JOSÉ MARIA FRANCO DE GODOI NETO

**A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na
planta**

Projeto de Qualificação de Mestrado

Orientador: Prof. Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo-SP

2017

JOSÉ MARIA FRANCO DE GODOI NETO

A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na planta

Dissertação apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração Direito Civil, sob a orientação do Prof. Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo-SP

2017

Catálogo da Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

GODOI NETO, JOSÉ MARIA FRANCO DE

A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na planta
/ JOSÉ MARIA FRANCO DE GODOI NETO ; orientador Rui Geraldo
Camargo Viana -- São Paulo, 2017.
232 f.

Dissertação (Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Direito Civil) –
Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2017.

1. Compromisso de compra e venda. 2. Atraso na obra. 3. Resilição
4. Rescisão. 5. Direito real. 6. Inadimplemento 7. Contrato de adesão. I.
Viana, Rui Geraldo Camargo, orient. II. Título.

GODOI NETO, José Maria Franco de.

A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na planta

Dissertação apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração Direito Civil, sob a orientação do Prof. Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. Rui Geraldo Camargo Viana Instituição: Direito - USP-SP

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. Carlos Alberto Dabus Maluf Instituição: Direito - USP-SP

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. Sergio Seiji Shimura Instituição: Direito - PUC-SP

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Agradeço a meu pai J.B. Franco de Godoy, que me despertou para o Direito; a meu orientador, Dr. Rui Geraldo, que me proporcionou a oportunidade de voltar à academia tão prestigiada; a Carolina, minha esposa e amiga, e a Isadora, filha adorada.

A tarefa não é tanto ver aquilo que ninguém viu, mas pensar o que ninguém ainda pensou sobre aquilo que todo mundo vê.

Arthur Schopenhauer

RESUMO

GODOI NETO, José Maria Franco de. **A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na planta**. 2017. 232 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

A primeira parte do estudo tem como objetivo apresentar a evolução jurídica do compromisso de compra e venda de imóvel até o surgimento do compromisso de compra e venda de imóvel na planta, com um regime jurídico multifacetado e características próprias. A segunda parte enfatiza, a partir das peculiaridades do compromisso de compra e venda de imóvel na planta, a discussão das causas de extinção do referido contrato no que tange a questão da irretratabilidade, estendendo a análise para os aspectos do inadimplemento e da culpa das partes pelo não cumprimento das obrigações — atraso na entrega da obra pelo compromitente vendedor e falta de justa motivação do compromissário comprador na rescisão do contrato à luz da responsabilidade civil (danos materiais) e do direito do consumidor.

Palavras-chave: Compromisso de compra e venda. Atraso na obra. Resilição. Rescisão. Direito real. Inadimplemento. Contrato de adesão.

DELIMITAÇÃO DO TEMA

Premissas para delimitação do tema: 1) Compromisso de compra e venda de imóvel loteado urbano adquirido na planta, fruto da incorporação imobiliária e oferecido em massa para consumidores; 2) O compromisso de compra e venda de imóvel na planta está em fase antecedente à posse do imóvel e/ou lavratura da escritura pública; 3) O contrato é válido, eficaz e foi dissolvido por causas supervenientes à sua pactuação; 4) Não serão abordadas as hipóteses: morte de uma das partes, caso fortuito, força maior e imóveis não loteados.

ABSTRACT

GODOI NETO, José Maria Franco de. **A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na planta**. 2017. 232 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

The first part of the study is to demonstrate the juridical evolution of the real property promissory Contract of Purchase and Sale , until the improvement of the institute , presenting a legal regime under specific features. The second part emphasizes, from the promissory contract, the clash about the extinction contract causes concerning the irreversibility , extending the analysis in non performance situations and the parts faults in not comply with its obligations (breach of contract) – delay in delivering the property by the seller and lack of buyer fair motivation in cancelling the contract according to the civil liability (material damage) and consumer law.

Key words: promissory contract of purchase and Sale, property delivery delay, real right, breach of contract, default, adhesion contract.

SUMÁRIO

1 BREVE ESCORÇO HISTÓRICO DO COMPROMISSO	17
2 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	30
2.1 O REGIME JURÍDICO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	41
2.1.1 A importância do regime jurídico consumerista na relação contratual objeto do estudo	41
2.1.2 O Código Civil de 2002, a Lei nº 4.591/64 (Lei Incorporação Imobiliária), a Lei nº 6766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) e o Decreto-Lei nº 58/3744	51
3 AS FORMAS DE EXTINÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO LOTEADO NA PLANTA E A QUESTÃO DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.....	57
3.1 A RESILIÇÃO UNILATERAL DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	57
3.2 A RESILIÇÃO BILATERAL SEM CULPA – O DISTRATO NA COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA.....	74
3.3 A RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	79
3.3.1 A cláusula resolutiva expressa e tácita – os efeitos no compromisso de compra e venda.....	79
3.3.2 O inadimplemento no compromisso de compra e venda e seus efeitos	86
3.3.2.1 Os lucros cessantes presumidos versus o prazo de tolerância e a aplicação reversa das cláusulas resolutiva unilaterais em desfavor dos promitentes vendedores.....	98
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	108
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	114
ANEXOS	119

1 BREVE ESCORÇO HISTÓRICO DO COMPROMISSO

O compromisso de compra e venda teve uma evolução significativa no direito brasileiro, subsidiando o crescimento imobiliário no último século na qualidade de instrumento que viabilizava a segurança jurídica entre as partes e, ao mesmo tempo, permitia o acesso a moradia para milhões de brasileiros que acessavam o mercado de consumo.

A importância desse instrumento jurídico como realização do direito de moradia se notabilizou no Brasil como em nenhum outro país do mundo no século XX.

Esse contrato foi se modificando através dos tempos em virtude dos avanços da sociedade, evoluindo desde os pactos adjetos do direito romano até os dias atuais, e se tornando um contrato híbrido sujeito a diferentes regimes jurídicos, dotado de uma complexidade que abordaremos ao longo do estudo.

Podem-se resumir os desdobramentos do contrato em sua manifestação inicial, a partir dos estudos do historiador John Gilissen¹, ao afirmar que o princípio moderno do consensualismo dos contratos é o resultado de uma longa evolução histórica. O direito romano não o tinha admitido, muito menos o direito germânico, sendo no decurso da Baixa Idade Média que o respeito pela palavra dada se impôs, sobretudo por influência do direito canônico. A partir desse ponto, o consensualismo triunfou rapidamente e tornou-se a base da moderna teoria dos contratos, segundo ele.

No direito romano, a eficácia dos contratos tinha como requisito a *causa civilis (litterae, res, verbis)*, portanto somente em caráter de exceção algumas convenções tinham poder de consentimento — como o caso das convenções em que o Pretor ou o Príncipe concediam eficácia. O restante constituía *nuda pacta*, ou seja, contratos sem força vinculante, desprovidos de proteção que poderiam ser efetivados, porém somente ligando-se a outro contrato (*pacta adjecta*). Surge, nessa ligação, o conceito de *pacto de contrahendo*².

¹ GILISSEN, John. **Introdução Histórica ao Direito**. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1995. p. 731.

² ANDRADRE, D. B. de O. **Da compra e venda: promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960. p.100-102.

Nesse contexto, o *pacta adjuncta* ligado a outro contrato sedimentou o caminho para que o conceito do *pacto de contrahendo* pudesse evoluir no sentido da vinculação das partes ao que tinha sido preliminarmente pactuado.

Sem dúvida, o grande salto qualitativo ocorreu na Idade Média, com fulcro no Direito Canônico, que elevou o *pacto de contrahendo* ao patamar de convenção autônoma, reforçando o consensualismo como base para formação dos contratos.

Surge positivada a figura do contrato preliminar no Código Manuelino, do século XVI, que também se reproduziu no Código Philippino, de 1603³, dotado de eficácia própria.

Interessante ressaltar algumas observações históricas do Professor Darcy Bessone², ao verificar que o Código das Obrigações da Suíça consagrou o contrato preliminar ao observar que a obrigação de celebrar uma convenção pode ser assumida contratualmente, afirmando ainda que o Código Civil da Itália regulou a forma do contrato preliminar.

Observa-se o surgimento, no Brasil, do contrato preliminar, na qualidade de promessa bilateral de contratar, caracterizado como obrigação de fazer, dotado de eficácia vinculativa relativa, a partir do Código Civil de 1916 (CC/1916), em seu

³ PORTUGAL. **Ordenações Filipinas**. 14. ed. Rio de Janeiro: Typ. do Instituto Philomathico, 1870. l. 4, t. XIX. “Se algumas pessoas fizerem contracto de venda, ou de outra qualquer convença, e ficarem para fazer scriptura desse contracto, antes que se a tal scriptura faça, se pode arrepender e arredar da convença, o que havia de fazer a scriptura. E isto haverá lugar, quando o contracto for tal, que segundo Direito não possa valer sem scriptura, e que a scriptura seja de substancia do contracto, assi como nos contractos, que se devem fazer e insinuar, e em contracto emphyteutico de cousa Ecclesiastica e em outros, que segundo Direito são de semelhante qualidade e condição. 1. Outrosi haverá lugar, quando as partes, ou cada huma dellas disser expressamente, que sua vontade he, que o contrato se faça per scriptura, e que de outra maneira não valha: Ou posto que o expressamente não diga, se per algum modo se podesse entender, que sua vontade era, que sem scripto não valesse; assi como quando algumas pessoas de stado, ou de grande qualidade querem entre si tratar alguma convença, e de huma parte a outra declaram per scripto suas vontades, antes que sejam concertados em huma tenção, e depois que per seus scriptos se concordam, confirmam suas convenças per scriptura. E em tal caso se deve per Direito entender, que pois per scripto trataram sempre sua convença, e não per palavra, sua vontade era ser o contracto celebrado per scripto. E pode-se por outro exemplo: quando as aprtes querem fazer alguma convença, e dizem, que lhes apraz fazer-se em scripto, posto que expressamente não digam, que de outra maneira não valha, assi se deve entender, porque em scripto se chama, quando a scriptura he de *substancia* do contracto, ou convença. Por tanto nestes casos e outros semelhantes a convença não tem firmeza alguma, nem pode valer, nem obrigar as partes, senão depois que a scriptura he feita e lida, e assinada pelas partes. Pelo qual per Direito cada huma das partes se pode apartar do contracto, antes que per seu assinado firma a convença.” (grifo nosso). Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/242733>>. Acesso em: dez. 2017.

artigo 1.088⁴, que previu o surgimento do contrato preliminar de maneira implícita, autorizando o arrependimento das partes em fase anterior à assinatura do contrato definitivo e, portanto, a solução da demanda em respectiva indenização monetária.

Nesse sentido, o direito brasileiro, na pactuação, não reconhecia mecanismos jurídicos que pudessem ser utilizados para obrigar a outra parte a cumprir o contrato conforme acordado antecipadamente. Era, em sua concepção original, em função de sua retratabilidade, um mero contrato preliminar.

Mas, sem dúvida, conforme preleciona o Professor Rui Geraldo Camargo Viana⁵, o artigo 1.088 do CC/1916 foi, no direito pátrio, o germe do contrato preliminar, porque possibilitava a prévia contratação depois convertida em negócio definitivo, sistema que remonta às Ordenações Filipinas.

Ao analisar tal possibilidade de arrependimento a partir do contexto histórico da época, pode-se perceber a existência de um código extremamente influenciado por correntes francesas e alemãs, prevalecendo as doutrinas liberalistas (*laissez-faire*) e mercantilistas, que privilegiavam a autonomia de vontade e a liberdade contratual em detrimento de conceitos sociais modernos e do intervencionismo estatal nos contratos.

Pois bem, o ressarcimento por perdas e danos era suficiente no CC/1916 para equilibrar o contrato, já que a questão social da propriedade era relegada a segundo plano e a ideia de igualdade absoluta prevalecia.

Não havia ainda, em 1916, um volume substancial de contratos preliminares de compra e venda que suscitasse alterações no sentido de aprimorar o artigo 1.088 do CC/1916. Porém, a quantidade de operações imobiliárias cresceu e verificou-se que o compromisso de compra e venda de imóvel tinha, como objetivo final, a aquisição de um imóvel, na maioria das vezes, para moradia.

Nesse contexto desfavorável aos promitentes compradores e com a falta de amparo legal para essa situação fática, empresários inescrupulosos acabavam se valendo do artigo 1.088 do CC/1916 quando o imóvel percebia valorização, indenizando o adquirente em perdas e danos, e mantendo a propriedade para

⁴ **Código Civil/1916 Art. 1.088.** Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

⁵ VIANA, R. G. C. **O parcelamento do solo urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 30-35.

revenda com lucro adicional, em benefício próprio, desvirtuando todos os elementos finalísticos do compromisso de compra e venda.

O comprador era indenizado, não tinha como pleitear nem garantir o direito de propriedade e ficava extremamente prejudicado. Ou seja, a lei, em virtude da prevalência da retratabilidade lastreada na natureza jurídica de contrato meramente preliminar, dava ensejo à prática de má-fé e penalizava a população mais carente, que dependia desse mecanismo do compromisso de compra e venda, por não conseguir pagar o preço do imóvel à vista.

Salvo poucas exceções à época, com entendimentos doutrinários contrários à possibilidade de resolução em perdas e danos — como do jurista Philadelfo de Azevedo⁶, o contratante, na prática, não tinha meios jurídicos para compelir o vendedor a cumprir o contrato.

Em sua obra, Philadelfo de Azevedo avaliava a questão da forma como condição indispensável para aplicação ou não de perdas e danos. Caso houvesse contrato preliminar por instrumento público sem cláusula de arrependimento, a execução direta e obrigatória seria viável e, caso o contrato preliminar fosse apenas particular, aplicar-se-iam perdas e danos em consonância com o artigo 1.088 do CC/1916.

Com o crescimento econômico do país, e sendo os contratos forma de circulação de riquezas, aperfeiçoou-se a visão de que algo deveria mudar frente à crescente insegurança que a falta de mecanismos jurídicos para forçar o vendedor a entregar o imóvel estava ocasionando.

Nessa toada, frente às injustiças enfrentadas em virtude de uma lei com espírito liberalista, em 10 de fevereiro de 1937, foi promulgado, por Getúlio Vargas, com fulcro no projeto de Waldemar Ferreira, deputado e professor de Direito, o Decreto-Lei nº 58 (DL nº 58/1937), inspirado na Lei Uruguaia nº 8.733⁷,

⁶ AZEVEDO, P. **Um triênio de judicatura: direito das obrigações**. São Paulo: Max Limonad, 1955. v. III

⁷ URUGUAI. **Lei nº 8.733 de 2 de julho de 1931**. *Resumen: Regúlase el contrato de promesa de enajenación de inmuebles a plazos, estableciéndose el objeto del mismo, las formalidades que deben cumplir dichos instrumentos, los requisitos exigidos para su validez, efectos y caducidad de su inscripción (art. 29). Créase en el Registro de Embargos e Interdicciones una Sección que se denomina Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos. Establécese la configuración de derechos a favor del adquirente una vez producida la inscripción del instrumento, entre los que se destaca, la constitución de un derecho real a su favor (art. 15), la facultad de exigir la traslación del dominio (art. 16), la inclusión previo acuerdo de la cláusula de pacto comisorio, del procedimiento judicial para su aplicación (art. 21 y sigs.), acción de resolución del contrato y escrituración judicial (art. 31). Establécese asimismo, la obligatoriedad de esta ley,*

de 1931, que passou a positivar, definitivamente, no ordenamento jurídico brasileiro, o compromisso de compra e venda, com natureza jurídica muito além de um contrato meramente preliminar, modificando o panorama do mercado imobiliário brasileiro.

Em função da importância que o DL nº 58/1937 impõe para o assunto estudado, transcreve-se o teor da exposição de motivos:

Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações; Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o artigo 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda; Considerando que êsse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa-fé e a solvabilidade das empresas vendedoras; Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos; Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores.

O DL nº 58/1937, sem dúvida, fomentou maior segurança jurídica no mercado imobiliário brasileiro em ascensão e deu ensejo a diversos mecanismos de financiamento imobiliário e instrumentos jurídicos de garantia, que supriram, em grande parte, o déficit habitacional de classe média e média baixa no Brasil.

Apesar de o DL nº 58/1937 ter sido publicado no ápice da ditadura, trouxe benefícios incontestáveis. O professor Rui Geraldo Camargo Viana, em sua tese de doutoramento, comenta tal avanço social⁸, que transcrevemos:

[...] acabar com os efeitos nefastos que gera aos compromissários-compradores o exercício pelos loteadores da faculdade prevista no artigo 1.088 do Código Civil, fonte amarga de decepções e de justificados desesperos, desfazendo, ao cabo de longos anos, a promessa avançada, com a só devolução do dobro do preço pago, são de todos conhecidos, dando azo ao surgimento da lei protetora, neutralizando a aplicação do famigerado dispositivo.

Destaca-se, nesse decreto, a atribuição de direito real ao adquirente do imóvel, quando efetivado o registro e a possibilidade de adjudicação compulsória

cuando las prestaciones sean cumplidas en un plazo no menor de un año, sin perjuiciode su regulación cuando las partes así lo acuerden expresamente. Fonte IMPO – Centro de Información Oficial Del Uruguay. Disponível em: <<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/8733-1931>>. Acesso em: dez. 2017.

⁸ VIANA, R. G. C. **O parcelamento do solo urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 30-35

do bem e quitado o preço. Importante citar os artigos 5º, 15 e 16 desse decreto, tendo em vista o impacto histórico e a repercussão dos preceitos positivados⁹.

Destaque adicional deve-se atribuir ao artigo 5º do DL nº 58/1937, surgido a partir do artigo 15 da Lei Uruguaia nº 8.733/1931, e que se pode afirmar deu origem ao artigo 1.417 do Código Civil de 2002 (CC/2002):

Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promissário comprador direito real à aquisição do imóvel.

Referido decreto conferiu efeito *erga omnes* ao compromisso de compra e venda registrado, elevando mero direito de ressarcimento indenizatório de natureza obrigacional à categoria de direito real, alterando substancialmente a característica do contrato preliminar, a ponto de o compromisso de compra e venda ser considerado, a partir de então, mais do que apenas um contrato preliminar (*pactum de contrahendo*), afeto ao campo do direito das obrigações, mas, na verdade, um contrato preliminar impróprio, segundo José Osório de Azevedo Júnior¹⁰, que, preenchidos certos requisitos formais, nasce no direito das obrigações e se aperfeiçoa no campo do direito das coisas.

Inovou referido DL ao vedar a faculdade a arrependimento do artigo 1.088 do CC/1916, previsto no artigo 15 do DL supratranscrito, aplicável inicialmente aos imóveis loteados. Súmula do Supremo Tribunal Federal (STF) exsuruiu neste campo norteando a questão: “Súmula 166 – É inadmissível o arrependimento no

⁹ **Decreto lei nº 58/1937 Art. 5º** A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento. **Art. 15.** Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda. **Art. 16.** Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva no caso do art. 15, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-la nos 10 dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório. **§ 1º** Se nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando: a) tomar por termo a adjudicação, dela constando, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda, e o depósito do restante do preço, se ainda não integralmente pago; b) expedir, pagos os impostos devidos, o de transmissão inclusive, em favor dos compradores, como título de propriedade, a carta de adjudicação; c) cancelar a inscrição hipotecária tão somente a respeito dos lotes adjudicados nos termos da escritura aludida no **§ 3º**, do art. 1º. **§ 2º** Se, porém, no decêndio, alegarem os compromitentes matéria relevante, o juiz, recebendo-a como embargos, mandará que os compromissários os contestem em cinco dias. **§ 3º** Havendo as partes protestado por provas, seguir-se-á uma dilação probatória de 10 dias, findos os quais, sem mais alegação, serão os autos conclusos para sentença.

¹⁰ AZEVEDO JUNIOR, J. O. **Compromisso de compra e venda**. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013. p. 27-29

compromisso de compra e venda sujeito ao regime do decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937”.

Convém refletirmos um pouco mais sobre a questão do arrependimento, na vigência do artigo 1.088 do CC/1916. O arrependimento era possível, gerando prejuízos para os promitentes compradores que, na prática, tinham uma posição desigual perante os empresários construtores. Com o advento do DL nº 58/1937, o direito de arrependimento foi extirpado de forma absoluta no caso de imóveis loteados e, posteriormente, com o advento da lei nº 649/1949 e da lei nº 6.014/1973, quanto aos imóveis não loteados, seria possível o arrependimento somente se presente cláusula expressa nesse sentido.

Salienta-se que um compromisso de compra e venda de imóvel com cláusula de arrependimento, sem a quitação total da obrigação pecuniária pelo comprador, poderá se aperfeiçoar por vontade das partes, mas não será passível de registro e se quedará somente no campo dos direitos das obrigações, sem qualquer vinculação de direito real.

O compromisso de compra e venda passou a ter caráter irretratável, em regra, tendo em vista a proteção aos compradores e, desde que registrado, elevou-se à categoria de direito real, numa situação atípica e a partir de uma nova ficção jurídica nunca antes contemplada pelo direito real. Pode-se afirmar que o compromisso de compra e venda passou a usufruir de todos os efeitos do direito real, apesar de sua natureza obrigacional.

O compromisso, reforçando seu caráter *sui generis*, prescindia de escritura pública para o aperfeiçoamento do direito real, enquanto que, para os demais casos, prevalecia o artigo 108 do CC/2002¹¹.

Em que pese o artigo 108 do CC/2002¹² exigir o formalismo da necessidade de escritura pública como condição de validade dos negócios

¹¹ [...] O Tribunal de Justiça de São Paulo entendia: Ementa: Compromisso de compra e venda. Negócio realizado através de instrumento particular. Nulidade não ocorrente. Decreto-Lei 58/37. Pretensão anulatória deduzida em reconvenção improcedente. Os compromissos de compra e venda, cessões de compromisso de compra e venda e promessas de cessão de direitos relativos a imóveis, loteados ou não, urbanos ou rurais, podem ser celebrados por instrumento particular, qualquer que seja o seu valor, conforme prevê o Decreto-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937, não sendo da substância do ato a escritura pública (Apel. Cív. nº 256.863-1, São Paulo, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Ruyter Oliva, 17.12.96, v.u.).” Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do>>. Acesso em: dez. 2017.

¹² **Código Civil/2002 Art. 108.** Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia

jurídicos que envolvam direitos reais sobre imóveis com valor superior a 30 salários mínimos, tinha-se um aparente *conflito* de normas, que se resolveu pelo princípio da especialidade, prevalecendo, no caso de compromissos de compra e venda de imóveis, o artigo 1.417 CC/2002, em virtude desse princípio, pois, mais uma vez, o artigo 11 do DL nº 58/1937 e o consequente artigo 26 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (LPSU) estabelecem regra especial para o compromisso de compra e venda, facultando sua celebração, seja por instrumento particular, seja por instrumento público.

A questão da espécie de escritura — pública ou particular — passou a ser questão acessória, que em nada afetava os direitos dos promissários compradores.

Aponta ainda o DL nº 58/1937 quanto à possibilidade da adjudicação compulsória no caso de recusa do promitente vendedor, admitindo a cessão do contrato, independente da anuência do promitente vendedor, e eliminando a cláusula resolutiva expressa a partir da introdução da mora *ex persona*, ou seja, o compromitente vendedor deveria tomar medidas exigidas em lei para constituir o devedor em mora.

Era muito comum antes da vigência do DL nº 58/1937, especialmente no artigo 14¹³, que o adquirente, ao atrasar o pagamento de algumas parcelas, perdesse, sem qualquer notificação prévia, o direito a purgar a mora e cumprir a obrigação, já que o simples inadimplemento, muitas vezes, já dava azo à rescisão de pleno direito e à perda do bem.

O promitente comprador tinha, a partir de então, o direito de ter ciência do débito e ter um prazo para saná-lo e reestabelecer os direitos em sua totalidade.

Vê-se, a partir daí, paulatinamente, a semente intervencionista do Estado no sentido de estender seus tentáculos para, escapando dos conceitos liberais do começo do século, tutelar positivamente as desigualdades ocasionadas por

de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

¹³ **Decreto Lei nº 58/1937 Art. 14.** Vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor. **§ 1º** Para êste efeito será êle intimado a requerimento do compromitente, pelo oficial do registro a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, juros convencionados e custas da intimação. **§ 2º** Purgada a mora, convalescerá o compromisso. **§ 3º** Com a certidão de não haver sido feito pagamento em cartório, os compromitentes requererão ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

construtores que detinham o poder e promitentes compradores que ficavam totalmente desprotegidos com a legislação anterior. O conceito de “igualdade” absoluta caminhava para uma igualdade mais relativa e equitativa.

Após as transformações ocorridas em face do DL nº 58/1937, que alterou definitivamente os direitos e obrigações no compromisso de compra e venda e, principalmente, a natureza originariamente obrigacional do instituto, o legislador buscou, em virtude da proliferação de loteamentos à margem da legalidade, promulgar leis que regulamentassem o parcelamento do solo urbano, entre elas o DL nº 271/1967 e, posterior e destacadamente, a lei nº 6.766/1979, que trouxe inúmeras regras definindo o conceito de loteamento — formas de parcelamento (loteamento ou desmembramento), os requisitos urbanísticos para sua formação, metragem mínima e trâmites legais — intrinsecamente relacionados com legislação municipal, plano diretor, legislação estadual e federal e, principalmente, questões de direito ambiental e assuntos atinentes à função social da propriedade.

A legislação do país caminhou, durante o século XX, em direção à efetividade dos direitos sociais e da igualdade, no sentido relativizado de Rui Barbosa que, em sua *Oração aos Moços*¹⁴, discurso proferido em 1921, na Faculdade de Direito do Largo São Francisco, sendo paraninfo em uma das turmas, visionário que era, preconizou que a regra da igualdade não consiste senão em aquinhoar desigualmente os desiguais, na medida em que se desigalam, assinalando que:

[...] o direito dos mais miseráveis dos homens, o direito do mendigo, do escravo, do criminoso, não é menos sagrado, perante a justiça, que o do mais alto dos poderes. Antes, com os mais miseráveis é que a justiça deve ser mais atenta e redobrar de escrúpulo; porque são os mais maldefendidos, os que suscitam menos interesse, e os contra cujo direito conspiram a inferioridade na condição com a língua nos recursos [...].

Presente a semente do Estado Social nesse discurso de Rui Barbosa que inspirou, de certa forma, a intervenção do Estado na proteção, por exemplo, do idoso, do deficiente e do consumidor, entre outros, buscando equilibrar os direitos e reinventar uma sociedade mais justa e solidária.

¹⁴ BARBOSA, R. **Oração aos Moços**. 1921, p.42. Disponível em: <www.casaruibarbosa.gov.br/dados/DOC/artigos/rui_barbosa/FCRB_RuiBarbosa_Oracao_aos_mocos.pdf>. Acesso em: fev. 17.

Antes do advento da Constituição Federal de 1988 [CF/1988], não havia a percepção dos valores coletivos e humanistas dela emanados. Podemos afirmar que as relações contratuais eram regidas pelo individualismo, pois eram abordadas como se as partes fossem formalmente equiparadas num sistema fechado.

Por equiparação formal das partes, entende-se que os agentes que se situam no contrato eram tratados como iguais, como se características sociais e econômicas não atingissem a relação jurídica. Não importava ao direito civil na relação contratual, se uma parte era economicamente hipossuficiente e a outra era abastada, detentora de todo *know-how* estratégico do negócio.

Com essa característica, se proliferou, na sociedade brasileira, a construção de contratos de adesão, sob, inclusive, a construção doutrinária de que não havia inobservância ao princípio do consentimento e da liberdade de contratar.

Também, o individualismo contratual repercutiu no entendimento de que os contratos geravam apenas efeitos internos na relação jurídica. Isso significava que o que as partes pactuavam não era capaz de gerar efeitos para terceiros e o contrato nada mais era do que um sistema fechado.

O patrimônio era o enfoque central do contrato e a lógica liberal econômica conferia uma dimensão individualista, que somente pôde ser questionada na primeira metade do século XX, com a crise econômica mundial. O elemento social e humanista do contrato era renegado ao individualismo, até a crise ocidental da economia, que é representada em termos históricos com a crise de 1929 e o *crack* da economia norte-americana, com seus reflexos internacionais.

A partir desse momento, começou-se a perceber que havia uma insuficiência regulatória com relação a novas situações jurídicas, ante os inúmeros contratos de adesão, as novas tecnologias e a complexidade da sociedade moderna.

Isso provocou as autoridades políticas, que passaram a positivar direitos e valores sociais no ordenamento jurídico. Isso é o que a doutrina constitucional chama de controle social e econômico, incluindo na CF/1988 diretrizes de ordem econômica e social¹⁵.

¹⁵ FERREIRA FILHO, M. G. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 1995. p.309

Essas normas protetoras mínimas da ordem social e econômica refletiram, em 2002, com a promulgação do CC, uma revisão dos dogmas individualistas e o atendimento dos interesses socialmente relevantes. Positivou-se o princípio da função social do contrato, na tentativa de se estabelecer um novo equilíbrio contratual entre as partes. Consagrou-se o pensamento de que o contrato produz efeitos extraordinários e a terceiros, que não se restringem à vida econômica dos contratantes. A sociedade é afetada pelo contrato, por mais simples que ele seja.

O resultado desse panorama foi a proliferação de leis especiais [movimento de descodificação] e normas carregadas de valores de interesse social e coletivo¹⁶.

Do mesmo modo, foram criados mecanismos para que essas normas gerais e valores fossem executados e satisfeitos no seio social. A eficácia começa a ser alcançada com a materialização funcional de determinados órgãos estatais, como a extensão dos poderes e a atribuição constitucional do Ministério Público, que deixou de ser somente o titular da ação penal, para ser *custus legis* nos processos que contêm interesse social e coletivo.

Com essa exposição, podemos afirmar que a CF/1988 refletiu na dimensão privada contratual, alterando o regime paradigmático de individualista para social.

A autonomia privada foi mitigada pela adoção de novos princípios contratuais — a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social, a isonomia substancial — enfim, num só termo, pela função social dos contratos. Em razão desses novos valores adotados, além de respeitar os limites do ordenamento jurídico, as partes devem dotar o contrato de função social, observando novos limites delineados pela dignidade da pessoa humana, pela solidariedade e pela isonomia¹⁷.

A função social passou, assim, de papel desempenhado pelo contrato a parâmetro limitador da autonomia negocial. O contrato deve cumprir uma função social, de interesse coletivo, além do atendimento do interesse privado dos contratantes.

Nesse sentido, o compromisso de compra e venda, reduzido a contrato de adesão, passou a ter uma dimensão relativizada, apesar de sua classificação de

¹⁶ LISBOA, R. S. Contratos e declarações unilaterais: teoria geral e espécies. In: **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. v. 3., p.130.

¹⁷ TEPEDINO, G. J. M. O velho projeto de um refeito Código Civil. In: **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

direito real no CC/2002. O professor Carlos Alberto Dabus Maluf¹⁸ leciona que, em virtude do caráter de direito real, optou-se por disciplinar o compromisso de compra e venda no Livro do Direito das Coisas nos artigos 1.225, 1.417 e 1.418¹⁹.

Insta assinalar que, ao longo do tempo, surgiu no Brasil uma nova espécie de compromisso de compra e venda, com características próprias, em virtude do forte adensamento populacional nos grandes centros urbanos e da vertiginosa verticalização das construções: o compromisso de compra e venda de imóvel na planta passou a figurar como a principal forma contratual de compra de imóvel.

Com características próprias, como o pagamento antecipado das parcelas sem qualquer contraprestação formal do vendedor, sua natureza híbrida e sujeita a diferentes regimes jurídicos tornou o compromisso de compra e venda de imóvel na planta um contrato diferenciado, que pugna por uma abordagem multifacetada.

O promissário comprador firma o compromisso ainda quando o vendedor tem apenas um terreno e promete construir um prédio. Ao mesmo tempo, o comprador promete pagar as parcelas vincendas e, após a obtenção do HABITE-SE do imóvel, ele, na maioria das vezes, se utiliza de um financiamento bancário (momento em que a vendedora recebe a integralidade do preço pelo banco financiador e se exime do risco do negócio), no qual o próprio imóvel é dado em garantia (alienação fiduciária ou hipoteca), até a quitação definitiva e aperfeiçoamento total da propriedade.

O compromisso de compra e venda de imóvel na planta, além do DL nº 58/1937, passou a ser tutelado pelo Código de Defesa do Consumidor de 1990 [CDC/1990], Lei nº 8.078/1990, provendo uma legislação protetiva do promissário comprador, na condição de consumidor e sob uma nova ótica na qual o

¹⁸ MALUF, C. A. D.; MONTEIRO, W. B. Direito das Coisas. In: **Curso de Direito Civil**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3.

¹⁹ **Código Civil 2016 - TÍTULO II.** Dos Direitos Reais. CAPÍTULO ÚNICO – Disposições Gerais. **Art. 1.225.** São direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promissário comprador do imóvel. **TÍTULO IX.** Do Direito do Promissário comprador. **Art. 1.417.** Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promissário comprador direito real à aquisição do imóvel. **Art. 1.418.** O promissário comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em set. 17.

compromisso de compra e venda passou a ser vislumbrado à luz da legislação consumerista, com o objetivo de anular abusos e condições contratuais abusivas.

Marco no tema compromisso de compra e venda, o CDC/1990 deu amplitude à função social do contrato no artigo 53, que dispõe:

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

Não somente a perda total das parcelas foi considerada nula à luz do CDC/1990, em função do flagrante enriquecimento ilícito do promitente vendedor, mas também demais cláusulas do compromisso, que, analisadas com a lente do CDC/1990, não se sustentaram, entre elas a cláusula da taxa de anuência da construtora/incorporadora, no caso de cessão de direitos de imóveis vendidos na planta, de atraso na entrega da obra sustentado por caso fortuito ou força maior, entre outras condições contratuais em total dissonância com a Lei nº 8.078/1990.

O registro de compromisso sem cláusula de arrependimento fornecia direito real *erga omnes* ao promissário comprador, direito este líquido e certo, garantido inclusive na esfera judicial.

Nesse sentido, é profunda a evolução do instituto do compromisso de compra e venda no Brasil. Nasceu como um contrato preliminar e, com a evolução social, econômica e legal do país, se transmutou num instrumento equiparável a uma espécie de compra e venda capaz que, desde que respeitados alguns requisitos, sejam eles de natureza pessoal (sem cláusula de arrependimento e quitado), sejam eles de natureza real (registro), passou a atribuir ao promissário comprador o direito real de propriedade.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O compromisso de compra e venda no Brasil viabilizou o sonho brasileiro da casa própria, principalmente através da Lei de Alienação Fiduciária, da Lei de Patrimônio de Afetação, que incrementaram a segurança jurídica do modelo de compra de imóvel na planta, dando azo à expansão do mercado imobiliário nacional.

O compromisso evoluiu paralelamente a codificação de cada tempo, que se ajustavam as necessidades e conjunturas temporais. Inaugurou o direito brasileiro no Código Civil de 1916, com características de contrato preliminar, transmutou-se com o Decreto lei 58/1937 em um compromisso categorizado como direito real e ao longo das décadas foi sendo regulado em legislações esparsas até ser atingido pela Constituição cidadã de 1988, o Código de Defesa do Consumidor em 1990 e o Código Civil de 2002, que alterou radicalmente a proteção ao cidadão, trazendo uma orientação principiológica do negócio compromisso de compra e venda focada na defesa do consumidor e em bases como o princípio da boa fé objetiva, a função social do contrato e entre outros, o princípio da informação, que vem ganhando muita proeminência na recente jurisprudência brasileira.

Com o advento da sociedade de massa, o compromisso de compra e venda passou a ser considerado relação de consumo e contrato de adesão, mudando visceralmente a natureza do negócio jurídico.

Toda análise do compromisso, neste momento, passou a ser avaliado com base no Código de Defesa do Consumidor. A vulnerabilidade do consumidor se sobrepôs, no Judiciário, a questões extremamente discutidas na academia como a questão da irretratabilidade e do registro do compromisso de compra e venda.

Nesse panorama, a doutrina construiu o que se chama de despatrimonialização do direito civil, consistente na interferência de elementos do direito público no direito civil. A interpretação das normas civis à luz da CF/1988 também faz parte desse espectro, de modo que a aplicação dos princípios da função social do contrato e da boa-fé, no seu sentido objetivo, perfaz a consagração e respeito ao princípio fundamental da dignidade da pessoa humana.

O compromisso de compra e venda adquire uma nova dimensão, passando a ser um contrato de adesão de execução diferida que, sem cláusula de arrependimento, torna-se irretratável em face do promitente vendedor, configurando-se uma espécie do contrato de compra e venda em que as partes envolvidas assumem obrigações recíprocas, que geram direitos reais diretos ou indiretos (sentença adjudicatória) sobre a coisa para o promissário comprador, amparados pelo princípio da boa-fé, da função social do contrato e do direito consumerista previsto na Lei nº 8.078/90, quando aplicável.

A extinção do contrato, tema mais controverso no caso de resilição unilateral (desfazimento do negócio unilateral pelo promitente comprador sem culpa do vendedor) ou rescisão unilateral (desfazimento do negócio unilateral pelo promitente comprador com culpa do vendedor – atraso na entrega da obra) foram os assuntos analisados com maior profundidade em virtude da quase totalidade das controvérsias judiciais versarem sobre estes assuntos.

Sem dúvida a extinção dos compromissos foi extremamente afetada pelos princípios do estado social e da legislação consumerista protetiva. A crise do contrato, desencadeada, em parte, pelo CDC, trouxe efeitos que reforçaram ainda mais os direitos dos promitentes compradores.

Na resilição unilateral, forte discussão se trava no âmbito acadêmico quanto à possibilidade do consumidor desistir do negócio, enquanto o Judiciário tem admitido a resilição com respectiva retenção de valores dos promitentes vendedores, a título de indenização por perdas e danos, sem qualquer comprovação do prejuízo, posição que discordo diametralmente e que se opõe ao artigo 373 I, CPC/2015, que determina o ônus da prova quanto ao fato constitutivo do direito.

Já a rescisão unilateral do compromisso pelo comprador por atraso da construtora na entrega da obra permeou discussões jurídicas sobre a validade do prazo de tolerância previsto no contrato para determinação do termo inicial de cálculo da indenização por lucros cessantes ao promitente comprador.

Em 2015, após um *boom* imobiliário, a economia sofreu um forte arrefecimento puxado pelas incertezas políticas e o enfraquecimento da economia nacional, com queda substancial nos financiamentos imobiliário que alimentavam este setor.

Neste contexto, a compra de imóveis na planta sofreu um forte revés, os compradores perderam empregos, muitos tiveram financiamentos imobiliários negados pelos bancos que aumentaram as exigências para concessão de empréstimos ao mesmo tempo em que os imóveis adquiridos na planta, em função da crise, tiveram forte depreciação e estavam sendo revendidos no mercado imobiliário com expressivo deságio.

Formou-se o cenário perfeito para que os muitos promitentes buscassem alternativas para reverter o prejuízo anunciado, como, por exemplo, os que adquiriram imóveis comerciais ou *flats* para locação.

Portanto, na resilição unilateral, coexistem diferentes tipos de compradores que mereceriam tratamentos distintos: adquirente para moradia que por causa superveniente comprovada não poderia dar andamento ao negócio e investidor que busca na resilição a saída do negócio por risco de perda econômica superveniente.

O Judiciário ainda não tem dado a devida importância a esta distinção para efeitos da retenção a título de perdas e danos, apesar da motivação do investidor estar em dissonância com os princípios da boa fé e função social do contrato.

A crise imobiliária trouxe uma enxurrada de demandas ao Judiciário, requerendo os adquirentes o desfazimento do negócio e a devolução dos valores pagos, reforçados pela súmula 543 do STJ que autorizava o desfazimento e a tal devolução dos valores pagos, parcialmente em caso de culpa do adquirente e integralmente em caso de culpa da construtora.

O termômetro para medir o “quantum” indenizatório a ser retido para os promitentes vendedores balizou-se no conceito de culpa, ou seja, em caso de culpa do promitente vendedor, por exemplo, atraso de obra, devolve-se ao consumidor 100% dos valores pagos corrigidos monetariamente desde o desembolso com juros de mora da citação (efeito *ex-tunc*) e caso não haja culpa do promitente vendedor, o juiz determinará equitativamente, com base no artigo 413 do Código Civil de 2002¹⁴⁶, de acordo com o caso concreto, o percentual de retenção que, na jurisprudência majoritária, tem sido entre 30% e 10% dos valores

¹⁴⁶ Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em dez/17

pagos, corrigidos monetariamente desde o desembolso , sem juros moratórios (efeito ex nunc).

A referida súmula norteou todos os tribunais estaduais que, sem critérios quanto ao aspecto da motivação comprovada da desistência, acirrou ainda mais os ânimos consumeristas. A jurisprudência reconheceu o direito de desfazimento do negócio por parte dos promitentes vendedores, beneficiando, inclusive, a nosso ver, injustamente, os investidores desistentes.

Analisando mais detalhadamente o ciclo imobiliário de um empreendimento, observa-se que o fluxo de saída de capitais de um empreendimento em virtude dos “distratos” inviabiliza o projeto como um todo, refletindo, inclusive, nos consumidores que estão adimplentes e têm os mesmos direitos que os consumidores desistentes.

O grande desafio reside em como poderemos compatibilizar os interesses consumeristas individuais (promitentes compradores que desfazem o negócio) com o interesse de um mesmo coletivo (promitentes compradores adimplentes que querem receber o imóvel e dependem da saúde financeira do promitente vendedor) ?

Acreditamos que um primeiro passo seria admitir a rescisão unilateral apenas em casos comprovadamente de exceção, em vez de considerar, *prima facie*, todas as rescisões válidas, sem qualquer distinção entre as motivadas e imotivadas.

O compromisso de compra e venda passou a ter diversos regimes jurídicos, desde a Lei nº 6.766/1979 (LPSU), passando por uma legislação esparsa que rege os imóveis não loteados, pela Lei nº 4.951/1964, a Lei nº 4.864/1965, o CC/2002 e o CDC, em caso de relação consumerista, seria desejável que o legislador compilasse e fornecesse estrutura à questão tão crucial ao desenvolvimento do país e com importância reconhecida constitucionalmente [direito a moradia], evitando-se a colcha de retalhos que se criou dificultando o acesso à justiça de maneira clara e sistematizada.

O tema é deveras complexo, tem interface com muitas legislações, tem sido solucionado fortemente com base no CDC, mas ainda apresenta desafios acadêmicos que vão se desdobrando em virtude da recente crise econômica.

Entendo que a questão passa por soluções em diversas vertentes:

- ✓ a sistematização e compilação de toda legislação sobre compromisso de compra e venda em uma só lei, eliminando as duplicidades, incorporando as Súmulas do STJ que versam sobre o tema e criando uma legislação clara, objetiva, alinhada com os princípios constitucionais e consumeristas mas, ao mesmo tempo, redimensionada, num balanceamento negociado, entre os direitos dos promitentes compradores e a manutenção das construtoras neste segmento;
- ✓ aumento do interesse das construtoras em viabilizar acordos extrajudiciais através de permutas, descontos proporcionais no preço do imóvel ou ainda oferecendo devoluções amigáveis num patamar adequado frente às devoluções mínimas pacificadas pelas jurisprudências dos tribunais;
- ✓ a desburocratização do processo de licenciamento e aprovação dos diversos entes estatais e agentes financiadores dando agilidade no processo de edificação de imóveis na planta loteados evitando gargalos e reduzindo custos através da racionalização do funcionamento de setor produtivo estratégico e ao mesmo tempo gerando qualidade de vida e segurança aos adquirentes;
- ✓ a retomada do nível de emprego, financiamento imobiliário e do subsídio do governo neste segmento;

Cabe ao Judiciário cumprir seu papel pacificador da maneira mais sóbria possível, compatibilizando os direitos consumeristas individuais com os dilemas de crise, especialmente no setor da construção civil, que sofre uma avalanche de “distratos” que pode sepultar todo um setor produtivo.

A força econômica das empreiteiras, construtoras e incorporadoras no cenário político brasileiro é inegável. Um projeto de Lei do Senado nº 774/2015 (anexo II), corrobora tal afirmação ao disciplinar a extinção dos compromissos de compra e venda de imóveis na planta e alterando o artigo 67 da Lei nº 4.591/1964, em total dissonância com as Súmulas do STJ, que protegem o consumidor e sua posição de vulnerabilidade. Ressalta ainda o projeto que a Lei nº 4.591/1964 deverá prevalecer frente ao CDC, em virtude do princípio da

especialidade, em flagrante retrocesso dos direitos fundamentais adquiridos no Estado Social.

A mudança é abissal: a partir de uma jurisprudência que garante de 90% a 70% de restituição dos valores pagos, propõe-se uma devolução de 20% desses valores!

A regulação que será feita por medida provisória, transformará o panorama protetivo do consumidor adquirente de imóvel respaldado pela cláusula de decaimento do CDC e a Súmula 543 do STJ¹⁴⁷, além de restringir direito constitucional a moradia de maneira indireta. Estamos diante da política casuística que sucumbe às interferências das empreiteiras que buscam, em virtude da crise, se amparar numa legislação nova míope para minimizar prejuízos momentâneos, negando todas as conquistas de direitos de ordem pública e reduzindo o princípio da função social do contrato a mera discussão acadêmica.

Nem o poderio econômico das construtoras será capaz de alterar a evolução do Estado Social no sentido da concretização da justiça. Esse projeto de Lei, caso aprovado, será, com certa previsibilidade, mitigado pelos princípios norteadores da boa-fé objetiva, da função social do contrato e pelos preceitos de ordem pública e constitucional consumeristas.

A equalização dos direitos de maneira clara, balanceada e sistematizada deveria nortear o Poder Legislativo para avançar no sentido de uma legislação duradoura, alinhada com as garantias asseguradas pelo estado social e idealizada para superar os dilemas ora discutidos, moldando nossa sociedade no caminho da prosperidade.

¹⁴⁷ **Súmula 543 STJ** Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promissário comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. STJ. 2ª Seção. Aprovada em 26/8/2015, DJe 31/8/2015 (Info 567). Acesso em www.stj.jus.br

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JÚNIOR, R. R. **Comentários ao Novo Código Civil**, diversos autores coordenados por Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro, 2011- 1º edição: GEN Forense, v. VI, t. II.

AGUIAR JÚNIOR, R. R. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. 2. ed. Rio de Janeiro: Aide, 2003.

ALVIM, J. M. de A. **Livro introdutório ao direito das coisas e o direito civil**. In: ALVIM, A., ALVIM, T., CLÁPIS, A. (Coords.) *Comentários ao código civil brasileiro*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. XI, t. I.

ANDRADE, D. BESSONE de O. **Da compra e venda: promessa e reserva de domínio**. 1. ed. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960.

ASSIS, A. de. **Resolução do contrato por inadimplemento**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

AZEVEDO, Á. V. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

AZEVEDO, Á. V. **Comentários ao Novo Código Civil**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

AZEVEDO, P. **Um triênio de judicatura: direito das obrigações**. 1. ed. São Paulo: Max Limonad, 1955. v III.

AZEVEDO JUNIOR, J. O. **Compromisso de compra e venda**. 6 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

BATALHA, W. de S. C. **Comentários à Lei de Registros Públicos**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

BEATSON, J.; FRIEDMANN, D. **Good Faith and Fault in Contract Law**. (2. Edição) Springfield: Paperbacks-Press, 1995.

BRANCO, G. L. C. **Função social dos contratos: interpretação à luz do Código Civil**. (2. ed.) São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Brasília: Presidência da República, 1937. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/De1058.htm>. Acesso em 10 out. 2017.

CARVALHO, A. de. **Registro de imóveis**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CATALAN, M. J. Interpretação. In: HIRONAKA, G. M. F. N. **Direito dos Contratos**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. v. 3.

CHAVES, A. **Contrato e pré-contrato: responsabilidade**. 1 ed. São Paulo: Cultural Paulista, 1988.

CÓDIGO PHILLIPPINO. Disponível: em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/242733>>. Acesso em: dez. 2017

CORDEIRO, A. M. da R. M. **Da boa fé no direito civil**. 1 ed. Coimbra: Almedina, 1984. V. 1.

CORDEIRO, A. M. da R. M. **Direito das Obrigações**. In: _____. *Tratado de Direito Civil*. 1. Ed. Coimbra: Almedina, 2014. cap. VII.

CUNHA, D. M. F. **Responsabilidade pré-contratual por ruptura das negociações**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 2006.

DÍEZ-PICAZO, L. **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. 4 ed. Madrid: Civitas, 1993. v. 1.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2002. V. 4.

DINIZ, M. H. **Código Civil Anotado**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

DIP, R.; JACOMINO, S. **Doutrinas essenciais: Direito registral**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

FARRAJOTA, J. **A resolução do Contrato sem Fundamento**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 2015.

FERRAZ JÚNIOR, T. S. **Introdução ao estudo do direito: técnica, decisão, dominação**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

FERREIRA FILHO, M. G. **Curso de Direito Constitucional**. 38. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

FIÚZA, R. (Coord.) **Novo Código Civil comentado**. São Paulo: Saraiva, 2002.

GARCÍA, E. J. M. **Relaciones cadastro-registro**. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. n. 48.

GILISSEN, J. **Introdução Histórica ao Direito**. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1985.

GOMES, O. **Contratos**. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

GOMIDE, A. J. **Direito de arrependimento nos contratos de consumo**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 2014.

GONÇALVES, C. R. **Principais inovações no Código Civil de 2002**. (1º edição) São Paulo: Saraiva, 2002.

JALUZOT, B. **La bonne foi dans les contrats: Étude comparative de droit français, allemand et japonais**. 1 ed. Paris: Dalloz, 2001.

CODICE CIVILE ITALIANO. Disponível em: <http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/Lib3.htm>. Acesso em: set. 2017.

LIMA SOBRINHO, A. J. B. **As transformações da compra e venda**. 1 ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1953.

LISBOA, R. S. Contratos e declarações unilaterais: teoria geral e espécies. In: **Manual de Direito Civil**. (1ª edição) São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. V.3.

LOPES, M. M. de Serpa. **Curso de direito civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos), 1962. v. VI.

LOPES, T. Ancona. **Princípio da precaução e evolução da responsabilidade civil**. São Paulo: Quartier Latin, 2010

LOUREIRO, F. E. Alguns Aspectos dos Contratos de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas Futuras e o Código de Defesa do Consumidor. In: José Roberto Neves AMORIM, J. R. N.; ELIAS FILHO, R. C. (Coords.) **O Direito e a Incorporação Imobiliária**. 1 ed. São Paulo: Sine Nomine, 2016.

MALUF, C. A. Dabus.; MONTEIRO, W. B. Direito das Coisas. In: **Curso de Direito Civil**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3.

MARTINEZ, P. Romano; **Da Cessação do Contrato**. 3ª edição Coimbra: Almedina, 2015

MARK, T. **Curso Elementar de Direito Romano**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

MARQUES, C. L. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

_____. O novo modelo de direito privado brasileiro e os contratos: entre interesses individuais, sociais e direitos fundamentais. In: _____. **A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

MAXIMILIANO, C. **Hermenêutica e Aplicação do Direito**. 17 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

MORAIS, F. G. **Contrato-promessa em geral, Contrato-promessa em especial**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 2009.

NEVES, K. P. **Deveres de consideração nas fases externas do contrato**. 1. edição. Coimbra: Almedina, 2015.

NONATO, O. **Curso de Obrigações**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. III.

PERLINGIERI, P. **Il diritti civile nella legalità costituzionale**. 2. ed. Nápoles: Edizioni Scientifiche Italiane, 1991.

RAMOS, A. **Contrato de compra e venda de imóveis loteados e não loteados**. 1º ed. São Paulo: Lawbook, 2010.

REALE, Miguel – **Teoria Tridimensional do Direito**, São Paulo: Saraiva, 1994

RIBEIRO, P. D. M. **Compromisso de compra e venda**. 1. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002.

SILVA, E. S. Moreira da **Da Responsabilidade pré-contratual por violação dos deveres de informação**. 1º edição. Coimbra: Almedina, 2006

SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SCHREIBER, A. **Novos Paradigmas da responsabilidade civil: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

SILVA, B. M. e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

TARTUCE, Flavio. **Direito das obrigações e Responsabilidade Civil** – v.2, 11ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2016

TEIXEIRA, S. de F. (Coord.) **Comentários ao Novo Código Civil**. (1ª edição). Rio de Janeiro: GEN Forense, v. VI, t.II.

TEIXEIRA, T. **Compromisso de compra e venda**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

TEPEDINO, G. J. M. O velho projeto de um velho Código Civil. In: **Temas de Direito Civil**. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

VARELA, Antunes J. M. **Das Obrigações em Geral**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2014. v. II.

VENOSA, S. de S. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2.

VIANA, R. G. C. **O parcelamento do solo urbano**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

WALD, A. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

ZANETTI, C. de S. Princípios. In: HIRONAKA, G. M. F. N. **Direito dos Contratos**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. v. 3.

Sites acessados:

www.planalto.gov.br	www.supremo.velex.esp
www.stj.jus.br	www.altalex.com
www.tjsp.jus.br	www.jus.unitn.it
www.brasilcon.org.br	

ANEXOS

ANEXO I – Instrumento de compromisso de compra e venda de imóvel na planta – Modelo

ANEXO II Projeto de Lei do Senado nº 774/2015

ANEXO III - Portaria nº 4, de 13 de março de 1998, promulgada pela Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça

ANEXO IV - Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 sobre compromisso de compra e venda de imóvel

ANEXO V – Súmulas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Seção de Direito Privado

ANEXO I

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA
CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

"AUGURI RESIDENCE"

"BLOCO C"

APARTAMENTO

A - QUADRO RESUMO

(1) PARTES:

(a) OUTORGANTE(S) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A,ES) E INCORPORADOR(A,S), doravante denominado(a,s) apenas **PROMITENTE(S)**

LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida ... nº 555, 1º andar, sala 88, parte, Vila Leopoldina - SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº ..., através de seus representantes legais, ao final assinados.

(b) OUTORGADO(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), doravante denominado(a,s) apenas **PROMISSÁRIO(A,S)**

..., brasileiro, diretor, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº ... SP, inscrito no CPF/MF sob nº ..., residente e domiciliado na cidade de São Bernardo do Campo, na Rua ... - Centro - SP - CEP: 09770-140 - Tel.: 11- ...

..., brasileira, autônomo, solteira, maior, portadora da cédula de identidade RG nº ...-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº ..., residente e domiciliada na cidade de São Bernardo do Campo, na Rua ... - Centro - SP - Tel.: ... 0.

(2) LEGISLAÇÃO PREVIDENCIÁRIA E FISCAL:

Declara(m) o(a,s) **PROMITENTE(S)** que (2.1) não está(ão) incurso(a,s) nas restrições alienatórias da legislação previdenciária e fiscal, (2.2) unidade objetivada neste contrato não integra o seu ativo imobilizado e que (2.3) exerce(m) atividade de comercialização de bens imóveis, portanto, dispensado(a,s) da certidão de tributos da Receita Federal e da Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS, conforme legislação vigente.

(3) EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:

O Empreendimento objeto da presente incorporação denominar-se-á **"AUGURI RESIDENCE"** e será erigido no terreno situado na Rua Comendador Carlo Mario Gardano, 203, Bairro Jurubatuba - São Bernardo do Campo - SP, devidamente descrito caracterizado no respectivo Memorial de Incorporação, registrado no R.1 da matrícula 133.945 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, que passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato, como se aqui estivesse integralmente transcrito.

(4) OBJETO DESTES CONTRATO:

UNIDADE AUTÔNOMA consistente no **APARTAMENTO 55 (Cinquenta e cinco)** do **BLOCO 02(Dois)** localizado no 5º pavimento e sua respectiva fração ideal de terreno, descrita e caracterizada no instrumento particular de promessa de compra e venda integrado pelo presente **QUADRO RESUMO**.

(4.1.) É FACULTADO AO(S) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) OPTAR(EM): PELA AMPLIAÇÃO DA SALA DA UNIDADE, INCORPORANDO O DORMITÓRIO ADJACENTE. VALE RESSALTAR QUE REFERIDA OPÇÃO DEVERÁ SER EXERCIDA NA DATA DA ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO.

(5) PREÇO TOTAL DE VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DESTE CONTRATO: R\$ 319.255,00 (Trezentos e dezenove mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), válido para o 1º (primeiro) dia do mês de assinatura deste contrato. Por força do que dispõe o art. 41, da Lei Federal nº 4.591/64, estipula-se que do citado preço total 80% (oitenta por cento) de seu valor referem-se às acessões que constituirão a unidade autônoma ora compromissada e 20% (vinte por cento) à fração ideal de terreno do condomínio correspondente à citada unidade autônoma que deverá ser entregue inteiramente pronta e acabada.

(6) FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO: R\$ 25.355,00 (Vinte e cinco mil e trezentos e cinquenta e cinco reais), pagos através do(s) cheque(s) nº(s) _____, sacado(s) contra o(s) Banco(s)

nº(s) _____, Agência nº _____, Emitente
_____, RG nº _____, CPF/MF
nº _____ recebido na data de assinatura deste instrumento, conferido e achado exato,

cujas compensações traduzirão efetivo pagamento e quitação. Fica estabelecido que na hipótese de não compensação por qualquer motivo, do(s) cheque(s) emitidos pelo **PROMISSÁRIO(A,S)**, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, bem como mediante a ausência de quitação do referido cheque não compensado, através de moeda corrente nacional ou TED, quando expressamente autorizada pela **PROMITENTE**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE**, que operará-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **PROMISSÁRIO(A,S)** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a **PROMITENTE** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Ressalva-se ainda à **PROMITENTE** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do **PROMISSÁRIO(A,S)**, caso não opte pela rescisão do presente instrumento.

(6.1) DO PREÇO: O montante integral do preço, em seu valor nominal, sujeito à correção monetária e juros adiante estipulados de comum acordo entre os contratantes, deverá ser pago pelo (a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ao(à,s) **PROMITENTE(S)** da seguinte forma:

(a) UMA PARTE, EM PARCELAS E PRESTAÇÕES, A SABER:

a.1 - R\$ 43.500,00 (Quarenta e três mil e quinhentos reais) em 29 (Vinte e nove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais), cada uma, vencendo-se a primeira delas em 20/07/2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

(b) OUTRA PARTE, no montante de R\$ 250.400,00 (Duzentos e cinquenta mil e quatrocentos reais) com vencimento para o dia 01/11/2016 a qual será paga da seguinte forma:

(b.1) R\$ 249.400,00 (Duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos reais), que acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano, contados a partir de 01/11/2016, mediante financiamento a ser tomado pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) até o limite de crédito em avaliação possibilitado pelo Agente Financeiro, através do Sistema Financeiro da Habitação (S.F.H.) ou Carteira Hipotecária do mesmo Agente ou de outro, da livre escolha do(a,s) PROMISSÁRIO (S), na época da contratação do mútuo, perfaz o montante de R\$ 254.155,46 (Duzentos e cinquenta e quatro mil e cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), através de (01) uma única parcela, vencendo-se no dia 01/01/2017, a ser paga na forma prevista do item (6.3) deste QUADRO RESUMO.

(b.2) R\$ 1.000,00 (Um mil reais) a ser pago em uma única parcela de R\$ 1.068,34 (Um mil e sessenta e oito reais e trinta e quatro centavos) já acrescidas de juros calculados pela tabela Price, à taxa de 12% (Doze por Cento) ao ano, vencendo-se em 01/06/2017.

(6.2) Todas as parcelas do preço previstas nas alíneas do item (6.1) serão corrigidas monetariamente segundo o disposto no item VI-8 e seguintes do contrato de promessa de venda e compra do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(6.2.1) Toda(s) parcela(s) e prestação(ões) mencionada(s) na(s) alínea(s) (b.1) e (b.2), do item (6.1), encontra(m)-se acrescida(s) de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculada(s) pelo Sistema da Tabela Price, contados a partir de 01/11/2016, data prevista para o término das obras do respectivo edifício, que se caracterizará com a expedição do respectivo Auto de Conclusão (HABITE-SE).

(6.2.2) O preço total acrescido dos juros contratados para o parcelamento do saldo do preço será de R\$ 324.078,80 (Trezentos e vinte e quatro mil e setenta e oito reais e oitenta centavos).

(6.3) A parcela referida na alínea (b.1) do item (6.1) deste QUADRO RESUMO deverá ser paga mediante financiamento a ser tomado pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) até o limite de crédito em avaliação possibilitado pelo Agente Financeiro (Credor Hipotecário), através do Sistema Financeiro da Habitação (S.F.H.) ou de outro, de livre escolha do (a,s) PROMISSÁRIO(S) na época da contratação do mútuo a ser obtido, obrigando-se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) a respeitar as prescrições regulamentares de tal entidade, no prazo que vier a ser estipulado e nas condições estabelecidas no **CAPÍTULO XVII - DO PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO MEDIANTE FINANCIAMENTO** – do contrato de promessa de venda e compra, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(6.3.1) Para que seja concedido o financiamento mencionado no item anterior deste QUADRO RESUMO torna-se indispensável que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** esteja(m) em dia com todas as obrigações deste contrato, notadamente quanto ao pagamento das parcelas e prestações vencidas e encargos devidos.

(6.3.2) O (A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** tem conhecimento e concordam, desde já, que a Incorporadora em conjunto com a Instituição Financeira que financiar a obra poderá liberar o repasse antes do habite-se, possibilitando a assinatura do respectivo instrumento público. Nesta hipótese, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** deverá(ão) apresentar antecipadamente a documentação exigida pelo agente financeiro.

(6.3.3) -O instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca obedecerá às cláusulas padrão estabelecidas pelo Banco Agente Financeiro e, desde já, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** concorda(m) e autoriza(m) que seu(s) dados cadastrais seja(m) fornecido(s) ao Banco Financiador da Obra para prévia análise de crédito.

Contrato de Promessa de Compra e Venda nº 001/2016
Assinado em 15/08/2016
Assinado por: [Assinatura]

[Assinatura] 4

(6.4) Se a inflação ultrapassar o patamar de 3% (três) por cento ao mês, o vencimento de todas as parcelas e prestações vincendas previstas neste **QUADRO RESUMO** passará, automaticamente e independente de comunicação ao (às,) **PROMISSÁRIO(A,S)**, para o dia 1º de cada mês de vencimento de cada uma delas.

(7) DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO "AUGURI RESIDENCE" E ENTREGA FÍSICA DE SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Novembro/2016 observando-se o disposto no item **XIV-1** e seguintes do instrumento particular de promessa de venda e compra.

(8) CONTA BANCÁRIA DO(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) inserida para os fins previstos no item XXI-1 deste contrato: conta corrente nº _____, Banco _____, nº _____, Agência _____.

-Repasse-

B - DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Assim, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, válido para todos os fins e efeitos legais, as partes signatárias nomeadas e qualificadas no item (1) do **QUADRO RESUMO**, resolvem ajustar o presente instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial, do qual faz parte integrante e complementar o **QUADRO RESUMO**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições que mutuamente, outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, na forma da lei.

(I) DO TERRENO E SUA ORIGEM:

I-1 A requerente tornou-se senhora e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 133.945 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com a seguinte descrição, metragens e confrontações: "Conjunto Industrial, sob nº 161, com 2.709,80m² de área construída, instalações elétricas, uma cabine de força, diversas outras benfeitorias e fundações para construção de outro prédio e um prédio comercial com 360m² de área construída, sob nº 151 e respectivo terreno, situado na Rua Comendador Carlo Mario Gardano, no Bairro de Jurubatuba, também conhecido por linha Jurubatuba, designado como Área "C", medindo 127,00 metros de frente para a referida Rua (do ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua Comendador Carlo Mario Gardano, na divisa do imóvel nº 101, da mencionada via, ao ponto 5); 127,00 metros de fundos (do ponto 6, ao ponto 7); do lado direito de quem da Rua Comendador Carlo Mario Gardano olha para o imóvel, mede 60,00 metros (do ponto 5 ao ponto 6), formando ângulos de 90 graus, confrontando nas duas linhas com o prédio nº 220, da referida Rua, objeto da matrícula nº 38.050, desta serventia; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 60,00 metros (do ponto 1 ao ponto 7), formando ângulos de 90 graus, confrontando, nesta linha com o prédio nº 101, da referida Rua, objeto da matrícula nº 52.095, desta serventia; encerrando a área de 7.620,00 metros quadrados" com Inscrição imobiliária sob nºs 002.054.017.000 e 002.054.018.000.

I-2 O Imóvel descrito no item I-1 objeto da presente incorporação, encontra-se com concentrações acima dos valores orientadores da CETESB, em parte do solo. A AV2, realizada em 23/07/2013, na matrícula n.º 133.945 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo, em São Paulo, informa a respeito da existência de contaminação, sendo que o solo impactado será removido conforme Plano de intervenção aprovado por meio de Parecer Técnico nº 48100111, expedido no processo – CETESB nº 48/00857/12. Além disso, o Plano de Intervenção aprovado solicita o monitoramento das águas subterrâneas, que é composto por 04 campanhas de ocorrência semestral tendo início em Outubro de 2013 e término em Março de 2015, quando será emitido pela CETESB o Termo de Reabilitação da Área, estando assim apta para uso residencial. Com exceção da informação de contaminação, Av2. Em 23/07/2013 na matrícula n.º 133.945, o imóvel objeto da presente incorporação encontra-se livre e desembaraçado de ônus, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, hipoteca legal, arresto, penhora, seqüestro, foro, pensões e servidões, tributos fiscais e taxas, devidos ou cobrados até a presente data.

(II) DA EDIFICAÇÃO "AUGURI RESIDENCE":

II-1 O Objeto da presente incorporação a ser realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 é a construção de Condomínio Residencial, projetado sobre o terreno caracterizado no

item I retro, conforme **ALVARÁ DE ALINHAMENTO, CONSTRUÇÃO, DEMOLIÇÃO**, expedido sob nº 575/2013, junto ao processo nº SB - 65483/2011, expedido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, em 29/05/2013.

II-2 - Com vistas à implantação do condomínio, foi promovido o arquivamento de seu Memorial de Incorporação e de toda a documentação prevista no art. 32 da Lei Federal nº 4591/64, para efeito de registro da incorporação, conforme mencionado no item (3) do QUADRO RESUMO.

II-3- Do Sistema Construtivo: Para edificação das unidades será utilizado o denominado "**sistema construtivo EM alvenaria estrutural**", segundo projeto de alvenaria estrutural e de acordo com a NBR 15961-1:2011 e, execução da alvenaria estrutural de acordo com a NBR 15961-2:2011, de tal sorte que:

a) fica expressamente vedado ao **PROMISSÁRIO**, por qualquer forma, modificar o projeto original ou os materiais empregados, especialmente a abertura de vãos ou eliminação de paredes no interior da unidade;

a.1) alterar a forma externa das fachadas do prédio e da sua respectiva unidade autônoma, realizar quaisquer obras que comprometam a segurança da edificação ou do conjunto de edificação e/ou que impliquem na alteração do projeto arquitetônico externo do edifício, incluindo-se nestas fechamento e/ou cobertura de lajes;

b) o descumprimento desse dever implicará na responsabilidade integral do **PROMISSÁRIO** por eventuais prejuízos que possam ser causados a terceiros e à **PROMITENTE**, bem como pelas despesas para recomposição da construção de acordo com suas características originais;

c) eventual substituição dos materiais empregados, ou modificação do projeto original, pelo **PROMISSÁRIO** ou alguém por ele, inclusive sucessores, isentará a **PROMITENTE** de quaisquer responsabilidades em virtude de vícios de qualidade por inadequação ou por insegurança.

II-4 O condomínio "**AUGURI RESIDENCE**" será composto por pavimento térreo, 1º sobressolo – garagem, 2º sobressolo – garagem e 3º pavimento – lazer, equipamento sociais, 02 (duas) Torres de finalidade residencial, designadas como Torre 1 e Torre 2, contendo em cada uma delas: 17 (dezessete) pavimentos, barrilete e cobertura, perfazendo 141 (cento e quarenta e uma) unidades autônomas, em cada torre, à razão de 05 (cinco) apartamentos tipo no 3º pavimento e 136 apartamentos tipo distribuídos do 4º ao 20º Pavimento, perfazendo um total de 282 (duzentas e oitenta e duas) unidades autônomas tipo apartamento e girará sob a denominação de "**AUGURI RESIDENCE**". Conforme o Projeto Aprovado nos termos do alvará de alinhamento, construção, demolição, expedido sob nº 575/2013, junto ao processo nº SB - 65483/2011, expedido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, em 29/05/2013.

II-5 Conforme o Projeto Aprovado nos termos do Alvará de Aprovação, precitado, o empreendimento possuirá uma área total construída de 33.787,89m².

(III) DAS CARACTERÍSTICAS DO "AUGURI RESIDENCE":

III-1 A descrição do empreendimento imobiliário está contida no Memorial de Incorporação a que se refere o item II-2

III-1.1 - Consoante projeto de construção antes referido, do Condomínio "**AUGURI RESIDENCE**", com acesso oficial pela Rua Comendador Carlo Mario Gardano, 203, Bairro Jurubatuba - São Bernardo do Campo - SP, será constituído por pavimento térreo, 1º sobressolo – garagem, 2º sobressolo – garagem e 3º pavimento – lazer, equipamento sociais, 02 (duas) Torres de finalidade residencial, designadas como **Torre 1** e **Torre 2**, contendo em cada uma delas: 17 (dezessete) pavimentos, barrilete e cobertura, perfazendo 141 (cento e quarenta e uma) unidades autônomas, em cada torre, à razão de 05 (cinco) apartamentos tipo no 3º pavimento e 136 apartamentos tipo distribuídos do 4º ao 20º Pavimento, perfazendo um total de 282 (duzentas e oitenta e duas) unidades autônomas tipo apartamento. A descrição do empreendimento imobiliário está contida no Memorial de Incorporação a que se refere o item II-2.

III-1.2 - A utilização das vagas de garagem para veículos de passeio, as vagas para motos (se houver), de utilização dos condôminos, em locais indeterminados, bem como as vagas autônomas (se houver), fica subordinada, obrigatoriamente, às disposições inerentes e constantes da **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** e do **REGIMENTO INTERNO** do "**AUGURI RESIDENCE**". Desde que não acarrete aumento ou diminuição das vagas, a localização das vagas indeterminadas poderá ser alterada com distribuição e localização diversas daquelas constantes das respectivas plantas baixas, nas quais a indicação e numeração são meramente enunciativas, valendo apenas para efeito de registro e de determinação da capacidade e identificação.

III-2 -DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS DO "AUGURI RESIDENCE"

III-2.1 - Cada um dos **APARTAMENTOS NºS 31, 32, E 38 da TORRE 1** e Cada um dos **APARTAMENTOS NºS 32, 37 E 38 da TORRE 2**, localizados no 3º pavimento de cada torre, possuirão área privativa total de **158,610m²**, já incluída a área de **20,00m²** corresponde à vinculação de **01 (um) vaga dupla de garagem** localizada na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **62,537m²**, totalizando a área real total de **221,147m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,004439** no terreno do condomínio;

III-2.2 - Cada um dos **APARTAMENTOS NºS 34 E 36 das TORRES 1 E 2**, localizados no 3º pavimento de cada torre, possuirão área privativa total de **151,000m²**, já incluída a área de **20,00m²** corresponde à vinculação de **01 (um) vaga dupla de garagem** localizada nos na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **61,854m²**, totalizando a área real total de **212,854m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,004371** no terreno do condomínio;

III-2.3 - Cada um dos **APARTAMENTOS DE FINAIS 1, 2, 7 E 8**, localizados do 4º ao 7º pavimento, e os **APARTAMENTOS NºS 82, 87 E 88** localizados no 8º pavimento **da TORRE 1**, bem como os **APARTAMENTOS DE FINAIS 1, 2, 7 E 8** localizados do 4º ao 8º pavimento **da TORRE 2** possuirão área privativa total de **80,570m²**, já incluída a área de **10,00m²** corresponde à vinculação de **01 (um) vaga simples de garagem** localizada nos na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **41,351m²**, totalizando a área real total de **121,921m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,003228** no terreno do condomínio;

III-2.4 - Cada um dos **APARTAMENTOS DE FINAIS 3, 4, 5 E 6 das TORRES 1 E 2**, localizados do 4º ao 8º pavimento de cada torre, possuirão área privativa total de **81,500m²**, já incluída a área de **10,00m²** corresponde à vinculação de **01 (um) vaga simples de garagem** localizada nos na garagem coletiva do

condomínio, área comum total de **41,714m²**, totalizando a área real total de **123,214m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,003264** no terreno do condomínio;

III-2.5 - Cada um dos APARTAMENTOS DE FINAIS 1, 2, 7 E 8 das TORRES 1 E 2, localizados do 9º ao 17º pavimento de cada torre, e o **APARTAMENTO DE Nº 81 da TORRE 1**, localizado no 8º pavimento, bem como os **APARTAMENTOS NºS 187 E 188 das TORRES 1 E 2**, localizados no 18º pavimento, bem como os, possuirão área privativa total de **90,570m²**, já incluída a área de **20,00m²** corresponde à vinculação de **01 (um) vaga dupla de garagem** localizada nos na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **54,203m²**, totalizando a área real total de **144,773m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,003606** no terreno do condomínio;

III-2.6 - Cada um dos APARTAMENTOS DE FINAIS 3, 4, 5 E 6 das TORRES 1 E 2, localizados do 9º ao 17º pavimento de cada torre, e o **APARTAMENTO Nº 186 da TORRE 1**, bem como os **APARTAMENTOS NºS 185 E 186, da TORRE 2**, localizados no 8º pavimento de cada torre, possuirão área privativa total de **91,500m²**, já incluída a área de **20,00m²** corresponde à vinculação de **01 (um) vaga dupla de garagem** localizada nos na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **54,565m²**, totalizando a área real total de **146,065m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,0036420** no terreno do condomínio;

III-2.7 - Cada um dos APARTAMENTOS FINAIS 1, 2, 7 E 8 das TORRES 1 E 2, localizados 19º e 20º pavimento, e os **APARTAMENTOS NºS 181, 182 das TORRES 1 E 2**, localizados no 8º pavimento de cada torre, possuirão área privativa total de **90,570m²**, já incluída a área de **20,00m²** corresponde à vinculação de **02 (duas) vagas de garagem** localizada nos na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **54,203m²**, totalizando a área real total de **144,773m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,003606** no terreno do condomínio;

III-2.8 - Cada um dos APARTAMENTOS DE FINAIS 3, 4, 5 E 6 das TORRES 1 E 2, localizados do 19º e 20º pavimento de cada torre, e os **APARTAMENTOS NºS 183, 184 E 185 da TORRE 1**, bem como os **APARTAMENTOS NºS 183 E 184, da TORRE 2**, localizados no 8º pavimento de cada torre, possuirão área privativa total de **91,500m²**, já incluída a área de **20,00m²** corresponde à vinculação de **02 (duas) vaga de garagem** localizada nos na garagem coletiva do condomínio, área comum total de **54,565m²**, totalizando a área real total de **146,065m²**, correspondendo a cada um dos apartamentos a fração ideal de **0,0036420** no terreno do condomínio;

III-2.9 - As áreas foram calculadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as frações ideais no solo e nas outras partes comuns de acordo com o previsto no parágrafo 3º do Art. 1.331, do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 - (coluna 31 – Quadro II da NBR), esclarecendo-se que a área privativa é composta pela somatória da área interna dos ambientes internos da unidade, incluindo também a área total das paredes externas da unidade e ainda a metade da área das paredes que dividem a unidade autônoma com vizinhos ou áreas comuns, a partir do seu acesso exclusivo, conforme critério técnico estabelecido no item 5.3 da NBR 12.721/2006 e desenho exemplificativo anexo, o qual faz parte do presente.

III-2.10 - As vagas de Garagem estarão assim vinculadas:

[Handwritten signature]

TORRE 01						
ANDAR	APART.	Nº DA VAGA		TIPO	VEÍCULO	LOCALIZAÇÃO
20	201	100	99	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	202	98	97	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	203	96	95	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	204	94	93	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	205	89	88	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	206	87	86	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	207	85	84	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	208	179	180	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
19	191	181	182	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	192	183	184	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	193	185	186	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	194	187	188	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	195	189	190	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	196	191	192	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	197	193	194	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	198	195	196	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
18	181	207	206	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	182	205	204	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	183	203	202	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	184	201	200	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	185	279	280	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	186	104		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	187	103		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	188	102		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
17	171	101		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	172	92		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	173	91		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	174	90		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	175	79		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	176	211		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	177	210		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	178	209		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
16	161	208		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	162	199		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	163	198		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	164	197		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	165	158		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	166	157		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	167	156		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	168	311		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
15	151	310		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO

	108	320		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
9	91	218		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	92	219		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	93	220		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	94	221		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	95	222		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	96	223		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	97	224		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	98	225		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
8	81	226		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	82	281		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	83	282		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	84	283		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	85	284		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	86	285		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	87	286		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	88	287		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
7	71	288		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	72	289		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	73	290		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	74	291		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	75	292		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	76	293		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	77	294		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	78	295		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
6	61	296		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	62	300		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	63	301		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	64	302		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	65	303		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	66	304		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	67	305		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	68	306		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
5	51	307		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	52	255		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	53	78		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	54	1		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	55	2		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	56	3		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	57	4		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	58	5		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
4	41	6		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	42	7		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	43	321		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	44	322		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	45	323		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	46	324		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO

[Handwritten signature]
12

3	47	325		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	48	326		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	31	309		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	32	308		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	34	299		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	36	298		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	38	297		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO

PROJETO DE ARQUITETURA E LAYOUT DE INTERIORES
PROJETO DE LUBRIFICAÇÃO E ILUMINAÇÃO
PROJETO DE SANEAMENTO BÁSICO
PROJETO DE SANEAMENTO AMBIENTAL
PROJETO DE SANEAMENTO AMBIENTAL
PROJETO DE SANEAMENTO AMBIENTAL

13

TORRE 02						
ANDAR	APART.	Nº DA VAGA		TIPO	VEÍCULO	LOCALIZAÇÃO
20	201	41	42	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	202	43	44	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	203	45	46	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	204	47	48	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	205	52	53	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	206	54	55	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	207	56	57	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	208	175	176	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
19	191	173	174	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	192	171	172	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	193	169	170	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	194	167	168	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	195	165	166	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	196	163	164	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	197	161	162	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	198	159	160	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
18	181	154	155	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	182	152	153	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	183	150	151	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	184	148	149	2 VAGAS SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	185	37		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	186	38		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	187	39		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	188	40		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
17	171	49		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	172	50		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	173	51		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	174	58		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	175	59		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	176	60		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	177	61		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	178	62		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
16	161	63		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	162	65		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	163	144		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	164	145		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	165	146		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	166	147		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	167	244		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	168	245		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
15	151	70		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	152	69		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	153	68		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	154	67		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	155	66		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO

PROPOSTA DI VENDITA
N° 11/2018
OGGETTO: VENDITA DI UN IMMOBILE
SITUATO IN VIA ...
C.A. ...
VALORE ...

[Handwritten signature]
14

14	156	36		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	157	35		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	158	34		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	141	33		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	142	32		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	143	31		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	144	30		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	145	29		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	146	28		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	147	27		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
13	148	20		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	131	19		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	132	18		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	133	17		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	134	16		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	135	15		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	136	14		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
	137	13		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	TÉRREO
12	138	143		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	121	142		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	122	141		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	123	140		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	124	139		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	125	138		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	126	137		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	127	136		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
11	128	135		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	111	134		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	112	133		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	113	132		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	114	131		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	115	130		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	116	129		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	117	128		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
10	118	243		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	101	242		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	102	241		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	103	240		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	104	239		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	105	238		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	106	237		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	107	236		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
9	108	235		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	91	234		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	92	233		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	93	232		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	94	231		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO

	95	230		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	96	229		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	97	228		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	98	227		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
8	81	277		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	82	276		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	83	275		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	84	274		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	85	273		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	86	272		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	87	271		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	88	270		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
7	71	269		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	72	268		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	73	267		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	74	266		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	75	265		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	76	264		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	77	263		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	78	262		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
6	61	261		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	62	260		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	63	259		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	64	254		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	65	253		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	66	252		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	67	251		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	68	250		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
5	51	249		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	52	248		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	53	64		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	54	26		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	55	25		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	56	24		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	57	23		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	58	22		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
4	41	21		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	TÉRREO
	42	117		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	43	116		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	44	115		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	45	114		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	46	113		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	47	112		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
	48	111		1 VAGA SIMPLES	MÉDIO	1º SOBRE SOLO
3	32	246		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	34	247		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	36	256		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO

[Handwritten signature]
16

	37	257		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO
	38	258		1 VAGA DUPLA	MÉDIO	2º SOBRE SOLO

III-2.11 - As áreas foram calculadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as frações ideais no solo e nas outras partes comuns de acordo com o previsto no parágrafo 3º do Art. 1.331, do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 - (coluna 31 – Quadro II da NBR), esclarecendo-se que as vagas para veículos de passeio ou utilitários de pequeno porte, embora de tamanhos diferentes, foram rateadas igualmente por todas as unidades autônomas como áreas comuns de divisão não proporcional, tal como indicado no referido Quadro da NBR. Desde que não acarrete aumento ou diminuição das vagas de garagem indeterminadas, a localização destas poderá ser alterada com distribuição e localização diversas daquelas constantes das respectivas plantas baixas, nas quais a indicação e numeração são meramente enunciativas, valendo apenas para efeito de registro e de determinação da capacidade e identificação.

Concluída a construção e obtido o certificado de conclusão pertinente ("Habite-se"), a **INCORPORADORA** irá requerer:

- (a) - averbação da respectiva construção;
- (b) - registro da instituição do **CONDOMÍNIO**;
- (c) - registro da Convenção de Condomínio.

(IV) DO FINANCIAMENTO DESTINADO À CONSTRUÇÃO DO "AUGURI RESIDENCE":

IV-1 A construção do "**AUGURI RESIDENCE**" será levada a efeito pela **PROMITENTE(S)**, mediante recursos próprios e/ou através de financiamento diretamente a ele(a,s) concedido por qualquer entidade de crédito, integrante ou não do Sistema Financeiro de Habitação, de sua livre escolha, com garantia hipotecária, na qual ficará estabelecido que as obrigações da **PROMITENTE(S)** estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios estipulados pelo Agente Financeiro.

IV-2 Em garantia do eventual crédito aberto em nome do(a,s) **PROMITENTE(S)**, poderá(ao) este(a,s):

IV-2.1- constituir em favor do agente financeiro hipoteca sobre a parte de terreno ora prometida à venda, bem como, das construções, instalações e benfeitorias sobre ela acrescidas ou por crescer;

IV-2.2- dar em penhor ao agente financeiro todos os créditos relativos às parcelas de pagamento deste instrumento, que deverão ser pagas diretamente ao mesmo agente financeiro e serão destinados à amortização da dívida decorrente do empréstimo concedido ao(à,s) **PROMITENTE(S)**.

IV-3 Assim, declaram o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** expressamente concordar, desde já com que o(a,s) **PROMITENTE(S)** contrate(m) o empréstimo destinado à construção do condomínio, bem como com a constituição de hipoteca do terreno, das acessões e benfeitorias que a ele acederão, e ainda, dê em penhor os citados créditos mencionados no item **IV-2.2**.

IV-4 Com o fim de cumprir o disposto no item anterior o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** nomeia (m) e constitui(em) sua procuradora(s) a(o,s) **PROMITENTE(S) LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, de início qualificada, ao(à,s) qual(is) outorga(m) os poderes irrevogáveis e irretratáveis, na forma

prevista nos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), para em nome dele(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, junto a qualquer agente financiador, assinar(em), aditar(em), re-ratificar(em), alterar(em) o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, para produção no empreendimento referido no **item I-1** retro, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento, e quaisquer outros encargos daí decorrentes, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão podendo, ainda, representar o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, para registro da hipoteca, perante o cartório de registro de imóveis competente, cartório notarial e quaisquer outras repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias, etc.

IV-5 Todas as despesas, encargos e custos financeiros relativos ao empréstimo que vier a ser concedido ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, no tocante à unidade autônoma e respectiva fração ideal de terreno aqui objetivadas, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, ao(à,s) qual(is) competirá, inclusive, a liquidação do montante devido à sociedade de crédito, **em nada concorrendo para esse fim o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S).**

(V) DO OBJETO DESTE CONTRATO:

V-1 Dentre as unidades autônomas componentes do "**AUGURI RESIDENCE**", em conformidade com a discriminação constante deste instrumento, destaca-se, como objeto do presente contrato, a unidade autônoma mencionada no item **(4)** do **QUADRO RESUMO**.

(VI) DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA E DO PREÇO E SUA CORREÇÃO MONETÁRIA:

VI-1 Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito o(a,s) **PROMITENTE(S)**, na qualidade de incorporadora do empreendimento mencionado no item I-1, tal como configurado na Lei 4.591/64, ciente(s) de sua responsabilidade, promete(m) vender ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** que por sua vez dele(a,s) se compromete(m) a comprar, para entrega futura com base nas disposições constantes deste instrumento, a unidade autônoma integrante do já referido edifício, **pelo preço total, certo e ajustado no item (5) do QUADRO RESUMO.**

VI-1.1 Na hipótese de financiamento junto à instituição financeira, **e/ou utilização de recursos de FGTS, o(a) PROMISSÁRIO(S)**, estará sujeito às condições estipuladas pela referida instituição, devendo no momento oportuno assinar o correspondente instrumento público ou particular. **Nesta hipótese ainda, o(a) PROMISSÁRIO(S) (A), autoriza a instituição financeira**, nos termos da resolução do BACEN nº 2.724 de 31/05/2000, a fornecer informações sobre as operações de crédito com ela realizadas, no sentido de compor o cadastro do já citado sistema e a arquivar seus dados pessoais e de idoneidade financeira nas "**empresas / bureaus**" de **serviços de Proteção ao Crédito**. A **PROMITENTE(S)** tem o direito de convocar o **PROMISSÁRIO(S)**, a qualquer momento para a entrega da documentação necessária ao repasse e a assinatura do contrato junto ao agente financeiro. **(a)** - Todas as parcelas a vencer quando da assinatura do contrato com a instituição financeira, vencerão antecipadamente, devendo ser automaticamente somadas a quantia a ser financiada ou deverão ser quitadas com recursos próprios pelo **PROMISSÁRIO(S)**, de modo a manter inalterado o valor do imóvel. **(b)** - **Caso o PROMISSÁRIO(S) não tenha o seu financiamento aprovado perante a instituição financeira ou caso seja comprovada a ausência de veracidade das declarações prestadas, necessárias a obtenção do financiamento, o presente instrumento estará resolvido de pleno direito, por iniciativa da PROMITENTE(S), que, portanto, não operará mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes, ou direito de reclamação de perdas e danos**

ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica. A PROMITENTE(S) poderá comunicar ao PROMISSÁRIO(S), da resolução deste contrato de promessa de compra e venda, conforme lhe é assegurado, a qualquer momento, a partir do implemento de qualquer uma das condições resolutivas estabelecidas neste contrato, por intermédio de notificação, por via postal registrada ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou, ainda, judicialmente. Nesta hipótese caberá ao PROMISSÁRIO(S), o direito de restituição de parte dos valores até então pagos nos mesmo percentuais previstos na cláusula X-3; (c) - O PROMISSÁRIO(S), solicita e autoriza a inclusão dos dados relativos a todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas por este perante a PROMITENTE(S), inclusive cadastrais, para constarem do Banco de Dados da Serasa S. A., cuja finalidade será o compartilhamento com outras instituições que tenham acesso àquele banco de dados, para subsidiar decisões de crédito e de negócios. O PROMISSÁRIO(S), esta ciente de que poderá ter acesso a qualquer tempo, a esses dados e de que, não sendo corretos ou não correspondendo à verdade, poderá pedir a sua modificação, o seu cancelamento ou o registro de anotação complementar, mediante requerimento fundamentado.

VI-2 Considerando-se que o pagamento do preço global ajustado no item (5) do **QUADRO RESUMO** será solvido pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a prazo, a correção monetária das parcelas e prestações de seu pagamento, conforme a seguir estabelecido livremente entre as partes, constitui condição contratual, por ser essencial à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do imóvel citado no item VIII-1 supra e à manutenção do equilíbrio da relação contratual que gerou as obrigações convencionadas neste instrumento. Desta forma, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) neste ato expressamente que, respeitada a condição estipulada no item VIII-3 adiante, manifestou(aram) e ora ratifica(m) seu(s) **interesse(s) pela aquisição do imóvel mediante o pagamento do preço a prazo** e, em consequência, ajusta com o(a,s) **PROMITENTE(S)** que o preço, o saldo devedor e as parcelas e/ou prestações não estão sujeitos a desindexação, congelamento ou deflação a qualquer título.

VI -3 Como a correção monetária, livremente pactuada neste contrato, deve representar sempre a recuperação plena do valor da moeda e, consequentemente, os valores do preço aqui ajustado, em face da perda do seu poder aquisitivo causada pela inflação, estabelecem as partes, irreversivelmente que nos casos de ocorrência de medidas governamentais, de caráter definitivo ou temporário que importem em mudança de padrão monetário do país, e/ou extinção, suspensão, tabelamento ou congelamento, bem como alteração nos critérios de cálculo dos índices de atualização monetária eleitos neste contrato ou de mudança de sistemática para fixação de seu valor, e/ou tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de vendas de bens imóveis, e/ou proibição ou restrição legal do ajuste de correção monetária dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, e/ou no cerceamento da aplicação integral das condições ajustadas neste contrato, a forma de pagamento do preço a prazo ficará suspensa e, em consequência, no mês da ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima enunciadas, o saldo do preço será apurado para pagamento à vista.

VI -4 Suspensa a forma de pagamento a prazo, conforme estabelecido no item anterior, em razão dos motivos ali enunciados ou por outros motivos também decorrentes de iniciativas governamentais que direta ou indiretamente, impeçam a aplicação das condições constantes deste contrato tal como ajustadas, o(a,s) **PROMITENTE(S)** notificará(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** para que este(a,s) compareça(m) aos seus escritórios, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para que estabeleçam nova forma de liquidação a prazo do saldo do preço apurado conforme item anterior, com eleição de índice e critério de sua aplicação, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado.

VI -5 Se o (a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, injustificadamente, não atender(em) a notificação do(a,s) **PROMITENTE(S)** para os fins mencionados no item anterior, o saldo devedor do preço, devidamente corrigido monetariamente, deverá ser pago à vista pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da notificação escrita que a respeito lhe(s) fizer o(a,s) **PROMITENTE(S)**.

VI -6 Do montante integral do preço o **PROMISSÁRIO(A,S)**, declara e confessa não ter dado ao(a,s) **PROMITENTE** qualquer valor como sinal e princípio de pagamento das quantias referidas no item (6.1) do **QUADRO RESUMO**, na forma ali ajustada.

VI -7 O montante integral do preço, equivalente ao valor nominal mencionado no item (6.1) do **QUADRO RESUMO**, sujeito à correção monetária adiante estipulada de comum acordo entre os contratantes, deverá ser pago pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** à **PROMITENTE(S)** na forma e nas condições previstas nos itens 6.1 a 6.4 do **QUADRO RESUMO**.

VI -8 O montante integral do preço e os valores de cada uma das parcelas e prestações vincendas de seu pagamento, em conformidade com as disposições da Lei nº 10.931 de 02/08/2004, serão corrigidos monetariamente a cada mês, de acordo com a variação mensal do **ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (INCC-DI)**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro qualquer índice que venha a ser adotado por esta entidade em substituição, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao de assinatura deste contrato, operando-se a correção monetária de acordo com a variação ocorrida entre esse índice base e o índice correspondente ao segundo mês anterior ao do mês de vencimento de cada parcela ou prestação.

VI -9 Se ocorrer a proibição ou restrição legal de utilização do índice eleito no item **VI-8**, para fins de correção monetária do montante integral do preço e de suas parcelas e/ou prestações vincendas, ou de sua extinção, ajustam os contratantes que, a partir do mês em que se verificar a citada ocorrência, a qualquer tempo do período do contrato, a correção monetária do preço e de suas parcelas e/ou prestações vincendas será feita de acordo com a variação do **ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO (IGP-M)**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que o substitua, passando a ser referido neste contrato como índice substitutivo, bastando, para tanto, que o(a,s) **PROMITENTE(S)** comunique(m), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** (ou qualquer um deles), a aplicação da correção monetária pelo critério e pelo índice substitutivo aqui previsto, adotando-se o mesmo critério de correção monetária consignado no item **VI-8**. Ocorrendo as mesmas hipóteses com o índice substitutivo, será utilizado o índice calculado pelo IGP-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou o Índice de Preços ao Consumidor – IPC, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIEPE, ou, na falta destes, o índice publicado pelo DIEESE, nessa ordem.

VI -10 A diferença entre o "quantum" de cada uma das parcelas e/ou prestações e o novo valor que as mesmas representam, em decorrência da correção monetária pactuada neste contrato, constituirá obrigação líquida e certa, insuscetível de contestação, pelo que o(a,s) **PROMITENTE(S)** somente aceitará(ão) o resgate da parcela e/ou prestação com o concomitante pagamento da diferença referida.

VI -11 Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente contrato for efetuado através de cheque, o valor correspondente só será considerado quitado após a sua devida compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, por culpa do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, as consequências serão suportadas exclusivamente por este(a,s), considerando-se como atraso o prazo verificado entre o vencimento

Handwritten signature and the number 20.

da prestação e a data em que o cheque for compensado, desde que o(a,s) **PROMITENTE(S)**, tendo recebido pontualmente o cheque para pagamento, não atrase a sua apresentação para compensação, sujeitando-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ao pagamento das penalidades e correção monetária previstas no item **VI -1** deste instrumento.

VI -12 Ocorrendo interesse do(a,s) **PROMITENTE(S)** poderá(ao) ele(a,s) convocar o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a emitir e entregar-lhes Notas Promissórias de caráter "pro solvendo", representativas das parcelas e prestações vincendas do preço ajustado de venda do imóvel.

VI -13 Na hipótese do presente contrato vir a liquidar-se antes da data estipulada para a próxima correção monetária do saldo devedor será feita a apuração da eventual diferença ocorrida entre os valores efetivamente pagos e os que deveriam ter sido pagos com base no índice que corrige monetariamente o saldo devedor "pro rata die" com obrigação do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** de pagamento à vista da diferença apurada no dia da liquidação do contrato.

VI -14 Todavia, considerando que na data de vencimento de cada parcela e/ou prestação, as partes não disporão do índice correspondente ao mesmo mês de vencimento para aplicação da correção monetária ajustada convencionam os contratantes, que as correções a ele vinculadas, para efeito de cálculo, tomarão por base, provisoriamente, o último índice eleito conhecido, cabendo ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, uma vez divulgado o índice da correção aplicável, a obrigação de realizar o ajuste de valores, com base no índice efetivo, creditando ou debitando a conta respectiva segundo as diferenças apuradas, ambas corrigidas monetariamente.

VI-15 Todas as parcelas e prestações que se vencerem após a data de expedição pela **Prefeitura de São Bernardo do Campo - SP** do Certificado de Conclusão do edifício e, desde que sobre elas tenham sido convencionada correção monetária, conforme estabelecido nos itens **VI-8** e **VI-9**, passarão, a partir da data da citada expedição e após correção monetária de seus valores pelo Índice **INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção Civil)** ou aquele que o substitua, a ser corrigidas monetariamente segundo a variação do valor mensal do **IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)**, da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que o substitua, independentemente da data em que referido **CERTIFICADO DE CONCLUSÃO** for expedido, sem prejuízo do disposto nos itens relativos à correção monetária pactuada.

(VII) DO LOCAL DE PAGAMENTO:

VII -1 Todos os pagamentos devidos pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** e previstos neste contrato, serão efetuados diretamente ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, nesta Capital, nos locais em que o(a,s) mesmo(a,s) indicar, diretamente ou através de seus agentes cobradores, ou na falta da indicação, em seu escritório, atualmente na cidade de São Paulo do Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, Vila Leopoldina, CEP 05307-190, até às 16:00 horas de cada dia útil, desde que agendado previamente, não justificando quaisquer atrasos a falta de recebimento de avisos, valendo o recibo emitido pelo(a,s) **PROMITENTE(S)** como quitação conferida por este(a,s).

VII -1.1 O(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** fica(m) obrigado(a,s) a comprovar ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar do aviso que lhe(s) for dirigido nesse sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

(VIII) DAS PENALIDADES E DA RESCISÃO:

VIII -1 A impontualidade do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** no pagamento de qualquer uma das parcelas e/ou prestações referidas neste instrumento ou de qualquer encargo, independentemente de prévio aviso ou notificação, determinará a imediata incidência de multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor corrigido "pro rata die" pelo **índice de correção vigente no contrato** ou outro que o substitua, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia.

VIII -2 Deixando o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** de efetuar nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das parcelas e/ou prestações referidas neste contrato, promoverá(ao) o(a,s) **PROMITENTE(S)** a sua prévia interpelação, judicial ou extrajudicial, na forma prevista no Decreto Lei nº 745, de 07/08/1969, para que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** venha(m) purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, vencidas e não pagas, acrescidas de juros, multa, custas e honorários advocatícios, fixado à base de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, se houver interveniência de advogado, tudo corrigido monetariamente, na forma ora prevista, ficando estabelecido que o não atendimento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** à medida premonitória determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo do(a,s) **PROMITENTE(S)**:

(a) a rescisão do presente compromisso, com devolução de parte dos valores pagos, na forma da lei nº 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e retenção da outra parte, a título de indenização pelos custos do(a,s) **PROMITENTE(S)** com a rescisão deste compromisso, a que não deu(ram) causa, conforme adiante ajustado entre as partes, revertendo ao(à,s) ele(a,s) **PROMITENTE(S)** a posse do imóvel com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa(m) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões supra mencionadas, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas; ou

(b) a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** pagará(ão) o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos encargos estipulados neste item e no item anterior, das custas judiciais e dos honorários de advogado do(a,s) **PROMITENTE(S)**, fixado à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, dívida essa que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** reconhece(m) como líquida e certa, e exigível, constituindo-se, por isso mesmo, o presente contrato, título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil; e/ou

(c) a promoção do leilão dos direitos decorrentes deste contrato, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em jornal de grande circulação na comarca, situação do imóvel, tudo conforme dispõem os incisos VI e VII do Art. 1º, da Lei nº 4.864 de 29/11/1965, e os parágrafos 1º ao 7º, do Art. 63, da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, que as partes consideram, para todos os efeitos deste instrumento como se aqui estivessem integralmente transcritos e dos quais o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) ter sido cientificado(a,s) e ter conhecimento, ficando reservado ao(à,s) **PROMITENTE(S)** o direito de preferência de acordo com o parágrafo 3º do citado Art. 63. No caso de aplicação do disposto nesta alínea, poderá(ao) o(a,s) **PROMITENTE(S)**, nos termos dos citados incisos VI e VII, do Art. 1º da Lei 4.864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições nos parágrafos 1º a 7º do Art. 63 da Lei 4.591/64;

(c.1) Para os fins previstos nesta alínea, fica(m) o(a,s) **PROMITENTE(S)**, investido(a,s) do mandato irrevogável a que se refere o parágrafo 5º, do artigo 63, da Lei 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

VIII -3 Se o(a,s) **PROMITENTE(S)** optar(em) pela rescisão do contrato, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** receberá(ão), em devolução, parte do preço do imóvel pactuado no item **V-1**, até então pago ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, corrigido monetariamente na forma, prazo e condições deste contrato, obedecida a seguinte proporcionalidade:

(a) havendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** pago ao(à,s) **PROMITENTE(S)** até 10% (dez por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 10% (dez por cento) do valor pago;

(b) havendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** pago ao(à,s) **PROMITENTE(S)** de 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 15% (quinze por cento) do valor pago;

(c) havendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** pago ao(à,s) **PROMITENTE(S)** de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 20% (vinte por cento) do valor pago;

(d) havendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** pago ao(à,s) **PROMITENTE(S)** mais de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago.

VIII -3.1 A parte restante das quantias pagas pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** será perdida em favor do(a,s) **PROMITENTE(S)** a título de multa estabelecida em caráter penal ficando vedada a redução da pena ora pactuada. O preço de venda será corrigido monetariamente na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, dos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração do(a,s) **PROMITENTE(S)** na posse do imóvel.

VIII -3.2 Fica assegurada ao(à,s) **PROMITENTE(S)** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar a multa prevista no item anterior ou as efetivas perdas e danos geradas pela rescisão contratual.

VIII -3.3 O(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, caso o(a,s) **PROMITENTE(S)** opte(m) pela execução judicial da dívida, conforme previsto no item XI-2, alínea "b", indica(m), desde já, à penhora o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato.

VIII -4 Tendo em vista que a sentença, transitada em julgado, que reconhecer a rescisão contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória determinada pelo Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969 a retenção do imóvel pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, no período entre a data do término do prazo da interpelação e a data da efetiva reintegração do(a,s) **PROMITENTE(S)** na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeitá-lo(s)-á(ão) ao pagamento, a título de aluguel pela utilização ilegal do imóvel, do valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço do imóvel corrigido monetariamente, ficando desde já,

autorizado(a,s) o(a,s) **PROMITENTE(S)**, se for o caso a compensar essa quantia do valor devido ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** em decorrência do pactuado no item X-3. Na mesma penalidade incorrerá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, em razão da indisponibilidade do imóvel pelo(a,s) **PROMITENTE(S)** durante o período em que o mesmo esteja "sub judice", se ainda não transferida a sua posse ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**.-

VIII - 4.1 Na hipótese de inadimplemento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, configurada a mora absoluta através do decurso do prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora sem manifestação pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, conforme determina o Decreto Lei 745/69, Art. 1º, fato jurídico que torna obrigatória a declaração por sentença de rescisão contratual, a despeito de qualquer condenação acessória imputável ao(à,s) **PROMITENTE(S)** ou, ainda, na hipótese de rescisão contratual requerida pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, cumulada ou não com outros pedidos, as partes reconhecem e concordam com a legitimidade absoluta da antecipação de tutela jurisdicional requerida na forma do Art. 273 do Código do Processo Civil, inciso 1, face à coexistência das condições estabelecidas na lei, prova inequívoca e fundado receio de dano de difícil reparação gerada pela indisponibilidade do imóvel

VIII -5 O simples pagamento do principal, sem os acréscimos mencionados, inclusive da correção monetária incidente, não exonerará o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** da responsabilidade de liquidar(em) estes mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.

(IX) DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

IX-1 Enquanto não quitado o preço pactuado para a presente promessa de venda e compra, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** somente poderá(ão) ceder os direitos decorrentes deste contrato desde que:

(a) esteja(m) absolutamente em dia com todos os seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague(m) ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, no ato da cessão, uma taxa de expediente de **2% (DOIS POR CENTO)**, independentemente da data de sua celebração, taxa essa calculada sobre o valor total do imóvel (considerado o preço estipulado neste contrato, devidamente corrigido na forma prevista no item **VI-8** retro), ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida (ao)à,s **PROMITENTE(S)**, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente compromisso;

(b) haja concordância expressa e por escrito do(a,s) **PROMITENTE(S)**, sob pena da nulidade do respectivo ato praticado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, concordância essa que não poderá ser recusada sem razoável justificativa por escrito. Ao(à,s) **PROMITENTE(S)** fica assegurado o direito de preferência em caso de cessão dos direitos e/ou obrigações deste contrato, preço por preço e desde que sob as mesmas condições, prazos e meios de pagamento.

IX-1.1 Para que haja anuência do(a,s) **PROMITENTE(S)** no instrumento de cessão, deverá ser exibida pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, no ato da anuência, ao(à,s) **PROMITENTE(S)** a guia de recolhimento do ITBI incidente sobre a cessão.

(X) DO PAGAMENTO ANTECIPADO:

X-1 É assegurado ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** o direito de liquidar antecipadamente as prestações e parcelas vincendas, na ordem cronológica inversa dos vencimentos, ou seja, das últimas para as primeiras.

As antecipações, contudo, não poderão gerar prejuízos para o(a,s) **PROMITENTE(S)**, de modo que deverão ser efetivadas no dia acertado para os vencimentos e o seu valor atualizado calculado até a data de seu efetivo pagamento.

X-1.1 Em ocorrendo antecipação de pagamento, os juros incidentes sobre a prestação e/ou parcela antecipada serão reduzidos proporcionalmente até a data da respectiva liquidação.

X-1.2 O recebimento por antecipação de qualquer prestação ou parcela do saldo do preço não significará novação, nem modificação do avençado e alteração do vencimento daquelas remanescentes.

X-1.3 O(A,s) **PROMITENTE(S) não estará(ao) obrigado(a,s) a receber prestações e/ou parcelas subsequentes sem que tenham sido pagas as anteriores e seus respectivos encargos, na forma ajustada.**

X-1.4 Qualquer procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação do presente instrumento e, em particular, do pacto de atualização monetária e de revisão nele estipulados.

X-1.5 A quitação do saldo devedor não implicará a obrigação de imediata outorga da escritura definitiva de venda e compra, a qual somente será formalizada de acordo com o disposto no item XII deste contrato.

(XI) DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA:

XI-1 Fica convencionado, ainda, que a dívida do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) vencerá antecipadamente, de pleno direito, podendo o(a,s) **PROMITENTE(S)** exigir seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se:**

(a) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) ceder(em) a terceiros os direitos e obrigações deste contrato sem prévio e expresso consentimento do(a,s) **PROMITENTE(S)**, por escrito;**

(b) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S), também sem prévio e expresso consentimento do(a,s) **PROMITENTE(S)**, constituir(em) sobre a unidade objeto do presente instrumento, quaisquer ônus, reais ou pessoais;**

(c) contra o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que, de algum modo, afetem a unidade prometida à venda, no todo ou em parte.**

(XII) DA TOLERÂNCIA:

XII-1 A falta de aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas neste contrato será havida sempre como benevolência do(a,s) **PROMITENTE(S), não gerando ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** quaisquer direitos ou pretensões, nem novando o contrato, podendo sua aplicação dar-se a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento.**

(XIII) DA CONSTRUÇÃO:

XIII-1 As obras do "AUGURI RESIDENCE" obedecerão ao projeto de construção de que trata o item II-2 retro, de pleno conhecimento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S), com o memorial descritivo e com os documentos**

constantes do Memorial de Incorporação arquivados no Registro de Imóveis competente, os quais, inteiramente aceitos pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, ficam fazendo parte integrante deste contrato como se aqui estivessem transcritos, ressalvadas as modificações que, nos termos deste compromisso e da procuração adiante outorgada, nele venham a ser introduzidas.

XIII-2 Independentemente de qualquer consulta ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** e sem que lhe(s) caiba o direito de pleitear(em) qualquer indenização, poderá(ao) o(a,s) **PROMITENTE(S)**, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto referido no item anterior, em razão de imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de determinação ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

XIII -3 Sem prejuízo do disposto no item anterior, não será considerada infração ao projeto de construção supramencionado, não dando, conseqüentemente, ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** o direito de pedir compensação ou indenização, de espécie alguma, qualquer diferença para mais ou para menos, não excedente a **5% (CINCO POR CENTO)** nas medidas e/ou áreas do imóvel ou das partes comuns seja de que espécie for, ficando perfeitamente esclarecido que, para cálculo de eventual diferença nas áreas e/ou medidas, será tomado como ponto de referência o eixo das paredes.

XIII -4 Fica expressamente convencionado que a edificação será considerada pronta e acabada para todos os fins e efeitos de direito desde que seja expedido o **"CERTIFICADO DE CONCLUSÃO"** da construção e concedido o **"HABITE-SE"** pela Prefeitura de São Bernardo do Campo - SP, não podendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** recusar-se ao recebimento das chaves da unidade autônoma compromissada.

XIII -5 É proibida ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a interferência direta na obra, quer seja em entendimento com mestre de obras ou encarregado, quer com operários a serviço do(a,s) **PROMITENTE(S)** ou subempreiteira que contratar(em) e, bem assim, a entrada e permanência na obra sem autorização prévia e por escrito de profissional dela encarregado, sob pena de, no caso de desobediência a esta disposição contratual caracterizar-se infração contratual ensejadora de rescisão deste contrato, na forma anteriormente estabelecida.

XIII -6 As plantas, os acabamentos e o Memorial Descritivo das partes comuns do condomínio são do conhecimento do(s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, e são por ele(s) aceitas, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades constantes das ilustrações e folhetos que lhe foram apresentadas poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue.

XIII -7 Considerando-se a característica deste instrumento, envolvendo contrato de promessa de venda e compra de bem para entrega futura, pronto e acabado, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, durante o período da construção da unidade compromissada, não poderá(ão) solicitar modificações, substituições ou acréscimos nos mesmos, qualquer que seja a natureza.

(XIV) DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO:

XIV -1 A conclusão das obras do **"AUGURI RESIDENCE"** e a entrega física de suas unidades estão previstas para a **data referida no item (7) do QUADRO RESUMO**, com um prazo de tolerância de **180 (CENTO E OITENTA)** dias, em favor do(a,s) **PROMITENTE(S)**, ressalvados, contudo, os atrasos decorrentes de motivos de força maior, tais como guerras, greves, revoluções, epidemias, chuvas prolongadas que

[Handwritten signature]
26

retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras. Em todos os casos supracitados, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades, mesmo quanto à tolerância prevista, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

XIV -2 O prazo de construção é estabelecido considerando o cumprimento pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** e pelos adquirentes de unidades autônomas de todas as normas constantes do presente instrumento. Assim, além dos casos expressamente previstos acima, o(a,s) **PROMITENTE(S)** ficará(o) desobrigado(a,s) do cumprimento do prazo construtivo na hipótese de desequilíbrio econômico do empreendimento, decorrente da existência de processo inflacionário sem que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** cumpra(m) as obrigações relativas à indexação das parcelas do preço, estabelecidas no Capítulo VIII deste instrumento.

XIV -2.1 Em tal hipótese, o novo cronograma para término das obras será variável, dependerá da oscilação do preço dos insumos e do volume de pagamentos, devidamente corrigidos monetariamente, efetuados pelos adquirentes de unidades autônomas.

(XV) DA POSSE:

XV-1 O(s) **PROMISSÁRIO(S)** será(ão) imitido(s) na posse da unidade no momento da entrega das chaves respectivas e desde que esteja(m) em dia com todos os pagamentos das parcelas e/ou prestações, inclusive e principalmente aquela referente ao financiamento mencionado no item **6.1 subitem (b.1) DO QUADRO RESUMO**, após a efetiva liberação do crédito em conta corrente do(a,s) **PROMITENTE(S)**, que ocorrerá concomitante ao registro, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, do instrumento público ou particular de venda e compra com financiamento junto ao Agente Financeiro, diferenças e encargos ajustados no presente instrumento, posse essa que o(s) **PROMISSÁRIO(S)**, exercerá(ão) a título precário até final e total quitação do preço e cumprimento de todas as obrigações assumidas.

XV-1.1 O(s) **PROMISSÁRIO(S)** reconhece(m) que a liberação do crédito em conta do(a,s) **PROMITENTE(S)** é condição essencial, sem a qual não lhe será outorgada a posse sobre o imóvel antes do pagamento integral do preço avençado.

XV-1.2 No ato de entrega das chaves e como condição para sua efetivação, o(s) **PROMISSÁRIO(S)** assinará(ão) o termo de aceitação das obras da unidade prometida, após vistoria.

XV-1.3 Ao final da obra, o (s) **PROMISSÁRIO(S)** será(ão) convocado(s) para recebimento das chaves e o não cumprimento, no prazo de 10 (dez) dias da convocação implicará na entrega da unidade, ficando as chaves à disposição do(s) **PROMISSÁRIO(S)**, desde que adimplente(s).

XV-1.4 Declara(m)-se o(s) **PROMISSÁRIO(S)** ciente(s) de que o(s) **PROMITENTE(S)**, no prazo máximo improrrogável de até 06 (seis) meses, contados da data da expedição do **CERTIFICADO DE CONCLUSÃO** da construção ("**HABITE-SE**") prestará assistência ao condomínio, através de equipe própria ou de empresa que contratar (em), na execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades autônomas, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual de instruções e advertências que será entregue à Administração do Condomínio, por ocasião da Assembleia de Instalação do Condomínio de Utilização.

(XVI) DAS DESPESAS CONDOMINIAIS E ENCARGOS:

XVI -1 A partir da data da expedição do “**CERTIFICADO DE CONCLUSÃO**” da construção (**HABITE-SE**) pela Prefeitura de São Bernardo do Campo - SP, do “**AUGURI RESIDENCE**”, e da instalação do respectivo condomínio de utilização, **passarão a correr por conta exclusiva do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S)** todas as despesas decorrentes de impostos, taxas e contribuições fiscais incidentes sobre a unidade prometida à venda, assim como as próprias de condomínio, mesmo que este(a,s), por sua culpa, não tenha(m) recebido as chaves da unidade.

XVI -2 Face ainda ao disposto no item “**XVI-1**” acima, e ante a necessidade da execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas de energia elétrica, gás, telefonia, água e esgoto e outros serviços, caberá(ão) ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, bem como das despesas com obras que eventualmente venham a ser exigidas pelas concessionárias, posteriormente à aprovação do projeto pela Prefeitura de São Bernardo do Campo - SP. Referidas despesas serão rateadas ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, na proporção do coeficiente de proporcionalidade de sua unidade autônoma.

XVI -3 O pagamento de todas as despesas decorrentes do instrumento público ou particular de venda e compra com financiamento junto ao Agente Financeiro supramencionado, inclusive emolumentos notariais e de registro de imóveis, além do ITBI, (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) serão de exclusiva responsabilidade do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**.-

XVI -4 Obriga(m)-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a providenciar, dentro do prazo imprerível de 90 (noventa) dias contados da assinatura do instrumento público ou particular de venda e compra com financiamento junto ao Agente Financeiro ou da escritura definitiva, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre a unidade autônoma objetiva neste contrato, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência protocolizada junto ao(à,s) **PROMITENTE(S)**, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** que responderá(ão) pelas perdas e danos e lucros cessantes causados à **PROMITENTE(S)** por sua inércia.

XVI -5 A partir da data do “**HABITE-SE**” e após o recebimento do talão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) correspondente à sua unidade, a apresentar no Departamento Comercial do(a,s) **PROMITENTE(S)**, até o dia **31 de dezembro** de cada ano, a comprovação do pagamento do referido imposto, até que o mesmo seja transferido de titularidade, sob pena de pagamento da multa mensal de 10% (dez por cento) sobre o valor do imposto. Vindo o(a,s) **PROMITENTE(S)** a sofrer qualquer ação de execução, ou seja, o imposto levado à Dívida Ativa por falta de pagamento do mesmo, correrão por conta do (a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** todas as despesas que forem despendidas pela **PROMITENTE(S)** para resguardo judicial de seus direitos, inclusive, custas e honorários advocatícios, desde já ajustados, irredutivelmente, em 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

(XVII) DO PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO MEDIANTE FINANCIAMENTO:

XVII -1 A parcela do preço de que trata o item 6.1, subitem (b.1) do **QUADRO RESUMO** deverá ser paga pelo(s) **PROMISSÁRIO(S)** com recursos a serem obtidos junto a Agente Financiador da construção do empreendimento, conforme avençado no item 6.3 do **QUADRO RESUMO** e desde que o(s)

PROMISSÁRIO(S) atenda(m), obrigatoriamente, as prescrições regulamentares de tal entidade, no prazo que vier a ser estipulado e nas condições a seguir estabelecidas.

XVII -2 O(s) **PROMISSÁRIO(S)** deverá(ão) apresentar à **PROMITENTE(S)** até 10 (dez) dias antes do vencimento da parcela mencionada no item anterior, toda a documentação exigida pelo Agente Financeiro.

XVII -3 O(s) **PROMISSÁRIO(S)** declaram(m) que sua renda familiar é compatível com o valor do financiamento a ser obtido, comprovando tal declaração até 10 (dez) dias úteis contados da data de assinatura deste contrato devendo novamente demonstrar a renda familiar exigida, dentro das condições estabelecidas pelo Agente Financeiro, à época, quando solicitado pela **PROMITENTE(S)**, com a finalidade de apresentá-la junto à mesma entidade de crédito com vistas ao disposto no item **XVII-4** adiante e quaisquer outras que porventura sejam e se tornem exigíveis.

XVII -4 O(s) **PROMISSÁRIO(S)** deverá (ão) pagar todas as despesas com financiamento, tais como exemplificativamente, taxas de abertura de crédito, deságios, impostos sobre operações financeiras, seguros, comissões e todas as demais inerentes ao financiamento, bem assim, as decorrentes do instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca.

XVII -5 Na hipótese de quaisquer das despesas mencionadas no item anterior serem adiantadas pela **PROMITENTE(S)**, o(s) **PROMISSÁRIO(S)** se obriga(m), desde já, a reembolsá-las, no prazo máximo de 48 horas, a contar do recebimento do aviso que lhe(s) for dirigido neste sentido. Ainda, nessa hipótese, fica assegurado à **PROMITENTE(S)** o direito de corrigir monetariamente os seus créditos, nas condições estabelecidas neste contrato.

XVII -6 Obriga(m)-se o(s) **PROMISSÁRIO(S)** a assinar, na data designada e que lhe(s) for comunicada por escrito pela **PROMITENTE(S)**, o instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, a que o presente instrumento der origem

XVII -7 Se o(s) **PROMISSÁRIO(S)**, aprovado o financiamento junto à entidade de crédito nas condições estabelecidas neste contrato, não assinar(em) na data designada o instrumento de venda e compra de que trata o item anterior, ficará(ão) sujeito(s) às penalidades estabelecidas no item **VIII-1**, ficando expressamente convencionado que se o atraso for superior a 15 (quinze) dias o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, com as consequências previstas no item **VIII-2**, retro, podendo a **PROMITENTE(S)** utilizar-se das medidas de execução judicial previstas nas alíneas do item **VIII-2**.

XVII -8 O instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca obedecerá às cláusulas padrão estabelecidas pelo Agente Financeiro.

XVII -9 Na hipótese do(s) **PROMISSÁRIO(S)** não obterem o financiamento em questão, obriga(m)-se este(s) a pagar a parcela mencionada no item **6.1 (b.1)** do **QUADRO RESUMO**, de uma só vez na data de seu vencimento. O não pagamento pelo(s) **PROMISSÁRIO(S)**, da aludida parcela nas condições convencionadas neste item implicará na aplicação das penalidades e na rescisão deste contrato previstas nos itens **VIII-1** e **VIII-2** retro.

XVII -10 Se resultar que o valor supere o limite financiável pela entidade mutuante, a diferença devida será liquidada obrigatoriamente pelo(s) **PROMISSÁRIO(S)** de uma só vez contra a assinatura do instrumento

particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca antes referidos, sob pena de, não o fazendo, cometer(em) o(s) **PROMISSÁRIO (S)** infração contratual ensejadora da rescisão deste contrato na forma antes convencionada, desobrigando a **PROMITENTE(S)**, neste caso, da assinatura e outorga do instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra mencionados.

XVII -11 Se, por ocasião da assinatura do instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, ainda houver saldo devedor do(s) **PROMISSÁRIO (S)** correspondente a prestações vincendas do preço pactuado, obriga(m) este(s) a assinar, na mesma data e concomitantemente, escritura pública de confissão de dívida em favor do(a,s) **PROMITENTE(S)**, com garantia fidejussória prestada por 2 (duas) pessoas idôneas, inclusive seus cônjuges, se casadas forem, proprietárias de imóvel nesta Capital, excluindo o de residência de cada um dos fiadores, sob pena de ver(em)-se obrigado(s) a pagar à vista, com recursos próprios e no ato de assinatura do mesmo instrumento, o mencionado saldo devedor. Se referido saldo devedor for superior a 10% (dez por cento) do valor contratado, devidamente corrigido monetariamente de acordo com o índice que esteja sendo adotado pelo(a,s) **PROMITENTE(S)**, à época da exigência de seu pagamento, obriga(m)-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, sob as mesmas penalidades e consequências a oferecer garantia real ou fiança bancária.

XVII -12 Como condição do negócio e opção do(s,a) **PROMISSÁRIO(S,A)** fica acertado que o financiamento a ser pleiteado, não poderá acarretar despesas para a **PROMITENTE** de forma que correrá por conta exclusiva do(s,a) **PROMISSÁRIO(S,A)** todas as despesas decorrentes deste contrato por mais especiais que sejam, e mesmo que venham a ser atribuídos à **PROMITENTE**.

XVII -13 Os custos para obtenção, preparação e tramitação dos documentos necessários para a obtenção do financiamento bancário serão de exclusiva responsabilidade do(s,a) **PROMISSÁRIO(S,A)**.

(XVIII) DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA:

XVIII -1 A escritura pública de venda e compra da unidade aqui objetivada, **inteiramente livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza**, somente ocorrerá, desde que solicitada pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, dentro do prazo de **60 (sessenta)** dias contados da data do registro da "Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do "AUGURI RESIDENCE" no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou do mês de **pagamento integral** do preço pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, valendo como determinante de início do citado prazo, dentre os eventos acima elencados, aquele que por último se verificar.

XVIII -2 O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** deverá(ão) comparecer no dia, hora e local aprezados pelo(a,s) **PROMITENTE(S)** para receber a Escritura Definitiva de Venda e Compra de que trata o item **XVIII-1** supra, ficando expressamente convencionado que o Serviço de Notas será de livre escolha do(a,s) **PROMITENTE(S)**.

XVIII -3 O pagamento de todas as despesas decorrentes da Escritura supramencionada, inclusive emolumentos notariais e de registro de imóveis, além do ITBI, (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) serão de exclusiva responsabilidade do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**.

XVIII -4 Ajustam as partes, todavia, que ficará facultado ao(à,s) **PROMITENTE(S)** o direito de transferir ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, antecipadamente, a fração ideal do terreno vinculada à unidade autônoma de

[Handwritten signature]
30

que trata este contrato, eventuais acessões e benfeitorias, ou a própria unidade autônoma se já concluída em alienação fiduciária, nos termos da Lei Federal nº 9514/97. Neste caso, ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** será, por força da mesma lei, outorgada a escritura definitiva, e este, por sua vez, ao(à,s) **PROMITENTE(S)** outorgará(ão) a propriedade fiduciária do mesmo imóvel, em garantia do pagamento do saldo do preço. Uma vez quitado o saldo do preço, o(a,s) **PROMITENTE(S)** providenciará(ão) o termo de quitação e o cancelamento do registro da propriedade fiduciária junto ao Registro Imobiliário competente, no prazo de 15 (quinze) dias daquele derradeiro pagamento.

XVIII -4.1 Na eventualidade da unidade autônoma objeto deste contrato não se acharem inteiramente concluídos na oportunidade da escritura de venda e compra com alienação fiduciária em garantia, terá essa mesma escritura definitiva por objeto a fração ideal de terreno e as benfeitorias e acessões realizadas e a realizar corporificadas na unidade autônoma ora compromissada, e o(a,s) **PROMITENTE(S)** reiterará(ão) na aludida escritura a sua obrigação de concluir a edificação, na forma contratada.

XVIII -5 Convencionam, ainda, as partes contratantes que a escritura definitiva de venda e compra de que trata o item **XVIII -1** retro, objetivando a unidade autônoma aqui compromissada, poderá ser, a exclusivo critério do(a,s) **PROMITENTE(S)**, outorgada em favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** por ocasião da conclusão das obras do "**AUGURI RESIDENCE**" e da sua submissão ao regime de condomínio, com pacto adjeto de hipoteca de 1º grau, sobre a mesma unidade, em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço, sem alteração dos prazos e das condições ajustados nesta escritura, obrigando-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ao seu recebimento e assinatura e a subscrever os documentos e alterações necessárias à sua formalização. As despesas decorrentes da constituição de tais garantias correrão por conta do(a,s) **PROMITENTE(S)** e as da escritura definitiva de venda e compra por conta do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, tal como previsto no item **XVIII-3**.

XVIII -6 Como condição ao exercício dos direitos do (a,s) **PROMITENTE(S)** estipulados nos itens **XVIII-4** e **XVIII-5** acima, o (a,s) **PROMITENTE(S)** deverá(ão) notificar previamente por escrito o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias para que o (a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** possa(m), a seu critério, exercer nesse prazo o direito de antecipar o pagamento do saldo devedor desta promessa. No caso de antecipação, os direitos do(a,s) **PROMITENTE(S)** previstos nos itens **XVIII-4** e **XVIII-5** reputar-se-ão automaticamente extintos.

XVIII -7 Obriga(m)-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a providenciar, dentro prazo imprerível de 90 (noventa) dias contados da data da outorga da escritura definitiva de venda e compra, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre a unidade autônoma objetiva nesta escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência protocolizada junto ao (à,s) **PROMITENTE(S)**, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** que responderá(ão) pelas perdas e danos e lucros cessantes causados ao (à,s) **PROMITENTE(S)** por sua inércia.

XVIII -8 A partir da data do "**HABITE-SE**" e após o recebimento do talão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) correspondente à sua unidade, o (a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** obriga(m)-se a apresentar no Departamento Comercial do (a,s) **PROMITENTE(S)**, até o dia **31 de dezembro** de cada ano, a comprovação do pagamento do referido imposto, até que o mesmo seja transferido de titularidade, sob pena de pagamento da multa mensal de 10% sobre o valor do imposto. Vindo o(a,s) **PROMITENTE(S)** a sofrer qualquer ação de execução, ou seja, o imposto levado à Dívida Ativa por falta de pagamento do mesmo, correrão por conta do

31

(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** todas as despesas que forem despendidas pelo (a,s) **PROMITENTE(S)** para resguardo judicial de seus direitos, inclusive, custas e honorários advocatícios, desde já ajustados, irredutivelmente, em 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

(XIX) DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DESTE CONTRATO:

XIX -1 Da convenção de condomínio, do regimento interno e de sua obrigatoriedade

XIX -1.10(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) compromete(m)-se a fazer respeitar e cumprir as normas e exigências constantes na **Convenção de Condomínio do "AUGURI RESIDENCE"** e de seu **Regimento Interno**, cujas minutas o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) conhecer, ratificando-as integralmente, e à qual ficará(ão) obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da unidade autônoma aqui objetivada, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

XIX -2 Da declaração quanto ao patrimônio de afetação

XIX -2.1 O(A,s) PROMITENTE(S) declara(m) que o **"AUGURI RESIDENCE"** está subordinado ao regime de patrimônio de afetação a que se refere o art. 31-A, da Lei 4.591/64, com redação dada pelo art. 53, da lei 10.931, de 02 de agosto de 2.004.

XIX -3 Da Cessão de Créditos

XIX -3.1 Ajustam, ainda, os contratantes, que ao(à,s) **PROMITENTE(S)** é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, *inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I.*, com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, em função do que o imóvel poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária.

(XX) DO MANDATO:

XX -1 Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** nomeia(m) e constitui(em) sua(s) bastante procurador(a,es) o(a,s) **PROMITENTE(S)**, a quem confere(m) poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar(em), no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação de condomínio do **"AUGURI RESIDENCE"**, objeto deste contrato, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, desistir da incorporação dentro do prazo de carência, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a **Prefeitura de São Bernardo do Campo - SP**, quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é(são) titular(es) de direito o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para representá-lo(a,s) nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, instituindo em favor da **CONGÁS, AES ELETROPAULO** e da **SABESP**, se necessário, servidão de área "non edificandi", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato,

PROJETO DE LEI Nº 1.234, DE 2011
PROJETO DE LEI Nº 1.234, DE 2011
PROJETO DE LEI Nº 1.234, DE 2011

32

com poderes da cláusula "extra", e para representá-los junto ao agente financeiro credor hipotecário, com o fim de acompanhamento e tramitação dos processos relativos á(s) unidade(s) objeto(s) do presente contrato, podendo para tanto tomar ciência dos despachos, cumprir exigências, juntar e retirar documentos, requerer, recorrer, concordar e ajustar condições de mútuo, assinar e instituir servidão, pagar taxas e impostos, praticar todos os documentos necessários para a formalização da instituição e registro da convenção de condomínio, especialmente no registro da especificação de condomínio e a abertura das matrículas correspondentes, podendo ainda, representá-lo(s) na hipótese de formalizar contrato de compra e venda de fração ideal/lote de terreno e construção em andamento, com sub-rogação de dívida hipotecária e ratificação de cláusulas, no caso, em que a substituição do(s) PROMISSÁRIO(S)/PROMITENTE(S)/CREDOR HIPOTECÁRIO se fizer(em) necessária(s) para o bom andamento do empreendimento, tanto pela inadimplência do(s) PROMISSÁRIO(S)/PROMITENTE(S)/CREDOR HIPOTECÁRIO no pagamento dos encargos sob sua responsabilidade durante a fase de construção, quanto por outra situação legal que venha constituir impeditivo à sua permanência no empreendimento objeto do financiamento, podendo para tanto fixar preço, prazo, condições, receber e dar quitação, enfim praticar todos os atos inerentes à compra e venda previstos na legislação vigente, e todos os atos relativos à regularização da construção e instituição do condomínio, substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro)

(XXI) DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA DESTE CONTRATO (arts. 121 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Código Civil Brasileiro, combinado com o art. 34 da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964):

XXI -1 A incorporação do "AUGURI RESIDENCE" se sujeita ao prazo de carência de **180 (cento e oitenta)** dias, contados da data de seu registro no **Cartório de Registro de Imóveis competente**, dentro do qual é lícito ao(à,s) **PROMITENTE(S)** dele desistir, caso não se efetive a aquisição, por terceiros, de unidades que correspondam:

a) A efetiva Incorporação do empreendimento quanto, fica condicionada a alienação de 100% (cem por cento) das unidades autônomas e a obtenção de financiamento bancário visando à coinstuição das obras, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do registro da incorporação. Não implementada as presentes condições será lícito à incorporadora desistir do empreendimento;

XXI -2 Durante a vigência do prazo de carência será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações que se vencerem, nos termos aqui estabelecidos, considerado como feito a título de depósito.-

XXI -3 Optando o(a,s) **PROMITENTE(S)** pela desistência da incorporação até a data prevista no item **XXI-1** supra, tal decisão será denunciada por escrito ao **Cartório de Registro de Imóveis competente** e a cada um dos promissários compradores, dispondo o(a,s) **PROMITENTE(S)** do prazo de até **30 (trinta) dias para restituir** ao(à,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** os valores até então pagos, devidamente corrigidos monetariamente, segundo o **índice oficial vigente**, sendo certo que, por tal razão, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** desde já concorda(m), expressamente, em que a referida desistência seja aceita pelo registro imobiliário competente, independentemente de nova concordância ou oitiva do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, mesmo na hipótese de estar a presente promessa registrada.-

XXI -4 A devolução de que trata o item **XXI-3** supra será efetuada mediante depósito em conta corrente do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** indicada no item (8) do **QUADRO RESUMO**, valendo comprovante de depósito

como quitação integral dada pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** à **PROMITENTE(S)**, e como prova de sua desvinculação total do empreendimento. Com tal procedimento ficarão as partes desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, ficando o(a,s) **PROMITENTE(S)**, dessa forma, liberado(a,s) para dar o destino que melhor lhes convier ao terreno aludido no item I-1 retro, observado o que dispõe, para tanto, o Memorial de Incorporação do empreendimento, tudo independentemente de qualquer participação ou anuência do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** e de outra medida, seja judicial ou extrajudicial.-

XXI -5 Por outro lado, não vindo o(a,s) **PROMITENTE(S)** a exercer a faculdade prevista no item **XXI-1** retro, tornando dessa forma obrigatório, irrevogável e irrevogável o presente contrato, é assegurado às partes o direito de se exigirem, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, sendo certo que os depósitos efetuados passarão a ser considerados como pagamentos efetivos.-

XXI -6 Na hipótese de desistência do "**AUGURI RESIDENCE**", dentro do prazo de carência e nas condições previstas neste instrumento e no memorial de incorporação respectivo, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** autoriza(m) expressamente, desde já, o **Oficial de Cartório de Registro de Imóveis** competente a proceder o cancelamento do registro deste contrato, se registrado for, concordando, também, desde já, com referido procedimento.

(XXII) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

XXII -1 Enquanto não alienada pelo(a,s) **PROMITENTE(S)** a totalidade das unidades autônomas integrantes do edifício, poderá(ão) ele(a,s) utilizar-se das paredes externas do edifício, bem como do terreno edificado, para colocação de placas e faixas indicativas das vendas, da recepção e do condomínio, inclusive mantendo corretores de plantão, corretores estes aos quais será permitido mostrar às pessoas interessadas todas as partes comuns do edifício, que poderão utilizar os elevadores, portarias, telefones e sanitários e demais coisas de uso comum.

XXII -2 Nenhuma pretensão referente a vícios ou defeitos de construção terá efeito suspensivo sobre o vencimento das parcelas e/ou prestações do saldo devedor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**.

XXII -3 O projeto e o memorial descritivo antes mencionados e os impressos promocionais assinados pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** neste ato substituem e revogam quaisquer papéis, cartas, folhetos e documentos que acaso tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste contrato.

XXII -4 O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda das unidades do condomínio, prestados ou realizados na época da celebração do presente contrato, e que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente, são suficientemente esclarecedores do empreendimento e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições avençadas neste instrumento, nas plantas, no respectivo Memorial de Incorporação e na minuta da Convenção de Condomínio. **Declara(m), mais, que lhe(s) foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são "ilustrações artísticas" ou "sugestões de decoração" e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e especificações do edifício.**

XXII -5 Sem prejuízo de seu direito de comparecer à Assembléia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização do condomínio e nela deliberar como lhe(s) aprouver o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ora constitui(em) e nomeia(m) o(a,s) **PROMITENTE(S)** seu(sua,s) procurador(a,s), para representá-lo(a,s) naquele evento, podendo votar sobre todas as matérias que forem levadas à apreciação da Assembléia, autorizando o substabelecimento.

XXII -6 – O condomínio, seus respectivos condôminos e/ou possuidores, obedecerão e desde já concordam com as seguintes restrições de uso das áreas comuns:

XXII -6.1 Fica expressamente proibida a construção de poços de qualquer natureza ou o uso de água subterrânea;

XXII -6.1.1 - O não cumprimento da restrição mencionada não item "6.1" poderá causar eventuais danos a saúde dos condôminos, possuidores, funcionários e visitantes em geral, uma vez já identificada por órgão competente a água como imprópria e o solo como inadequado, em especial para o cultivo de plantas e frutas, todos se destinados ao consumo humano.

XXII -6.2 - Fica também vedada a realização ou modificação de qualquer obra que envolva a escavação ou remoção de solo abaixo do nível de água, sendo que a inobservância poderá implicar em danos para a saúde humana.

XXII -6.3 Está vedada a construção de novos prédios ou instalações que alterem as características arquitetônicas ou alterem as características de uso das áreas comuns.

Parágrafo Único- O descumprimento de qualquer dever mencionado nos itens anteriores implicará na responsabilidade integral do condomínio e/ou condômino, por eventuais prejuízos que possam ser causados a terceiros e à **PROMITENTE**, bem como pelas despesas para recomposição da construção de acordo com suas características originais;

XXII -7 O presente contrato, no que se refere à fração ideal de terreno, é celebrado em caráter "ad corpus", não se responsabilizando o(a,s) **PROMITENTE(S)**, em tempo algum e sob nenhum pretexto, por qualquer diferença de metragem que venha a ser apurada nas medidas do terreno referidas neste compromisso, que são meramente enunciativas.-

XXII -8 As partes convencionam que o foro para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste contrato é o da **Comarca de São Bernardo do Campo - SP**, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

XXII -9 O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** tem(têm) pleno conhecimento de que o condomínio é de destinação residencial, não podendo nenhuma de suas unidades ser utilizada para fins comerciais, industriais ou para prestação de serviços de qualquer natureza, conforme estabelecido na convenção de condomínio.

XXII -10 A comissão de corretagem devida em decorrência da intermediação do presente negócio jurídico imobiliário será suportada diretamente, pelo(a)s **PROMISSÁRIO(A,S)** ao(s) profissional(ais) e/ou empresa(s) de intermediação imobiliária que a realizou(aram), ficando sob encargo destas partes o ajuste da forma de pagamento de tal comissão.

[Handwritten signature]
35

XXII -11 Declara(m) expressamente o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** que aceita(m) este contrato em seus expressos termos, por estar ele, em tudo, conforme as condições que lhe(s) foram apresentadas pelo(a,s) **PROMITENTE(S)** com antecedência suficiente para a sua apreciação e avaliação, da forma de produção do bem aqui objetivado, do preço e de sua correção monetária e das condições de pagamento das parcelas e/ou prestações que o representam, aqui ajustados, tudo conforme minuta que lhe(s) foi entregue anteriormente pelo(a,s) **PROMITENTE(S)**, razão pela qual não poderá(ão) alegar desconhecimento objetivo dos direitos e obrigações envolvidos neste contrato.-

XXII -12 O(A,s) **PROMITENTE(S)** declara(m) que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais sobre o imóvel objeto deste contrato.

XXII -13 O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** nomeia(m)-se procuradores reciprocos para o fim especial de receber citações, intimações e notificações decorrentes de procedimento judicial ou extrajudicial iniciado pelo(a,s) **PROMITENTE(S)** em decorrência do inadimplemento dele(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, valendo a diligência cumprida na pessoa de um deles como se cumprida na pessoa de todos.-

ENCERRAMENTO:

Assim ajustadas, firmam as partes o presente instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda em 02 (DUAS) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

SÃO BERNARDO DO CAMPO, 15 de maio de 2014.

PROMITENTE: L. _____

OUTORGADO: L. _____

OUTORGADO: T. _____

TESTEMUNHAS:

1ª - _____

2ª - _____

(Última folha do instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial do "AUGURI RESIDENCE"- unidade 55 (Cinquenta e cinco) do "BLOCO 02(Dois)").

Ferreira
3P

Snelia
1
CI R...

ANEXO II

SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 774, DE 2015

Acrescenta o art. 67-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a devolução das prestações pagas em caso de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóveis.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato, seja mediante distrato ou resolução por inadimplemento de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, delas deduzindo-se, cumulativamente:

I – a pena convencional, que não poderá exceder a vinte e cinco por cento das quantias pagas;

II – a comissão de corretagem de cinco por cento do preço de venda;

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

§ 2º Havendo previsão contratual nesse sentido, se o prejuízo exceder ao estabelecido na cláusula penal, o credor poderá exigir indenização suplementar, valendo a pena estabelecida como mínimo da indenização e competindo ao credor provar o prejuízo excedente.

§ 3º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, pelas seguintes parcelas:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associação de moradores;

ANEXO III

**Ministério da Justiça
SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO**

PORTARIA Nº 4, DE 13 DE MARÇO DE 1998

CONSIDERANDO o disposto no artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, e com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, notadamente para o fim de aplicação do disposto no inciso IV do art. 22 deste Decreto;

CONSIDERANDO que o elenco de Cláusulas Abusivas relativas ao fornecimento de produtos e serviços, constantes do art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, é de tipo aberto, exemplificativo, permitindo, desta forma a sua complementação, e

CONSIDERANDO, ainda, que decisões terminativas dos diversos PROCON's e Ministérios Públicos, pacificam como abusivas as cláusulas a seguir enumeradas, **resolve**:

Divulgar, em aditamento ao elenco do art. 51 da Lei nº 8.078/90, e do art. 22 do Decreto nº 2.181/97, as seguintes cláusulas que, dentre outras, são nulas de pleno direito:

1. estabeleçam prazos de carência na prestação ou fornecimento de serviços, em caso de impontualidade das prestações ou mensalidades;
2. imponham, em caso de impontualidade, interrupção de serviço essencial, sem aviso prévio;
3. não restabeleçam integralmente os direitos do consumidor a partir da purgação da mora;
4. impeçam o consumidor de se beneficiar do evento, constante de termo de garantia contratual, que lhe seja mais favorável;
5. estabeleçam a perda total ou desproporcionada das prestações pagas pelo consumidor, em benefício do credor, que, em razão de desistência ou inadimplemento, pleitear a resilição ou resolução do contrato, ressalvada a cobrança judicial de perdas e danos comprovadamente sofridos;
6. estabeleçam sanções, em caso de atraso ou descumprimento da obrigação, somente em desfavor do consumidor;
7. estabeleçam cumulativamente a cobrança de comissão de permanência e correção monetária;
8. elejam foro para dirimir conflitos decorrentes de relações de consumo diverso daquele onde reside o consumidor;
9. obriguem o consumidor ao pagamento de honorários advocatícios sem que haja ajuizamento de ação correspondente;
10. impeçam, restrinjam ou afastem a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor nos conflitos decorrentes de contratos de transporte aéreo;
11. atribuam ao fornecedor o poder de escolha entre múltiplos índices de reajuste, entre os admitidos legalmente;
12. permitam ao fornecedor emitir títulos de crédito em branco ou livremente circuláveis por meio de endosso na representação de toda e qualquer obrigação assumida pelo consumidor;
13. estabeleçam a devolução de prestações pagas, sem que os valores sejam corrigidos monetariamente;
14. imponham limite ao tempo de internação hospitalar, que não o prescrito pelo médico.

RUY COUTINHO DO NASCIMENTO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Registro: 2017.0000664200

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é requerente MM JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA.

ACORDAM, em Turma Especial - Privado 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por unanimidade, deliberaram a apreciar o mérito e fixar as seguintes teses jurídicas da causa piloto que se processa em Primeira Instância.

TEMA 01: É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível. Tese jurídica proposta pelo Relator e aprovada por maioria simples de votos: É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível. Vencidos os Desembargadores Elcio Trujillo, Luis Mario Galbetti, Carlos Alberto Garbi e Beretta da Silveira.

TEMA 02: Admite-se que o prazo de entrega da unidade autônoma tenha termo inicial da data de obtenção do financiamento pelo adquirente, desde que a cláusula contratual seja redigida de modo claro e não ultrapasse seis meses da data do registro da incorporação (art. 34, Lei 4.491/64). Tese jurídica proposta pelo Relator rejeitada, vencidos os Desembargadores Francisco Loureiro (Relator), Percival Nogueira, James Siano, Galdino Toledo, Álvaro Passos, Luis Mario Galbetti e Mary Grun. Tese jurídica aprovada por maioria simples de votos, conforme a proposta do Desembargador Carlos Alberto Garbi: Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para formação do grupo de adquirentes e para entrega do imóvel. Vencidos os Desembargadores Donegá Morandini, Piva Rodrigues, James Siano e Fábio Quadros.

TEMA 03: Alegação de que a multa contratual, prevista em desfavor do promissário comprador, deve ser aplicada por reciprocidade e isonomia, à hipótese de inadimplemento da promitente vendedora. Por unanimidade, deram por prejudicado em razão da afetação do tema pelo Superior Tribunal de Justiça (REsps 1614721/DF e 1631485/DF, Tema 971), nos termos do disposto no art. 976, parágrafo 4º, do CPC.

TEMA 04: Indenização por danos morais em virtude do atraso na entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores. Por unanimidade, rejeitaram o estabelecimento de qualquer tese em razão do tema envolver necessariamente matéria fática ao exame de cada caso concreto.

TEMA 05: O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada". Tese jurídica proposta pelo

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Relator e aprovada por maioria simples de votos: O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada. Vencidos os Desembargadores Grava Brazil e Donegá Morandini

TEMA 06: É ilícito o repasse dos juros de obra ou juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves de unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Tese jurídica proposta pelo Relator e aprovada por unanimidade: "É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução de obra", ou taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tole", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente), ELCIO TRUJILLO, JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA, LUIS MARIO GALBETTI, CARLOS ALBERTO GARBI, MARY GRÜN, GRAVA BRAZIL, PERCIVAL NOGUEIRA, BERETTA DA SILVEIRA, PIVA RODRIGUES, NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA, SILVÉRIO DA SILVA, JAMES SIANO, GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALVARO PASSOS.

São Paulo, 31 de agosto de 2017

FRANCISCO LOUREIRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Processo nº: 0023203-35.2016.8.26.0000

Classe: Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas

Assunto: Promessa de Compra e Venda

Órgão Julgador: Turma Especial Direito Privado 1

**Partes: Requerente MM JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
 CIVEL DA COMARCA DE PIRACICABA**

Interessados:

- Júnior de Moura Ataíde
- MVR Engenharia e Participações S/A
- Parque Piazza Navona incorporações SPE Ltda.
- Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC
- Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC
- Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor do governo do Estado de São Paulo – Procon/SP
- Ordem dos Advogados do Brasil Seção de São Paulo
- Sindicato das Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI
- Sindicato da Indústria da construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP

Foro/Vara de origem: Foro de Piracicaba - 5ª. Vara C

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

VOTO Nº 31361

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS.

TEMAS RELACIONADOS AOS REQUISITOS E EFEITOS DO ATRASO DE ENTREGA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM CONSTRUÇÃO.

TEMAS APROVADOS PELA TURMA JULGADORA

Tema no. 01 - “É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

Tema no. 02 – “Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel.”

Tema no. 05 – “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”

Tema 06 - “É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância”.

Tema 07 - “A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor”.

Tema 08 - “O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente dos juros e da multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que refletem a variação do custo da construção civil, por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravosos ao consumidor”.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Tema 09 - *“Não se aplica a multa prevista no artigo 35, parágrafo 5º. da L. 4.591/64 para os casos de atraso de entrega das unidades autônomas aos promissários compradores”.*

TEMAS PREJUDICADOS OU REJEITADOS

Tema 03 – *“Alegação de que a multa contratual, prevista em desfavor do promissário comprador, deve ser aplicada por reciprocidade e isonomia, à hipótese de inadimplemento da promitente vendedora”.*

Tema 04 – *“Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores”.*

Cuida-se de incidente de resolução de demandas repetitivas (arts. 976/987 NCPC) instaurado a requerimento do MM. Juiz de Direito Mauro Antonini, Titular da 5ª. Vara Cível da Comarca de Piracicaba, utilizando como caso paradigma ação indenizatória por atraso de entrega de unidade autônoma futura, em contrato de compromisso de compra e venda.

Propõe o MM. Juiz de Direito que as questões repetitivas objeto do presente pedido de resolução, comuns a milhares de ações similares que se processam em todo o Estado de São Paulo, abordem os seguintes temas:

- a) Alegação de nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias para além do termo final previsto no contrato;**
- b) Alegação de nulidade de previsão de prazo alternativo de tolerância para a entrega de determinado número de meses (em regra 24 meses) após a assinatura do contrato de financiamento;**
- c) Alegação de que a multa contratual, prevista em desfavor do promissário comprador, deve ser aplicada por reciprocidade e**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

isonomia, à hipótese de inadimplemento da promitente vendedora,

- d) Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores;**
- e) Indenização por perdas e danos, representada pelo valor locativo que o comprador poderia ter auferido durante o período de atraso;**
- f) Ilícitude da taxa de evolução de obra;**
- g) Restituição dos valores pagos em excesso de forma simples ou em dobro;**
- h) Congelamento do saldo devedor enquanto a unidade autônoma não for entregue aos adquirentes;**
- i) Aplicação da multa do art. 35 , parágrafo 5º., da L. 4.591/64 ao incorporador inadimplente;**

Entende o MM. Juiz de Direito proponente que existe o risco de sentenças contraditórias geradoras de insegurança jurídica, de modo que a fixação de precedente de natureza vinculativa traria inúmeros benefícios aos jurisdicionados e à própria celeridade que se espera do Poder Judiciário.

Foi acolhida, em sede de juízo de admissibilidade e por maioria de votos, a proposta de instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas, na forma dos artigos 976 e seguintes do NCPC (fls. 243/272).

A decisão que admitiu a instauração do incidente,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

também por maioria de votos, não determinou a suspensão de todos os processos que versam sobre os temas repetitivos.

Houve divulgação e publicidade do incidente, mediante publicação de editais e registro em banco eletrônico de dados do TJSP e CNJ (art. 979, par. 1º. NCPC e 192 RITJSP).

Determinou-se a oitiva das partes do processo do qual se extraiu o incidente, no prazo de 15 dias (art. 983 NCPC).

Manifestaram-se nos autos:

a) Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC

(fls. 292/333 e documentos de fls. 350/429);

b) Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC (fls. 430/437 e documentos de fls. 444/459);

c) MVR Engenharia e Participações S/A e Parque Piazza Navona incorporações STE Ltda. (fls. 460/500);

d) Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor do governo do Estado de São Paulo – Procon/SP (fls. 534/583);

e) Ordem dos Advogados do Brasil Seção de São Paulo – Comissão de Direito Urbanístico (fls. 584/606);

f) Sindicato das Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI (fls. 607/638);

g) Sindicato da Indústria da construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP (fls.703/767);

Foram as entidades de classe e demais

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

intervenientes admitidos como *amicus curiae*.

A Procuradoria Geral de Justiça ofereceu parecer (fls. 507/533).

Foi publicado edital e lançado o registro do IRDR nos bancos eletrônicos de dados do TJSP e do CNJ (art. 979, par. 1º. NCPC e 192 RITJSP).

O MM. Juiz de Direito Mauro Antonini, Titular da 5ª. Vara Cível da Comarca de Piracicaba, que requereu a instauração do presente incidente, juntou aos autos caso idêntico relativo ao mesmo empreendimento imobiliário, uma vez que o original perdeu objeto por força de transação celebrada entre as partes litigantes.

É o relatório.

I - Do cabimento do IRDR

1. Não há óbice à análise de mérito do presente IRDR.

As inúmeras manifestações colhidas dos autos são uníssonas quanto ao conhecimento e processamento do presente incidente, pois presentes preenchidos que se encontram os dois requisitos cumulativos previstos no artigo 976 do NCPC, a saber:

I - efetiva repetição de processos que contenham controvérsias sobre o mesmo tema;

II - risco de ofensa à isonomia e segurança jurídica.

Não há dúvida alguma que os nove temas suscitados são objeto de milhares de demandas semelhantes que correm no Estado de São Paulo, algumas delas já sumuladas por este Tribunal de Justiça, tal a frequência de sua incidência.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Presente também o risco de ofensa à isonomia e segurança jurídica. Repito aqui o que já deliberou a Turma julgadora por ocasião da decisão de admissibilidade do incidente. Sem embargo de parte dos temas objeto deste incidente de resolução de demandas repetitivas já se encontrar sumulado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, persiste a utilidade e a necessidade de recebimento e processamento do presente feito.

Isso porque não se confundem os efeitos dos verbetes sumulados de jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo com os efeitos da decisão que julga incidente de resolução de demandas repetitivas.

As sumulas de jurisprudência apenas indicam o entendimento prevalecente do Tribunal de Justiça estadual, sem qualquer efeito vinculativo ou consequências processuais mais expressivas.

Já a decisão do incidente de resolução de demandas repetitivas, de acordo com o novo Código de Processo Civil, além do efeito vinculativo, gera expressiva gama de consequências processuais, dentre as quais:

- a) A possibilidade de o juiz julgar liminarmente improcedente o pedido que contrariar o entendimento firmado em incidente de resolução (artigo 332, III, NCPC);
- b) A possibilidade de o juiz conceder tutela de evidência se as alegações de fato puderem ser comprovadas por documentos e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos (art. 311, II, NCPC);
- c) A possibilidade de se promover execução provisória sem prestar

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

caução (art. 521, IV, “e”, NCPC);

- d) A possibilidade de se negar provimento a recurso de apelação por decisão monocrática (art. 932, IV, “c”, NCPC)

2. Destaco que no curso do processamento do presente IRDR ocorreu a extinção do processo paradigma, por força de transação celebrada entre as partes.

Levando em conta, porém, a existência de dezenas de casos idênticos em curso perante a Comarca de Piracicaba, tendo por objeto o mesmo contrato-tipo e unidades autônomas situadas no mesmo condomínio edilício, se procedeu à alteração do caso paradigma.

Caso idêntico ao anterior foi encaminhado pelo MM. Juiz de Direito Mauro Antonini, da 5ª. Vara Cível da Comarca de Piracicaba. O feito – caso-piloto – diz respeito à unidade no mesmo edifício, e as teses jurídicas discutidas são rigorosamente iguais às da demanda original.

3. Uma palavra apenas sobre a possibilidade de processamento e julgamento de IRDR suscitado por Juiz de Direito de Primeiro Grau, tal como permite a regra expressa do artigo 977, I, do código de Processo Civil.

A questão, a rigor, já se encontra superada pelo Acórdão que, por maioria de votos, admitiu o processamento do IRDR.

O artigo 978, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispõe que *“o órgão colegiado incumbido de julgar o incidente e de fixar a tese jurídica julgará igualmente o recurso, a remessa necessária ou o processo de competência originária de onde se originou o incidente”*.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Discute-se em sede doutrinária se o incidente de IRDR se encontra vinculado a uma “causa-piloto”, com julgamento de situação concreta, ou, ao contrário, de decisão abstrata de uma tese jurídica, a partir de situação padrão (cfr. **Sofia Temer, Incidente de Resolução de demandas repetitivas**, Juspodium, Salvador, p. 66-67; **Alexandre Freitas Câmara, O novo processo Civil Brasileiro, Atlas**, p. 479; **Kátia Regina Souza, Julgamento de casos repetitivos no CPC de 2.015, tese de mestrado aprovada na FDUSP, orientada pelo Des. Walter Piva Rodrigues**, p; 42 e seguintes).

Sucedo que no caso em exame, como acima mencionado, a “causa-piloto” se encontra ainda em Primeira Instância, razão pela qual, embora possam ser apreciadas as circunstâncias do caso concreto, não há como julga-la diretamente neste incidente, pena de supressão de um Grau de jurisdição.

A proposta que se faz à Turma Julgadora é a conciliação das duas correntes doutrinárias – “causa piloto” e decisão abstrata de tese jurídica - mediante cisão cognitiva do incidente. Far-se á o julgamento segundo as teses jurídicas do caso-piloto concreto. As teses firmadas servirão ao MM. Juiz de Direito para julgar a demanda, sem o risco de supressão de instancia.

Diga-se que essa cisão cognitiva é ínsita ao IRDR. Na lição de autorizada doutrina, *“há, portanto, uma cisão cognitiva —ainda que virtual e não física—, firmando-se a tese jurídica no procedimento incidental em que haverá se reproduzido o “modelo” que melhor represente a controvérsia jurídica que se repete em dezenas ou milhares de pretensões. A tese jurídica será aplicada em seguida às demandas repetitivas, por ocasião do julgamento propriamente dito da causa perante o juízo em que*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

tramitar o processo, momento este em que será feita também a análise e julgamento das questões éticas e das questões jurídicas não comuns pelo juízo competente, esgotando-se a análise da pretensão ou demanda propriamente dita” (Aluisio Gonçalves de Castro Mendes e Sofia Temer, O incidente de resolução de demandas repetitivas no novo Código de Processo Civil, Revista de Processo, vol.243, maio de 2.015, Editora RT, p. 290).

A questão da aparente contradição entre a possibilidade legal de o IRDR ser suscitado por Juiz de Primeiro Grau e a supressão de instância causada pelo julgamento direto perante o Tribunal de Justiça é solucionada pelos autores acima citados:

“O primeiro é que a formação — perante o segundo grau — de incidente com origem em processo sem decisão de primeiro grau criaria hipótese de avocação de causa, deslocamento de competência ou criação de competência originária, sem respaldo constitucional. A preocupação é válida e consistente. Não obstante, se admitirmos a natureza objetiva do incidente (sobre a qual discorreremos no item 4.1. acima), com a cisão cognitiva para a fixação de tese e não julgamento da causa propriamente dita, tal problema poderia ser contornado, porque o tribunal apenas fixaria uma norma jurídica abstrata, retomando-se o julgamento da demanda perante o juízo originário, sem, portanto, o deslocamento de competência da para julgamento da causa propriamente dita” **(obra citada, p. 298).**

A proposta que se faz à Turma Julgadora, portanto, é no sentido de apreciação do mérito e fixação das teses jurídicas da causa-piloto que se processa em Primeira Instância.

Com o escopo de evitar a avocação do processo e

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

supressão de instância, as teses jurídicas firmadas serão aplicadas pelo MM. Juiz de Direito ao caso concreto sob sua jurisdição.

4. Um dos temas propostos deve ser *prima facie* excluído, por imperativo legal, do julgamento do presente IRDR, em atenção ao disposto no artigo 976, parágrafo 2º., do CPC.

Trata-se do tema 03 – alínea “c” – acima, do seguinte teor:

“Alegação de que a multa contratual, prevista em desfavor do promissário comprador, deve ser aplicada por reciprocidade e isonomia, à hipótese de inadimplemento da promitente vendedora”.

O Superior Tribunal de Justiça, em data recente, afetou exatamente a mesma tese em regime dos recursos repetitivos (**REsps 1614721/DF e 1631485/DF - Tema 971**), Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Para fins de confronto, reproduzo o tema afetado:

“Possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplência da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda”

Proponho, desde logo, a exclusão do tema 3 (alínea c), pois, na forma do artigo 976, parágrafo 4º. do CPC, *“incabível o incidente de resolução de demandas repetitivas quando um dos tribunais superiores, no âmbito de sua respectiva competência, já tiver afetado o recurso para definição de tese sobre questão de direito material ou*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processual repetitiva".

Quanto aos demais temas, o cabimento de alguns deles despertou controvérsia por ocasião da decisão de admissibilidade do incidente, inclusive com dissensão de parte da Turma Julgadora. Surgiram, na ocasião, diversas e proveitosas discussões entre os julgadores, em especial quanto ao exato conteúdo dos temas objeto do incidente.

Tais discussões se encontram resumidas no culto voto em separado lançado pelo Eminentíssimo Desembargador Grava Brasil. Prevaleceu por votação da maioria, porém, o entendimento de que o julgamento de mérito dos temas objeto do incidente é que proporcionará a exata redação e o limite dos enunciados.

Cabe à Turma Especial Julgadora redigir com precisão, modular, restringir, ou rejeitar os temas propostos e já admitidos em sede de juízo provisório.

Entendo mais apropriado, com o objetivo de ordenar a discussão e o próprio Acórdão, que o cabimento e a redação dos enunciados sejam apreciados em itens separados.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

II – Temas objeto do IRDR

Tema no. 1 - Alegação de nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias para além do termo final previsto no contrato

O primeiro tema é conhecido e tem jurisprudência sedimentada deste Tribunal de Justiça, cristalizada na Súmula 164, cujo verbete contém:

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

Nada impede a rediscussão do tema, própria ao incidente de resolução de demandas repetitivas, cujos efeitos são mais amplos do que a simples súmula de jurisprudência majoritária. A súmula, de resto, foi questionada por alguns dos *amicus curiae* e pela Procuradoria Geral da Justiça, em suas manifestações.

Não vejo razão, no entanto, para qualquer alteração substancial ao que contém a Súmula 164, acima transcrita, pelas razões que passo a expor.

Por força de norma cogente prevista no art. 43, II, da Lei n. 4.591/64, deverá constar obrigatoriamente do contrato de compromisso de venda e compra em incorporação imobiliária o prazo de entrega da obra e o dever de o incorporador indenizar os adquirentes, caso não conclua a edificação, ou a retarde sem justificativa.

Logo, violaria não somente as regras relativas à incorporação imobiliária, como também as do Código de Defesa do Consumidor um contrato em que a prestação de entrega da unidade fosse

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

de prazo indeterminado, ou cominasse isenção de pena pelo inadimplemento. No dizer de **Melhin Namem Chalhub**, qualquer que seja a modalidade de contrato celebrado entre incorporador e adquirentes, uma das cláusulas essenciais é a que indica “*o regime da construção, as condições de execução da obra, o prazo de conclusão e suas eventuais prorrogações, com a estipulação de penalidades para o caso de inadimplemento das obrigações do incorporador*” (**Melhin Namem Chalhub. Da incorporação imobiliária. 3. ed. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 180**).

Os contratos de compromisso e de venda e compra de unidade futura, regidos pela L. 4.591/64, normalmente são de consumo e de adesão. São de consumo, porque, salvo casos específicos de investidores qualificados ou de pessoas jurídicas com expertise na área da construção civil, existe hipossuficiência técnica ou econômica dos adquirentes. São de adesão, porque o incorporador redige unilateralmente o contrato e dá pouco ou nenhum espaço ao adquirente para inserir alterações.

Existe antiga prática, que de tão usada e aceita no meio social já se converteu em fonte normativa subsidiária - usos e costumes - de inserir no contrato cláusula segundo a qual a incorporadora/construtora tem a seu favor um prazo de tolerância adicional de seis meses para entrega da obra. Discute-se a abusividade de tal cláusula à luz do Código de Defesa do Consumidor, ou seja, se não criaria desvantagem excessiva ao consumidor por ter de aguardar o prazo suplementar para receber a prestação principal.

O entendimento amplamente majoritário do Tribunal de Justiça de São Paulo é no sentido de não se reconhecer a abusividade da cláusula, desde que clara e expressa, de prazo adicional de tolerância para entrega da obra, mas que não exceda tempo razoável e

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

proporcional à complexidade da prestação.

Os argumentos que se colocam em favor de tal interpretação são de duas ordens.

Primeiro, o fato de tal cláusula ser habitual e já incorporada nos usos e costumes de quem adquire unidades na planta, de tal modo que não colhe de surpresa o consumidor e nem viola a sua boa-fé objetiva. É praxe arraigada e aceita pelo mercado imobiliário. Some-se a isso a exigência de ser a cláusula expressa, de modo a informar e esclarecer o adquirente de possível retardo.

Segundo, como constou de Acórdão deste Tribunal de Justiça *“porque a construção de imóveis depende de diversos fatores e, por vezes, encontra obstáculos no seu regular desenvolvimento, tais como a dificuldade na aquisição de materiais, na contratação de mão de obra, ou na obtenção de autorizações pelo Poder Público, como também empecilhos decorrentes de alterações climáticas que não eram previsíveis. E, porque tais circunstâncias efetivamente influem no tempo necessário à conclusão das obras do empreendimento, é plenamente justificável que o contrato preveja a prorrogação do prazo de entrega”* (TJSP, **Apelação Cível 0028017-92.2012.8.26.0562, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Milton Carvalho, j. em 25/07/2013; no mesmo sentido, entre centenas de outros, Apelação n. 0145194-42.2011.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. em 06/09/2012; Apelação n. 0193649-38.2011.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. em 16/08/2012; Apelação n. 0041930-33.2011.8.26.0577, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. em 19/07/2012; Apelação n. 0102851-31.2011.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Lucila Toledo, j. em 22/05/2012; Apelação n. 9090857-03.2004.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. em 25/05/2010;**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Apelação n. 0022882-40.2011.8.26.0011; TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 29/01/2013; TJSP, AC 0035314-56.2013.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 31/07/2013; Apelação n. 0017961-18.2012.8.26.0071, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Fortes Barbosa, j. 01/08/2013).

Disso decorre que se a cláusula que regula o prazo de tolerância é expressa, clara e usual, já incorporada e absorvida pelos usos e costumes, não há razão para o reconhecimento de sua abusividade e nulidade.

Além disso, a cláusula de tolerância é proporcional e adequada ao grau de complexidade da prestação de construção e entrega de unidades autônomas em incorporação imobiliária, bem como aos múltiplos fatores que podem provocar o seu retardo controlado.

Existe – reconheço – corrente deste Tribunal de Justiça que admite a licitude do prazo de tolerância, desde que motivado e demonstrada a razão do atraso. Dizendo de outro modo, insuficiente alegar que não foi possível concluir a obra no prazo inicial, e que o uso do prazo complementar previsto em contrato se faz necessário. Deve ser invocada e demonstrada a existência de fatos não imputáveis ao empreendedor que justifiquem o atraso

Tome-se como exemplo, entre outros, o Acórdão proferido pela 10ª. Câmara de Direito Privado, Apelação cível nº 1019144-12.2015.8.26.0100, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 9 de maio de 2017, cuja ementa, na parte que interessa ao tema, contém:

“O prazo de tolerância se dá, justamente, em razão da imprevisibilidade de ocorrências que podem comprometer o andamento das obras. Prometido à venda o imóvel com a estipulação de prazo certo para a sua entrega, deve o

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compromissário vendedor, que tem recebido as prestações pactuadas, entregá-lo no prazo previsto, não podendo se eximir de cumprir a obrigação contratualmente assumida perante os compromissários compradores. A cláusula que prevê o prazo de tolerância para a entrega das obras coloca o compromissário comprador em desvantagem exagerada e, à luz do princípio da boa-fé e de acordo com o previsto no art. 51 do CDC, não deve ser levada em consideração para indicar o termo inicial da mora da vendedora”.

O Eminent Desembargador Carlos Alberto Garbi, em posição endossada pelo não menos Eminent Desembargador Beretta da Silveira, escreveu culto voto parcialmente divergente, no qual sustenta, em abono à tese já posta em anteriores Acórdãos, que o prazo denominado de “tolerância” não afasta a mora dos empreendedores imobiliários.

Entendem que os empreendedores já se encontram em mora, que somente se afasta caso demonstrada uma das eximentes de responsabilidade civil – caso fortuito ou força maior. Escoado o prazo de tolerância, a mora se converteria em inadimplemento absoluto do vendedor.

Com o devido respeito, o termo “tolerância” não exprime com precisão a natureza da cláusula. Isso porque tolerância significa indulgência, condescendência do credor. Na verdade, o que ajustaram as partes – desde que mediante cláusula clara e expressa – foi um prazo complementar para entrega da obra. Logo, o adquirente não é indulgente, nem condescendente após o prazo inicial. Aguarda por mais seis meses porque assim se obrigou, por força de cláusula negocial.

Também não me seduz a tese posta no voto divergente, pelo viés da abusividade do prazo complementar em relações de consumo. Não vejo violação ao dever de informação, nem frustração de justas expectativas do adquirente. Isso porque a cláusula que prevê o prazo de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

tolerância deve ser clara e expressa. Além disso, os usos e costumes se encarregaram – essa a função dessa fonte normativa secundária – de tornar tal prazo socialmente aceito e já incorporado nas expectativas e na confiança dos contratantes.

Não vejo sentido, finalmente, na alegação de que o prazo de tolerância configuraria mora, e o seu escoamento a converteria em inadimplemento absoluto. Sabido que o que distingue as duas situações, na clássica lição de Agostinho Alvim: “há inadimplemento absoluto quando não mais subsiste para o credor a possibilidade de receber a prestação; há mora quando persiste essa possibilidade” (Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências, Edição Saraiva, 1.959, p. 46). Há, assim, falta imputável ao devedor, que torna irrecuperável o cumprimento da prestação, ainda que tardio. A obrigação, pois, não foi cumprida, nem poderá mais sê-lo. Não parece ser esse o caso de atraso na entrega de unidades autônomas, uma vez que a prestação remanesce naturalmente útil ao credor, ainda após o escoamento do prazo de tolerância.

Destaco que o Superior Tribunal de Justiça, em dezenas de decisões monocráticas, tem admitido a licitude dos prazos adicionais – ou de tolerância. Lembro que não se enfrentou o tema de modo direto, mas tão somente para negar provimento a agravos tirados contra decisões que indeferiram o processamento de recursos especiais, com fundamento nas Súmulas números 5 e 7 daquela Corte Superior. Confira-se:

“Observa-se que foi pactuada a entrega da unidade para o mês de outubro de 2010, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias). Aludidos prazos encontram-se dentro do limite razoável de tolerância para entrega da obra, conforme praxe utilizada pelas empresas da construção civil”.

(REsp 1472803, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, j 09/06/2017; no mesmo sentido, AgInt no AREsp 761627 / SP,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ministro MOURA RIBEIRO, j. 01/12/2016, entre dezenas de outros)

Entre as duas correntes – admissão e rejeição do prazo de tolerância, preferível a primeira, expressa na Súmula 164 deste Tribunal, que não exige a prova de fatos não imputáveis ao incorporador. Admitir a segunda corrente significaria investigar matéria fática complexa em milhares de casos repetitivos, a exigir produção de prova técnica com alto custo e injustificável atraso na entrega da prestação jurisdicional.

De outro lado, a adoção da corrente expressa na Súmula 164 deste Tribunal de Justiça, que admite a cláusula de tolerância sem necessidade de prova de fatos não imputáveis ao incorporador, tem exatamente a função de mitigar os múltiplos fatores que podem provocar o retardamento de obra de grande porte.

Logo, se tais fatores já se encontram embutidos no prazo adicional de tolerância, não pode o empreendedor servir-se das mesmas escusas como excludentes de responsabilidade civil, se nem o prazo suplementar é respeitado.

Isso porque o prazo adicional de tolerância posto no contrato por cláusula negocial, como acima visto, tem exatamente a função de criar em favor do empreendedor certa elasticidade, levando em conta os naturais percalços que podem ocorrer em um empreendimento de grande porte. Não faria sentido que, escoado o prazo adicional, as mesmas razões fossem invocadas para elidir o inadimplemento da prestação de entrega da unidade ao adquirente.

Exatamente por essa razão o Tribunal de Justiça de São Paulo editou a Súmula no. Súmula 161, cujo verbete contém:

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente”.

O entendimento do Tribunal de Justiça é no sentido que, escoado o prazo de tolerância, desde que ajustado de modo expresso e claro, eventual escassez de materiais ou de mão de obra não constituem excludentes de responsabilidade civil. Na lição clássica de **Agostinho Alvim**, trata-se de fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato exógeno, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexão. Se a responsabilidade se funda na culpa, é suficiente o caso fortuito para exonerar o devedor. Todavia, se a responsabilidade se funda no risco, tal como ocorre em relações de consumo, então o simples caso fortuito não o exonerará, mas será mister a força maior, ou, como alguns dizem, o fortuito externo (**Agostinho Alvim. Da inexecução das obrigações e suas consequências. São Paulo: Saraiva, 1949, p. 291**). Isso porque se insere entre os riscos com os quais deve arcar aquele que, no exercício da autonomia privada, gera situações potencialmente lesivas à sociedade (**Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes. Código Civil interpretado conforme a Constituição. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. v. I, p. 706**).

Essa a razão pela qual não endosso a divergência parcial manifestada pelos Eminentes Desembargadores Carlos Alberto Garbi e Beretta da Silveira. Se o próprio Tribunal de Justiça sumulou entendimento no sentido de que entraves administrativos, excesso de chuvas, falta de material ou de mão de obra constituem fortuitos internos, inerentes ao próprio risco da atividade, não faz sentido se exija a prova de sua ocorrência para afastar os efeitos da mora durante o denominado prazo

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

de tolerância.

Finalmente, entendo adequada a observação lançada pelo Eminentíssimo Desembargador Donegá Morandini, no sentido de fazer constar que o prazo de tolerância de até 180 dias tem por objeto dias corridos. A inserção de tal qualificadora afasta a possibilidade – encontrável em alguns contratos – que o prazo se conta em dias úteis, a ensejar indevida e pouco clara extensão. Incorporo, portanto, a sugestão para que do enunciado conste que o prazo se conta em dias corridos.

Em resumo, proponho que o tema de número 1 receba enunciado coincidente com o da Súmula 164 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos, estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

Tema no. 2 - Alegação de nulidade de previsão de prazo alternativo de tolerância para a entrega de determinado número de meses (em regra 24 meses) após a assinatura do contrato de financiamento

Cabe inicialmente decidir se o tema merece apreciação de mérito.

A tese em exame despertou, por ocasião da decisão de admissibilidade do incidente, dissensão levantada com judiciosos argumentos pelo Desembargador Grava Brazil. Entendeu S. Exa. que não deveria o IRDR prosseguir “sobre a referida controvérsia, que, embora diga

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

com cláusula inserta no contrato firmado entre comprador e construtora, seu reflexo no crédito associativo e, assim, no próprio PMCMV, é inconteste e não pode ser olvidado”.

Acrescentou que o tema guarda relação e desperta “*possível interesse da CEF, da União Federal e sobre a necessidade de intervenção do Ministério Público Federal, da Defensoria Pública Federal e da Advocacia Geral da União, trazendo para o âmbito do IRDR a indesejável discussão sobre a competência e o impasse de se dar prosseguimento ao incidente na Justiça Estadual, sem a possibilidade de sua remessa à Justiça Federal, visto que as demandas repetitivas se materializam aqui e não lá*”.

Não resta dúvida que os denominados “prazos alternativos” de entrega da obra, com termo inicial contado da aprovação de financiamento relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, têm peculiaridades que devem consideradas pela Turma Julgadora para aferir a sua licitude e eventual abusividade.

Tal circunstância, porém, não constitui óbice à admissão da tese, que preenche os requisitos do artigo 976 do NCPC, a saber: a) efetiva repetição de processos que contenham controvérsias sobre o mesmo tema; b) risco de ofensa à isonomia e segurança jurídica.

Também não vejo óbice quanto ao fato de os muitos dos contratos que preveem prazos alternativos de entrega se sujeitarem às regras especiais do Programa Minha Casa Minha Vida. Isso não desfigura a sua natureza de contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre o empreendedor e o adquirente consumidor, e nem impede a edição de enunciado, que levará em conta a operação econômica entabulada entre as partes.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não há interesse direto da Caixa Econômica Federal, ou da União Federal, a justificar a intervenção do Ministério Público Federal e da Advocacia Geral da União, com consequente deslocamento da competência para a Justiça Federal.

Isso porque não se discute aqui a validade dos contratos de financiamento, muito menos a exigibilidade dos créditos garantidos pela CEF ou outros agentes financeiros. A discussão está circunscrita à validade de cláusulas apostas em contratos preliminares (anteriores ao financiamento) celebrados entre a construtora/incorporadora e o adquirente, e os efeitos de eventual abusividade, especialmente a pretensão indenizatória.

Não faz sentido que as demandas repetitivas que versem sobre suposta abusividade de prazos alternativos de entrega de unidades, geradoras do presente incidente, sejam julgadas às centenas pela Justiça Comum, mas a decisão de caráter vinculativo, que fará cessar a incerteza jurídica, seja decidida pela Justiça Federal.

Acrescento que eventual pretensão indenizatória se dará exclusivamente entre promitentes compradores e os empreendedores imobiliários, sem qualquer reflexo direto no contrato de financiamento.

O contrato de financiamento não é afetado pela suposta abusividade dos prazos alternativos de entrega das unidades autônomas.

O prazo ajustado no contrato de financiamento será respeitado, e o mútuo não é invalidado, ou alterado diretamente por suposta abusividade na cláusula que fixa prazos alternativos para entrega das unidades autônomas.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Eventuais prejuízos decorrentes do atraso de entrega das unidades serão cobrados somente da empreendedora imobiliária em razão de cláusula obscura ou alternativa, violadora dos deveres de esclarecimento e de informação nas relações de consumo.

A questão foi apanhada de modo preciso pelo Eminente Procurador de Justiça David Cury Júnior, que em seu parecer fez constar a seguinte passagem:

“Com a devida vênia, não há reflexo para o agente financeiro em face da referida cláusula, capaz de justificar a sua presença no incidente, por se tratar de estipulação em contrato bilateral de venda e compra, sem imposição de quaisquer ônus àquele, não atingido pelas suas disposições, tanto que o Superior Tribunal de Justiça declarou a incompetência da Justiça Federal e a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal em caso de atraso de entrega de imóvel financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (REsp 1462665, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 07/20/2015).

Nesse sentido também tem se pronunciado esse Tribunal de Justiça, ao admitir ser a empresa pública (CEF) mera gestora dos recursos financeiros do referido programa habitacional, sendo a questão de fundo, relativa à entrega do bem imóvel, objeto do contrato principal de compra e venda, e não do pacto adjeto de mútuo (Apelação n. 1006264-02.2015.8.26.0451, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 18/02/2016)”.

Eventual regime jurídico distinto dos imóveis adquiridos pelo programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujo preço é solvido quase ou integralmente por financiamento subsidiado e por

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

liberação do FGTS, não implica óbice à fixação do tema controverso, mas tão somente prudência na redação do enunciado.

Proponho a admissão e conhecimento do tema.

No que se refere à questão de fundo, fiquei vencido em minha proposição original. Prevaleceu, por maioria de votos, a dissensão aberta pelo Eminentíssimo Desembargador Carlos Alberto Garbi.

Os excelentes – como de hábito - fundamentos que embasam a tese vencedora devem ser buscados no voto em separado de S. Exa., Desembargador Carlos Alberto Garbi.

Exponho as razões que me levaram a emitir o voto quanto à tese no. 02, na qual fiquei vencido.

Entendi que deve ser feita necessária distinção entre os contratos de compromisso de compra e venda regulados somente pela Lei 4.591/64, objeto de financiamento privado a taxas de mercado, e os contratos de compromisso de compra e venda regulados e objeto de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - Lei n.11.977/2009, Instrução Normativa n. 35/2012, do Ministério das Cidades, e Resolução n.723/13, do CCFGTS.

Nos primeiros, o financiamento somente é tomado pelo adquirente após a conclusão da obra, instituição do condomínio edilício e atribuição da unidade autônoma, esta ofertada em garantia ao agente financeiro credor. Durante a obra, eventual financiamento é tomado pela construtora/incorporadora.

Nos segundos, se admite que o financiamento seja contraído diretamente pelo adquirente junto à CEF ou outras instituições

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

financeiras no início ou no curso das obras do empreendimento, antes de sua conclusão e instituição do condomínio edilício.

No regime dos contratos regidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – normalmente o adquirente despende quantia módica de sinal e início de pagamento, ou às vezes nem isso. Para a viabilização do empreendimento mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal, se faz necessária a reunião de número mínimo de contratos de compromisso de compra e venda firmados. Somente depois de atingido determinado patamar de vendas é que a alienante consegue obter o financiamento necessário para a consecução do empreendimento.

A L. 4.591/64, em seu artigo 34, faculta ao incorporador desistir da realização do empreendimento, se verificar que não há condições de mercado para absorver as unidades e sustentar o custo da construção. Esse prazo máximo de carência é de 180 dias, com termo inicial da data do registro da incorporação **(Melhin Namen Chalhub, Da Incorporação Imobiliária, 3ª. Edição Renovar, p. 57)**.

Essa a razão pela qual a fixação do prazo de entrega com termo inicial a partir da obtenção do financiamento, se estipulada de modo claro e objetivo, se mostra adequada à própria operação econômica entabulada entre as partes e o agente financeiro, desde que não ultrapasse seis meses contados do registro da incorporação.

Em outras palavras, a reunião do grupo e a aprovação e obtenção do financiamento junto à instituição financeira deve ser feita dentro de certo prazo. Ultrapassado este, ou a incorporadora desiste do empreendimento (art. 34 L. 4.591/64), ou levantará a obra com recursos próprios, e fará durante o seu curso as promessas de venda aos adquirentes.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Dizendo de outro modo, se admite que o termo inicial do prazo de entrega da obra seja fixado por cláusula clara e compreensível na data de obtenção do financiamento pelo promissário comprador. Esse prazo, porém, não pode ultrapassar seis meses da data do registro da incorporação imobiliária.

Admitir o contrário, ou seja, que o prazo de entrega das unidades tivesse termo inicial a cada contrato de financiamento a ser obtido pelos promissários compradores, sem limite máximo temporal, provocaria situação inusitada. Basta imaginar a hipótese de os financiamentos a diversos adquirentes serem liberados em datas distintas, alguns no início e outros durante as obras. Em um mesmo empreendimento imobiliário – um edifício de apartamentos - teríamos prazos diferentes de entrega de unidades autônomas vinculadas entre si.

Mais ainda. Poderá ocorrer a situação de o grupo de adquirentes que viabilizará a construção do empreendimento imobiliário demorar anos para ser formado e obter o financiamento. Nessa hipótese, a entrega das unidades autônomas seria vinculada a termo incerto, que mais se aproxima de condição resolutiva, criando situação de incerteza e de falta de transparência incompatível com as relações de consumo.

O contrato em exame da causa-piloto é padrão e contém cláusula de prazo de entrega da obra similar ao de centenas de outros

O contrato regula o prazo de entrega da unidade futura em duas cláusulas distintas.

No quadro resumo, a cláusula tem o seguinte teor:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Entrega: 04/2013 (abril de 2013) *O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Prevalecerá como data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 24 (Vinte e Quatro) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro.

No corpo do contrato de compromisso de venda e compra, novamente o prazo de entrega tem expressa regulação, do seguinte teor:

5) CLÁUSULA QUINTA: DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE

A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato no prazo estipulado no item 5 do Quadro Resumo, **salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento.**

Na hipótese de contratação de financiamento bancário pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), fica este(a) ciente de que a entrega das chaves somente irá ocorrer com a assinatura do respectivo contrato e mediante a liberação dos recursos para a PROMITENTE VENDEDORA.

Não há propriamente prazos alternativos de entrega – ou da celebração do contrato, ou da obtenção do financiamento – mas sim menção estimativa da data da celebração do contrato, e subordinação à data da obtenção do financiamento.

O Superior Tribunal de Justiça, em pronunciamentos monocráticos de seus Eminentíssimos Ministros, afirmou que a cláusula contendo prazos alternativos não é abusiva, desde que redigida de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

modo claro. O fundamento é que antes da obtenção do financiamento, utilizado para solver o preço, não está obrigada a construtora a entregar as chaves aos adquirentes (**AREsp 773333, j. 18/02/2016, min. Luis Felipe Salomão; AREsp 1015921 Ministro MOURA RIBEIRO, 07/12/2016**).

Já o Tribunal de Justiça de São Paulo, em jurisprudência majoritária, considera abusiva a cláusula que contém prazos alternativos, ou prazo subordinado à obtenção de financiamento **(6ª. Câmara de Direito Privado, APEL .Nº: 1004023-96.2015.8.26.0114, Rel. Eduardo Sandeville; 10ª. Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1044709-68.2016.8.26.0576, Rel. Carlos Alberto Garbi, 2ª. Câmara de Direito Privado, Apelação Cível no.1003278-19.2015.8.26.0114, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva; 1ª. Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1018538-45.2014.8.26.0576, Rel. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado; 3ª. Câmara de Direito Privado, Apelação Nº 1009711-42.2014.8.26.0577, Rel. Beretta da Silveira, entre outros)**.

Parece que a virtude está em adotar solução intermediária.

De um lado, não se pode esquecer da lição de **Enzo Roppo**, para quem, embora seja o contrato um conceito jurídico, reflete uma realidade exterior a si próprio, porque sempre traduz uma operação econômica **(O Contrato, Almedina, ps. 7 e seguintes)**. Os compromissos de compra e venda ligados ao Programa Minha Casa Minha Vida são dotados de circunstâncias especiais, porque o financiamento abrange quase a totalidade do preço e é obtido diretamente pelo adquirente no início ou durante as obras.

De outro lado, não se pode tolerar a inserção de cláusulas obscuras em contrato de consumo, com prazos alternativos, ou

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

meramente estimativos, que subordinam o termo inicial do prazo de entrega da unidade à data incerta (obtenção de financiamento), que não se sabe quando e nem se ocorrerá.

Recebi e refleti sobre propostas divergentes apresentadas em bem redigidos votos pelos Eminentíssimos Desembargadores Carlos Alberto Garbi, Beretta da Silveira, Donegá Morandini e Grava Brazil.

Não tenho dúvida que a construção e a comercialização de unidades futuras mediante obtenção de crédito associativo junto ao PMCMV são feitas mediante circunstâncias econômicas peculiares, que devem necessariamente refletir sobre as cláusulas contratuais.

De um lado, razoável admitir que o termo inicial do prazo de entrega da obra somente passe a fluir a contar da obtenção do financiamento, que viabilizará o empreendimento. De outro lado, tal termo, ainda que conste de cláusula clara e expressa, não pode ser incerto, pena de vincular o consumidor adquirente a empreendimento por tempo indefinido.

Há necessidade de se fixar um prazo máximo e certo de entrega da obra. O Desembargador Donegá Morandini propõe o prazo de 30 meses contado da assinatura do contrato. Os Desembargadores Carlos Alberto Garbi, Beretta Filho e Grava Brazil apenas exigem que a cláusula seja clara quanto ao prazo de formação do grupo, sem, no entanto, fixar termo máximo.

Entendo que deve ser fixado prazo máximo certo. Isso porque insuficiente a clareza da cláusula, se o prazo for indeterminado, ou de tal modo extenso que vincule os adquirentes de modo perene, sem a

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

certeza da viabilidade do empreendimento.

De outro lado, o prazo certo não pode ser fixado de modo aleatório, ou simplesmente por equidade pelo Tribunal, ainda mais em caráter normativo. Essa a razão pela qual elegi um prazo expressamente previsto no art. 34 da L. 4.591/64 (seis meses) usado para desistência por parte do incorporador de empreendimentos imobiliários.

Pondera o Des. Carlos Alberto Garbi – e com razão - que tal prazo do artigo 34 somente incide nos casos em que existe cláusula expressa permitindo ao empreendedor desistir da incorporação. É verdade que em muitos casos de empreendimentos do PMCMV o contrato preliminar não tem cláusula expressa de desistência. A ausência de aludida cláusula, porém, não pode servir para que o empreendedor possa postergar a viabilidade da incorporação ou mesmo a entrega da obra por prazo indeterminado.

Reitero a inadequação da fixação de prazos – ainda que mediante cláusula expressa e clara – em termo incerto, qual seja, a data da obtenção do financiamento. Isso porque, repito, seriam frequentes os casos nos quais os financiamentos ou a formação do grupo poderia levar anos, ou, pior, as liberações ocorrerem em datas diferentes (o que é comum), levando a prazos distintos de entrega de unidades em um mesmo edifício.

Propus solução intermediária, que ficou vencida durante a sessão de conferencia de votos, que concilia as duas necessidades, com a seguinte redação para a tese:

“Admite-se que o prazo de entrega da unidade autônoma tenha termo inicial da data de obtenção do financiamento

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pelo adquirente, desde que a cláusula contratual seja redigida de modo claro e não ultrapasse seis meses contados da data do registro da incorporação (art. 34 L. 4.591/64)”

A tese vencedora, que adotou a dissensão aberta pelo Eminentíssimo Desembargador Carlos Alberto Garbi, recebeu a seguinte redação:

“Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel.”

Mais uma vez lembro que os fundamentos que levaram a Turma Julgadora a adotar tal deve devem ser buscados no voto em separado do Desembargador Carlos Alberto Garbi.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tema 04 - Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores.

O tema em exame foi objeto de acesa discussão no julgamento que admitiu o processamento do IRDR.

Isso porque a indenização por danos morais envolve necessário exame das circunstâncias de cada um dos casos concretos submetidos à apreciação judicial. Sabido que o inadimplemento de obrigações pode gerar, ou não, pretensão indenizatória por danos morais.

Podem os danos morais ter origem tanto na responsabilidade contratual como na extracontratual. O simples inadimplemento não gera, por si só, dano moral. Exige-se que o inadimplemento provoque diretamente atentado ao bem-estar psicofísico do indivíduo, vale dizer, deve apresentar uma certa magnitude para ser reconhecido como dano extrapatrimonial. Leva-se em conta, assim, apenas os efeitos do inadimplemento contratual que, por sua natureza ou gravidade, atinjam bens da personalidade ou provoquem sofrimento negativo intenso e diferenciado ao credor.

A ocorrência de dano moral não se verifica pela origem da responsabilidade (aquiliana ou contratual), mas sim pelo resultado, ou seja, pela natureza do interesse violado do ofendido.

Em mera sede de admissibilidade, se permitiu o processamento do incidente de resolução quanto a tal tema. Ficou claro, na ocasião, que naquele momento se permitia a indagação se o inadimplemento da prestação de entrega de unidades autônomas poderia em tese gerar danos morais, caso violados direitos da personalidade ou causassem sofrimento intenso ao credor.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Sucede que ao enfrentar o mérito do incidente, após reflexão mais profunda sobre a tese, cheguei à conclusão no sentido oposto, qual seja, o da inadequação de fixar enunciado sobre cabimento de indenização de danos morais, que geraria mais dúvidas do que benefícios aos operadores do direito.

A razão de tal conclusão é simples. As situações concretas que podem em tese gerar danos morais, porque infinitas e fáticas, não caberiam em simples enunciado.

Poderia ser elaborado enunciado de conteúdo absolutamente genérico, como por exemplo, “*se o inadimplemento causar violação à direitos da personalidade, ou à dignidade da pessoa humana, caberão danos morais*”. Sucede que o enunciado, além de exprimir obviedade, em rigorosamente nada serviria para evitar novos conflitos, ou contribuir para a segurança jurídica.

O enunciado acima mencionado remeteria os Juízes à necessária verificação fática e investigação acerca de o inadimplemento ter causado violação a direitos fundamentais ou a direitos da personalidade, a cada caso concreto.

Poderia o enunciado gerar ainda efeito contrário, qual seja, o de sugerir de modo equivocado que todo e qualquer inadimplemento na entrega de unidades autônomas gera violação a direitos fundamentais, a fomentar novos litígios e demandas infundadas.

O tema relativo a danos morais em hipótese de inadimplemento de entrega de unidades autônomas passa necessariamente pela análise das circunstâncias de cada caso concreto, e se mostra rebelde à possibilidade de tese normativa sobre questão de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

direito.

Essa a razão pela qual entendo inadequada a edição de enunciado para tratar de danos morais em casos de atraso na entrega de unidades autônomas.

Proponho à Turma Julgadora a rejeição de fixação de tese para a questão do inadimplemento da prestação de entrega de unidades autônomas gerar danos morais aos adquirentes.

Tema 05 - Indenização por perdas e danos, representada pelo valor locativo que o comprador poderia ter auferido durante o período de atraso

O tema de número 05 versa sobre matéria amplamente conhecida e discutida por este Tribunal de Justiça de São Paulo, objeto de duas súmulas de jurisprudência:

Súmula 162: *Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.*

Súmula 160: *A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.*

Diversas entidades e associações admitidas como *amicus curiae* reavivam a discussão e defendem que a Súmula 162 do Tribunal de Justiça, acima transcrita, na verdade condena os

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

empreendedores imobiliários ao pagamento de danos meramente hipotéticos, diante da ausência de prova concreta de que os adquirentes conseguiriam locar suas unidades a terceiros, ou delas tirar frutos imediatos.

Não há razão para alterar o entendimento sumulado deste Tribunal de Justiça. O inadimplemento da prestação de entrega da unidade autônoma gera perdas e danos indenizáveis ao adquirente. No dizer de **Melhim Namem Chalhub**, *“o inadimplemento do incorporador, relativo ao injusto retardamento da conclusão da obra, causa prejuízos representados pela subtração dos legítimos resultados do investimento realizado pelos adquirentes, resultados esses que correspondem à percepção da renda de aluguéis da unidade imobiliária adquirida ou à utilização dessa unidade, notadamente para moradia própria ou para desenvolvimento de negócio próprio”* (**Melhim Namem Chalhub. Da incorporação imobiliária. 3ª. Edição atualizada Renovar. Rio de Janeiro, 2.010, p. 357**).

Há entendimento torrencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“a jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável”*. (**AgInt no AREsp 986711 / DF, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 15/12/2016; AgRg no REsp. nº 1.202.506/RJ 3ª Turma rel. Min. Sidnei Beneti j. 07/02/2012 Dje 24/02/2012; REsp. nº 808.446/RJ 3ª Turma rel. Min. Castro Filho j. 24/08/2006 DJU 23/10/2006, p. 312, entre dezenas de outros**)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Embora o precedente acima citado se refira à existência de uma presunção da existência de dano, talvez o mais correto fosse assentar a existência de uma probabilidade de prejuízo decorrente do atraso da entrega de bem por natureza frugífero.

O inadimplemento da prestação de entrega da unidade autônoma ao adquirente normalmente gera danos indenizáveis. Podem ocorrer danos emergentes e lucros cessantes.

No caso do atraso na entrega de unidades autônomas, alguns danos emergentes desde logo são lembrados. O pagamento de aluguel em imóvel distinto, enquanto se aguarda a entrega da unidade prometida, é o mais evidente, e deve perdurar não somente até a citação, ou mesmo a sentença, mas até a efetiva entrega das chaves ao adquirente, momento em que poderá este desfazer o contrato de locação.

Podem ocorrer também lucros cessantes. Lucros cessantes nada mais são do que os ganhos de que ficou o credor privado em virtude do evento danoso. Em termos diversos, é a exclusão de um ganho que era ou poderia ser esperado, atual ou futuramente, se o fato danoso não houvesse ocorrido (**Jorge Cesa Ferreira da Silva. Inadimplemento das obrigações, Editora RT, São Paulo, 2007, p. 164**).

A título de ilustração, o Código Civil Alemão (BGB), no § 252, 2ª alínea, de modo muito mais preciso do que o Código Civil Brasileiro, define o lucro cessante como “*o que, em conformidade com o transcurso normal das coisas ou em razão de especiais circunstâncias, notadamente medidas e providências adotadas, podia, com probabilidade, ser esperado*”.

A definição se ajusta perfeitamente à situação em exame. De acordo com o curso natural das coisas, natural e provável que bens frugíferos, com origem em investimentos elevados dos adquirentes,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

geram vantagens aos seus titulares.

O termo *lucros cessantes*, embora consolidado por quase um século de uso, induz a certo equívoco conceitual. O mais comum deles é pressupor que se exija um ganho pretérito constante e habitual, que foi interrompido pelo ato ilícito. O exemplo clássico é o do taxista que sofre uma colisão em seu veículo, e calcula a féria que deixou de ganhar com base no rendimento médio passado **(Gisela Sampaio da Cruz Guedes. Lucros cessantes – do bom senso ao postulado normativo da razoabilidade, Editora RT, São Paulo, 2.011, p. 72).**

Nem sempre, porém, se exige a prova de ganhos pretéritos que deixaram de se projetar para o futuro em razão do ato ilícito como pressuposto dos lucros cessantes. Os exemplos mais frequentes são exatamente os imóveis que deixaram de ser entregues nas datas convencionadas. Há entendimento absolutamente sedimentado no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que *“não entregue pela vendedora imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso.* **(STJ, AgRg no Ag 692543/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 09.09.2007, entre dezenas de outros).**

Não resta dúvida que a prova dos danos emergentes é mais exigente do que a dos lucros cessantes. O dano emergente deve ser provado em toda a sua extensão, ao passo que o lucro cessante *“não comporta essa prova absoluta e admite ilações ou presunções, pois que tratamos de fatos não sensíveis, mas prováveis”* **(Manoel Ignacio Carvalho de Mendonça. Doutrina e prática das obrigações, Ed. Francisco Alves, 1.911, Rio de Janeiro, vol 2, p. 58).**

O que se exige é tão somente uma probabilidade objetiva,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

que resulte do curso normal das coisas, e das circunstâncias do caso concreto **(Agostinho Alvim. Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências, Saraiva, 1.949, p. 204).**

Julgado do Superior Tribunal de Justiça que bem apanhou o tema da prova dos lucros cessantes fixou o seguinte: “*A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido.*” **(STJ, REsp 644984/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402).**

Não prevalece, por isso, entendimento minoritário dos tribunais no sentido de que, apesar do atraso das obras, sem prova concreta de que os adquirentes deixaram de lucrar, inexistente indenização a ser paga. Para tal corrente, são arguidos prejuízos hipotéticos e não concretos. Tal tese se ressentir de dois defeitos. O primeiro é o de exigir prova cabal dos lucros cessantes, esquecendo-se que são eles, por natureza, sempre abstratos e calcados em juízo de probabilidade e de razoabilidade. O segundo é o de esquecer que como a unidade não foi entregue, jamais o adquirente poderia provar que a teria locado a terceiros. Isso porque, salvo exceções, não se locam imóveis na planta, mas somente imóveis prontos.

Os lucros cessantes, assim, são essencialmente os frutos que os adquirentes receberiam se o imóvel tivesse sido entregue na data prevista. Podem ser fixados em liquidação de sentença, ou, de modo

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

mais célere e direto, mediante fixação equivalente à remuneração que a unidade geraria, em montante próximo a 0,5% do valor do imóvel.

Confira-se, entre outros, precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo a respeito do cálculo:

“Lucros Cessantes. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel” (TJSP, Apelação nº 0003647-67.2012.8.26.0071, Rel. Carlos Alberto Garbi, j. 23/04/2013).

Arguem *amicus curiae* que na realidade o tema em exame não versa sobre lucros cessantes, mas sim sobre perda de uma chance.

É bom lembrar que as figuras dos lucros cessantes e da perda de uma chance não se confundem. Do ponto de vista teórico, é possível perceber que essas duas facetas do dano patrimonial são intrinsecamente diferentes.

Na perda de uma chance, há um dano emergente, uma vez que a chance em si considerada já se encontra no patrimônio do lesado no momento em que se verifica o evento danoso. Nesse sentido, a perda de chance caracteriza-se como lesão ao próprio direito patrimonial do

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

lesado, sendo um dano certo. A consequência é que a perda de uma chance deixa de figurar na categoria dos lucros cessantes e se desloca para a categoria dos danos emergentes, o que parece tecnicamente mais aceitável (**Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Lucros Cessantes, 2011, p. 120-121**).

Não é por acaso que **Maurizio Bocchiola**, citado por **Gisela Sampaio da Cruz Guedes**, defende que a perda de uma chance não pode ser considerada lucro cessante, pois, nesses casos, não se deve conceder a indenização pela vantagem perdida, mas, sim, pela perda da possibilidade de se conseguir essa vantagem, possibilidade esta que já integrava o patrimônio do lesado (**Gisela Sampaio da Cruz Guedes, obra citada, p. 123**).

Em termos diversos, a perda de uma chance se situa no plano dos danos emergentes, uma vez que a chance propriamente dita já integra o patrimônio do lesado à época do evento danoso, de modo que o dano é certo. Por outro lado, os lucros cessantes configuram dano provável, indemonstrável, que deve ser aferido por meio do que ordinariamente acontece, isto é, com base no transcurso normal das coisas.

É por isso que os lucros cessantes são indenizados por inteiro, enquanto a chance perdida é indenizada tão somente na proporção de sua probabilidade.

Não há, pois, como admitir a confusão entre as duas figuras.

O termo final da indenização dos lucros cessantes, tal como sumulado por este Tribunal de Justiça, corresponde à entrega física e jurídica da unidade ao adquirente.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Isso porque a prestação assumida pelo incorporador não é somente a de entrega física da unidade autônoma, mas também a de sua entrega jurídica. Não basta a mera obtenção do *habite-se*, mas também a entrega das chaves. O *habite-se* apenas atesta a regularidade administrativa do empreendimento, é averbado junto ao Oficial de Registro Imobiliário para a subsequente instituição do condomínio edilício. Somente então poderá ser outorgada escritura de venda e compra e transferência do domínio da unidade autônoma já especificada. A perfeição jurídica da unidade também se compreende nos deveres do incorporador.

Gera o negócio jurídico complexo de incorporação imobiliária múltiplos deveres ao incorporador. Gera tanto obrigações de fazer, tais como promover a construção do edifício, obter o *habite-se*, averbar a construção, instituir o condomínio edilício e outorgar a escritura definitiva, como obrigações de dar, tal como a entregar a unidade ao adquirente **(Melhin Namem Chalhoub. Da incorporação imobiliária. 3ª. Edição atualizada Renovar. Rio de Janeiro, 2.010, p. 357).**

Destaco que o Eminent Desembargador Grava Brazil, lançou bem redigido voto divergente em relação ao tema em exame. Propõe S. Exa., secundado por manifestações dos não menos Eminent Desembargadores Donegá Morandini e Beretta Filho, que os lucros cessantes devem ser contados ao montante de 0,5% ao mês sobre o capital desembolsado, e não sobre o valor da unidade autônoma cuja entrega atrasou.

Apesar dos judiciosos argumentos postos nos votos dissidentes, me permito refutá-los. Reitero que os lucros cessantes devem ser calculados sobre o valor da unidade em atraso. A razão disso é simples e técnica: a prestação inadimplida não é de devolução do capital já pago, ou seja, não há prestação pecuniária, tal como ocorre nas hipóteses de resolução do contrato, com retorno das partes ao status quo ante. Aqui o adquirente deseja o

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cumprimento do contrato, e não a sua extinção. A prestação inadimplida é de entrega da unidade autônoma por inteiro. Logo, os frutos não podem e não devem corresponder ao capital já despendido, mas sim ao que renderia a unidade, se tivesse esta sido entregue no prazo ajustado.

Repito que há desvio de ótica no cálculo das perdas e danos incidentes apenas sobre o capital já investido pelo adquirente. Isso porque o prejuízo do comprador não diz respeito aos juros sobre aquilo que já gastou, mas sim pela privação do uso de unidade que não recebeu no prazo.

Finalmente, como o caso não envolve prestação pecuniária inadimplida - mas sim prestação de entrega de uma unidade imobiliária - não me parece adequado que enunciado de natureza normativa precifique as perdas e danos em rígidos 0,5% ao mês. Sabido que o mercado imobiliário é volúvel, de modo que alugueis não recebidos podem flutuar ao longo do tempo, de acordo com o momento econômico do país. Em tempos de economia aquecida e escassez de imóveis, alugueis sobem, e movimento inverso ocorre em momentos de crise.

Essa a razão pela a qual as perdas e danos devem ser calculadas sobre o valor da unidade cuja prestação de entrega foi inadimplida, sem fixação de percentual determinado,

Diante do acima exposto, proponho enunciado que englobe as duas Súmulas de jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

“O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”

Tema no 06 - Ilicitude da taxa de evolução de obra.

Por ocasião do julgamento da admissibilidade do presente IRDR, o tema da ilicitude dos denominados “juros de obra” despertou polêmica e voto dissidente do Eminentíssimo Desembargador Grava Brazil. Entendeu S. Exa., em judiciosas razões, que a cobrança de tal verba está vinculada a contratos do Programa Minha Casa Minha Vida, com interesse direto da Caixa Econômica Federal. A competência para exame da matéria, por consequência, seria da Justiça Federal.

Repete-se o que já foi dito no tema no. 02 acima. O interesse da CEF no repasse dos “juros de obra” é meramente reflexo, ou indireto, sem força suficiente para deslocar a competência do julgamento do presente incidente.

Isso porque a discussão sobre a licitude – ou ilicitude – do repasse dos juros de obra se trava exclusivamente entre os empreendedores imobiliários e os adquirentes de unidades autônomas, sem qualquer repercussão econômica sobre o agente financeiro.

Em outras palavras, não se discute a licitude de cláusula inserta no contrato de financiamento, que permite a cobrança de referido encargo. O que se discute é tão somente a licitude do repasse de tal encargo do empreendedor imobiliário para o adquirente de unidade futura.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Disso decorre que eventual ilicitude do repasse do encargo se resolverá em perdas e danos entre o adquirente e o empreendedor imobiliário. Não há condenação do agente financeiro e nem invalidade da cláusula inserta no contrato de mútuo.

Essa a razão, aliás, pela qual centenas – ou milhares – de casos nos quais se discute a licitude de referido repasse foram e são julgados pela Justiça Comum, sem deslocamento para a Justiça Federal. Não faria sentido que os casos concretos e singulares fossem julgados pela Justiça Comum, mas o IRDR que visa uniformizar e dar segurança jurídica aos contendores fosse julgado pela Justiça Federal.

Passo ao mérito do tema 06.

Não há qualquer ilicitude no repasse aos adquirentes de unidades futuras dos denominados “juros de obra” ou “juros de evolução de obra” ou “taxa de evolução de obra” durante o período acordado pelas partes no contrato de construção do empreendimento imobiliário.

Nos empreendimentos do SFH ou do Programa Minha Casa Minha Vida, nos quais o promissário comprador durante a construção assume financiamento perante a instituição financeira, a cobrança de encargos segue regime peculiar.

Como explica de modo didático voto do Desembargador Carlos Alberto de Salles, no julgamento da apelação nº 1007481-89.2013.8.26.0309:

“No que diz respeito à taxa de evolução da obra, tampouco assiste razão à ré. Ainda que esses valores tenham sido cobrados e

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recebidos pela Caixa Econômica Federal em consonância com contrato de financiamento celebrado entre esta e os autores, a ré deve restituir os consumidores os valores pagos durante o período de sua mora. Em razão do modo como o contrato de financiamento durante a obra é redigido, congela-se o valor a financiar, e, até que a obra seja concluída, o consumidor paga apenas “encargos relativos a juros e atualização monetária”. Somente depois da individualização da matrícula é que se passa à amortização do débito propriamente. Assim, evidente que, quanto mais tempo a conclusão atrasar, mais os consumidores teriam de pagar a título de taxas de “evolução da obra” ou “fase de obras”. Acolher a pretensão da ré, portanto, equivaleria a repassar ao consumidor encargos decorrentes exclusivamente da mora da vendedora, aos quais os compradores não deram causa e que estão completamente fora de seu controle o que não se pode admitir” (TJSP j. 27/03/2015).

Disso decorre que o repasse dos chamados “juros de obra” ou “taxa de evolução de obra” é lícito e perfeitamente afinado com a operação econômica do contrato durante o curso do prazo de entrega da unidade.

Escoado tal prazo, incluído aí o período de tolerância ajustado no contrato, o repasse se torna automaticamente ilícito.

Isso porque, como explicou o Desembargador Cláudio Godoy, quando do julgamento do recurso de Apelação nº 4003537-91.2013.8.26.0482, em 11.08.2015:

“Com efeito, no contrato de mútuo firmado com a CEF para quitação do saldo devedor (fls. 60/89), previu-se que o pagamento dos encargos mensais seria devido a partir do mês subsequente ao da

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contratação, respondendo o mutuário pelo pagamento de juros e de correção monetária durante a construção (cláusula 7ª, I, 'a' – fls. 65), assim ainda antes do início da exigibilidade das parcelas de amortização do saldo devedor, após o término da obra.

Neste contexto, não há que se falar em devolução, tout court, de valores pagos, afinal, ao mutuante, assim revertidos em favor do promissário. E menos ainda se autoriza, na mesma esteira, nenhuma correção, mero fator de repotenciação.

Porém, diante do retardo no cumprimento da obrigação afeta à ré de concluir as obras, privou-se o promissário da possibilidade de iniciar a amortização do principal do mútuo já contratado.

E aí o ponto nodal a salientar. Como previsto no contrato de financiamento (cláusulas 7ª, I e par. 3º, e 12ª), no período das obras, ou chamado de produção, portanto antes que regularizado o término da construção, os pagamentos pelo adquirente eram tão somente de juros, e calculados sobre o saldo devedor, sem amortização do capital. O denominado retorno do valor mutuado, assim a sua amortização, apenas se poderia dar após a conclusão regular das obras.

O resultado é que o retardo da fornecedora retirou do consumidor a possibilidade de, mais cedo, amortizar o capital e, com isso, reduzir o saldo devedor sobre o qual calculados os juros do financiamento. Por conseguinte, nem a totalidade dos juros pagos deve ser devolvida, porque encargos de financiamento efetivamente tomado, disponibilizados os recursos, mas nem, por isso, nenhum importe de juros se deve devolver.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

A ré deverá devolver a diferença entre os juros pagos e os que seriam devidos se não houvesse atraso e se, assim, o capital pudesse ter sido mais cedo amortizado, diminuindo a base de cálculo dos mesmos acréscimos. Tudo a apurar em liquidação.”

Essa é a posição adotada de modo pacífico no Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não há ilicitude do repasse dos juros de obra durante o período de construção do empreendimento previsto no contrato. Escoado o prazo de entrega, computado o período de tolerância, os pagamentos que serviriam para amortização do principal são usados para abater juros do financiamento, em prejuízo do adquirente **(Apelação nº 1025469-80.2014.8.26.0506, Donegá Morandini, j 5 de junho de 2017 TJSP - Ap. 1016150-34.2013.8.26.0309 - rel. Des. Alexandre Coelho - j. 05/11/2015; TJSP - Ap. 0007884- 98.2012.8.26.0248 - rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda - j. 12/03/2015; TJSP - Ap. 4009305-73.2013.8.26.0554 - rel. Des. Donegá Morandini - j. 06/11/2014; TJSP - Ap. 1004650-68.2013.8.26.0309 - rel. Viviani Nicolau - j. 27/11/2014).**

Também o Superior Tribunal de Justiça encampou tal posição, ao fixar:

“Os "juros de obra" pagos após o prazo de previsão de entrega das chaves, deverão ser ressarcidos pela construtora ao consumidor”. **(AResp 718080, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 08/06/2016).**

Recebi os votos parcialmente divergentes dos Eminentes Desembargadores Carlos Alberto Garbi, Grava Brazil, Donegá

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Morandini e Beretta da Silveira.

Parte das dissensões se refere apenas à redação. Têm integral razão os Eminentes Magistrados ao propor que o enunciado encampe a expressão “ou outros encargos equivalentes”, de modo a permitir que a decisão normativa abarque todas as verbas que os empreendedores possam pretender cobrar sob a mesma causa, apenas com nomes distintos.

No que se refere à substituição da expressão “entrega das chaves” por entrega da “unidade autônoma”, entendo que a melhor solução é a proposta pelo Eminente Des. Beretta da Silveira, que soma os dois termos.

Não me parece adequada a proposta do Des. Grava Brazil, de simples substituição de uma expressão (entrega das chaves) por outra (entrega da unidade autônoma). Isso porque muitas incorporadoras entendem que a unidade já está entregue com a mera expedição do habite-se. Sucede que entre tal data e a transferência da posse direta ao adquirente, após a instituição do condomínio edilício junto ao Oficial do Registro de Imóveis e vistoria da unidade, decorrem semanas, ou mesmo meses. Pondera o Eminente Desembargador que muitas vezes o próprio adquirente deixa indevidamente de receber as chaves. Claro que em tal caso estamos diante de moras sucessivas – primeiro do empreendedor e em seguida do adquirente – hipótese fática não contemplada no enunciado.

Essa a razão pela qual entendo que o enunciado, para maior clareza, possa abranger as expressões entrega das chaves e da unidade autônoma.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Proponho o seguinte enunciado:

Tema 06 - “É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância”.

Tema 07- Restituição dos valores pagos em excesso de forma simples ou em dobro

As vendas ou promessas de venda de unidades autônomas futuras normalmente tipificam relações de consumo.

Nada impede, porém, que investidores do ramo imobiliário, ou mesmo pessoas jurídicas, adquiram unidades autônomas como investimento, ou como ativo permanente para consecução de suas atividades sociais.

Dois podem ser os regimes jurídicos que regulam a devolução de quantias indevidamente cobradas ou pagas nos contratos de aquisição de unidades autônomas futuras: direito comum (art. 940 CC) e relação de consumo (art. 42, par. único CDC).

No que se refere ao regime de direito comum, o artigo 940 do Código Civil tem jurisprudência sedimentada e objeto de antiga Súmula, no sentido de que a cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar à devolução em dobro. Confira-se a súmula 159 do Supremo

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Tribunal Federal: *“Cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 do CC”* [CC de 1.916].

No que se refere ao regime do Código de Defesa do Consumidor, o artigo 42, parágrafo único, dispõe que *“o consumidor, cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável”*.

Embora a doutrina consumerista de modo unânime dispense o dolo (ou mesmo a culpa) do fornecedor para a aplicação da sanção da restituição em dobro, não é este o entendimento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Afirma a doutrina consumerista que o fornecedor somente se exime da sanção se provar engano justificável, não proveniente de dolo ou mesmo de culpa **(Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Direito do Consumidor, Atlas, p. 170; Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto, 10ª. Edição Gen Forense, p. 410)**.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, porém, se pacificou no sentido contrário, de exigir, ainda nas relações de consumo, o dolo do fornecedor para justificar a devolução em dobro, especialmente se o pagamento tem causa em cláusula contratual.

Confira-se, entre dezenas de outros, os seguintes precedentes:

“A jurisprudência desta Corte Superior firmou o entendimento de que para se determinar a repetição do indébito em dobro deve estar

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

comprovada a má-fé, o abuso ou leviandade, como determinam os arts. 940 do Código Civil e 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, o que não ficou comprovado na presente hipótese, tornando imperiosa a determinação de que a repetição se dê de forma simples. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência deste Tribunal. Aplicação da Súmula 83/STJ". (AgRg no AREsp 606.522/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 13/5/2016; AgRg no AREsp 605.634/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 25.11.2016; AgInt no AREsp 779.575/PB, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 21.10.2016; REsp 1539815 / DF, Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE; REsp nº 1.032.952/SP, Rel.: Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma; DJe 26/3/2009; AgInt no REsp 1449237 / PR, Ministro MOURA RIBEIRO, j. 25/04/2017).

Fixou o Superior Tribunal de Justiça que nem toda cobrança com origem em cláusula contratual ilícita se reputa de má-fé. A própria discussão sobre a validade da cláusula consensualmente acordada e executada pelas partes, de algum modo, afasta o dolo do contratante. (STJ REsp 1300032, Min. Mauro Campbell, julgado em 07.03.201; REsp 1060001/DF, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJe 24.2.2011; AgRg no AREsp 268.154/RJ, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. em 11.02.2014 pela 4ª T.; AgRg no REsp 1199273/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 19/08/2011).

O Tribunal de Justiça de São Paulo seguiu na mesma direção do Superior Tribunal de Justiça. O entendimento é

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

praticamente pacífico no sentido da devolução simples da cobrança e pagamento em excesso, salvo dolo do fornecedor **(TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 1115157-10.2014.8.26.0100 - Rel. Rui Cascaldi j. 08/05/2017; 3ª. Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1004349-21.2016.8.26.0664, Rel. Donegá Morandini, j. 5 de junho de 2017; Apelação nº 1008399-33.2016.8.26.0004, Rel. Natan Zelinschi, j. 18 de maio de 2017; Ap. 1004115-54.2016.8.26.0077, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. em 07.02.2017 10ª Câmara; Apelação nº 1028166-03.2014.8.26.0562, Rel. Des. MARY GRÜN).**

Diante do torrencial entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema, proponho o seguinte enunciado:

Tema 07 - “A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor”.

Tema 08

Congelamento do saldo devedor enquanto a unidade autônoma não for entregue aos adquirentes;

O tema em exame diz respeito ao congelamento do saldo devedor do preço das unidades autônomas cujo prazo de entrega foi excedido, computado o período de tolerância.

A respeito do assunto, dispõe a Súmula 163 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor”.

Se a incorporadora deixa de entregar a unidade autônoma no prazo previsto, pode o adquirente sustar as parcelas do preço que se vencerem no mesmo prazo e em datas posteriores a tal prestação, com fundamento no artigo 477 do Código Civil (*exceptio non adimpleti contractus*).

A exigibilidade das parcelas do preço fica suspensa até a correspondente entrega das chaves. Cumprida a prestação devida pelo incorporador, porém, imediatamente cessa a causa da *exceptio non adimpleti contractus*, de modo que retoma o contrato a sua vida normal.

A suspensão da exigibilidade das parcelas do preço, contudo, não paralisa a incidência da mera atualização monetária sobre o saldo devedor. Os valores das parcelas devem ser atualizados desde a data de vencimento prevista no contrato até o efetivo pagamento, como simples modo de preservação do valor real ou de troca da moeda.

Sabido que a correção monetária nada acrescenta à dívida, mas apenas impede a sua corrosão. Disso decorre que mesmo o alienante em mora faz jus à atualização da parcela faltante do preço, pois sua corrosão consistiria pena não prevista em lei. **(REsp 1.391.770, 1ª Turma, DJe de 09/04/2014. No mesmo sentido: REsp 1.202.514/RS, 3ª Turma, minha relatoria, DJe de 30/06/2011 e AgRg no REsp 780.581/GO, 4ª Turma, DJe de 19/10/2010).**

Existe posição absolutamente pacificada no Superior Tribunal de Justiça no sentido que a mora na entrega das chaves pela construtora não constitui causa de suspensão da correção monetária do saldo devedor, mas tão somente de substituição do indexador, do Índice

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nacional da Construção Civil (INCC) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo quando o INCC for menor e, portanto, mais favorável ao consumidor, devendo incidir depois do vencimento do prazo, incluindo o de tolerância (**REsp 1454139 / RJ, 3ª. T., Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 03/06/2014**).

A razão desse posicionamento é simples, ainda segundo o entendimento tranquilo do Superior Tribunal de Justiça:

“Nesse contexto, salvo melhor juízo, o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação, no caso a entrega do imóvel, não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexiste equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos”.

“Em outras palavras, o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência”. (**AREsp 667623 Ministra NANCY ANDRIGHI, j. 12/06/2017**).

No que se refere aos juros, ou a eventual cláusula penal sobre as parcelas sustadas do preço, a situação é outra. Claro que a mora do incorporador exclui a mora simultânea dos adquirentes, de modo que não incidem os juros e a multa das parcelas em suspenso por força do atraso na entrega das unidades autônomas.

Enquanto não ocorrer a efetiva entrega das chaves aos adquirentes, com consequente imissão na posse direta da unidade autônoma, eventuais impostos, taxas, tarifas e despesas condominiais são de exclusiva responsabilidade do incorporador.

O que se pode discutir e decidir, em caráter

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

normativo, é a troca do indexador após o vencimento do prazo de entrega das unidades autônomas, computado o período de tolerância.

Há entendimento pacífico do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça que *“não se aplica o INCC como índice de correção após à entrega da obra”* (**AgRg no REsp 579.160/DF, 4ª Turma, DJe de 25/10/2012. No mesmo sentido: AgRg no Ag 1.349.113/PE, 3ª Turma, DJe de 19/08/2011**).

Seguindo nessa mesma linha de raciocínio e considerando que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora, afigura-se igualmente inaplicável o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra. (**STJ, EDcl no REsp 1.629.427/RJ, 3ª Turma, DJe de 01/02/2017; AgInt nos EDcl no AREsp 897.311/RJ, 3ª Turma, DJe de 07/11/2016; REsp 1.454.139/RJ, 3ª Turma, DJe de 17/06/201**).

Propõe-se, à vista do que acima se expos, o seguinte enunciado, que apenas consolida e estende a Súmula 163 deste Tribunal de Justiça de São Paulo:

Tema 08 - “O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente dos juros e multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que refletem a variação do custo da construção civil, por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravosos ao consumidor”

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Tema 09

Aplicação da multa do art. 35 , parágrafo 5º., da L. 4.591/64 ao incorporador inadimplente

Dispõe o artigo 35 da L. 4.591/64:

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32

.....

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição"

Verifica-se de imediato que o artigo 35 da L. 4.591/64 se aplica aos casos de irregularidade do registro da incorporação imobiliária, ou negativa de celebração dos contratos de compromisso de compra e venda com os adquirentes que dispõem de simples reservas de unidades.

Sabido que pode o incorporador estipular prazo de carência, desde que o faça expressamente, para fins de desistência do empreendimento, na hipótese de sua inviabilidade econômica (art. 34 da L.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

4.591/64).

Se não houver prazo de carência expressamente fixado, ou ultrapassado o prazo de carência sem denúncia da incorporação, tem o incorporador a obrigação de, em 60 dias, celebrar com os adquirentes os contratos correspondentes (compromisso de compra e venda, construção, etc) **(Melhin Namen Chalhub, Da Incorporação Imobiliária, 3ª. Edição Renovar, p. 163/164)**

Em outras palavras, na primeira fase da incorporação surge o direito do adquirente, com correlata obrigação imposta ao incorporador, de celebrar o contrato preliminar. A violação a esse direito é regulada pelo artigo 35, acima transcrito, e gera a pesada multa de 50% sobre o valor que o adquirente já tiver pago **(Caio Mário da Silva Pereira, Condomínio e Incorporações, 10ª. Edição, Forense, p. 275/278).**

Não contempla a norma do artigo 35 da L. 4.591/64, portanto, a hipótese de atraso de entrega das unidades autônomas já compromissadas aos adquirentes, mas sim a negativa da celebração do próprio contrato preliminar.

São duas hipóteses completamente distintas. A primeira, prevista no artigo 35 da L. 4.591, na fase inicial da incorporação imobiliária, de recusa do incorporador celebrar o próprio contrato de compromisso de compra e venda, após o prazo de desistência do empreendimento. A segunda, de incorporação imobiliária regular, com contratos de compromisso de compra e venda já celebrados, cuja execução, consistente da entrega das unidades autônomas, ter atrasado por várias causas.

Não há como estender a multa legal prevista para a

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fase inicial da incorporação para hipótese radicalmente distinta, que diz respeito ao atraso na entrega das unidades aos adquirentes.

O Eminentíssimo Desembargador Donegá Morandini propôs inicialmente a redação de enunciado admitindo a incidência da referida multa, para as hipóteses de ausência do próprio registro da incorporação imobiliária. A proposição foi posteriormente retirada, mas merece algumas considerações.

É verdade que a proposição do Eminentíssimo Juiz Mauro Antonini, que provocou a suscitação do incidente, foi genérica a respeito. Sucede que, compulsando os autos do caso paradigma, se constata que a incorporação se encontra regularmente registrada, e o que almejam os adquirentes é a extensão da multa do artigo 35 para a hipótese de atraso da entrega da unidade.

Não resta dúvida que a falta do próprio registro da incorporação faz incidir a multa prevista expressamente no artigo 35 da L. 4.591/64 para a situação, mas sobre tal questão não paira dúvida, diante da absoluta clareza da lei.

O que se discute é a extensão da multa prevista para a ausência de registro da incorporação, para situação de atraso da entrega da obra, e penso que o enunciado deve elucidar somente tal dúvida.

Proponho o seguinte enunciado a respeito da tese:

Tema 09 - “Não se aplica a multa prevista no artigo 35, parágrafo 5º. da L. 4.591/64 para os casos de atraso de entrega das unidades autônomas aos promissários compradores”.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conclusão

Proponho o julgamento do presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas para que, na forma do artigo 985 do Código de Processo Civil, as teses aprovadas sejam aplicadas a todos os processos individuais e coletivos pendentes, ou casos futuros que versem sobre as mesmas questões de direito no Estado de São Paulo, inclusive nos Juizados Especiais.

Não é o caso de se determinar a suspensão dos processos em curso, tema já deliberado por ocasião da decisão que admitiu o IRDR, e por mais de uma razão: (i) primeiro, porque as teses ora firmadas referendam súmulas de jurisprudência deste Tribunal de Justiça, com alteração apenas de redação; (ii) segundo, porque se escoou o prazo anual do art. 980 do NCPC.

Eventuais recursos especial ou extraordinário serão dotados de efeito suspensivo dos efeitos deste Acórdão (art. 987 NCPC), sem que isso implique, porém, a paralisação de processos cujo prosseguimento foi autorizado por esta Turma Julgadora ao admitir o incidente.

O julgamento da causa-piloto será realizado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível de Piracicaba, à luz das teses ora aprovadas, com o escopo de evitar avocação de processo e supressão de instância.

Resultado do julgamento do incidente de resolução de demandas repetitivas:

- (i) Dar por prejudicada a tese de no. **03** —

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

“Alegação de que a multa contratual, prevista em desfavor do promissário comprador, deve ser aplicada por reciprocidade e isonomia, à hipótese de inadimplemento da promitente vendedora”, porque afetada pelo Superior Tribunal de Justiça (REsps 1614721/DF e 1631485/DF - Tema 971));

- (ii) Rejeitar a tese no. 04 – **“Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores”, por envolver necessariamente matéria fática ao exame de cada caso concreto;**
- (iii) Aprovar as seguintes teses, mediante adoção dos enunciados abaixo:

Tema no. 01 - “É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

Tema no. 02 – “Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel”

Tema no. 05 – “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”

Tema 06 - “É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância”

Tema 07 - “A restituição de valores pagos

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor”

Tema 08 - “O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente dos juros e multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que refletem a variação do custo da construção civil por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravosos ao consumidor”

Tema 09 - “Não se aplica a multa prevista no artigo 35, parágrafo 5º. da L. 4.591/64 para os casos de atraso de entrega das unidades autônomas aos promissários compradores”.

FRANCISCO LOUREIRO

Relator

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmulas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Seção de Direito Privado

Súmulas 1 a 25 (DJE 06/12/2010, p. 1 e 2)
Súmulas 38 a 62 (DJE 14/04/2011, p. 1 e 2)
Súmula 22 (DJE 03/06/2011, p. 1 – retificação)
Súmulas 90 a 97 (DJE 13/02/2012, p. 1)
Súmula 98 (DJE 05/11/2012, p. 1)
Súmulas 99 a 105 (DJE 28/02/2013, p.1)
Súmulas 159 a 164 (DJE 01/02/2016, p. 5 a 10)

Direito Privado

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Súmula 4: É cabível liminar em ação de imissão de posse, mesmo em se tratando de imóvel objeto de arrematação com base no Decreto-Lei nº 70/66.

Súmula 5: Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por ser matéria estranha ao autor, a discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário.

Súmula 6: Os alimentos são sempre devidos a partir da citação, mesmo que fixados em ação revisional, quer majorados ou reduzidos, respeitado o princípio da irrepetibilidade.

Súmula 7: Nos contratos de locação, responde o fiador pelas suas obrigações mesmo após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se não se exonerou na forma da lei.

Súmula 8: É penhorável o único imóvel do fiador em contrato locatício, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009, de 29.03.1990, mesmo após o advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14.02.2000.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmula 9: O recebimento do seguro obrigatório implica tão-somente quitação das verbas especificamente recebidas, não inibindo o beneficiário de promover a cobrança de eventual diferença.

Súmula 10: Na cobrança de seguro obrigatório o autor tem a opção de ajuizar a ação no foro do lugar do fato, do seu domicílio ou do réu.

Súmula 11: A falta do bilhete do seguro obrigatório ou da comprovação do pagamento do prêmio não exime a seguradora de honrar a indenização, ainda que o acidente anteceda a vigência da Lei nº 8.441/92.

Súmula 12: A ação de cobrança pode ser direcionada contra todos ou qualquer dos condôminos individualmente, no caso de unidade autônoma pertencente a mais de uma pessoa.

Súmula 13: Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação. (Art. 290, do C.P.C.).

Súmula 14: A cédula de crédito bancário regida pela Lei nº 10.931/04 é título executivo extrajudicial.

Súmula 15: É cabível medida liminar em ação possessória decorrente de contrato verbal de comodato, desde que precedida de notificação e audiência de justificação de posse para verificação dos requisitos estabelecidos no art. 927 do Código de Processo Civil.

Súmula 16: Insere-se na discricção do Juiz a exigência de caução e análise de sua idoneidade para sustação de protesto.

Súmula 17: A prescrição ou perda de eficácia executiva do título não impede sua remessa a protesto, enquanto disponível a cobrança por outros meios.

Súmula 18: Exigida ou não a indicação da causa subjacente, prescreve em cinco anos o crédito ostentado em cheque de força executiva extinta (Código Civil, art. 206, § 5º, I).

Súmula 19: Vedada a prisão por infidelidade (STF, Súmula 25) é admissível a remoção de bem penhorado.

Súmula 20: A execução extrajudicial, fundada no Decreto-Lei nº 70, de 21.11.1966, é constitucional.

Súmula 21: Na chamada denúncia vazia, a retomada é deferida pela só conveniência do locador, sendo dispensável audiência de instrução e julgamento.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmula 22: Em casos de notificação premonitória desacompanhada de procuração, consideram-se ratificados os poderes para a prática do ato com a juntada do competente instrumento de mandato ao ensejo da propositura da ação.

Súmula 23: A notificação premonitória não perde a eficácia pelo fato de a ação de despejo não ser proposta no prazo do art. 806 do Código de Processo Civil.

Súmula 24: A locação verbal presume-se por tempo indeterminado.

Súmula 25: O usufrutuário não se equipara ao adquirente para o fim de aplicação do art. 8º, da Lei nº 8.245/91.

Súmula 38: No pedido de falência, feita a citação por editais e ocorrendo a revelia é necessária a nomeação de curador especial ao devedor.

Súmula 39: No pedido de falência fundado em execução frustrada é irrelevante o valor da obrigação não satisfeita.

Súmula 40: O depósito elisivo não afasta a obrigação do exame do pedido de falência para definir quem o levanta.

Súmula 41: O protesto comum dispensa o especial para o requerimento de falência.

Súmula 42: A possibilidade de execução singular do título executivo não impede a opção do credor pelo pedido de falência.

Súmula 43: No pedido de falência fundado no inadimplemento de obrigação líquida materializada em título, basta a prova da impontualidade, feita mediante o protesto, não sendo exigível a demonstração da insolvência do devedor.

Súmula 44: A pluralidade de credores não constitui pressuposto da falência.

Súmula 45: Quem não se habilitou, ainda que seja o requerente da falência, não tem legitimidade para recorrer da sentença de encerramento do processo.

Súmula 46: A lei falimentar, por especial, possui todo o regramento do pedido e processo de falência, e nela não se prevê a designação de audiência de conciliação.

Súmula 47: O credor não comerciante pode requerer a quebra do devedor.

Súmula 48: Para ajuizamento com fundamento no art. 94, II, da lei nº 11.101/2005, a execução singular anteriormente aforada deverá ser suspensa.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmula 49: A lei nº 11.101/2005 não se aplica à sociedade simples.

Súmula 50: No pedido de falência com fundamento na execução frustrada ou nos atos de falência não é necessário o protesto do título executivo.

Súmula 51: No pedido de falência, se o devedor não for encontrado em seu estabelecimento será promovida a citação editalícia independentemente de quaisquer outras diligências.

Súmula 52: Para a validade do protesto basta a entrega da notificação no estabelecimento do devedor e sua recepção por pessoa identificada.

Súmula 53: Configurada a prejudicialidade externa, o pedido de falência deverá ser suspenso pelo prazo máximo e prorrogável de um ano.

Súmula 54: O registro do ajuizamento de falência ou de recuperação de empresa no cartório do distribuidor ou nos cadastros de proteção ao crédito não constitui ato ilegal ou abusivo.

Súmula 55: Crédito constituído após o pedido de recuperação judicial legítima requerimento de falência contra a recuperanda.

Súmula 56: Na recuperação judicial, ao determinar a complementação da inicial, o juiz deve individualizar os elementos faltantes.

Súmula 57: A falta de pagamento das contas de luz, água e gás anteriores ao pedido de recuperação judicial não autoriza a suspensão ou interrupção do fornecimento.

Súmula 58: Os prazos previstos na lei nº 11.101/2005 são sempre simples, não se aplicando o artigo 191, do Código de Processo Civil.

Súmula 59: Classificados como bens móveis, para os efeitos legais, os direitos de créditos podem ser objeto de cessão fiduciária.

Súmula 60: A propriedade fiduciária constitui-se com o registro do instrumento no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor.

Súmula 61: Na recuperação judicial, a supressão da garantia ou sua substituição somente será admitida mediante aprovação expressa do titular.

Súmula 62: Na recuperação judicial, é inadmissível a liberação de travas bancárias com penhor de recebíveis e, em consequência, o valor recebido em pagamento das garantias deve permanecer em conta vinculada durante o período de suspensão previsto no § 4º do art. 6º da referida lei.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmula 90: Havendo expressa indicação médica para a utilização dos serviços de “home care”, revela-se abusiva a cláusula de exclusão inserida na avença, que não pode prevalecer.

Súmula 91: Ainda que a avença tenha sido firmada antes da sua vigência, é descabido, nos termos do disposto no art. 15, § 3º, do Estatuto do Idoso, o reajuste da mensalidade de plano de saúde por mudança de faixa etária.

Súmula 92: É abusiva a cláusula contratual de plano de saúde que limita o tempo de internação do segurado ou usuário (Súmula 302 do Superior Tribunal de Justiça).

Súmula 93: A implantação de “stent” é ato inerente à cirurgia cardíaca/vascular, sendo abusiva a negativa de sua cobertura, ainda que o contrato seja anterior à Lei 9.656/98.

Súmula 94: A falta de pagamento da mensalidade não opera, per si, a pronta rescisão unilateral do contrato de plano ou seguro de saúde, exigindo-se a prévia notificação do devedor com prazo mínimo de dez dias para purga da mora.

Súmula 95: Havendo expressa indicação médica, não prevalece a negativa de cobertura do custeio ou fornecimento de medicamentos associados a tratamento quimioterápico.

Súmula 96: Havendo expressa indicação médica de exames associados a enfermidade coberta pelo contrato, não prevalece a negativa de cobertura do procedimento.

Súmula 97: Não pode ser considerada simplesmente estética a cirurgia plástica complementar de tratamento de obesidade mórbida, havendo indicação médica.

Súmula 98: A competência das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial abrange apenas os processos distribuídos após sua instalação, ressalvada a prevenção estabelecida no art. 102 do Regimento Interno.

Súmula 99: Não havendo, na área do contrato de plano de saúde, atendimento especializado que o caso requer, e existindo urgência, há responsabilidade solidária no atendimento ao conveniado entre as cooperativas de trabalho médico da mesma operadora, ainda que situadas em bases geográficas distintas.

Súmula 100: O contrato de plano/seguro saúde submete-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor e da Lei n. 9.656/98 ainda que a avença tenha sido celebrada antes da vigência desses diplomas legais.

Súmula 101: O beneficiário do plano de saúde tem legitimidade para acionar diretamente a operadora mesmo que a contratação tenha sido firmada por seu empregador ou associação de classe.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmula 102: Havendo expressa indicação médica, é abusiva a negativa de cobertura de custeio de tratamento sob o argumento da sua natureza experimental ou por não estar previsto no rol de procedimentos da ANS.

Súmula 103: É abusiva a negativa de cobertura em atendimento de urgência e/ou emergência a pretexto de que está em curso período de carência que não seja o prazo de 24 horas estabelecido na Lei n. 9.656/98.

Súmula 104: A continuidade do exercício laboral após a aposentadoria do beneficiário do seguro saúde coletivo não afasta a aplicação do art. 31 da Lei n. 9.656/98.

Súmula 105: Não prevalece a negativa de cobertura às doenças e às lesões preexistentes se, à época da contratação de plano de saúde, não se exigiu prévio exame médico admissional.

Súmula 159: É incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil.

Súmula 160: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.

Súmula 161: Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.

Súmula 162: Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.

Súmula 163: O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor.

Súmula 164: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

GAPRI - Grupo de Apoio ao Direito Privado
Rua Conde de Sarzedas nº 100, andar intermediário
Tel. 3295-5770 - 5771 - 5779 - 5768 (fax).
gapri.diretoria@tjsp.jus.br
gapri.pesquisa@tjsp.jus.br