidor) ajuizar tal ação em

<sup>92</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 515.

<sup>93</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 4ª Turma. REsp nº 23.675. Relator: Barros Monteiro. Brasília, DF, 13 out. 92. DJ de 30.11.92, p. 22.621.

face do titular que tenha prometido - por meio de contrato de compra e venda e, também, de promessa de compra e venda - vender o imóvel, mas se omitiu em relação à escritura definitiva do bem. Portanto, a sentença obtida terá eficácia para substituir o ato não praticado pelo promitente vendedor (fornecedor).<sup>94</sup>

Apesar de todas essas considerações, o novo Código Civil de 2002 poderia ter acabado com a obrigatoriedade imposta ao promitente comprador de lavrar em cartório a escritura definitiva do imóvel, principalmente, porque o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, que não contenha cláusula de arrependimento, deve ser registrado no Registro Imobiliário. Sendo assim, após a quitação do bem, não haveria mais a necessidade cartorial demonstrada, facilitando o procedimento burocrático que existe na compra e venda de imóveis.<sup>95</sup>

Portanto, a adjudicação compulsória possui importante papel na eficácia dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, ou seja, possui a capacidade de incorporar a noção de segurança jurídica em tais contratos. Daí se dizer que este instituto jurídico deverá ser sempre observado como um meio capaz de trazer a satisfação de um direito, o direito constitucional à moradia e assim proteger o cidadão de bem, inclusive aqueles desprovidos de uma situação financeira confortável como é o caso da população de baixa renda.

---

<sup>94</sup> CREDIE, Ricardo Acoverde. **Adjudicação compulsória**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985, p. 32.

<sup>95</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em espécie**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006, v. 3, p. 517-518.

## CONCLUSÃO

Após o desenvolvimento dessa monografia, focado em uma das espécies contratuais mais utilizadas no ordenamento jurídico brasileiro (a promessa de compra e venda de imóvel), bem como alicerçado no que versa o Código de Defesa do Consumidor sobre as disposições contratuais do Projeto de Lei 3.057/2000, ressalta-se a importância que o direito possui dentro da sociedade na solução de diversos problemas como, por exemplo, o déficit da casa própria no Brasil.

Com este intuito, o primeiro capítulo dispôs sobre o instituto da promessa de compra e venda de imóveis, tratando das suas características primordiais. Desta feita, ficou evidente que se trata de uma espécie do gênero contrato preliminar, sendo que no caso da promessa de compra e venda de imóveis, cumpridos os requisitos do artigo 1.417 do Código Civil, o promitente comprador adquire direito real para a aquisição do bem, enquanto que no contrato preliminar, respeitando o disposto nos artigos 463 e 465 do Código Civil, restariam somente as perdas e danos. Portanto, trata-se de um instrumento capaz de levar segurança jurídica ao contrato, assegurando ao promitente comprador seus direitos como consumidor.

No segundo capítulo, com a análise do paralelo traçado entre o Código de Defesa do Consumidor, a promessa de compra e venda de imóveis e o Projeto de Lei 3.057/2000, é indispensável que o promitente comprador (consumidor) seja, em todos os procedimentos contratuais dispostos nessa proposição, contemplado com parte vulnerável, principalmente por se tratar da população de baixa renda. Assim, alicerçado no princípio da boa-fé objetiva disposto no artigo 4º, inciso III e no artigo 51, inciso IV do CDC, o PL deve

propor o equilíbrio nas relações de consumo, fazendo com que os futuros contratos firmados sob suas disposições sejam totalmente transparentes e capazes de proporcionar o acesso à moradia própria.

Por fim, no terceiro capítulo, diante das assimetrias entre as disposições contratuais previstas no Projeto de Lei 3.057/2000 e o Código de Defesa do Consumidor, ficaram evidenciados alguns retrocessos que sinalizam urgente reavaliação das cláusulas contratuais dispostas. Portanto, apesar de evoluções desde a sua propositura na Câmara até o presente momento, seria totalmente prejudicial sua aprovação em desconformidade com o CDC e a Constituição Federal, pois ao invés de desencadear a redução do déficit da casa própria no Brasil, dificultaria o acesso da população de baixa renda a este bem tão desejado. Além disso, poderia vir a ser considerada uma lei inconstitucional.

Portanto, o estudo desse tema tão recorrente na sociedade brasileira, a questão da casa própria, revela a importância do Projeto de Lei 3.057/2000 na desburocratização do acesso à moradia para a população de baixa renda. Por outro lado, esse procedimento deve ser realizado sem deixar de preservar os direitos dos consumidores que utilizarão da promessa de compra e venda. Assim, para que o fim almejado por este PL seja concretizado, os direitos assegurados no CDC e na Constituição Federal deverão ser contemplados, permitindo que o sonho da casa própria se torne uma realidade para boa parte da população.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003.

ALMEIDA, João Batista de. **A proteção jurídica do consumidor**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

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

AZEVEDO, Nydia Fischer Lacerda de. **Da adjudicação**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

BESSA, Leonardo Roscoe. **O consumidor e seus direitos ao alcance de todos**. 2. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 2004.

BRASIL, Lei 6.766, de 19.12.79. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. DOU de 20.12.79.

BRASIL, Lei nº. 8.078, de 11.09.90. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de defesa do consumidor**. DOU de 12.09.90.

BRASIL. Lei Nº. 10.406 de 10.01.02. **Institui o código civil**. DOU de 11.01.02.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária a luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ag. 09.

CREIDIE, Ricardo Acoverde. **Adjudicação compulsória**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.

CRUZ, Maria Luiza Póvoa. **Compromisso de compra e venda com eficácia real**. Disponível em: <<http://www.marialuizapovo.com.br/>>. Acesso em: 13 ag. 2009.

DALL'AGNOL, Carla. A moradia como um direito do cidadão à luz da Constituição Federal de 1988 e frente à responsabilidade do Estado. **Revista Justiça do Direito**, Passo Fundo: v. 19, n. 1, 2005.

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Manual de direito do consumidor**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GARCIA, Nei Comis. **Adjudicação Compulsória**. Disponível em: <<http://www.tex.pro.br>>. Acesso em: 12 nov. 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das obrigações: parte especial**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. 6 v.

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

MARQUES, Cláudia Lima; CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli (Org.). **Direitos do consumidor endividado: superendividamento e crédito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor. **Sumário executivo**. Brasília, 25 jan. 2001. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2008.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das obrigações**. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. 5 v.

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

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

ROSEVALD, Nelson. **A promessa de compra e venda no código civil de 2002**. Disponível em: <<http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/processoc.asp>>. Acesso em: 14 ago. 2009.

SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na constituição. **Revista brasileira de direito público**, Belo Horizonte: julho/setembro, ano 1, n. 2, 2003.

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

SILVA, Agathe Elsa Schimidt da. **Compromisso de compra e venda no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1983.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 4ª Turma. REsp nº 23.675. Relator: Barros Monteiro. Brasília, DF, 13 out. 92. DJ de 30.11.92, p. 22.621.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 4ª Turma. REsp nº 109.331. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, DF, 24 fev. 97. DJ de 31.03.97, p. 9638.

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

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

\_\_\_\_\_. **Contratos em espécie**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 3 v.

## ANEXOS

### ANEXO I

§ 1º As disposições específicas devem conter, no mínimo:

I – o nome e a qualificação das partes;

II – a identificação do lote ou unidade autônoma, com o respectivo número de matrícula;

III – o preço, o prazo e a forma de pagamento;

IV – a forma de atualização monetária e os juros se houver.

§ 2º As cláusulas padronizadas devem conter, no mínimo:

I – a descrição do empreendimento, bem como as restrições administrativas, convencionais e legais;

II – o local para realização dos pagamentos;

III – as penalidades e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;

IV – a descrição da infra-estrutura a cargo do empreendedor;

V – o prazo de entrega do empreendimento;

VI – o momento a partir do qual o adquirente assume os tributos e os demais encargos incidentes sobre o lote ou a unidade autônoma;

VII – a solução em caso de divergências quanto às dimensões do lote ou unidade autônoma com aquelas constantes da matrícula;

VIII – as hipóteses de rescisão e suas conseqüências, incluindo as condições relativas à restituição dos valores pagos pelo adquirente.<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> CÂMARA DOS DEPUTADOS. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/proposicoes>>. Acesso em: 20 ago. 09.

## ANEXO II

Art. 78. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado a partir da emissão do termo de vistoria e recebimento de obras ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato, e:

- I – do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;
- II – dos juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- III – dos tributos, das tarifas e contribuições irrecuperáveis para o empreendedor;
- IV – da corretagem, se tiver sido paga pelo empreendedor.

§ 1º Para fins de restituição prevista no *caput*, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização das prestações previsto em contrato.

§ 2º O valor pode ser devolvido no mesmo número de parcelas em que for pactuada a revenda do imóvel, ou na forma acordada entre as partes, respeitando o prazo contratual inicialmente previsto.

§ 3º Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deve ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

§ 4º O início da restituição prevista no *caput* deve ocorrer 30 (trinta) dias após a solicitação do adquirente.

§ 5º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo indicado no § 4º, a restituição da parte incontroversa.

§ 6º Caso o empreendedor, injustificadamente, negue-se a efetuar a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigí-la de uma única vez.

§ 7º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 8º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis.

§ 9º O pagamento da indenização de que trata o § 7º pode ser realizado quando da revenda do imóvel.

§ 10º em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 11º O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a comprovação das despesas a serem descontadas do ressarcimento devido na forma do inciso I do *caput*.