INSPER

LLM DIREITO DOS CONTRATOS

CAROLINE SIQUEIRA QUEIROZ

CONTRATOS COLIGADOS NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

São Paulo

2020

INSPER

LLM DIREITO DOS CONTRATOS

CAROLINE SIQUEIRA QUEIROZ

CONTRATOS COLIGADOS NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao programa de LLM em Direito dos Contratos do Insper, como requisito parcial para obtenção do título de pós-graduada em Direito dos Contratos.
Orientadora: Maria Isabel Carvalho Sica Longhi

São Paulo

2020

RESUMO

O presente Artigo tem por objetivo analisar os contratos coligados no âmbito do sistema financeiro imobiliário e expor o quão prejudicial pode ser a quebra da rede contratual nesse contexto, desconhecida na maioria das vezes pelos tribunais. Nesse sentido, aborda-se como a ruptura traz consequências para as partes envolvidas, tanto do ponto de vista econômico-financeiro, quanto para o cumprimento da função social desses contratos coligados no âmbito do sistema financeiro imobiliário.

Palavras-Chaves: Contratos Coligados. Distrato. Sistema Financeiro Imobiliário. Certificado de Recebível Imobiliário.

ABSTRACT

The purpose of this Article is to examine connected contracts within the real estate financial system and to explain how harmful the breach of the contractual network can be in this context, which is most often unknown by the courts. In this way, it is addressed how the breach has consequences for the parties involved, both from the economic and financial point of view, as well as for the fulfillment of the social function of these connected contracts within the real estate financial system.

Keywords: Connected Contracts. Rescission. Real Estate Financial System. Real Estate Receivable Certificate.

LISTA DE SIGLAS

ABECIP: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

ABRAINC: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

BR: Brasil

CCI: Cédulas de Crédito Imobiliário

CCV: Contratos de Compra e Venda

CDC: Código de Defesa do Consumidor

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliário

PT: Português

SFH: Sistema Financeiro da Habitação

SFI: Sistema Financeiro Imobiliário

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Fluxograma de contratos do SFI.....14

Figura 2 – Evolução dos distratos (em volume).....25

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....7

2 SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO E SEUS CONTRATOS COLIGADOS 12

3 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL ACERCA DA MATÉRIA 17

4 A LEI 13.786 DE 2018 24

5 OS IMPACTOS DA RUPTURA DOS CONTRATOS COLIGADOS 29

5.1 A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO.....31

5.2 AS CONSEQUÊNCIAS ECONÔMICAS-FINANCEIRAS E A INSEGURANÇA JURÍDICA PARA O INVESTIDOR FINAL DO CRI 33

6. CONCLUSÃO 36

REFERÊNCIAS 39

REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS E JURISPRUDENCIAIS 42

1 INTRODUÇÃO

Uma das principais inovações no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, foi a instituição da alienação fiduciária sobre bens imóveis[1], garantia real que pode ser contratada pelas partes e é fruto de negócio jurídico por elas entabulado.

Além do instituto da Alienação Fiduciária o SFI trouxe também em seu escopo uma coligação contratual de instrumentos, cujas intersecções são geradas por determinado nexo – basicamente em torno desta garantia amplamente utilizada, que é Alienação Fiduciária – e que convergem a um determinado fim: o Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI).

A olho nu a intersecção não é algo fácil de notar, tampouco perceber o impacto que qualquer quebra ocasionaria dentro dessa conexão. Desta forma, o objetivo desta pesquisa é abordar a coligação contratual que os instrumentos gerados no âmbito do SFI desempenham e quais impactos acarretariam eventual quebra de conexão desses instrumentos.

A cadeia de contratos se inicia com Contratos de Compra e Venda (CCV), em sua grande maioria, com pacto adjeto de alienação fiduciária, ato concomitante ocorre a emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), as quais representam os CCV.

Como forma de gerar *funding*[2], na hipótese da cessão desses Contratos de Compra e Venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, instrumentalizado por meio do Contrato de Cessão, é possível à vinculação dessas Cédulas de Crédito Imobiliário ao CRI, o qual é emitido por meio do Termo de Securitização.

Veja, que para a emissão de um CRI existe toda uma estrutura de contratos unidos por um determinado objetivo, que é a emissão do título do CRI propriamente.

---

[1] Lei 9.514/199, art. 22: “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”

[2] Funding é a captação de recursos ou financiamento.

Nesse sentido é claro na cadeia contratual demonstrada acima o conceito de coligação contratual trazido por Francisco de Paulo De Crescenzo Marino[3], vejamos:

> [...] desempenha o importante papel de traduzir e regular, de modo fiel à realidade e compatível com os modelos contratuais, as operações contratuais complexas, envolvendo duas ou mais partes, estruturadas por meio de dois ou mais contratos unidos por um determinado nexo.

Sob a ótica dos contratos coligados, em especial os que serão abordados no presente estudo, faz-se necessário estabelecer que a ligação dos instrumentos possui também a caracterização de uma "operação econômica unificada, sistematizada e funcionalizada", conceito idealmente trazido por Rodrigo Xavier Leonardo[4]. Isto porque, ao vincular um contrato ao outro, ao final existe o objetivo de unificar conceitos e sistematizar regras entre os contratos, de forma que possibilite o surgimento de um "título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro"[5], o Certificado de Recebível Imobiliário.

Os CRI quando criados tinham como principal objetivo fomentar o mercado financeiro imobiliário por meio de uma fonte alternativa de captação para construtoras, incorporadoras e loteadoras que não se enquadravam na vala comum dos bancos, possibilitando assim a captação de recursos junto ao mercado financeiro e de capitais.

O objetivo da criação de tal título está descrito no item 12 da Exposição de Motivos da instituição da Lei nº 9.514/1997, apresentada por Antonio Kandir e Pedro Malan, então ministros do Planejamento e da Fazenda em 1997, onde expõe:

> 12. O presente projeto de lei orienta-se segundo as diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam novos instrumentos e mecanismos que possibilitam a livre operação do

---

[3] MARINO, Francisco de Paulo De Crescenzo. **Contratos Coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009, p.31 e 32.

[4] LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 138.

[5] Lei nº 9.514, art. 6º.

> crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização.[6]

No entanto, o que não se previu a época da promulgação da Lei n° 9.514/1997 era o fato de que os adquirentes dos CCV, com ou sem pacto adjeto de alienação fiduciária, poderiam ser tratados como hipossuficientes, causando a judicialização desses instrumentos iniciais, conhecidos genericamente como “lastros do CRI”, e acarretando toda uma fragilidade para a cadeia de contratos derivados daquela rede contratual.

Um exemplo claro do despreparo que os Tribunais possuem quanto ao tema, incluindo o fato de que uma demanda isolada em que se discute o distrato pode estar ligada a uma cadeia complexa de contratos coligados, pode ser verificado no julgamento da Apelação Cível Nº 70077791317, julgada pela Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (RS), Relator Gelson Rolim Stocker, no qual restou claro que, mesmo que firmado sob a modalidade de alienação fiduciária, o CCV, poderia ser resilido e ainda a restituição dos valores pagos ao adquirente.

> APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DO PAGAMENTO DO PREÇO. REALIZAÇÃO DE DISTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM E IMPOSTOS. RETENÇÃO DE VALORES. ABUSIVIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MINORAÇÃO DO VALOR. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. – Partes que firmaram Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Autônoma com Alienação Fiduciária em Garantia cujas partes realizaram distrato a pedido do comprador, de modo que regular a restituição dos valores pagos, com retenção do percentual de 10%, sob pena de enriquecimento sem causa, embora não previsto no contrato cláusula respectiva. Abusiva a conduta da ré que procedeu a retenção de 80% sobre a totalidade da importância paga pelo comprador – Não devem ser incluídos na restituição importâncias referentes ao pagamento de impostos e comissão de corretagem, que é a remuneração do corretor de imóveis, sendo devida pelo obrigado contratual – É válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação do pagamento da comissão de corretagem, se houver devida informação e efetiva prestação do serviço. Julgamento conforme Resp. 1.599.511 – Declarado o retorno das partes ao status quo, cabível a devolução dos valores pagos, com acréscimo de correção monetária pelo índice do IGP-M, que serve como recomposição da moeda, afora os juros de mora contados da citação, momento em que

---

[6] BRASIL. Exposição de motivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. DIÁRIO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. Distrito Federal, 9 jul. 1997.

> verificada a mora da parte ré, a teor do que prescreve o art. 240 do CPC. APELO DO AUTOR DESPROVIDO. APELO DA RÉ DESPROVIDO[7].

Nesse aspecto, a problemática ocasionada pela judicialização dos CCV, os quais são utilizados como lastros dos CRI, trouxeram ao contexto dos contratos coligados no âmbito do SFI – e também ao investidor de tal título – fragilidades e inseguranças, já que qualquer quebra, ocasionada pela extinção do contrato, impactaria diretamente a rentabilidade futura que lhe era esperada.

Adicionalmente, eventual judicialização de tal contrato prejudicaria todo o fluxo esperado de recebimento do título, uma vez que o pagamento do preço poderia ser retardado aguardando o julgamento final da demanda ocasionada por meio dos CCV com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Essa é inclusive uma obrigação regulatória das emissoras de tais títulos, as Securitizadoras, que de forma protetiva inserem os riscos que concernem ao título como obrigação de alertar ao investidor que o investimento desejado não poderá, de certa forma, ser alcançado sob determinados aspectos. Vejamos:

> 5.3.1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:
> Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra os Devedores, correspondentes aos saldos dos Contratos Imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, **o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento dos Créditos Imobiliários a serem pagos pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários**.
> A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos no item 5.3.3 desta seção, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora, comprometendo negativamente o pagamento dos Investidores (grifo nosso).[8]

---

[7] TJ-RS - AC: 70077791317 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de Julgamento: 30/08/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/09/2018.

[8] Prospecto de Distribuição das Séries 62ª e 63ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A. Disponível em: <http://www.bariguisec.com.br/wp-content/uploads/2017/08/Prospecto_Parte-2.pdf>. Acesso em 09 jul. 20, p. 110.

Como tentativa de sanar toda essa insegurança, diversas partes que figuram nesses contratos conexos, tais como construtoras, incorporadoras, loteadoras, associações de classe de Bancos e até entidades de defesa ao consumidor, lideraram movimentos para a regulamentação específica do distrato e de suas questões, tendo em vista o cenário econômico e a crescente judicialização desses CCV.

Sob a ótica da pesquisa, importante ressaltar a Lei nº 13.786 publicada em 27 de dezembro de 2018, a qual continha em seu projeto de lei uma abordagem de texto permitindo a extinção contratual a qualquer tempo, mesmo nas hipóteses em que o imóvel foi dado em alienação fiduciária. É nesse sentido que Alexandre Junqueira Gomide[9] adverte sobre o impacto da extinção contratual a qualquer tempo e o impacto que isso causaria dentro da conexão contratual:

> Sendo autorizada a extinção contratual a qualquer tempo, com retenção de apenas 10% (dez por cento) dos valores pagos e, ainda, autorizando-se a extinção do contrato mesmo nas hipóteses em que o imóvel foi dado em alienação fiduciária, certamente o risco do negócio imobiliário será maior e, consequentemente, o preço do produto ficará mais elevado e as taxas de juros para o financiamento imobiliário também serão majoradas.

Por sorte o Senado Federal alterou o projeto original, por meio da inserção do art. 32-A que, em seu § 3º, cuidou de diferenciar os procedimentos de distratos relativos a loteamento de imóveis e sua diferenciação a contratos e escrituras de compra e venda sob a modalidade de alienação fiduciária, esses regidos pela Lei n° 9.514/1997, de forma específica.

No entanto, o texto final não deixou de contemplar hipóteses de resolução contratual, ficando a cargo do emissor e estruturador dos CRI estabelecer mitigadores que auxiliem em uma razão de garantia suficiente ao investidor, ou seja, tais mitigadores exerceriam as lacunas ocasionados pela quebra financeira desses contratos rompidos.

---

[9] CAMBLER, Everaldo Augusto et al. **Temas de Direito Imobiliário, tomo I: homenagem ao professor José Osório de Azevedo Jr.**. São Paulo: Instituto dos Advogados de São Paulo - IASP, 2017, p. 74.

2 SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO E SEUS CONTRATOS COLIGADOS

O SFI criado pela Lei n° 9.514 surgiu após o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ter esgotado as possibilidades de atender as necessidades de financiamento para aquisição e construção de unidades habitacionais, sendo certo que o principal objetivo, conforme o próprio texto legal aduz em seu artigo 4°, foi o fato das operações do SFI serem efetuadas segundo as condições de mercado, isto é, poderão ser livremente pactuadas pelas entidades autorizadas a operar dentro deste âmbito.

Com o objetivo de ser um sistema simples e desburocratizado, o principal fundamento é a liberdade de negociação entre as partes, ocasionando por sua vez maior volume de crédito, menores taxas e a atração de investidores para o fomento do mercado imobiliário em geral.

Inclusive, o item 10 da Exposição de Motivos da Lei nº 9.514/1997[10], explana nesse sentido:

> 10. A análise da experiência de vários países mostra que o crescimento do financiamento habitacional está intimamente ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, **liberdade na contratação das operações** e um mercado de crédito imobiliário dinâmico capaz de canalizar recursos de longo prazo (grifo nosso).

Nesse contexto do SFI, a principal fonte de *funding,* segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP)[11] são os grandes investidores institucionais, quais sejam fundos de investimento, fundos de pensão e grandes bancos de investimento. Esses investidores buscam além de investimentos que garantam rentabilidade desejável, segurança efetiva para o retorno dos capitais investidos, de forma a minimizar riscos e possíveis impactos econômicos.

Destaca-se nesse cenário das inovações trazidas pela norma do SFI, a criação do CRI, conforme preceitua o artigo 6º da Lei nº 9.514/1997, “[...] título de crédito

---

[10] BRASIL. Exposição de motivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. DIÁRIO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. Distrito Federal, 9 jul. 1997.

[11] ABECIP. Como funciona o novo sistema imobiliário. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/sfi-como-funciona-o-novo-sfi.pdf>. Acesso em 04 jul. 2020.

nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro".

O próprio texto da norma ao mencionar a palavra lastreado já encadeia de forma intrínseca diferentes relações jurídicas contratuais, ou seja, a existência de contratos coligados. Rodrigo Xavier Leonardo[12] inclusive corrobora essa relação conceituando a função da cadeia coligada que serviria "para retratar o gênero das situações em que duas ou mais diferentes relações contratuais se encontram vinculadas, ligadas, promovendo alguma eficácia paracontratual."

Nesse sentido, o lastro da securitização possui união com dependência ao título de crédito em si – o Certificado de Recebíveis Imobiliário – o qual é instrumentalizado por meio do Termo de Securitização.

Tal classificação de união com dependência é abordada por Orlando Gomes[13]: "Os contratos coligados são queridos pelas partes contratantes como um todo. Um depende do outro de tal modo que cada qual, isoladamente, seria desinteressante. Mas não se fundem. Conservam a individualidade própria [...]".

Assim, tais contratos formam uma unidade econômica, diferentemente do conceito também trazido por Orlando Gomes[14] sobre a dependência unilateral em que se verifica uma subordinação de um contrato a outro, na sua existência e validade, não obstante permanecerem individualizados.

Nesse sentido, a definição de Francisco Marino[15] acerca do conceito de contratos coligados é de que "podem ser conceituados como contratos que, por força de disposição legal, de natureza acessória de um deles ou do conteúdo contratual (expresso ou implícito), encontram-se em relação de dependência unilateral ou recíproca."

---

[12] LEONARDO, Rodrigo Xavier, 2012 citado por GOMES, Susete. **Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos**. São Paulo: Editora IASP, 2018, p. 144.

[13] GOMES, Orlando; atualizadores Edvaldo Brito, Reginalda Paranhos de Brito. **Contratos**.Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 101.

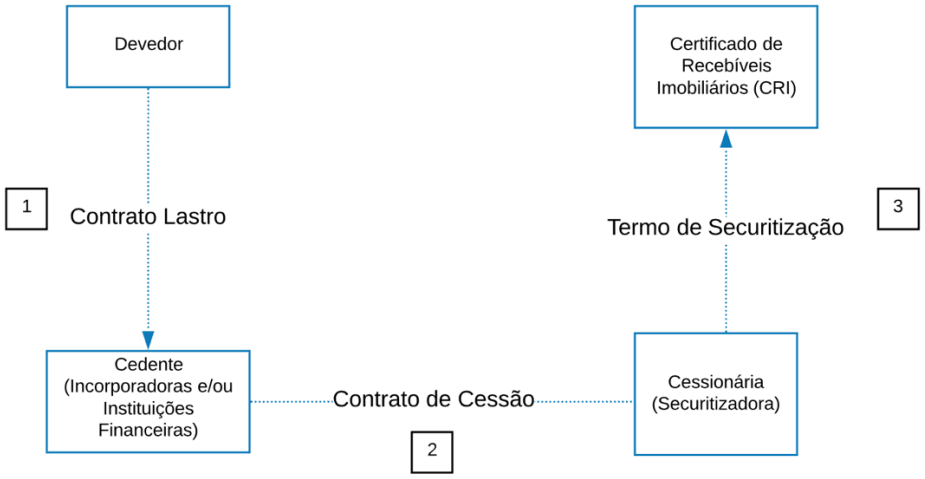
[14] Ibid., p. 101.

[15] CRESCENZO, Francisco Paulo D Marino. **Contratos Coligados no Direito Brasileiro**. 1ª edição. Editora Saraiva: 09/2008. p. 99. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502144965/pageid/0>. Acesso em: 05 jul. 2020.

Nesse sentido, a coligação contratual é sem dúvida elemento presente no âmbito do SFI, isto porque basicamente a relação contratual se origina com o contrato lastro, o qual em sua grande maioria é constituído com garantia de alienação fiduciária, e além disso, se reflete por um contrato que o espelha, a CCI, esta por sua vez se vincula ao título propriamente, o CRI.

De forma a ilustrar toda a conexão de contratos que este trabalho busca estudar, o fluxograma abaixo objetiva demonstrar a rede contratual:

Figura 1 – Fluxograma de contratos do SFI



1. A(s) Incorporadora(s) e/ou a(s) Instituição(ões) Financeira(s) (Cedentes) celebram contratos com os adquirentes (Devedores), cujo objeto poderá ser uma aquisição imobiliária e/ou refinanciamento do imóvel – a grande maioria desses contratos são garantidos por alienação fiduciária. Nesse momento os Créditos Imobiliários são originados, por meio dos Contratos Lastro (Créditos Imobiliários);
2. A(s) Cedente(s) mediante o Contrato de Cessão cede(m) os Créditos Imobiliários originados para a Securitizadora;
3. A Securitizadora, por sua vez, emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, o qual possui como lastro os Créditos Imobiliários representados por cada CCI. Todas as CCIs são vinculadas ao CRI por meio do sistema de negociação.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Feitas as considerações sobre o conceito de contratos coligados, em especial sobre o fluxograma da rede contratual demonstrado na Figura 1 – ainda que todas as demais características desses contratos, em sentido amplo, os vinculasse – o fato de somente estarem inseridos dentro do SFI, ou seja, da mesma lei que os une, por si só já existiria uma coligação jurídica existente, conforme Francisco Paulo[16] explana:

---

[16] CRESCENZO, 2008. p. 99. Disponível em:<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502144965/pageid/0>. Acesso em: 04 jul. 2020.

> Muito embora o reconhecimento de toda é qualquer coligação juridicamente relevante dependa de sua compatibilidade com a lei (em sentido amplo), referem-se aqui as hipóteses de coligação em que o vínculo contratual vem expressamente estipulado em lei, seja por conta da referência direta à coligação, seja pela previsão de um ou de mais efeitos da coligação.

Adicionalmente, além da conexão legal encontrada, os elementos contratuais que o permeiam se encontram unidos por um nexo funcional, sendo que nesse caso o objetivo em comum transcende a individualidade de cada contrato[17].

Além disso, o que se busca nessas operações e na organização contratual existente é também uma ligação econômica entre o contrato lastro, consequentemente, o crédito imobiliário e o título, instrumentalizado pelo termo de securitização. Desta forma, economicamente demonstrando, o que se tem é uma promessa de pagamento do lastro, feita pelos Devedores, a qual reflete na promessa de recebimento dos recursos que serão recebidos pelos investidores. Nesse sentido Susete Gomes afirma[18]:

> assevera que a presença de contratos coligados traduz, com efeito, a unicidade econômica da operação e significa, tecnicamente, no ordenamento jurídico brasileiro, que a disciplina jurídica aplicável às partes e à interpretação dos seus atos não pode se dissociar dos objetivos por elas perseguidos na operação globalmente considerada.

Importante frisar que, em se tratando de uma operação financeira, toda a relação econômica envolvida contém a correspondente taxa de juros, ou seja, o cedente dessa operação (incorporadoras e/ou instituições financeiras) busca a antecipação desses recebíveis, contudo os investidores antecipam esses recursos remunerados à respectiva taxa aplicável.

Em face dessa remuneração, somada às explicações trazidas acerca do conceito de contrato coligados, e ainda de toda a cadeia de partes presentes nessa rede, é que se objetiva com esse trabalho explicar que uma simples ruptura contratual poderá impactar: (i) as partes envolvidas na transação; (ii) a perda de remuneração esperada, ou seja, o impacto na taxa de juros; (iii) a fragilidade do SFI e dos

---

[17] GOMES, Susete. **Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos**. São Paulo: Editora IASP, 2018.p 148.

[18] TEPEDINO, 2011 citado por Ibid., 2018.p 154.

instrumentos criados com o objetivo de facilitar e desburocratizar, por sua vez ocasionar consequências graves ao fomento do mercado imobiliário em geral.

Além disso, não se pode deixar de ressaltar o papel que a jurisprudência desempenhou nos últimos anos – mais precisamente no período de 2014 a 2016 – e que ensejou na alteração normativa. Dado que, em tal intervalo de tempo o que se verificou foi a crescente judicialização das resoluções contratuais e extinções desses contratos, fato que levou os tribunais a editarem súmulas, mais protetivas aos adquirentes, os quais postos em situações de hipossuficiência acabavam por “distratar” os CCV. Tais aspectos serão abordados especificamente mais adiante nos capítulos 3 e 4 deste trabalho

3 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL ACERCA DA MATÉRIA

Antes de adentrar na análise da jurisprudência dos tribunais pátrios, é indispensável tecer comentários acerca das posições doutrinárias predominantes no direito civil e consumerista brasileiro, bem como sobre a evolução legislativa atrelada ao tema, para – no seguimento – balizar acerca da temática quando da judicialização da matéria.

De um lado, seguindo o princípio geral do direito trazido ao nosso ordenamento jurídico e comumente conhecido pelo brocardo em latim *Pacta Sunt Servanda*, parte da doutrina pátria advoga em favor da chamada força obrigatória dos contratos, cuja qual preconiza que, uma vez firmada uma relação jurídica obrigacional, contratante e contratado devem cumprir todas as condições impostas autonomamente no pacto.

Tal princípio, fundamenta-se, basicamente, em dois pilares essenciais: **(i)** necessidade de segurança nos negócios; e **(ii)** intangibilidade da avença.

Quanto ao primeiro, entende-se que, em sua ausência, deixaria de existir segurança nas relações jurídicas obrigacionais, vez que os contratantes poderiam livremente esquivar-se ao cumprimento das disposições pactuadas. Já, com relação ao segundo pilar, este é sustentado pela convicção de que os pactos devem ser cumpridos, o que por si só, personifica a máxima do *Pacta Sunt Servanda*. Nas palavras de Silvio Venosa[19] “ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do contrato, nem pode o Juiz, como princípio, intervir neste conteúdo”.

Além de trazer segurança jurídica, é de extrema relevância dizer que o direito civil – ao estabelecer a vinculação das partes ao estabelecido contratualmente – tem por escopo proteger, também, a economia nacional.

Explica-se: ao fixar que as partes devam cumprir com exatidão os termos previamente estabelecidos em contrato, o legislador objetiva garantir, em resumo, o adimplemento das obrigações.

---

[19] VENOSA, Silvio de Savo. **Princípios Gerais do Direito Contratual**. Direito Civil: Contratos. São Paulo: Atlas, 2017, p. 29.

Ora, se existem contratos estabelecendo obrigações, é rígido que o exato adimplemento é a função primordial da avença, ao passo que eventuais penalidades decorrentes da inadimplência, são cláusulas secundárias do pacto.

Nas palavras de Fabio Ulhoa Coelho[20]:

> As partes vinculam-se ao que contratam, no sentido de ficarem obrigadas a entregar a prestação (dar, fazer ou não fazer) nos exatos termos da declaração negocial expendida. O princípio da vinculação das partes ao contrato não é só imperativo moral (cumprir a palavra empenhada), mas também elemento estrutural da economia (impede ou atenua frustrações dos diversos sujeitos de direito relativo às obrigações).

É inconteste, entretanto, que a força obrigatória não se vincula de modo pleno e irrestrito nas relações contratuais, uma vez que o legislador civilista adotou, no texto do artigo 478 do Código Civil Brasileiro, a cláusula *rebus sic stantibus*, prevendo, *ipsis litteris*, que nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, decorrente de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato.

Veja que nesse artigo o legislador traz a necessidade de vinculação cumulativa dos seguintes aspectos: excessiva onerosidade, extrema vantagem e a necessidade de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, e ainda cuidou de trazer superlativos ao estabelecer a excessiva onerosidade e extrema vantagem.

Desta forma, ainda que a supracitada teoria – comumente conhecida como teoria da imprevisão – seja aplicável ao se analisar o concreto faz-se necessário a aplicação de prova produzida alegando tais aspectos aduzidos pelo artigo.

Orlando Gomes[21] elucida sobre a teoria da previsão no sentido de que:

> Necessário ainda que a alteração imprevisível do estado de fato determine a dificuldade de o contratante cumprir a obrigação, por se ter tornado excessivamente onerosa à prestação. A modificação quantitativa da prestação a de ser tão vultosa que, para satisfazê-la, o devedor se sacrificaria economicamente. Chega-se a falar em *impossibilidade*.

---

[20] FABIO ULHOA COELHO. **Curso de Direito Civil: Contratos**.5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 71-72.

[21] GOMES, Orlando; atualizadores Edvaldo Brito, Reginalda Paranhos de Brito. 2019, p. 101.

No tocante aos CCV, vale frisar em adição aos conceitos brevemente abordados sobre a Teoria da Imprevisão que a Lei n° 4.591/1964, em seu art. 32, § 2º[22], foi cristalina ao tratar a respeito da irrevogabilidade e irretratabilidade do instrumento que regra a venda, pelo incorporador, de um imóvel em favor de um terceiro, o chamado adquirente.

Percebe-se, nitidamente, que o legislador adotou o princípio da força obrigatória dos contratos, ao passo que definiu, uma vez firmado os CCV, a vinculação irrestrita do adquirente e do vendedor no tocante ao exaurimento do objeto contratual.

Nota-se, entretanto, que posteriormente ao advento da Lei n° 8.078/1990, o CDC trouxe ao ordenamento jurídico diversas garantias e proteções a tais consumidores, assim definidos no próprio texto legal.

O CDC, no tocante ao tema, prevendo a possibilidade de resolução do CCV, estabelece que será nula de pleno direito qualquer estipulação contratual que dê ao promitente vendedor (credor) o direito de reter integralmente as prestações até então pagas pelo comprador (devedor). Em apertada síntese, a lei consumerista objetiva garantir o direito – aos promitentes compradores – de voltarem ao *status quo ante*, praticamente anulando a força obrigatória dos contratos, impondo em contrapartida, apenas o direito do vendedor reter, em determinadas hipóteses, uma porcentagem das parcelas já adimplidas pelo comprador, até o momento da resilição.

O Código Civil, diga-se de passagem, em seu artigo 1.417, vai em desencontro à norma consumerista, estabelecendo que, por intermédio de promessa de compra e venda, o promitente comprador adquire direito real à aquisição do imóvel, desde que – no entanto – não haja expressa pactuação de possibilidade de arrependimento.

Seguindo a máxima civilista, não haveria que se falar em resolução do CCV única, exclusivamente e irrestritamente por parte do adquirente, ressalvados os casos em que houvesse pactuação expressa neste sentido.

---

[22] Art. 32, § 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Entretanto, tende o Poder Judiciário em afastar a aplicação do artigo 1.417, garantindo aos adquirentes, independentemente da existência de cláusula de arrependimento, o direito a resolver livremente o instrumento contratual, com base nas normas consumeristas.

Em que pese a cláusula *rebus sic stantibus* preveja que a relativização da força obrigatória do pacto esteja vinculada a acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, a jurisprudência majoritária vem admitindo, até o advento da Lei n° 13.786 e com amparo no CDC, a resolução do CCV independente da comprovação, por parte do comprador desistente, de tais acontecimentos.

Logo, resta inconteste que a partir da vigência do CDC, os pleitos de resolução judicial de compromissos de compra e venda aumentaram significantemente no Brasil. No ano de 2015, por exemplo, o ajuizamento de ações de resolução contratual aumentou em cerca de 60% (sessenta por cento) em comparação ao último trimestre do ano anterior (2014)[23] . Os pedidos judiciais de resolução contratual, ainda, tiveram como estopim a crise econômica na qual o Brasil atravessou à época, sendo certo que, inclusive, a tendência de judicialização da matéria ficou mais cristalina, quando o Superior Tribunal de Justiça pacificou juízo a respeito do tema por meio de Súmula:

> Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento[24].

Em consonância com tal entendimento, a partir de rápida pesquisa nos Tribunais de Justiça Estatuais, são encontradas diversas (e quiçá unânimes) jurisprudências favoráveis à procedência dos pedidos judiciais de resolução de CCV, por mera desistência por parte do adquirente.

---

[23] Crise leva a aumento de 60% nos distratos de imóveis na planta e abre debate sobre como evitar essas desistências. VEJA, 20 maio 2015. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/blog/cidades-sem-fronteiras/crise-leva-a-aumento-de-60-nos-distratos-de-imoveis-na-planta-e-abre-debate-sobre-como-evitar-essas-desistencias/>. Acesso em: 8 jul. 2020.

[24] STJ. Súmula 543. SEGUNDA SEÇÃO. Julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub.>. Acesso em: 5 jul. 2020.

Nos acórdãos paradigmas aqui acostados, vemos – nitidamente - que o Poder Judiciário, ao apreciar os pedidos judiciais de resolução de CCV com fulcro no CDC, relativiza a força obrigatória dos contratos, permitindo aos adquirentes desistirem precocemente da avença pactuada, independente da demonstração de qualquer fato imprevisível e extraordinário corroborativo de tal pedido.

Há de se reconhecer, por outro lado, que a jurisprudência reconhece a possibilidade do vendedor, em determinadas hipóteses, reter alguma porcentagem das parcelas pagas, como um modo de "recompensá-lo" pela resolução julgada procedente.

Assim, por exemplo, é o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

> Rescisão de compromisso de compra e venda. Culpado comprador. Necessidade de devolução das parcelas pagas com abatimento de percentual que seja suficiente e para cobrir as despesas administrativas ligadas à venda do imóvel. Percentual de 20% que é suficiente para tal fim. Jurisprudência deste TJSP. Juros de mora que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Recurso provido em parte. [25]

Na mesma esteira, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná é uníssono quando da apreciação de pedidos de resolução de CCV, sendo que a controvérsia também paira tão somente em torno da porcentagem a ser retida, por parte do Vendedor:

> DECISÃO: ACORDAM OS DESEMBARGADORES E JUÍZES SUBSTITUTOS DA DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE CUNHO LIMINAR.RESCISÃO DO CONTRATO POR DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. POSSIBILIDADE.APLICABILIDADE DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. QUANDO HOUVER CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR, A DEVOLUÇÃO DE VALORES DEVERÁ SE DAR DE FORMA INTEGRAL, MAS QUANDO HOUVER CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR, HAVERÁ A DEVOLUÇÃO PARCIAL. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL QUE DISPÕE QUE A DEVOLUÇÃO DOS VALORES SERÁ EFETUADA APÓS A REVENDA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE.SÚMULA 543 DO STJ QUE PREVÊ A DEVOLUÇÃO DE FORMA IMEDIATA. --1 Substituindo o Des. Marcelo Gobbo Dalla Dea. ALEGAÇÃO DE QUE A DECISÃO IRÁ CAUSAR INVIABILIZAÇÃO DAS ATIVIDADES DA AGRAVANTE. AUSÊNCIA DE

---

[25] TJ-SP 11175165920168260100 SP 1117516-59.2016.8.26.0100, Relator: Maia da Cunha, Data de Julgamento: 24/08/2017, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/08/2017.

> DEMONSTRAÇÃO.DESCONTO DE 25% SOBRE O VALOR PAGO. INEXISTÊNCIA DE DISCUSSÃO, NESTE MOMENTO, ACERCA DE SUA POSSIBILIDADE.RECURSO NÃO PROVIDO.[26]

Por derradeiro, uma vez que tanto a lei vigente quanto os entendimentos jurisprudenciais acerca do tema afastam a força obrigatória, garantindo irrestritamente a possibilidade de desistência com relação ao exato adimplemento contrato.

No que se refere ao adimplemento, cabe ressaltar as duas modalidades de resolução dos CCV amplamente debatidas pelos tribunais, quais sejam: (i) resolução proposta pelo adquirente ou (ii) proposta pelo incorporador.

A primeira hipótese vastamente abordada nos tribunais decorre de eventual discordância do incorporador – nesse caso o adquirente objetiva a diminuição das retenções feitas pelo incorporador, quando da resolução contratual – o que se verificou é que as discussões dos julgados variam em retenções de 10% a 40% dos valores pagos pelos adquirentes. Dentro dessa mesma hipótese, o pedido de resolução poderá decorrer de atraso de obra ou de vício construtivo, ocasionado pelo incorporador, sendo certo que nessa hipótese não se verifica muitas discussões já que a responsabilidade é objetiva.

Na modalidade proposta pelo incorporador, ocasionada pelo inadimplemento do adquirente, o que a jurisprudência brasileira autorizava era a extinção contratual somente com a propositura de ação judicial ainda que constasse cláusula resolutiva expressa. Diante disso, aliado a tramitações longas das ações judiciais que acabavam por não beneficiar nem adquirente, nem o vendedor, o legislador atentou-se ao recado para a jurisprudência, por meio da lei 13.097/2015, no sentido de que:

> Art. 1 º[...] Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput , sem purga da mora.

Todos esses fatos ocasionaram ao longo do tempo diversos empecilhos para a utilização destes contratos como lastro para emissão de CCI e de títulos de crédito, como o CRI, por exemplo. Consequentemente verificou-se uma defasagem no volume

---

[26] TJ-PR – AI 17093866 PR 1709386/6 (Acórdão), Relator Denise Antunes, Data de Julgamento: 08/11/2017, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2155 22/11/2017.

de crédito imobiliário que, em decorrência da (in)segurança jurídica a respeito do adimplemento contratual, acabam por serem praticamente inutilizados no mercado de securitização, rompendo totalmente com o objetivo do SFI.

A explicação para tal afirmação é simples: Ao utilizar o CCV como lastro para emissão de CRI no mercado financeiro, não haveria segurança para os eventuais investidores, ao passo que a legislação hodierna em muito afastou a força vinculativa dos contratos, trazendo ao adquirente direito quase absoluto de, simplesmente, desistir do cumprimento do estabelecido quando da aquisição do bem imóvel. Ou seja, na hipótese de resolução judicial do CCV, eventual título cambial decorrente do crédito imobiliário por ele representado, deixaria de existir no mundo jurídico, ante a manifesta perda de seu objeto[27].

Por fim, as controvérsias existentes em sede judicial ainda estão direcionadas ao âmbito da irretroatividade da norma, muito pela promulgação recente da Lei 13.786/2018.

[27] Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: [..] II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;[...]

4 A LEI 13.786 DE 2018

A Lei 13.786/2018, cujo principal objetivo foi "[...] disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação e em parcelamento de solo urbano.", surgiu do Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018 impulsionada pelo setor da construção civil.

Após um histórico enorme de judicialização dos CCV, em sua grande maioria, os compromissos, o resultado foi um histórico de diversas decisões desfavoráveis ao setor, além de claro prejuízos econômicos. Olivar Vitale[28] contribui a respeito da matéria:

> De fato. O poder judiciário inicialmente **passou a aceitar** a resilição unilateral por parte do adquirente, ou seja, **independentemente de sua demonstração de incapacidade financeira** de seguir honrando o preço ajustado. Mesmo **sendo irrevogável irretratável** o contrato e estando o incorporador adimplente com suas obrigações, **o Judiciário por momentos declarou resilido o instrumento aplicando multa percentual** correspondente ao que foi desembolsado para aquisição do imóvel, com o desconto de pequeno percentual como penalidade pelo cancelamento do negócio (grifo nosso).

Assim, não obstante as decisões judiciais terem evoluído ao longo desse processo, o caminho foi percorrido de forma frágil, vejamos o trecho do artigo de Gomide[29]:

> Há uma série de julgados, por exemplo, no Tribunal de Justiça de São Paulo, determinando a extinção do vínculo contratual em razão da resilição unilateral manifestada pelo adquirente. Há julgado, diga-se, confundindo categorias contratuais distintas, que autoriza, inclusive, "resilição por inadimplemento contratual dos adquirentes".

Em face dessas decisões a quantidade de distratos nos anos de 2015 e 2016 representaram um impacto preocupante sobre as finanças das incorporadoras. O gráfico a seguir, fruto de estudos realizado pela Associação Brasileira de

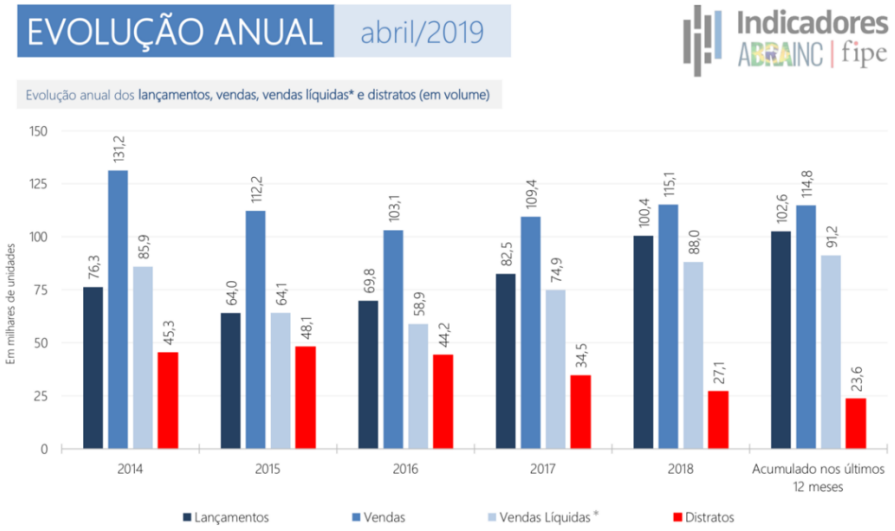
---

[28] VITALE, Olivar. **Impossibilidade de Resilição Unilateral de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Objeto de Incorporação Imobiliária**. Revista Ibradim de Direito Imobiliário v. 1 (nov. 2018). São Paulo: Ibradim, 2018, p. 149.

[29] GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Lei 13.786/2018 (Lei dos "Distratos"): Primeiras Impressões a Respeito da Extinção Contratual**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/01/21/lei-13-786-2018-lei-dos-distratos-primeiras-impressoes-a-respeito-da-extincao-da-relacao-contratual/#_ftn5>. Acesso em: 05 jul. 2020.

Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) e a Fipe, mostra a evolução dos distratos ao longo desses anos:

Figura 2 – Evolução dos distratos (em volume)



Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 20 empresas associadas à ABRAINC.

É notório que entre o período de 2014 a 2016 temos um crescimento acumulado dos distratos. Dados estatísticos demonstram, por exemplo, que, em 2015, de cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos de janeiro a setembro de 2015[30].

Tudo isso contribui para que o legislador, impulsionado pelos prejuízos do setor, atuasse de forma a readequar a norma e consequentemente o viés da jurisprudência, que permitia os distratos em massa e sem motivação. É nesse contexto que é promulgada a Lei 13.786 de 2018.

A referida lei traz conceitos e elementos do CDC, como exemplo o fato de que obrigatoriamente os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão deverão conter quadro-resumo dispondo sobre as principais informações necessárias ao entendimento do adquirente.

---

[30] OSCAR, Naiana. De cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos às construtoras em 2015. O Estado de São Paulo, 11 de jan. 2016. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,de-cada-100-imoveis-vendidos--41-foram-devolvidos-as-construtoras-em-2015,10000006708>. Acesso em: 05 jul. 2020.

Claramente o objetivo da norma está consubstanciado no dever de informar, esse inclusive é um elemento claro do CDC. Nesse sentido Rizzato Nunes[31] esclarece que “O dever de informar é princípio fundamental na Lei n° 8.078, aparecendo inicialmente no inciso III do art. 6º, e, junto ao princípio da transparência estampado no caput do art. 4º [...]”.

Um outro elemento trazido do CDC está consubstanciado no § 10º do artigo 67-A, o qual prevê que:

> § 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o **exercício do direito de arrependimento**, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem (grifo nosso).

Não há dúvidas aqui que o objetivo é trazer o chamado prazo de arrependimento presente no art. 49 do CDC à aquisição do imóvel. Tal conceito tem como ideia dar um prazo de reflexão ao adquirente que no calor da emoção em estande de vendas adquire o imóvel. No entanto, cabe algumas considerações, inicialmente sobre a ideia da reflexão constante do CDC [32]:

> pressupõe o fato de que, como a aquisição não partiu de uma decisão ativa, plena, do consumidor, e também como este ainda **não “tocou” concretamente** o produto ou testou o serviço, pode querer desistir do negócio **depois que o avaliou melhor**. Ou, em outros termos, a lei dá oportunidade para que o consumidor, uma vez tendo recebido o produto ou testado o serviço, possa, no prazo de 7 dias, desistir da aquisição feita.

Nesse caso muito diferente da situação consumerista, é a situação do adquirente de um imóvel, já que a aquisição de um imóvel não é algo realizado por impulso, ou seja, o fato do fluxo de pagamento para a aquisição do imóvel conter em sua grande maioria pagamentos projetados para mais de trinta anos e conter parcelas fixas em um volume maior que as demais aquisições consumeristas trazidas à luz do CDC, as denominadas popularmente como “parcelas balões”, conclui que nesse caso deveria ocorrer um planejamento do adquirente sobre a aquisição desse bem.

---

[31] NUNES, Rizzato. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Editora Saraiva, 2019. p. 183. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/books/9788553607532>. Acesso em: 05 jul. 2020.

[32] Ibid., p. 729.

Nesse sentido, a aquisição do imóvel também não seria algo passível de teste e/ou prova, ainda que se aplicado ao que prevê o artigo, por estar realizando a aquisição em estande de vendas, o adquirente nesse caso teria muito mais possibilidade de testá-lo, posto que a visualização do imóvel decorado e com suas respectivas características traria ao adquirente a ideia sobre o imóvel e suas condições.

No entanto, pela interpretação do texto normativo infere-se que o legislador gostaria de afastar o fato de que o adquirente estaria vulnerável a técnicas de *marketing* dos estandes de venda e que eventualmente pudessem forçar a possíveis precipitações quando da aquisição.

Adicionalmente as considerações acima, o legislador fez questão de frisar no § 3º do artigo 32-A que todo o procedimento de resilição contratual não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária.

Desta forma, o legislador objetivou evitar que o instituto da alienação fiduciária fosse fragilizado, contudo cabe aqui vincular ao tema do presente estudo o pano de fundo existente sobre essa questão.

O presente estudo não tem o viés de elencar uma série de conceitos e reflexões sobre como o legislador poderia ter sido mais protetivo aos incorporadores ou ao interesse dos adquirentes, o que se visa demonstrar é que se não fosse a fragilidade existente nos compromissos de compra e venda – decorrente da insegurança jurídica trazida com as decisões judiciais anteriores a Lei 13.786 e reafirmado por questões da própria alteração normativa – , e ainda, aliada às diversas possibilidades de resilição que a norma atual ainda abarca; a gama de lastros para captação de *funding* via mercado de capitais, por meio do CRI seria muito maior, uma vez que os contratos e escrituras de compra e venda firmados sob a modalidade de alienação fiduciária são mais onerosos aos adquirentes e ao incorporador.

Nesse sentido, além de uma possibilidade de captação de recursos destinada aos incorporadores, ocasionada por sua vez pela possibilidade de utilização dos contratos como lastro de CRI, há que se falar também no impacto que tal fato acarreta ao custo de aquisição do imóvel ao adquirente. Uma vez que, se o incorporador não

tivesse esse prejuízo econômico causado pelos distratos, o custo da obra diminuiria muito, já que o que ocorreria é uma maior entrada de caixa do empreendimento e redução de despesas irrecuperáveis[33]. Tudo isso em observância com o objetivo da criação do SFI.

[33] ABRAINC. Análise dos Efeitos Econômicos e Financeiros dos Distratos nas Compras de Imóveis Residenciais na Planta sobre as Empresas Incorporadoras, p. 36. Disponível em <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/05/1932-17-Produto-2.pdf>. Acesso em: 07 jul. 2020.

5 OS IMPACTOS DA RUPTURA DOS CONTRATOS COLIGADOS

Ao celebrar um contrato é inquestionável que alguns efeitos que o permeiam repercutem perante as partes contratantes, esse inclusive é o entendimento de Bittar[34] "celebrando um contrato, defluem efeitos que se espraiam, em princípio, àqueles que se vinculam, originando-se um feixe de obrigações e de direitos próprios à natureza do negócio jurídico correspondente".

Consequentemente, ao firmar um contrato as partes que o contrataram ficam obrigadas aos seus direitos e deveres. Fato é que em um cenário de contratos coligados tais deveres e direitos afetam toda a rede da coligação contratual, conforme Susete Gomes[35] ensina:

> A existência de uma ligação contratual traz uma série de repercussões jurídicas para os contratos e as partes que integram o sistema. Um ponto a destacar é que as relações contratuais coligadas também, importam em deveres de conduta específicos para a referida coligação. A todo o complexo de deveres impostos às partes (em qualquer relação contratual) se integram os deveres secundários e os laterais de conduta; e quando se trata de contratos coligados, tais deveres afetam toda a rede da coligação contratual (inclusive os contratos complexos que eventualmente integrarem tal rede).

Feitas tais considerações incontroverso que a ruptura dos contratos coligados afeta toda a rede de conexões contratuais, isto é quando se trata de romper relações jurídicas conectas as partes que contrataram serão afetas, eventuais terceiros interessados também, e ainda ocasionarão fragilidade sistêmica, causando um risco ainda maior ao ordenamento jurídico.

Portanto, ao se analisar a aplicabilidade da ruptura para a rede contratual objeto desse estudo temos que, ao firmar um simples compromisso de compra e venda o adquirente do imóvel tampouco imagina que o contrato firmado lastreia um título de crédito. Se isso não fosse suficiente, o investidor que adquire o CRI, ainda que para fins do conceito trazido pela Comissão de Valores Mobiliários, se enquadra em

---

[34] BITTAR, Carlos Alberto. **Direito dos contratos e dos atos unilaterais**. 2. ed. Revista, atualizada e ampliada de acordo com o novo código civil por Carlos Alberto Bittar Filho. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004, p. 99.

[35] GOMES, Susete. 2018, p. 150.

categorias de investidor profissional[36] e/ou qualificado [37], ou seja, que presumem certo conhecimento sobre esse título, esse investidor também não se atenta aos efeitos que a quebra contratual lhe causam ao longo do prazo do título.

Nesse sentido, o contrato, ao ser analisado e com isso avaliado os riscos de seu rompimento, deve contemplar toda a interpretação dos contratos coligados, ou seja, toda a rede contratual que ele está inserido. Isto é, ao ser inicialmente celebrado, se deve ter uma análise coletiva, conforme as lições de Rodrigo Fernandes Rebouças[38]:

> Na elaboração de um contrato ou na sua interpretação, devem ser observados não apenas os **interesses individuais das partes diretamente relacionados nos respectivos polos de interesse, mas também os efeitos que são gerados e produzidos em relação ao todo** em relação à sociedade ou ao círculo de pessoas potencialmente afetadas de forma direta e indireta por um negócio jurídico (grifo nosso).

Assim sendo, ao observar essas coligações, inclusive sob a ótica da ruptura, necessário ter em mente que as repercussões jurídicas vinculam as partes que integram o sistema e os contratos[39]. Ligado a esse conceito, importante analisar o princípio do equilíbrio contratual, já que qualquer desequilíbrio contratual poderá afetar todas as demais relações contratuais, relação muito bem explicada por Susete[40]:

---

[36] Para fins do art. 9-B da Instrução CVM n 554 são considerados investidores profissionais: I – instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; II – companhias seguradoras e sociedades de capitalização; III – entidades abertas e fechadas de previdência complementar; IV – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; V – fundos de investimento; VI – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; VII – agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; VIII – investidores não residentes.

[37] Para fins do art. 9-B da Instrução CVM n 554 são considerados investidores qualificados: I – investidores profissionais; II – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; III – as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e IV – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

[38] REBOUÇAS, Rodrigo Fernandes. **Autonomia privada e análise econômica do contrato**. 1 ed. São Paulo: Almedina, 2017, p. 104.

[39] GOMES, Susete. 2018, p. 150.

[40] Ibid, p. 219.

> O desequilíbrio contratual poderá afetar em série as demais relações contratuais. Daí a sua relevância e sua intrínseca relação com a função social, pois a principal finalidade do contrato é que cumpra a finalidade que carreia em seu objeto; mantendo-se o negócio, desde que de uma forma útil para os contratantes, tal função será cumprida.

Em resumo o impacto que a ruptura causa nesses contratos coligados comprometeu a função social do CCV, tanto é que o legislador zelou aprimorar a Lei n° 4.591/97 em face das alterações da Lei n° 13.786/97. Além das consequências ocasionadas diante dessa quebra, as quais serão objeto inclusive de um subtítulo especial abordado no item 5.2. deste trabalho.

5.1 A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

A função social que contempla o artigo 421 do atual Código Civil também não poderia deixar de ser mencionada – ainda que esse trabalho não tenha como objetivo trazer definições e interpretações extensas sobre o tema – pois o princípio da função social é elemento essencial à sua interpretação e aos aspectos relativos à análise econômica.

A reflexão aqui proposta tem como viés demonstrar como a função social, quando vinculada a uma rede de contratos é mais complexa ainda, isto porque o princípio do equilíbrio econômico está intimamente ligado a toda a rede contratual, sempre buscando mensurar o quanto de risco cada uma das partes assume[41].

Nos conceitos de Humberto Theodoro Júnior[42]:

> Sendo o contrato um instituto antes de tudo econômico, a limitação de seu emprego a uma função social não pode ser feita de maneira a inutilizar ou reduzir o papel que **cumpre desempenhar no mercado**. A análise da função social, *in casu*, só será legítima se procedida **de maneira interdisciplinar**, nunca de forma puramente jurídica, sob pena de, a pretexto de tutelar interesses de partes supostamente frágeis, chegar-se **a resultados coletivos muito mais nocivos e intensos, no âmbito econômico**, do que os benefícios individualmente proporcionados a quem se endereçou, de forma inadequada, a apelidada tutela social do contrato (grifo nosso).

---

[41] GOMES, Susete. 2018, p. 211.

[42] THEODORO J, Humberto. **O Contrato e sua Função Social**, 4 ed. Grupo GEN, 05/2014.p. 122. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/cfi/6/44!/4/28@0:7.90>. Acesso em: 07 jul. 2020.

Exemplificando ao tema desse trabalho – certamente há presença de contratos coligados e complexos – imagine a hipótese da relação contratual originária do lastro imobiliário, a qual é firmada entre adquirente e incorporador, acarretar em resilição contratual e/ou caso o adquirente resolva ingressar com eventual conflito judicial, que ocasione o depósito do preço de aquisição em juízo. Nessa situação, a incorporadora continua cumprindo a função social decorrente do contrato lastro, qual seja, prover a moradia, já que as discussões que abarcam um adquirente não prejudicam os demais interessados na aquisição daquele empreendimento. Ademais, além do aspecto social de prejudicar o incorporador na construção do empreendimento, há que se falar em um terceiro interessado nessa situação, o investidor, que ao inserir-se na cadeia contratual acaba também por ser prejudicado, causando impacto na relação risco e retorno esperado.

Nesse sentido, o legislador ao verificar a crescente judicialização desses contratos e atento aos impactos dessa relação de contratos coligados, tratou de cuidar de forma específica na norma.

Importante ressaltar que o movimento anterior a norma em sua grande maioria prezou por tender a relação protetiva ao adquirente, entretanto o que não foi considerado, foi o fato de que o investidor também envolvido nessa relação seria prejudicado.

E ainda, em que pese a relação ser tratada pelos julgadores como consumerista, na maioria das vezes não se avaliou que o incorporador continuaria prejudicado em exercer sua função social perante os demais adquirentes daquele empreendimento, conforme muito bem pontuado por Vitale[43]:

> A retirada de valores do caixa da incorporadora e da obra para pagamento de verbas rescisórias de “distrato” tem impactado direto no fluxo de caixa do empreendimento e pode gerar atraso na realização da obra. Eventual atraso na conclusão do empreendimento, por sua vez, estimula desistências em série e que pode levar o empreendimento como um todo ao insucesso.

[43] VITALE, Olivar. 2018, p. 152.

Deve-se considerar também que, além dos prejuízos decorrentes da resilição contratual, conforme elencado acima, alguns julgados trouxeram também hipóteses de aplicação de multa ao percentual que foi desembolsado para a aquisição do imóvel.

Por fim, e não menos importante, os julgados não avaliaram sobre os objetivos sociais envolvidos que são diretamente decorrentes da intenção trazida pelo SFI, qual seja a desburocratização mediante livre operação de crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização[44]. Nesse contexto deve-se considerar o investidor bem como a operação de securitização dos recebíveis imobiliários, pois tal procedimento foi criado justamente para servir de fonte alternativa ao financiamento imobiliário buscado pelos incorporadores.

5.2 AS CONSEQUÊNCIAS ECONÔMICAS-FINANCEIRAS E A INSEGURANÇA JURÍDICA PARA O INVESTIDOR FINAL DO CRI

Inicialmente, para explicar acerca das consequências financeiras que a ruptura de um contrato ocasiona faz-se necessário definir alguns conceitos matemáticos-financeiros. Dado que as operações de CRI se caracterizam por antecipação dos recebíveis que lastreiam o título, não resta dúvidas que essa antecipação está sempre atrelada a alguma taxa de juros estabelecida pelo investidor pelo aluguel pago e pelo uso do seu dinheiro[45].

Com isso, ao se dispor a antecipar tais recursos, o investidor avalia a taxa de juros, considerando os seguintes fatores elencados por Dutra[46]:

> 1. Risco: probabilidades de o tomador do empréstimo não resgatar o dinheiro.
> 2. Despesas: todas as despesas operacionais, contratuais e tributárias para a formalização do empréstimo e à efetivação da cobrança.
> 3. Inflação: índice de desvalorização do poder aquisitivo da moeda previsto para o prazo do empréstimo.
> 4. Ganho (ou o lucro): fixado em função das demais oportunidades de investimento (“custo de oportunidade”); justifica-se pela privação, por parte do seu dono, da utilidade do capital.

---

[44] BRASIL. Exposição de motivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. DIÁRIO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. Distrito Federal, 9 jul. 1997.

[45] VIEIRA, José Dutra Sobrinho. **Matemática Financeira**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2017.p19.

[46] Ibid., p 19.

Portanto, o que o investidor busca é que a remuneração do título seja suficiente para a assunção de todos esses riscos. No entanto, o que muitas vezes não se avalia é que além de riscos de ordem financeira, existe também riscos de ordem jurídica e que nesse caso ocasionam o impacto financeiro esperado.

Vejamos o caso prático objeto desse estudo, a relação que lastreia o CRI é originária de diversos contratos de compra e venda com alienação fiduciária, sendo que nesse caso todos os pagamentos objeto desses contratos de compra e venda representam a projeção do fluxo futuro que o investidor de tal título receberá ao longo do prazo estabelecido pelo título, adicionada a respectiva remuneração decorrente do capital financeiro emprestado.

Nesse sentido, na hipótese de resilição do contrato de compra e venda com alienação fiduciária, o inadimplemento representa também o *default*[47] de parte do título, isto porque na visão de Susete[48]:

> quando se trata de contratos coligados, o inadimplemento deve ser visto em conjunto. Mesmo que seja coligação unilateral – como nos contratos acessórios –, não se deve perder de vista que o contrato tido como acessório pode conter obrigações essenciais quando contextualizado na sistemática da coligação.

Desta forma, ao estruturar essa rede contratual o que se busca é mitigar eventuais impactos financeiros que as quebras contratuais poderiam ocasionar. Nesse sentido, o que aparece muitas vezes nesses títulos, como mitigadores é a presença de índices financeiros que são verificados ao longo do prazo do título, tais índices são mecanismos criados como forma de medir a saúde financeira desses recebíveis e consequentemente do CRI.

Em efeitos práticos o que temos é que na hipótese do índice se manter dentro de um percentual suficiente, ainda que ocorra a quebra contratual, não há uma quebra do fluxo financeiro do CRI.

---

[47] *Default* é o termo em inglês utilizado para caracterizar inadimplemento, ou seja, quando a dívida deixou de ser paga.

[48] GOMES, Susete. 2018, p. 159.

Além dessa mecânica, outros mitigadores presentes nessas estruturas de contratos coligados são as denominadas cláusulas de *cross-default*[49]. Tal cláusula na visão de Susete Gomes[50] "desencadeia um efeito dominó, permitindo a reação dos demais credores da rede contratual."

Somado aos efeitos elencados, importante ressaltar que a ruptura desses contratos além de trazer fragilidade ao CRI, o qual foi criado com o objeto de desburocratizar toda a rede econômica e as partes que nela atuam, como as incorporadoras, securitizadoras e investidores, o que se verifica também é uma interrupção ao fomento na linha do *funding* desses participantes, essa inclusive é a visão de Vitale[51]:

> Ainda na linha do *funding*, vale destacar que desde a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) pela Lei 9.514/1997, procedimento privado criado como alternativa para o financiamento imobiliário, é vezeira a securitização de recebíveis imobiliários oriundos da venda de unidades imobiliárias objeto de incorporação a terceiros, antecipando o recebimento da carteira. O lastro da securitização é justamente a gama de contratos que, imotivadamente, alguns adquirentes pretendem romper, o que acarreta impacto, portanto e ainda, em toda essa cadeia financeira.

Em suma, não se pode deixar de avaliar o objetivo do SFI e de como o sistema buscou como finalidade capacitar, por meio desses contratos coligados – instrumentalizados pela securitização dos recebíveis –, e aliados ao investidor como peça crucial do *funding* para agentes que não estavam abarcados pelo SFH.

---

[49] Cross-default: são as chamadas cláusulas de vencimento antecipado cruzado adotadas comumente em instrumentos financeiros.

[50] GOMES, Susete. op. cit, p. 159.

[51] VITALE, Olivar. 2018, p. 156.

6. CONCLUSÃO

O presente trabalho objetivou de forma preliminar abarcar um estudo sobre os conceitos basilares dos contratos coligados no âmbito do SFI, considerando que a estrutura destes contratos tem como característica intrínseca a inseparabilidade dos instrumentos. Desta forma, analisamos os efeitos que a ruptura de qualquer um dos contratos contemplados causa.

Isto porque o SFI foi criado com o objetivo de ser um sistema simples e desburocratizado, tendo como principal fundamento a liberdade de negociação entre as partes, produzindo por sua vez maior volume de crédito, menores taxas e a atração de investidores.

Buscou-se abordar sobre as diversas classificações de contratos coligados, tais como a união com dependência abordada por Orlando Gomes, união por disposição legal abordada por Francisco Marino, em adição ao conceito do nexo funcional que esses contratos têm no âmbito do SFI, visão trazida por Susete Gomes. Restando claro a coligação contratual demonstrada inclusive por meio de fluxograma elencados os contratos coligados no âmbito do SFI.

Em que pese, toda a cadeia de contratos do SFI, trouxemos a visão jurisprudencial de como os tribunais caminharam no tema da ruptura dos CCV – os chamados distratos – no período de 2014 a 2016. Nesse passo, elencamos conceitos necessários que diversas vezes não foram observados pelo judiciário, tais como a teoria da imprevisão, sobre a irrevogabilidade e irretrabilidade do CCV, além de delinear como as jurisprudências caminharam no sentido de adotar medidas protetivas ao adquirente, em total consonância ao CDC.

Essa abordagem nos permitiu concluir pela quase omissão dos tribunais de que esses CCV pertenciam a um contexto de contratos coligados e, em adição, fomentavam e impulsionavam o lastro da securitização.

Todo esse contexto estimulou a promulgação da Lei n° 13.786/2018, isso porque nesse mesmo período o setor da construção civil viveu, além da crise, um crescimento acumulado de distratos. Com isso, o setor, ávido por uma regulamentação mais específica, e após uma crescente evolução de dados que

evidenciaram os prejuízos econômicos, pressionou o legislativo de forma a criar regras mais claras, já que os tribunais de longe tinham visões harmônicas dos entendimentos que permeavam o distrato.

A norma, ainda que muito bem-intencionada, e objetivando resolver os problemas jurisprudenciais, deixou algumas hipóteses de resilição que continuam a enquadrar o adquirente equiparado ao consumidor. No entanto, o que não se mensurou foi o fato de que essas hipóteses dentro de um cenário de contratos coligados continuam prejudicial a rede de conexão contratual.

Com isso, notório afirmar que a ruptura seria quase intrínseca à existência do contrato, por esse motivo abordamos os impactos da ruptura dentro desses contratos coligados, sendo certo que se ocasionada afeta as partes que contrataram, eventuais terceiros e ainda ocasionam fragilidade ao sistema que o contrato se insere, nesse caso, o SFI.

Dentro desse contexto da ruptura de contratos conexos, nos propusemos a avaliar a função social do contrato, abordando o princípio do equilíbrio econômico que abrange toda essa rede. E ainda, como o contrato lastro ao ser rompido em decisões judiciais não levaram em avaliação a função social do SFI, tampouco o investidor que participa desse sistema e fomenta a geração de recursos para as instituições que compõe tal sistema.

Inseparavelmente à ruptura o estudo abordou as consequências econômico-financeiras, dado que o objetivo foi elencar contratos coligados dentro do SFI. Nesse sentido, elencamos alguns conceitos sobre a antecipação de recursos sempre atrelada a uma taxa de juros estabelecida pelo investidor como remuneração pela utilização desse capital, base da Securitização. Além disso, discorremos sobre alguns mecanismos criados no CRI como forma de mitigar os riscos que o investidor tem com essas rupturas que serão inerentes, tais como a presença de índices financeiros que cuidam de demonstrar a saúde financeira dos lastros como um todo e ainda a presença de cláusulas de *cross-default*, gerando o chamado efeito dominó classificado por Susete Gome.

Sumariamente, verifica-se que ainda que o advento da Lei 13.786 tenha trazido um pouco mais de segurança jurídica, a judicialização em massa desses contratos

causaram um abalo sistêmico ao SFI e ao cerne de sua criação. Desta forma, o que se faz necessário ao instrumentalizar o CRI é, com o auxílio de estruturas financeiras, atribuir mitigadores para essas rupturas de forma que o impacto em um contrato não ocasione a perda total do fluxo esperando, vez que o CRI é composto por mais créditos imobiliários decorrentes desses CCV sempre faz-se necessário ter um percentual maior que garanta a rentabilidade esperada.

REFERÊNCIAS

ABECIP. **Como funciona o novo sistema imobiliário**. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/sfi-como-funciona-o-novo-sfi.pdf>. Acesso em 04 jul. 2020.

ABRAINC. **Análise dos Efeitos Econômicos e Financeiros dos Distratos nas Compras de Imóveis Residenciais na Planta sobre as Empresas Incorporadoras**. Disponível em <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/05/1932-17-Produto-2.pdf>. Acesso em: 07 jul. 2020.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direito dos contratos e dos atos unilaterais**. 2. ed. Revista, atualizada e ampliada de acordo com o novo código civil por Carlos Alberto Bittar Filho. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004.

CAMBLER, Everaldo Augusto et al. **Temas de Direito Imobiliário, tomo I: homenagem ao professor José Osório de Azevedo Jr.**. São Paulo: Instituto dos Advogados de São Paulo - IASP, 2017.

CRESCENZO, Francisco Paulo D Marino. **Contratos Coligados no Direito Brasileiro**. 1ª edição. Editora Saraiva: 09/2008. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502144965/pageid/0>. Acesso em: 05 jul. 2020.

Crise leva a aumento de 60% nos distratos de imóveis na planta e abre debate sobre como evitar essas desistências. VEJA, 20 maio 2015. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/blog/cidades-sem-fronteiras/crise-leva-a-aumento-de-60-nos-distratos-de-imoveis-na-planta-e-abre-debate-sobre-como-evitar-essas-desistencias/>. Acesso em: 8 jul. 2020.

FABIO ULHOA COELHO. **Curso de Direito Civil: Contratos**.5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Orlando; atualizadores Edvaldo Brito, Reginalda Paranhos de Brito. **Contratos**.Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GOMES, Susete. **Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos**. São Paulo: Editora IASP, 2018.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Lei 13.786/2018 (Lei dos "Distratos"): Primeiras Impressões a Respeito da Extinção Contratual**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/01/21/lei-13-786-2018-lei-dos-distratos-primeiras-impressoes-a-respeito-da-extincao-da-relacao-contratual/#_ftn5>. Acesso em: 05 jul. 2020.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

MARINO, Francisco de Paulo De Crescenzo. **Contratos Coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

NUNES, Rizzato. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Editora Saraiva, 2019. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/books/9788553607532>. Acesso em: 05 jul. 2020.

OSCAR, Naiana. De cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos às construtoras em 2015. O Estado de São Paulo, 11 de jan. 2016. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,de-cada-100-imoveis-vendidos--41-foram-devolvidos-as-construtoras-em-2015,10000006708>. Acesso em: 05 jul. 2020.

Prospecto de Distribuição das Séries 62ª e 63ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.. Disponível em: <http://www.bariguisec.com.br/wp-content/uploads/2017/08/Prospecto_Parte-2.pdf>. Acesso em 09 jul. 20.

REBOUÇAS, Rodrigo Fernandes. **Autonomia privada e análise econômica do contrato**. 1 ed. São Paulo: Almedina, 2017.

THEODORO J, Humberto. **O Contrato e sua Função Social**, 4 ed. Grupo GEN, 05/2014. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/cfi/6/44!/4/28@0:7.90>. Acesso em: 07 jul. 2020.

VENOSA, Silvio de Savo. **Princípios Gerais do Direito Contratual**. Direito Civil: Contratos. São Paulo: Atlas, 2017.

VIEIRA, José Dutra Sobrinho. **Matemática Financeira**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VITALE, Olivar. **Impossibilidade de Resilição Unilateral de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Objeto de Incorporação Imobiliária**. Revista Ibradim de Direito Imobiliário v. 1 (nov. 2018). São Paulo: Ibradim, 2018.

REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS E JURISPRUDENCIAIS

BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis n º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. **Palácio do Planalto Presidência da República**, Brasília, DF, 27 dez. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm. Acesso em 04 jul. 2020.

_____. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispões sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Palácio do Planalto Presidência da República**, Brasília, DF, 20 nov. 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em 30 jun. 2020.

_____. Exposição de motivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. DIÁRIO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. Distrito Federal, 9 jul. 1997.

_____. STJ. Súmula 543. SEGUNDA SEÇÃO. Julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub.>. Acesso em: 5 jul. 2020.

_____. TJ-PR – AI 17093866 PR 1709386/6 (Acórdão), Relator Denise Antunes, Data de Julgamento: 08/11/2017, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2155 22/11/2017.

_____. TJ-RS - AC: 70077791317 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de Julgamento: 30/08/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/09/2018.

_____. TJ-SP 11175165920168260100 SP 1117516-59.2016.8.26.0100, Relator: Maia da Cunha, Data de Julgamento: 24/08/2017, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/08/2017.