

# ANÁLISE DA SITUAÇÃO DO CONSUMIDOR PERANTE ADMISSÃO LEGAL DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PROMOVIDA PELA LEI 13.786/2018

*Alice Sampaio Ferreira\**

**RESUMO:** O presente artigo tem por objetivo analisar a situação do consumidor vulnerável perante a admissão, promovida pela lei 13.786/2018, da possibilidade de entrega do empreendimento imobiliário 180 dias após a data prevista para a sua conclusão. O diploma normativo, por meio do seu artigo 43-A, permitiu que incorporador estabeleça contratualmente, através da comumente intitulada “cláusula de tolerância”, que o imóvel seja entregue após a data prevista, sem que lhe sejam atribuídas consequências jurídicas. A mudança legislativa é de grande impacto na relação estabelecida entre o consumidor-adquirente e o fornecedor-incorporador, vez que modifica o entendimento jurisprudencial fixado de que somente em casos excepcionais seria possível atrasar a entrega dos imóveis. Para a análise desta mudança legislativa é necessária a compreensão dos aspectos jurídicos e sociais da admissão do atraso na entrega do empreendimento imobiliário, tendo em vista a importância que a aquisição dos imóveis representa para o indivíduo, a vulnerabilidade do consumidor-adquirente, a força política do mercado imobiliário e o contexto de surgimento da lei. Para a execução desta pesquisa, optou-se pelos métodos hermenêutico, dialético e argumentativo, utilizando-se a linha crítico-metodológica, sendo realizada pesquisa bibliográfica especializada, bem como a análise documental da legislação e da jurisprudência e de reclamações realizadas em sites como reclame.aqui e consumidor.gov.

**PALAVRAS-CHAVE:** Incorporação Imobiliária. Cláusula de Tolerância. Consumidor.

**ABSTRACT:** The purpose of this article is to analyze the situation of the vulnerable consumer before the admission, promoted by law 13.786 / 2018, of the possibility of finalizing the real estate development 180 days after the expected date for its completion. The normative diploma, through its article 43-A, allowed the developer to establish contractually, through the commonly called “tolerance clause”, that the property be delivered after the scheduled date, without being attributed legal consequences. The legislative change has a great impact on the relationship established between the consumer-buyer and the provider-developer, changing the legal paradigm that existed until then about the delay in the delivery of properties, and further damaging the vulnerable party. For the analysis of this legislative change, it is necessary to understand the legal and social aspects of admitting the delay in the delivery of the real estate development, considering the importance that the acquisition of properties represents for the individual, the vulnerability of the consumer-buyer, the political force of the real estate market and the context in which the law emerged. For the execution of this research, the hermeneutic, dialectical and argumentative methods were chosen, using the critical-methodological line, with specialized bibliographic research being carried out, as well as documentary analysis of legislation and jurisprudence and complaints made on websites such as reclame.aqui and consumidor.gov.

**KEYWORDS:** Property developer. Tolerance Clause. Consumer.

**SUMÁRIO:** 1 Introdução; 2 O surgimento da Lei 13.786/18 e sua aplicabilidade; 3 A cláusula de tolerância

---

\* Graduada em Direito pela Universidade Federal da Bahia. E-mail: alicesferreira1999@gmail.com.

antes e depois da Lei 13.786/2018; 4 Do desrespeito ao princípio da boa-fé; 5 A vantagem excessiva do fornecedor representada pela cláusula de tolerância; 5.1 Risco inerente à atividade; 5.2 A data enquanto elemento de atratividade: publicidade enganosa; 6 Considerações finais; 7 Referências.

## 1 INTRODUÇÃO

A lei 13.786 foi elaborada pelo Congresso Nacional e sancionada em 27 de dezembro de 2018, promovendo mudanças relevantes na disciplina da incorporação imobiliária e no parcelamento do solo urbano, através alteração das leis federais 4.591/64 e 6.766/79, respectivamente. Nesse contexto, o presente artigo tem por objetivo analisar a situação do consumidor vulnerável perante a admissão, promovida pela lei supracitada, da possibilidade de entrega do empreendimento imobiliário 180 dias após a data prevista para a sua conclusão, através de disposição contratual previamente estabelecida - comumente intitulada de “cláusula de tolerância”. A mudança legislativa é de grande impacto na relação travada entre o consumidor-adquirente e o fornecedor-incorporador, modificando o paradigma jurídico até então existente sobre o atraso na entrega dos imóveis, e prejudicando ainda mais a parte vulnerável.

A incorporação imobiliária, segundo Arnaldo Rizzardo (2017, p. 417), consiste em atividade que “procura unir pessoas e fundos para a construção de edificações, divididas em unidades imobiliárias individualizadas e discriminadas, que se destinam à venda, a qual se processa durante a própria construção”, sendo prevista nos artigos 28 e 29 da lei 4.591/64. Explica o autor que a atividade não se restringe à mera construção, mas inclui também a venda das unidades, cujo objetivo é captar os recursos financeiros necessários para a realização do empreendimento. Por incluir tanto a organização e coordenação da realização do empreendimento, e a alienação das unidades, Humberto Teodoro Júnior (2017, p. 410) afirma que esta é uma situação jurídica que pode “engendrar vários negócios ou contratos entre o construtor, o adquirente e outras pessoas”.

Diante disso, é necessário delimitar o recorte teórico-metodológico da presente pesquisa. A discussão aqui empreendida tem por foco os contratos de alienação da unidade imobiliária submetidos ao regime de incorporação, nos quais figuram como partes o consumidor e o fornecedor. Nesse sentido, esclarece Bruno Miragem (2018, p. 442) que

haverá relação de consumo quando houver de um lado “o incorporador imobiliário ou profissional cuja atividade específica seja de construção de imóveis para a venda no mercado, e de outro lado o adquirente não profissional que adquire o bem imóvel”.

Nos casos em que o contrato de alienação das unidades imobiliárias estabelece uma relação de consumo, o adquirente é, conseqüentemente, destinatário final do bem adquirido, utilizando-o, na maioria das vezes, para fins habitacionais. A presente discussão deverá considerar, portanto, que aquele que adquire imóvel, está, em verdade, adquirindo o sonho da casa própria, ganhando ainda mais relevância a proteção do consumidor. Cláudia Lima Marques e Daniela Brauner (2017) defendem que o direito fundamental à moradia, trazido pela Constituição de 1988, “não se confunde com o mero direito à propriedade, a revelar que a proteção do adquirente da casa própria ganha status constitucional”. Desse modo, a análise da mudança legislativa promovida pela lei 13.786/2018 deve observar os aspectos jurídicos e sociais promovidos pela admissão do atraso na entrega do empreendimento.

Assim, é necessário, inicialmente, compreender o contexto de surgimento da lei 13.786/2018 e sua aplicabilidade, a fim de analisar criticamente a previsão da tolerância na entrega dos empreendimentos imobiliários. Serão discutidas, também, as mudanças no tratamento de tal instituto promovidas pelo diploma normativo, analisando a sua utilização antes e depois da sua promulgação. E, por fim, será realizado o debate crítico a respeito do que tal previsão legal representa para o consumidor, parte vulnerável, e o seu cotejo com o sistema de proteção consumerista.

Para a realização da pesquisa, optou-se pelos métodos hermenêutico, dialético e argumentativo, utilizando-se a linha crítico-metodológica. O método hermenêutico foi utilizado devido à necessidade de interpretar as leis relacionadas ao tema, sobretudo a lei 13.786/2018. Quanto ao dialético, objetivou-se discorrer sobre a tese da necessidade de mudanças legislativas para promover a segurança jurídica e a melhor tutela da incorporação imobiliária; a antítese de que a referida legislação representa, em verdade, apenas o atendimento dos interesses do mercado imobiliário, deixando, inclusive, diversas lacunas jurídicas; e a síntese de que a legislação desrespeita o sistema de proteção do consumidor, favorecendo o incorporador e prejudicando o adquirente, disciplinando certas matérias, mas deixando lacunas. Foi utilizado o método argumentativo devido à necessidade de se apresentarem os fundamentos mediante os quais poderá ser analisada a influência do mercado imobiliário na lei. Para tal, utilizou-se uma metodologia com os seguintes procedimentos: a pesquisa de artigos, livros e matérias jornalísticas sobre o tema, bem como a análise de

decisões judiciais, da legislação vigente e, posteriormente, das reclamações realizadas em sites como reclame.aqui e consumidor.gov.

## **2 O SURGIMENTO DA LEI 13.786/18 E SUA APLICABILIDADE**

A compreensão do momento histórico de surgimento da lei 13.786/2018 constitui elemento crucial para a realização da análise crítica sobre a mesma. Esta tem como plano de fundo a crise do setor imobiliário, iniciada em 2014. E, juridicamente, surge no contexto de ausência de disciplina normativa de certos temas relacionados à incorporação imobiliária, deixando a cargo da jurisprudência, por vezes não estável, o tratamento de tais matérias.

A crise do setor imobiliário pode ser percebida e estudada através da análise de diferentes variáveis, entretanto, por este não ser o foco central do presente trabalho e devido a extensão necessária para o estudo deste fenômeno histórico, serão apresentados apenas alguns dados a fim de contextualizar a presente discussão. O Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE) registrou queda no percentual de pessoal ocupado na indústria de construção desde 2014, atingindo mais de 1.000.000 de pessoas até 2018 (BELANDI, 2020). Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o PIB da construção civil encolheu 27,7% entre os anos de 2014 e 2018 (AGÊNCIA CBIC, 2019), afirmando a economista Ieda Vasconcelos (AGÊNCIA CBIC, 2018), que nesse período a construção civil registrou uma queda de 20% das suas atividades. Nesse contexto, Carlos E. Elias de Oliveira e Bruno Mattos e Silva (2019, p. 71) avaliam que a crise do setor imobiliário, derivou, sobretudo, da enorme quantidade de pessoas que “após assinarem contratos de aquisição de imóveis “na planta” para pagamento parcelado caíram em inadimplência ou resiliaram unilateralmente o contrato”, dando origem a uma ampla quantidade de processos judiciais sobre o tema. Diversos fatores contribuíram para essa situação, sendo ressaltado por Cláudia Lima Marques e Daniela Brauner (2017), o superendividamento dos consumidores, a alta do desemprego e o contexto de crise econômica vivenciado no país.

O projeto de lei n. 1.220/2015, que deu origem à lei 13.786/2018, foi proposto pelo deputado Celso Russomanno com o objetivo de regulamentar o valor a ser retido nos casos de desistência da compra do imóvel por parte do consumidor e, assim, buscar garantir segurança tanto para os adquirentes, quanto para as empresas. Entretanto, o projeto sofreu três emendas<sup>1</sup> e foi aprovado com redação substitutiva do relator, deputado José Stédile, sendo ampliada a

abrangência da regulamentação, tratando, por exemplo, dos casos de atraso na entrega do empreendimento e da previsão do quadro resumo no contrato.

Destaca-se que havia uma expectativa jurídica e social criada em torno do diploma normativo, conforme explicou a Ministra Maria Isabel Gallotti (2019, p. 16) ao discutir o presente tema:

“ Nesse sentido, espera-se que a edição, em dezembro de 2018, da Lei n. 13.786/2018, suprimindo a lacuna do direito positivo, e incorporando ao direito positivo diversos entendimentos e parâmetros já consagrados pelo STJ, além de detalhar aspectos ainda não definidos pela jurisprudência, venha a conferir a imprescindível segurança jurídica para o desenvolvimento desse importante setor produtivo, equilibrando o interesse individual do consumidor com o interesse coletivo de todos os participantes de empreendimentos imobiliários.”

No entanto, a análise da lei revela que, em verdade, não foi estabelecido um quadro de equilíbrio entre as partes, sendo, em verdade, concedidos benefícios aos incorporadores em detrimento dos consumidores-adquirentes. Segundo Maria Fátima Leyser (2019), a lei nº 13.786/2018 é claramente mais gravosa para o adquirente de imóvel, constituindo fato novo com repercussões prejudiciais para quem pretende adquirir o bem. Nesse sentido, Otavio Rodrigues Júnior (2019) afirma que a nova lei “é um exemplo de quão degradadas as relações de consumo terminaram no país em 2018 e da fragilidade das associações de defesa dos consumidores em pressionar o Congresso para resguardar os interesses desse imenso grupo”. Assim, sob o pretexto de resolução da crise, a legislação ignorou os reais motivos de tal fenômeno, e com o intuito de dar segurança para os negócios jurídicos, os tornou extremamente onerosos para o adquirente.

Vale ressaltar, que a lei ora discutida somente poderá ser aplicada nos contratos firmados na sua vigência, tendo em vista as mudanças no direito material por ela promovidas e a necessidade de se respeitar o ato jurídico perfeito. Tal entendimento foi confirmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) nos REsp 1.498.484 e REsp 1.635.428; REsp 1.614.721 e REsp 1.631.485.

---

<sup>1</sup> O projeto de lei sofreu três emendas, sendo uma da mesa diretora da Câmara dos Deputados, e duas do plenário.

### 3 A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA ANTES E DEPOIS DA LEI 13.786/2018

É comum nos contratos de incorporação imobiliária a previsão de um prazo de 180 dias de tolerância para que empreendimento imobiliário seja entregue, tal prática contratual é usualmente intitulada de “cláusula de tolerância”. Esta já era utilizada pelas incorporadoras muito antes da lei 13.786/2018<sup>2</sup>, entretanto, o seu tratamento jurídico foi modificado pelo supracitado diploma normativo, beneficiando o fornecedor e desrespeitando o sistema de proteção consumerista.

A jurisprudência admitia a validade da cláusula de tolerância, conforme o teor do REsp 1.582.318 / RJ, desde que a prorrogação do prazo de finalização do empreendimento ocorresse devido a uma situação imprevisível ou excepcional. Além disso, em caso de atraso, o fornecedor estaria obrigado, segundo o ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva, a “notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação”. A lei 13.786/2018, no entanto, modificou o tratamento jurídico conferido ao tema.

Foi acrescido o artigo 43-A na lei 4.591/64, o qual, segundo o caput, possibilita que a entrega do imóvel seja realizada em até de 180 dias da data prevista para a conclusão do empreendimento, quando disposto contratualmente de forma clara e destacada no quadro resumo. Com a nova redação, o atraso na entrega do empreendimento não gera qualquer penalidade para o incorporador e não permite que o consumidor requeira a resolução contratual. Além do que, o texto legal não prevê a necessidade de que a situação ensejadora do atraso seja excepcional e não menciona a necessidade de informar o adquirente, modificando drasticamente o entendimento jurisprudencial até então vigente.

Otávio Luis Rodrigues Junior (2019) afirma que a legislação criou uma espécie de “mora à brasileira”, ou seja, uma mora com termo de graça preestabelecido em favor da parte mais forte. Assim, a entrega do empreendimento (cumprimento da obrigação principal do contrato de incorporação imobiliária) pode ser realizada 180 dias após o previsto (depois do termo final pré-estabelecido) não gerando qualquer consequência jurídica, ou seja, não gerando os efeitos da mora constituída. Tal prática constitui, segundo Joseane Suzart Lopes da Silva (2020, p. 956), um desrespeito aos deveres de lealdade e de cooperação jungidos à expectativa gerada pelos consumidores, os quais sofrem prejuízos de ordem material e moral

---

<sup>2</sup> A exemplo dos debates já travados no artigo de Ewerton Pereira Gonçalves (2016) intitulado “Abuso do direito das incorporadoras e construtoras nos contratos imobiliários” e no de Fabrício Germano Alves e Thiago Lucena Motta (2015) intitulado “A tutela jurídica do consumidor diante do atraso do incorporador imobiliário”.

com demora, bem como tem desrespeitada a sua expectativa de que o contrato fosse cumprido no período estabelecido.

O parágrafo segundo do 43-A, prevê que o adquirente terá direito à resolução contratual quando, ultrapassado os 180 dias do prazo previsto no contrato, ainda não tenha ocorrido a entrega do imóvel. Trata-se de cláusula resolutiva tácita, prevista no artigo 474 do Código Civil, a qual, segundo Flávio Tartuce (2020, p. 1.002), consiste na previsão legal da possibilidade de resolução do contrato em decorrência de evento futuro e incerto, geralmente relacionado ao inadimplemento. Assim, o consumidor possui direito à resolução contratual, ainda que tal cláusula não esteja presente no contrato-

Trata-se do instituto jurídico da resolução contratual, espécie de rescisão unilateral, que difere do distrato. Necessário, neste ponto, realizar a diferenciação dos termos supramencionados, vez que a lei 13.786/2018 tem sido comumente chamada de “lei dos distratos”, mas abarca outros tipos de negócios jurídicos. O ministro Ruy Rosado (2012), na obra intitulada Contratos empresariais (2012), trata da extinção dos contratos, estabelecendo a distinção entre o distrato e a rescisão unilateral, bem como explicando o instituto jurídico da resolução. Segundo o autor, o distrato consiste na conduta dos participantes de romper, em comum acordo, o vínculo jurídico firmado, tendo por objetivo a destruição dos efeitos do contrato celebrado anteriormente. A rescisão unilateral, por sua vez, corresponde a um negócio jurídico unilateral, que se expressa pela manifestação de vontade de apenas uma das partes, que rompe o vínculo jurídico firmado, tendo eficácia quando expressamente prevista em lei. Assim, diferente do distrato, a rescisão unilateral não exige a concordância de ambas partes. A resolução, por sua vez, é uma espécie de rescisão unilateral, na qual o desfazimento do contrato é fundado no inadimplemento.

Caso o adquirente não deseje a resolução do negócio jurídico firmado, prevê o parágrafo segundo do artigo 43-A que, se o mesmo estiver adimplente, terá direito a indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso. A jurisprudência do STJ, anteriormente, entendia que o descumprimento do prazo de entrega ensejava o pagamento de lucros cessantes<sup>3</sup>, sendo presumido o prejuízo, e em

---

<sup>3</sup> Nesse sentido, foi decidido no âmbito do AgInt no AREsp 1.020.223/AM que “Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.”

certos casos havia a possibilidade de inversão a cláusula penal em favor do consumidor<sup>4</sup> cumulativamente<sup>5</sup>.

É necessário observar que o diploma legal não especifica a que esse 1% se refere ou sua a sua natureza. Assim, não há uma clara definição se o valor se refere a multa moratória, a uma mera indenização, ou há danos morais e materiais decorrentes do atraso, não existindo qualquer menção à possibilidade de cumulatividade das indenizações.

Caso entenda-se pela não cumulatividade da indenização de 1%, prevista legalmente, com demais valores, haverá uma negligência quanto aos danos morais e materiais causados aos consumidores durante o período em que aguardam o término da obra, uma vez que teriam sua indenização pré-fixada sem levar em consideração os elementos fáticos concretos. Carlo Oliveira e Bruno Silva (2019, p. 93) entendem que a indenização de 1% corresponde a estipulação de uma multa moratória e que tal previsão não impede que “o adquirente possa cumulativamente cobrar indenização por lucros cessantes (pela indisponibilidade do imóvel), por dano moral (se o caso admitir) ou por outros danos materiais, tudo mediante prova do prejuízo”. O referido tema ainda não foi discutido pelo judiciário nos termos da lei 13.786/2018, permanecendo em aberto a discussão.

A inexistência de termo excludente das demais indenizações possibilita que se aplique o artigo 423 do Código Civil<sup>6</sup>, o qual estabelece que as cláusulas ambíguas presentes no contrato de adesão deverão ser interpretadas da forma mais favorável ao adquirente, podendo, portanto, cumular a indenização prevista na lei com demais valores a título de dano moral e material. Diante disso, o presente artigo defende a possibilidade de cumulação das indenizações, tendo em vista a inexistência de motivos jurídicos hábeis que impeçam tal feito e devido a previsão legislativa supracitada.

Por fim, é necessário observar que o parágrafo segundo do artigo 43-A estabelece que a indenização de 1% do valor pago pelo consumidor nos casos de atraso na entrega do imóvel será destinada somente aos que estiverem adimplentes. Entretanto, não há qualquer

---

<sup>4</sup> No curso do REsp 1614721 / DF foi decidido que: “A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

<sup>5</sup> A possibilidade de cumulação dos lucros cessantes e da cláusula penal invertida foi decidida no AgRg no AREsp 525.614/MG. Entretanto, Maria Isabel Gallotti destaca que esta somente seria possível quando a multa moratória incidisse sobre o valor total do bem apenas uma única vez, porque, neste caso, não terá o objetivo de compensar a despesa mensal do consumidor em decorrência do não cumprimento do prazo de entrega.

<sup>6</sup> Artigo 423 do Código Civil (lei nº 10.406/2002): “Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente”.

justificativa jurídica para tal previsão legislativa, vez que é contrária ao instituto da *exceptio non adimpleti contractus* (exceção de contrato não cumprido), prevista no art. 476 do Código Civil, bem como ao artigo 397 do mesmo diploma normativo. Afirma Marco Antônio Karan (2019, p. 34) que, segundo a justiça contratual e a tutela do consumidor, o adquirente terá direito a indenização, mesmo que esteja em mora no pagamento do preço, com fundamento no *caput* do art. 397 do CC, tendo em vista que a mora do credor ou do devedor não impede a ocorrência da mora do outro.

É necessário analisar atentamente a *exceptio non adimpleti contractus*, visto que o instituto poderia ser pensando em detrimento tanto do fornecedor, quanto do consumidor. A exceção do contrato não cumprido possibilita que uma das partes do contrato bilateral possa reter sua prestação propositalmente, enquanto a outra não cumprir a contraprestação. Assim, conforme preceitua Orlando Gomes (2019, p. 92) “se não cumpre a obrigação contraída, dado lhe não é exigir do outro contraente que cumpra a sua”. No presente caso, o adquirente poderia utilizar tal instituto, argumentando que como o fornecedor não cumpriu a sua obrigação de entregar o empreendimento, este não teria o direito de exigir o pagamento das parcelas do imóvel. O incorporador, por sua vez, não poderá utilizar o instituto, posto que não reteve a prestação de forma proposital, pois o empreendimento se encontra atrasado.

O presente artigo, sustenta que a previsão normativa de que o consumidor precisa estar adimplente para receber a indenização vai de encontro ao Código Civil, conforme o supracitado e afronta o código consumerista. Além do que, representa uma vantagem excessiva para o fornecedor, o qual, segundo a previsão legislativa, não precisaria indenizar o consumidor pelos danos causados, quando o último estivesse inadimplente.

#### **4 DO DESRESPEITO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ**

A relação jurídica estabelecida entre o fornecedor e consumidor deverá ser analisada sob a perspectiva do respeito à boa-fé objetiva, para além do disposto no contrato de adesão e na lei 13.786/2018. A boa-fé<sup>7</sup> é objeto de estudo de diversos doutrinadores do direito, merecendo destaque as análises realizadas por Judith Martins-Costa, em sua obra “Boa Fé no Direito Privado” e os estudos empreendidos por Cláudia Lima Marques em suas obras. Judith Martins-Costa explica que a boa-fé não pode ser compreendida a priori, vez que seu conteúdo é sempre relacional. No entanto, esta possui um conteúdo mínimo que lhe é conotado: o agir

---

<sup>7</sup> É necessário esclarecer que ao se tratar do princípio da boa-fé, faz-se referência, necessariamente, a boa-fé objetiva.

conforme a boa-fé consiste na concretização “das exigências de probidade, correção e comportamento leal hábeis a viabilizar um adequado tráfico negocial, consideradas a finalidade e a utilidade do negócio em vista do qual se vinculam, vincularam, ou cogitam vincular-se” (COSTA, 2018, p. 35).

No âmbito do direito do consumidor, a boa-fé é entendida por Cláudia Lima Marques (BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2016) como o princípio máximo orientador de tal direito. Nesse contexto, a sua aplicação deverá ser analisada segundo o papel desempenhado por tal instituto jurídico no âmbito das relações obrigacionais. Esta é uma fonte autônoma de deveres jurídicos de cooperação, informação, proteção e expectativas legítimas; é um cânone hermenêutico dos negócios jurídicos e funciona como baliza do modo de exercício de posições jurídicas (COSTA, 2018, p. 35). Trata-se, segundo Sergio Cavalieri, da função interpretativa; criadora ou integrativa e de controle desempenhadas pela boa-fé. Para a compreensão da sua aplicação nos contratos de incorporação imobiliária, faz-se necessário a análise das funções supracitadas em cotejo com a disciplina desses contratos.

A boa-fé objetiva é fonte de deveres anexos, manifestando-se, segundo Clóvis do Couto e Silva (2006, p. 33), como máxima objetiva que determina aumento de deveres, para além daqueles que a convenção explicitamente constitui. Assim, quem contrata não apenas se obriga a prestação principal, mas também a deveres anexos advindos da boa-fé que se referem a toda a relação obrigacional travada, a exemplo do dever de informar, de cuidado, de cooperação, de lealdade. Nesse contexto, destaca Ruy Rosado (2011, p. 385), que muitos dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor correspondem a tipificação de hipóteses legais de deveres advindos da boa-fé, dentre os quais a vinculação à oferta, o dever de informar de forma clara e precisa, de lealdade e de probidade na publicidade. Diante disso, é necessário analisar a relação jurídica travada entre o adquirente e o incorporador sob a perspectiva de cumprimento dos deveres anexos da boa-fé, a exemplo da averiguação se o fornecedor está atuando em cooperação com o consumidor, possibilitando que o mesmo possa ter acesso a informações sobre o andamento do negócio jurídico. Além disso, deve ser realizado o processo de concreção da boa-fé, a fim de estabelecer quais os deveres anexos específicos gerados pelo princípio no caso concreto.

A boa-fé objetiva é também um critério de interpretação e integração do negócio jurídico, sendo dedicada a esta grande parte da análise realizada por Judith Martins-Costa no seu livro “Boa-fé no Direito Privado”. A referida autora explica que a boa-fé atuará como um cânone hermenêutico, ao lado de outros, na interpretação do contrato. Esta quando aplicada

aos contratos de adesão e nos negócios de massa, deverá analisar, concretamente, o significado do que era razoável esperar em vista da compreensibilidade do universo dos contratantes-aderentes, através do critério do público-alvo do negócio. Assim, no que se refere aos contratos de compra e venda de unidades submetidas ao regime de incorporação imobiliária, esta revelará que o consumidor que busca adquirir um imóvel espera e confia que a obra será entregue no tempo previsto, devendo ser avisado sobre eventuais atrasos ocorridos, mesmo que não haja previsão legal a respeito de tal notificação.

Por fim, a boa-fé objetiva também exerce uma função limitadora. A compreensão de tal funcionalidade pressupõe, segundo Ruy Rosado (2011, p. 383), a aceitação da possibilidade de interferência de elementos externos na intimidade da relação obrigacional, com poder limitador da autonomia contratual. Tal função é comumente relacionada às figuras típicas resultantes da limitação do exercício de direito, quais sejam: a *venire contra factum proprium*, a *supressio*, a *surrectio*, a *exceptio doli* e o *tu quoque*. Destaca Judith Martins-Costa (2003, p. 241) que enquanto limitadora do exercício de direitos subjetivos, potestativos e de posições jurídicas a boa-fé objetiva conduz à anulação de atos abusivos, na esfera das relações de consumo, e gera responsabilidade pelo injusto recesso das tratativas e pela quebra de confiança. No que se refere a presente pesquisa, destaca-se a aplicação do princípio da boa-fé objetiva enquanto limitador de atitudes do incorporador, para além do previsto na lei 13.786/2018 e no disposto no contrato de adesão.

## **5 A VANTAGEM EXCESSIVA DO FORNECEDOR REPRESENTADA PELA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA**

Os contratos de incorporação imobiliária que estabelecem uma relação de consumo entre as partes consistem comumente em contratos de adesão firmados entre o consumidor-adquirente da unidade imobiliária e o incorporador- fornecedor. Esse tipo de contrato consiste em negócio jurídico difundido na prática da atividade econômica, nos quais, segundo Orlando Gomes (2019, p. 107), uma das partes tem que “aceitar, em bloco, as cláusulas estabelecidas pela outra, aderindo a uma situação contratual que se encontra definida em todos os seus termos”. Nos contratos de adesão que conformam as relações de consumo, o fornecedor estabelece unilateralmente as cláusulas contratuais, cabendo ao consumidor apenas anuir as mesmas, tendo em vista a sua posição de vulnerabilidade, não possuindo capacidade técnica, informacional e, sobretudo, econômica de discutir e alterar as cláusulas estabelecidas.

Assim, a previsão de tolerância de 180 dias na entrega dos imóveis ocorre por meio da estipulação do fornecedor, vez que este redige o contrato. Tal previsão constitui uma prática abusiva, pois o incorporador utiliza da sua posição, para impor ao consumidor condição que o prejudica, em detrimento do seu próprio benefício. Nesse sentido, esclarece Bruno Miragem (2018, p. 317) que as cláusulas abusivas consistem em condutas do fornecedor que “no exercício da sua liberdade negocial, exerce sua posição de modo a impor ao consumidor condições negociais desfavoráveis, em vista da violação da boa-fé ou dos usos e costumes”. Enquanto prática abusiva, a cláusula de tolerância pode ser entendida como a imposição de uma vantagem manifestamente excessiva, conforme o disposto no artigo 39, inciso V do CDC.

A cláusula de tolerância permite, que o incorporador utilize de uma data menos longínqua para atrair os consumidores, tendo em vista a importância da data de entrega da unidade para realização da venda. Marcos Ehrhardt Júnior (2019, p. 252) ressalta que “num cenário de concorrência entre fornecedores que estão simultaneamente construindo numa mesma área, a data de entrega da unidade pode ser determinante para a decisão da compra”. Assim, o adquirente que estabelece uma relação de confiança ao comprar a unidade imobiliária, tem suas expectativas frustradas duplamente: primeiro, ao perceber que a entrega do imóvel não ocorrerá segundo a data estipulada; e, segundo, devido a inexistência de consequências jurídicas por tal atitude. Além disso, a previsão de tal cláusula, promove a transferência de um risco inerente à atividade do fornecedor para o consumidor, vez que o cumprimento do prazo de realização da obra é de inteira responsabilidade do incorporador. As consequências supramencionadas promovidas pela admissão da cláusula de tolerância merecem uma análise mais aprofundada, como será realizado a seguir.

### **5.1 Risco inerente à atividade**

A adoção da cláusula de tolerância inicialmente se deu, segundo o STJ<sup>8</sup>, pela complexidade e imprevisibilidade do negócio jurídico da incorporação imobiliária, sendo, como supracitado, apenas abrangidos os casos excepcionais e imprevisíveis. Ocorre que com lei 13.786/2018, não há mais a necessidade de que a situação ensejadora do atraso seja

---

<sup>8</sup> Conforme o entendimento firmado no REsp 1582318 / RJ RECURSO ESPECIAL 2015/0145249-7: “No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância”.

excepcional. Assim, qualquer tipo de situação que gere atraso poderá ser resolvida no prazo de 180 dias, sem que haja consequência jurídica para o incorporador, o que, em muitos casos, representará o repasse do risco inerente à atividade desenvolvida ao consumidor.

O prazo de entrega de um empreendimento imobiliário é estipulado previamente pelo incorporador, conforme o planejamento e cálculos realizados pelo mesmo. Entretanto, é notório que situações excepcionais podem ocorrer, sendo as mesmas abarcadas nos conceitos de caso fortuito e força maior<sup>9</sup>. No que se refere aos acontecimentos comuns e corriqueiros, passíveis de previsão, segundo as regras de experiência, que podem gerar atrasos na entrega do empreendimento, a exemplo da falta de materiais de construção<sup>10</sup> e o excesso de chuvas em certas épocas do ano<sup>11</sup>, estes devem ser levados em consideração no momento de estipulação da data de entrega. Tais situações, configuram parte do risco inerente ao empreendimento que deverá ser suportado pelo fornecedor. Sergio Cavalieri (2019, p. 124) define o risco inerente como aquele “risco intrinsecamente atado a própria natureza do serviço e ao seu modo de prestação”, ou seja, trata-se, no presente caso, de todas as variáveis inerentes à própria realização da incorporação imobiliária, cuja responsabilidade é do incorporador.

A permissão para que o fornecedor atrase em até 180 dias a entrega do empreendimento imobiliário sob qualquer justificativa, possibilita que o mesmo ultrapasse a data pré-estabelecida devido a situações abarcadas no risco inerente à atividade, transferindo fatores são de inteira responsabilidade deste, para o consumidor, prática vedada pelo sistema de proteção consumerista. Nesse sentido, afirma Bruno Miragem (2019, p. 446) que a “cláusula de irresponsabilidade em razão do atraso de obra pelo incorporador (“cláusula de tolerância”), teria sua abusividade confirmada em vista da transferência de um risco inerente à atividade do fornecedor”. Diante disso, questiona-se o real motivo de previsão legal da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento, vez que contrária ao sistema de proteção consumerista e a própria lógica do negócio jurídico, prejudicando o adquirente em detrimento do incorporador.

<sup>9</sup> Artigo 393 do Código Civil (lei nº 10.406/2002): “Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.”

<sup>10</sup> Considerado como acontecimento previsível pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal na Apelação Cível 20130110184440.

<sup>11</sup> Considerado como acontecimento previsível pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal na Apelação Cível 20130111893342.

## 5.2 A data enquanto elemento de atratividade: publicidade enganosa.

O prazo de entrega do empreendimento imobiliário é unilateralmente estabelecido pelo incorporador, o qual, conforme o caráter de adesão do contrato firmado, é a parte que estipula as cláusulas contratuais. Ressalta, Marco Antônio Karam (2019, p. 339) que a data de conclusão do empreendimento “é disposição de exclusivo arbítrio do incorporador, dado que somente este tem as informações técnicas para estabelecer esse prazo”. Diante disso, a possibilidade de entregar o empreendimento imobiliário em até 180 dias após o previsto representa uma vantagem excessiva para o fornecedor. Este poderá utilizar de uma data menos longínqua que a real como elemento para atrair os consumidores, constituindo um verdadeiro fomento à publicidade enganosa, prática vedada pelos artigos 37 e 67 do CDC.

A discussão travada gira em torno da legalidade da incorporadora realizar a publicidade do empreendimento imobiliário com a data de entrega prevista no contrato, mas entregar o imóvel apenas 180 dias após a data divulgada. Isso porque, a lei 13.786/2018, ao permitir o atraso na entrega da obra, parece possibilitar que haja a fixação de duas datas na incorporação imobiliária: a primeira, referente a previsão de entrega do empreendimento, e a segunda, correspondente a efetiva entrega do bem, a qual pode variar em até 180 dias conforme o arbítrio do incorporador. Tal conduta, quando refletida nos anúncios publicitários, acaba por fomentar a utilização da publicidade enganosa, visto que o fornecedor passa a gozar de uma data pré-estabelecida para entrega, menos longínqua e mais favorável que a real.

A publicidade que contenha apenas a data pré-estabelecida no contrato é omissa, vez que não informa a possibilidade de extensão do prazo de entrega. Esta será, portanto, uma publicidade enganosa, a qual é definida por Adalberto Pasqualotto (1997) como a informação ou comunicação publicitária que seja inteira ou parcialmente falsa, ou que por qualquer outro modo, mesmo por omissão, seja capaz de induzir em erro o consumidor. Em consonância a tal entendimento está a definição trazida pelo artigo 37 do CDC<sup>12</sup>, o qual estabelece a proibição de tal prática. Segundo Paulo Valério Dal Pai Moraes (2009, p. 290) o dispositivo busca atender ao direito básico do consumidor de respeito ao princípio da veracidade.

---

<sup>12</sup> Art. 37 do Código de Defesa do Consumidor (lei nº 8.078/90): “Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. § 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços. § 2º É abusiva, dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeite valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança. § 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.”

Nessa senda, o artigo sexto, inciso IV<sup>13</sup> do CDC dispõe que é direito básico deste grupo vulnerável a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, consolidando, segundo Sergio Cavalieri (2019, p. 125), “o entendimento de que o princípio da boa-fé espargue seus efeitos às práticas que antecedem o início de qualquer relação jurídica de consumo”. E determina a força obrigatória da publicidade realizada pelo fornecedor<sup>14</sup>, bem como exige do mesmo a divulgação de informações corretas, claras e precisas e ostensivas sobre o serviço<sup>15</sup>, consolidando o direito básico à informação, previsto no artigo sexto, inciso III<sup>16</sup> de tal diploma normativo.

Desse modo, a utilização de data pré-estabelecida para a entrega do empreendimento nas propagandas constitui prática abusiva, capaz de induzir o consumidor a erro, não sendo necessário que se investigue se a empresa possuía ou não a intenção de entregar o imóvel na data prevista. Nesse sentido, afirma Paulo Valério Dal Pai Moraes (2009, p. 290), ao analisar a situação do consumidor vulnerável, que é absolutamente irrelevante que o anunciante tenha agido com dolo ou culpa na veiculação da publicidade, uma vez que o critério legal é objetivo e finalístico.

Assim, a lei 13.786/2018 ao permitir que o empreendimento imobiliário seja entregue 180 dias após a data prevista, acaba por estimular a veiculação publicitária de datas de entrega de empreendimentos imobiliários que não serão cumpridas. Contudo, o Código de Defesa do Consumidor, conforme defende Claudia Lima Marques (BENJAMIN; MARQUES; BESSA, 2016, p. 100), possui um campo de aplicação amplo e especial, vez que se trata norma de caráter público e de interesse social, protegida constitucionalmente, sendo prioritariamente aplicada quando presente os sujeitos consumidor e fornecedor. Este, portanto, protege o consumidor da utilização de propagandas enganosas, independentemente da previsão legal supracitada. Sendo, portanto, vedado que a incorporadora realize anúncios publicitários

---

<sup>13</sup> Art. 6, IV, do Código de Defesa do Consumidor (lei nº 8.078/90): “Art. 6º São direitos básicos do consumidor: IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços”

<sup>14</sup> Art. 30 do Código de Defesa do Consumidor (lei nº 8.078/90): “Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.”

<sup>15</sup> Art. 31 do Código de Defesa do Consumidor (lei nº 8.078/90): “Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.”

<sup>16</sup> Art. 6, III, do Código de Defesa do Consumidor (lei nº 8.078/90): “Art. 6º São direitos básicos do consumidor: III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;”

informando a data pré-estabelecida para a entrega do empreendimento, sem constar, de forma clara e ostensiva, a possibilidade real de que o empreendimento seja entregue em data posterior.

## **6 Considerações finais**

Sob a égide de conferir mais segurança jurídica para a compra e venda de unidades submetidas ao regime de incorporação imobiliária, a lei 13.786/2018 disciplinou a matéria de forma prejudicial ao consumidor, deixando graves lacunas jurídicas e interpretativas. Ainda não é possível avaliar se a mesma atingiu o resultado buscado, tendo em vista o seu caráter recente, bem como o fato que esta somente pode ser aplicada em contratos firmados posteriormente à sua promulgação. Entretanto, o tratamento extremamente benéfico às incorporadoras e prejudicial aos adquirentes conferido pelo diploma normativo, confrontando, inclusive, o sistema de proteção consumerista, bem como a existência de lacunas interpretativas e legislativas, poderá impedir que esta alcance seus objetivos, não garantindo a segurança jurídica almejada. Assim, questiona-se a real intencionalidade da referida legislação, a qual parece, em verdade, ter sido utilizada para beneficiar incorporadoras, que vinham sofrendo com a crise imobiliária, e prejudicar os adquirentes, deixando em segundo plano os demais objetivos.

Gerada como resposta à crise do setor imobiliário, a lei 13.786/2018 claramente representa uma vitória de tal setor, no que se refere a força legislativa, visto que confere diversos benefícios às incorporadoras. Nesse sentido, afirma, Otavio Luiz Rodrigues Junior (2019) que esta legislação “é um exemplo de quão degradadas as relações de consumo terminaram no país em 2018 e da fragilidade das associações de defesa dos consumidores em pressionar o Congresso para resguardar os interesses desse imenso grupo”. A lei ignora a realidade dos negócios jurídicos imobiliários travados no Brasil, nos quais prevalece a assimetria informacional, o despreparo e vulnerabilidade dos consumidores, e, do outro lado, a busca incessante das incorporadoras por lucros. Vale ressaltar, ainda, que a mesma ignora que crise imobiliária decorre de fatores que também atingiram os potenciais adquirentes, visto que tal fenômeno tem como plano de fundo a crise econômica do país.

Nesse contexto, a eventual permissão de extensão do prazo de entrega por 180 dias de forma indiscriminada representa mais uma vitória do setor imobiliário, vez que o beneficia, em detrimento do adquirente. Nesse contexto, afirmam Fabrício Alves e Thiago Motta (2015, p. 182) que a cláusula de tolerância consiste em “verdadeira carta branca para o incorporador,

validando qualquer tipo de atraso” e permitindo que este utilize de tal artifício para auferir vantagens. Esta permite o atraso na entrega no empreendimento pelo período supracitado, sem impor qualquer consequência jurídica sobre o mesmo, não sendo necessária a notificação do consumidor ou que a situação ensejadora do atraso seja excepcional. Além do que, tenta a prefixar o valor da indenização quando o atraso for superior ao permitido, condicionando-o a adimplência do adquirente. Condutas estas que são abusivas e desrespeitam o sistema de proteção consumerista.

## Referências

AGÊNCIA CBIC. **Economia Apresenta desempenho e perspectivas do setor no cenário econômico nacional durante reunião do conselho.** Publicado em 03 de out. 2018 Disponível em: <https://cbic.org.br/economista-apresenta-desempenho-e-perspectivas-do-setor-no-cenario-economico-nacional-durante-reuniao-do-conselho/>. Acesso em: 10 de junho de 2020.

AGÊNCIA CBIC. **PIB nacional cresce 1,1% em 2018, mas setor da construção encolhe pelo quinto ano consecutivo.** Publicado em 28 de fev. 2019. Disponível em: <https://cbic.org.br/33505-2/>. Acesso em: 10 de junho de 2020.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. A boa-fé na relação de consumo. In: MARQUES, Claudia; MIRAGEM, Bruno (Org.). **Direito do consumidor: fundamentos do direito do consumidor.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. 1. p. 377-387.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos. In: FERNANDES, Wanderley (Coord.). **Contratos empresariais: fundamentos e princípios dos contratos empresariais.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 475-518.

ALVES, Fabrício Germano; MOTTA, Thiago de Lucena. A TUTELA JURÍDICA DO CONSUMIDOR DIANTE DO ATRASO DO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO. **Revista da Faculdade de Direito-UFPR**, Curitiba, v.60, p.163-192, jan./abr. 2015.

BELANDI, Caio. **No 5º ano de queda, setor da construção ocupa 1,9 milhão de pessoas em 2018.** Agencia IBGE notícias. Publicado em 27 de mai. de 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/27797-no-5-ano-de-queda-setor-da-construcao-ocupa-1-9-milhao-de-pessoas-em-2018>. Acesso em: 10 de junho de 2020.

BENJAMIN, Antonio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor.** 7 ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

BRASIL. **Lei 13.786/2018.** 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. DF: Presidência da República, [2018]. Acesso em: 15 de dezembro de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1498484 / DF RECURSO ESPECIAL 2014/0306634-9**. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE Recorrente: Karla Teixeira da Silva. Recorrido: MRV Engenharia e Participações SA. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 22 de maio de 2019. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1744759&num\\_registro=201403066349&data=20190625&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1744759&num_registro=201403066349&data=20190625&formato=PDF). Acesso em: 10 jan. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **REsp 1582318 / RJ RECURSO ESPECIAL 2015/0145249-7**. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE. Recorrente: Sergio Machado Terra. Recorrido: CLH Desenvolvimento Imobiliário S/A e outro. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 12 de setembro de 2017. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201501452497&dt\\_publicacao=21/09/2017](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201501452497&dt_publicacao=21/09/2017). Acesso em: 20 jan. 2020

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **REsp 1582318 / RJ RECURSO ESPECIAL 2015/0145249-7**. RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. Recorrente: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. Recorrido: Fundação de proteção e defesa do consumidor-Procon. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 12 de setembro de 2017. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1863532&num\\_registro=201800572039&data=20190927&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1863532&num_registro=201800572039&data=20190927&formato=PDF). Acesso em: 20 jan. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1614721 / DF RECURSO ESPECIAL 2016/0187952-6**. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE

COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. Recorrente: Aline Ramalho Sereno de Medeiros. Recorrido: Mrv Prime Top Taguatinga II Incorporações Imobiliárias LTDA. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 22 de maio de 2019. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1808890&num\\_registro=201601879526&data=20190625&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1808890&num_registro=201601879526&data=20190625&formato=PDF). Acesso em: 10 jan. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1631485 / DF RECURSO ESPECIAL 2016/0266913-0**. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. Recorrente: Eder Nogueira da Mota. Recorrido: Brookfield MB Empreendimentos Imobiliários SA. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 22 de maio de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1808889>. Acesso em: 10 jan. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1635428 / SC RECURSO ESPECIAL 2016/0285000-5**. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. Recorrente: SILVIO RODRIGUES DAMASCENO. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 22 de maio de 2019. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1808891&num\\_registro=201602850005&data=20190625&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1808891&num_registro=201602850005&data=20190625&formato=PDF). Acesso em: 10 jan. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 525.614 - MG (2014/0131927-0)**. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. Agravante. Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários LTDA. Agravado: Hogo Vero Mendes de Carvalho Junior. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 28 de agosto de 2014. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1339582&tipo=0&nreg=201401319270&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20140825&formato=PDF&salvar=fal se>. Acesso em: 14 fev. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no AREsp 1020223 / AM**. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2016/0308046-6. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. Agravante: Contrutora Capital S/A. Agravado: José Carlos Cavalcanti. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, 23 de novembro de 2017. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201603080466&dt\\_publicacao=23/11/2017](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201603080466&dt_publicacao=23/11/2017). Acesso em: 14 fev. 2021.

BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 14 jan. 2020.

BRASIL. [Código de Defesa do Consumidor (1990)]. **Código de Defesa do Consumidor**, DF: Presidência da República, [2017]. Acesso em: 15 de maio de 2020.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Projeto de lei n.1220/2015**. Altera as Leis nºs 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. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1323397&filename=Tramitacao-PL+1220/2015](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1323397&filename=Tramitacao-PL+1220/2015). Acesso em: 10 de janeiro de 2020

CALDEIRA, Mirella D'Angelo. A BOA-FÉ OBJETIVA COMO PRINCÍPIO NORTEADOR DAS RELAÇÕES DE CONSUMO. **Revista do curso de direito da escola de gestão e direito da universidade metodista de São Paulo**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 193-2017, 2005.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

DE OLIVEIRA, Carlos E. Elias; E SILVA, Bruno Mattos. A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018): o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento. In: VILATE, Olivar (Cord.). **Lei dos distratos: lei 13.786/2018**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 71- 116.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça (2. Turma). **Ap. Cív. 20130110184440**. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FALTA DE MATERIAL. FATO PREVISÍVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO. Apelante: Brookfield Centro Oeste, Empreendimentos Imobiliarios S.A, MB Engenharia SPE 030 S.A. Apelado: Felipe de Oliveira Gontijo. Relator: Aiston Henrique de Sousa, 10 de dezembro de 2013. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça (2. Turma). **Ap. Cív. 20130111893342**. JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO. ATRASO NA ENTREGA. CARÊNCIA DE MÃO-DE-OBRA. PROBLEMAS GEOLÓGICOS. CHUVAS

ACIMA DO ESPERADO. RISCOS DA ATIVIDADE. CASO FORTUITO NÃO CARACTERIZADO. MULTA MORATÓRIA. TERMO INICIAL. LUCROS CESSANTES. INOCORRÊNCIA. Apelante: Maison Incorporação e edificação SPE LTDA. Apelado: Karina Felix Cardoso e outro (s). Relator Antônio Fernandes da Luz, 29 de abril de 2014. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

EHRHARDT JÚNIOR, Marcos. Por que não dá para ser tolerante com a "cláusula de tolerância"?. In: VILATE, Olivar (Cord.). **Lei dos distratos: lei 13.786/2018**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 247-253.

GARCIA, Leonardo de Medeiros. **Código de Defesa do Consumidor Comentado**: artigo por artigo. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2016

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES, Ewerton Pereira. Abuso do direito das incorporadoras e construtoras nos contratos imobiliários. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v.104, p. 471-492, mar./abr. 2016.

KARAM, Marco Antônio. RESOLUÇÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. COMENTÁRIOS À LEI 13.786/2018. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v.123, p. 337 – 356, mai./jun. 2019.

LEYSER, Maria Fátima Vaquero Ramalho. **Considerações e jurisprudência sobre a recente lei do distrato**. Publicado em 14 de out. 2019. Disponível em: [[conjur.com.br/2019-out-14/mp-debate-consideracoes-jurisprudencia-recente-lei-distrato#author](https://conjur.com.br/2019-out-14/mp-debate-consideracoes-jurisprudencia-recente-lei-distrato#author)]. Acesso em: 9 de jun. 2019

MARQUES, Cláudia Lima; BRAUNER, Daniela Corrêa Jacques. **Novas regras para distrato de contratos de imóveis na planta**. Publicado em 1 març. 2017., Disponível em: [<https://www.conjur.com.br/2017-mar-01/garantias-consumo-novas-regras-distrato-contratos-imoveis-planta>]. Acesso em: 10 de jun. 2020.

MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé objetiva e o adimplemento das obrigações. **Revista Brasileira de Direito Comparado**, Rio de Janeiro: Instituto de Direito Comparado Luso-Brasileiro, p. 229 - 281, 2003.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 7. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

MORAES, Paulo Valério Dal Pai Moraes. **Código de Defesa do Consumidor**: o princípio da vulnerabilidade no contrato, na publicidade, nas demais pratica comerciais: interpretação sistemática do direito. 3. ed., rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009.

PASQUALOTTO, Adalberto. **Os efeitos obrigacionais da publicidade no código de defesa do consumidor**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RODRIGUES, Maria Isabel Diniz Gallotti. A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERSPECTIVA DO STJ: A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR – HARMONIZAÇÃO DOS INTERESSES COLETIVO E INDIVIDUAL. In: Superior Tribunal de Justiça. **Doutrina: edição comemorativa, 30 anos**. Brasília : Superior Tribunal de Justiça, 2019. p. 777-789.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Retrospectiva 2018: Leis, livros e efemérides do direito civil**. Publicado em 2 de jan. 2019. Disponível em: [<https://www.conjur.com.br/2019-jan-02/retrospectiva-2018-leis-livros-efemerides-direito-civil>]. Acesso em: 3 de fev 2019.

SILVA, Clóvis do Couto e. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SILVA, Joseane Suzart Lopes da. **Direito do Consumidor Contemporâneo: análise crítica do CDC e de importantes leis especiais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

TARTUCE, FLÁVIO. **Manual de direito civil: volume único**. 10. ed. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do Consumidor**. 9. ed. ref., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.