



PONTÍFICA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRO-REITORIA DE GRADUAÇÃO
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA

ARTIGO CIENTÍFICO

CONTRATOS IMOBILIÁRIOS
INADIMPLEMENTO E OS MECANISMOS PARA O CUMPRIMENTO
COMPULSÓRIO DAS OBRIGAÇÕES

ORIENTANDO: MÁRIO AUGUSTO FERNANDES DE MOURA
ORIENTADOR: PROF. MS. ERNESTO MARTIM S. DUNCK

GOIÂNIA-GO
2025

MÁRIO AUGUSTO FERNANDES DE MOURA

CONTRATOS IMOBILIÁRIOS
INADIMPLEMENTO E OS MECANISMOS PARA O CUMPRIMENTO
COMPULSÓRIO DAS OBRIGAÇÕES

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOIÁS). Prof. Orientador: Ernesto Martim S. Dunck.

GOIÂNIA
2025

MÁRIO AUGUSTO FERNANDES DE MOURA

CONTRATOS IMOBILIÁRIOS
INADIMPLEMENTO E OS MECANISMOS PARA O CUMPRIMENTO
COMPULSÓRIO DAS OBRIGAÇÕES

Data da Defesa: _____ de _____ de 2025

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Ernesto Martim S. Dunck

Nota

Examinador Convidado: Prof. Ari Ferreira de Queiroz

Nota

SUMÁRIO

RESUMO.....	5
INTRODUÇÃO	7
I. CONTRATO	8
1.1. BREVE HISTÓRICO	8
1.2. CONCEITO	10
II. DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL	13
2.1. DEFINIÇÃO	13
2.2. MORA.....	15
2.3. ARRAS OU SINAL	15
2.4. ADIMPLEMENTO	17
2.5. MULTA.....	18
2.6. JUROS	20
2.7. INADIMPLEMENTO ABSOLUTO	21
2.8. INADIMPLEMENTO RELATIVO	22
III. PRINCIPAIS MECANISMOS COMPULSÓRIOS DE INADIMPLÊNCIA.....	23
3.1. PROBLEMAS ENFRENTADOS	23
3.2. CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO	23
CONCLUSÃO	25
REFERÊNCIAS.....	27

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família, sendo eles o meu pai Dr. Mário Junior, a minha mãe Dra. Vanuzia Candida e a minha irmã Maria Clara.

CONTRATOS IMOBILIÁRIOS
INADIMPLEMENTO E OS MECANISMOS PARA O CUMPRIMENTO
COMPULSÓRIO DAS OBRIGAÇÕES

Mário Augusto Fernandes de Moura¹

RESUMO

O presente artigo científico tem como objetivo o estudo dos contratos imobiliários, levando em consideração da inadimplência contratual e os seus mecanismos compulsórios da obrigação. Levando em consideração com o surgimento dos contratos na história e a sua conceituação, além de, demonstrar o Código Civil Brasileiro que usamos desde 2002 com os seus entendimentos de inadimplência contratual. Mas que não tem uma efetividade já que grande da população brasileira apresenta estar inadimplentes, causando dificuldades para os credores em regularizarem os devedores.

Palavra-chave: contratos imobiliários, inadimplência contratual, mecanismos compulsórios.

1. Acadêmico do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás

ABSTRACT

This scientific article aims to study real estate contracts, taking into account contractual default and its compulsory obligation mechanisms. Taking into account the emergence of contracts in history and their conceptualization, in addition to demonstrating the Brazilian Civil Code that we have used since 2002 with its understandings of contractual default. However, it is not effective since a large proportion of the Brazilian population is in default, causing difficulties for creditors in regularizing debtors.

Keywords: real estate contracts, contractual default, compulsory mechanisms.

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, percebeu-se um claro crescimento do setor imobiliário, com diversos lançamentos de projetos destinados à venda de imóveis residenciais, como apartamentos e casas, além de salas comerciais na planta. O êxito nas vendas desses empreendimentos se deve, em grande parte, ao incentivo à compra desses imóveis por meio de programas governamentais, bem como à facilidade de acesso ao crédito proporcionada pelos bancos e instituições financeiras.

Por isso, consumidores de diferentes faixas de renda passaram a ter a oportunidade de adquirir imóveis, muitos buscando a primeira casa própria, uma residência maior ou, ainda, um espaço para seu próprio negócio.

Por isso, observamos que o direito contratual está exercendo uma função de grande importância na sociedade. No entanto, apesar disso, persistem diversas dificuldades relacionadas à responsabilização das partes envolvidas, quando elas não cumprem o que foi estipulado nos contratos de “Compra e Venda De Imóveis”, firmados entre a incorporadora e o comprador.

Portanto, houve um aumento nos casos de inadimplências contratuais, nas áreas comerciais e residenciais, por causa que, segundo o Banco Central do Brasil, foi informado que na área de construção do mercado imobiliário o mês de dezembro de 2024 fechou com uma movimentação de R\$ 101 bilhão de reais, bem maior do que dezembro de 2018 com a movimentação de R\$ 37 bilhão de reais.

Sendo assim, em novembro de 2024, a porcentagem de pessoas inadimplentes são 41,51%, que corresponde 68,62 milhões de pessoas da população brasileira. Acarretando, problemas para a economia brasileira com quase metade da população se encontra inadimplentes com dívidas oriundas dos contratos de compras imobiliários. Além de que, para as incorporações que fazem a venda das unidades, muito das vezes eles dependem dos pagamentos mensais dos adquirentes para continuarem as suas construções.

Diante da observação desta conjuntura nasce os seguintes questionamentos: Por que determinadas medidas não são suficientes para satisfazer o credor? Quais são os principais mecanismos para exigir a obrigação nos contratos? Como fazer para resolver a inadimplência contratual?

Considerando, que as medidas judiciais existentes para solucionar as inadimplências contratuais aparentam não conseguirem suprir as necessidades dos

credores, já que muito das vezes os adquirentes não conseguem realizar o pagamento e acumulam as prestações do imóvel segurando a chance de uma outra possível adquirente de conseguir tal imóvel.

O presente trabalho tem como objetivo no aprofundamento do assunto da inadimplência contratual, na seção I, tem um breve histórico da origem dos contratos e seu conceito; na seção II, fala-se sobre a inadimplência contratual de forma geral e seus mecanismos do inadimplemento; e por fim na seção III, fala sobre as problemáticas enfrentadas com o uso dos mecanismos e a sua reflexão na jurisprudência.

À vista disso, o presente se desenvolverá pelo estudo para o solucionamento para as incorporações em frente ao inadimplemento de adquirentes, sendo o número de não cumprimento de contratos bem elevado. Também, a aplicação de mecanismos compulsórios para que essas pessoas cumpram as suas responsabilidades no âmbito jurídico.

I. CONTRATO

1.1. Breve Histórico

Acreditava que o surgimento dos contratos seja datado na época a Roma Antiga, onde a evolução do homem que deixou de utilizar da força e da violência para conquistar suas metas ou objetivos.

Porém, historiadores falam que o “contrato” pode ter surgindo bem antes de Roma, já que cada sociedade antiga contribuiu um pouco para que de fato formasse o contrato que conhecemos atualmente.

Ao decorrer do tempo, foi se criando códigos que classificavam e exemplificavam os contratos, no código de Napoleão, o contrato era uma espécie de convenção tendo como objetivo só na aquisição de propriedade. Já para o direito italiano, o contrato dizia respeito apenas em acordos que tinham como objetivo para criar, modificar ou extinguir as relações patrimoniais.

Entretanto, o conceito que utilizamos de contrato está presente no código alemão, onde considera o contrato como um negócio jurídico, assim sendo, o conceito presente no nosso Código Civil Brasileiro.

Ao passar do tempo, ocorreu o aperfeiçoamento da sociedade industrial no século XIX, que se foi criado a “sociedade de consumo”, que modificou o modelo de

elaboração dos contratos, que se deixou de ser pessoal, onde as partes podiam discutir livremente sobre as cláusulas, para ser por adesão, com cláusulas já predeterminadas, tornando os contratos mais objetivos e rápidos.

Transformando os objetivos do contrato à circulação de riquezas, de forma que o contrato possui uma função econômica, só que não é a única função que ele possui, exigindo-se também de uma função social. De acordo com o doutrinador Nery Junior (2020, p. 35): “O juiz poderá preencher os claros do que significa essa função social, com valores jurídicos, sociais, econômicos e morais”.

A função social do contrato, que é decorrente dos princípios constitucionais dos valores da solidariedade e da construção de uma sociedade que possui uma justiça mais equilibrada, da função social da propriedade e do valor social da livre iniciativa. De acordo com Gonçalves (2020, p. 26):

É possível afirmar que o atendimento à função social pode ser enfocado sob dois aspectos: um, individual, relativo aos contratantes, que se valem do contrato para satisfazer seus interesses próprios, e outro, público, que é o interesse da coletividade sobre o contrato. Nessa medida, a função social do contrato somente estará cumprida quando a sua finalidade – distribuição de riquezas – for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato representar uma fonte de equilíbrio social.

Sendo assim, o Código Civil de 2002, que segue o código alemão, fez com que o Código Civil de 1916, que segue o código francês, que era chamado de unitário, não ser mais aceito, pois se seguiu a corrente que diferencia o ato jurídico do negócio jurídico.

Diferentemente das negociações judiciais unilaterais, que cuja formação é a partir de uma manifestação de vontade de uma pessoa, para que tenha o surgimento do contrato é necessário que as duas partes se debatem sobre as cláusulas e concordem, sendo, um negócio jurídico bilateral ou plurilateral.

Por isso que seja a manifestação, de autonomia privada, o negócio pode ser unilateral, quando basta a de uma só pessoa, como testamento em caso de óbito, ou quando a manifestação se forma por duas pessoas, como um casamento, ou de várias delas, se chama de plurilateral, sendo contrato de sociedade.

Portanto, o contrato é um negócio jurídico bilateral, que depende de um mínimo de duas declarações de vontade, com a visão de criação, modificação ou extinção das obrigações. De acordo com Diniz (2008, p. 30):

Contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

A autonomia ou vontade humana, foi firmada no contrato por causa do direito romano, que dispunha a possibilidade de criar direitos e obrigações, por isso que no contrato deve ser considerado justo e intangível.

Além do mais, podendo a transferência de propriedade no sistema franco-italiano, ou não podendo fazer através do sistema alemão e na legislação brasileiro, o contrato, com certeza, um dos maiores instrumentos jurídicos do capitalismo que iniciou a dominação do mundo até o fim da Primeira Guerra Mundial.

Com o capitalismo, em seu auge na época pós-guerra, o contrato foi uns dos termos mais utilizados na esfera jurídica, já que nessa época teve a destruição do continente europeu, cujo vários impérios europeus tiveram os seus fins, crises econômicas e a ascensão do nazifascismo.

Para que os países europeus, tivessem os seus governos reconstruídos eles tiveram que fazer contratos internacionais com os países vizinhos e até os mais distantes, pois o continente europeu estava desolado depois de tanta destruição e cheios de dívidas.

Portanto, causando uma grande influência para o Brasil, já que ele estava se tornando um país capitalista, fazendo com que houvesse grande influência dos contratos internacionais comerciais para exportação de alimentos para os países europeus.

Por isso, que a polivalência do contrato e a sua vinculação à importância que a civilização ocidental reconhece o quão o instrumento de contrato pode se adaptar tornando-o rico e flexível, que tem permitido o desenvolvimento racional e pacífico das relações entre os homens, assim gerando o Código Civil de 2002.

1.2. Conceito

O contrato é um instrumento jurídico que regula as relações entre pessoas físicas ou jurídicas, estabelecendo direitos e obrigações mútuas com base em um acordo de vontades. Ele é considerado um dos pilares fundamentais do Direito Privado, sendo amplamente utilizado para garantir segurança e previsibilidade nas interações sociais e econômicas. Embora sua forma e aplicação possam variar, o

contrato tem como essência a autonomia das partes para pactuar o que desejam, desde que respeitem os limites legais e éticos.

A origem do contrato remonta às civilizações antigas, quando sociedades começaram a criar mecanismos formais para garantir o cumprimento de promessas e trocas. No Direito Romano, o conceito de contrato já era amplamente utilizado, embora em moldes mais restritos e com formalidades específicas. Com o tempo, os contratos se tornaram mais flexíveis, refletindo a evolução das relações comerciais e das necessidades sociais.

Para que um contrato seja válido, é necessário que atenda a alguns requisitos essenciais. O primeiro deles é a capacidade das partes, ou seja, todos os envolvidos devem ser juridicamente capazes. Isso significa que menores de idade, pessoas com deficiência mental ou indivíduos sob interdição não podem firmar contratos por conta própria, necessitando da assistência de representantes legais.

Outro requisito fundamental é o consentimento livre e espontâneo. As partes devem concordar com os termos do contrato de forma voluntária, sem coação, erro, dolo ou fraude. A presença de qualquer vício no consentimento pode invalidar o contrato, uma vez que compromete a legitimidade do acordo.

O *objeto do contrato* também é um elemento essencial. Ele deve ser lícito, possível e determinado. Isso significa que o contrato não pode ter como objetivo algo proibido por lei, impossível de realizar ou incerto a ponto de inviabilizar sua execução. Por exemplo, um contrato que tenha como objeto uma atividade criminosa é considerada nula.

Outro aspecto importante é a forma do contrato, que deve respeitar as exigências legais. Embora muitos contratos possam ser celebrados de forma verbal, há situações em que a lei exige a forma escrita ou outros requisitos específicos, como no caso de contratos de compra e venda de imóveis, que devem ser formalizados por escritura pública.

Os contratos podem ser classificados de diferentes maneiras, dependendo de sua natureza e finalidade. Uma das classificações mais comuns é entre contratos unilaterais e bilaterais. Nos contratos unilaterais, apenas uma das partes assume obrigações, como no caso de uma doação. Já nos contratos bilaterais, ambas as partes têm direitos e deveres, como em um contrato de compra e venda.

Outra classificação relevante é entre contratos onerosos e gratuitos. Nos contratos onerosos, ambas as partes obtêm vantagens, mas também assumem ônus,

como em um contrato de locação. Nos contratos gratuitos, apenas uma das partes se beneficia, como ocorre em uma doação sem encargos.

O princípio da autonomia da vontade é uma característica central dos contratos. Ele permite que as partes tenham liberdade para estabelecer os termos e condições do acordo, desde que respeitem os limites impostos pela lei, pela moral e pela ordem pública. Esse princípio reflete o valor dado à liberdade individual nas relações privadas.

No entanto, a autonomia da vontade não é absoluta. Em algumas situações, o legislador impõe regras obrigatórias para proteger partes consideradas mais vulneráveis, como consumidores e trabalhadores. Esses contratos são conhecidos como contratos de adesão, nos quais os termos são previamente definidos por uma das partes, cabendo à outra apenas aceitá-los ou recusá-los.

Os contratos desempenham um papel crucial nas relações econômicas. Eles são amplamente utilizados em negócios, permitindo que empresas e indivíduos planejem suas atividades com base em compromissos claros e juridicamente vinculantes. Um exemplo clássico é o contrato de compra e venda, que estabelece as condições para a transferência de propriedade de um bem mediante pagamento.

Além disso, os contratos têm um papel social, ajudando a regular as relações interpessoais e promovendo a convivência pacífica. Contratos de locação, por exemplo, garantem os direitos tanto do locador quanto do locatário, evitando conflitos sobre o uso de um imóvel.

Os contratos também são instrumentos de inovação e desenvolvimento. Em setores como tecnologia e ciência, contratos regulam parcerias estratégicas, financiamento de pesquisas e compartilhamento de propriedade intelectual. Esses acordos são fundamentais para fomentar o progresso e a competitividade.

Apesar de sua importância, os contratos podem ser fonte de litígios quando há descumprimento das obrigações. Quando isso ocorre, a parte prejudicada pode recorrer ao Judiciário para exigir o cumprimento forçado do contrato ou a reparação dos danos. Em muitos casos, a solução de conflitos pode ser obtida por meio de mediação ou arbitragem, evitando processos judiciais prolongados.

No Brasil, os contratos são regidos principalmente pelo Código Civil, que estabelece normas gerais e específicas para diferentes tipos de contratos. Outros ramos do Direito, como o Direito do Trabalho e o Direito do Consumidor, também possuem regras específicas que se aplicam a contratos em suas respectivas áreas.

O avanço da tecnologia trouxe novos desafios e oportunidades para o Direito Contratual. Contratos eletrônicos, assinaturas digitais e "smart contracts" são exemplos de inovações que demandam adaptações legais para garantir sua validade e segurança. Sendo, Projeto de Lei nº 954/2022:

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre contratos estruturados sob definições para sua execução, no todo ou em parte, de modo automatizado e mediante emprego de plataformas eletrônicas e soluções tecnológicas que assegurem autonomia, descentralização e autossuficiência, dispensando intermediários para a implementação do acordo entre os contratantes ou garantir a autenticidade.

Além disso, a internacionalização das relações contratuais exige atenção ao Direito Internacional Privado, pois contratos entre partes de diferentes países podem estar sujeitos a legislações distintas. Nessas situações, as partes geralmente incluem cláusulas de escolha de foro e de lei aplicável para evitar conflitos jurídicos.

Por fim, o contrato não é apenas um instrumento jurídico, mas também um reflexo das interações humanas e das necessidades sociais. Ele está presente em nosso dia a dia, desde acordos informais até complexos tratados internacionais. Sua existência demonstra como a sociedade valoriza o compromisso, a confiança e a cooperação.

Portanto, compreender o conceito de contrato é essencial para navegar no mundo jurídico e econômico. Ele representa não apenas um acordo entre partes, mas também uma garantia de que os direitos serão respeitados e as obrigações serão cumpridas, promovendo segurança, justiça e equilíbrio nas relações sociais.

II. DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

2.1. Definição

Quando uma das partes deste acordo não cumpre sua obrigação conforme previsto nele, seja total ou parcialmente, a inadimplência contratual torna-se uma realidade.

A violação pode assumir várias formas: por exemplo, não pagar uma dívida; falhar em cumprir uma promessa feita sobre mercadorias; ou não fornecer serviços que foram especificados e acordados com antecedência.

O defeito destrói o equilíbrio nas relações entre as partes de um contrato, afetando tanto os credores ajustados quanto os devedores em geral. As

consequências para todos os envolvidos podem ser catastróficas se esse estado de coisas continuar sem controle - em uma palavra: nada bom.

As causas primárias da inadimplência são diversas e complicadas. Dificuldades em fazer negócios provocadas por fatores internos, como má gestão financeira e falta de planejamento ou problemas operacionais, para citar apenas alguns, levam a uma falha em uma das partes que deveria cumprir suas obrigações.

Mas mudanças repentinas no ambiente de mercado devido a uma grande crise econômica, uma calamidade natural que atinge concorrentes empresariais, ou agitação social interrompe a produção e outras atividades. Muitos casos de inadimplência são causados por ambos esses tipos de fatores ocorrendo simultaneamente, mostrando como as relações comerciais podem ser frágeis.

Quando uma parte inadimplente, dá ao credor fundamentos legais para tomar medidas protetivas. Por exemplo, ele pode solicitar legalmente o cumprimento por parte da inadimplente de suas obrigações ou medidas semelhantes são buscadas para obter satisfação da violação contratual, incluindo, em tempos, compensações.

Essas cláusulas visam não apenas dissuadir a inadimplência, mas fornecer alguma reparação por quaisquer danos incorridos como resultado da violação do contrato.

A rescisão está no cerne da questão quando ocorre inadimplência. Se uma parte esquece obrigações funcionalmente essenciais, a outra parte pode solicitar a dissolução, liberando-se assim de toda a responsabilidade em relação àquela que errou.

Esse tipo de dissolução ocorre amigavelmente ou através de uma decisão judicial; pode também proporcionar uma abertura para que o credor obtenha reparações por perdas concretas ou intangíveis causadas pela inadimplência.

Para reduzir as chances de inadimplência, redigir contratos com cláusulas claras e específicas, como penalidades e garantias que protejam o credor, é essencial.

Além disso, a renegociação de contratos também pode ser uma maneira eficaz de evitar uma violação de acordo, sua base econômica diminuída pelo credor. Assim, garantindo que os devedores sejam financeiramente capazes de cumprir suas obrigações.

2.2. Mora

Mora significa que o devedor atrasa ou não cumpre uma obrigação dentro dos prazos acordados. É equivalente à não realização devida do cumprimento. Este termo é amplamente utilizado no direito civil, particularmente em relação às relações contratuais. A ideia é que uma parte não cumpre suas obrigações em tempo, resultando em um estado de mora.

Deve-se distinguir a mora do credor da mora do devedor no contexto de mora. A mora do devedor ocorre quando o devedor atrasa no cumprimento de seus compromissos, enquanto a mora do credor acontece quando o credor atrasa ou impede o cumprimento da obrigação. Isso pode, do ponto de vista do devedor, ser classificado de acordo com o tipo de cumprimento acordado.

O devedor incorre em mora quando, sem uma justificativa legal, não cumpre a tempo. Isso lhe dá direito de fazer reivindicações de danos contra o credor também. Além disso, a mora é subdividida em duas, sendo mora ex re, onde o atraso surge do vencimento do prazo em si, e mora ex persona, aquela que depende de uma notificação formal ou advertência emitida por seus credores.

A mora também está relacionada com a noção de penalidade, mas as razões para o inadimplemento são diversas. Consequentemente, mesmo que uma pessoa cause atraso de muitos meses no pagamento sem justificativa e resulte em um considerável dano legal, este caso de falha em cumprir a tempo ainda é mora.

Portanto, a mora tem o efeito de modificar a relação obrigacional e pode criar responsabilidade para o devedor, ao mesmo tempo que dá ao credor direitos de exigir cumprimento imediato ou então de cancelar a obrigação.

Devemos também enfatizar que, ao discutir mora, é essencial observar o contrato particular ou a relação legal envolvida. A partir da natureza da obrigação, os prazos especificados, as possíveis razões para atraso, o alcance das consequências prejudiciais para as partes envolvidas que a falha em cumprir pode trazer, são todos de interesse aqui.

2.3. Arras ou sinal

As arras, também conhecidas como sinal, são um instituto jurídico utilizado no direito civil, com a finalidade de garantir o cumprimento de um contrato e proporcionar uma segurança adicional às partes envolvidas. Esse mecanismo é

comumente empregado em contratos de compra e venda, especialmente em situações em que há o desejo de confirmar o compromisso assumido por uma das partes. A prática consiste no pagamento de uma quantia em dinheiro ou na entrega de um bem por uma das partes, como uma demonstração de boa-fé e seriedade no cumprimento das obrigações assumidas. Portanto, as arras funcionam como uma espécie de “depósito” que vincula as partes ao contrato firmado, oferecendo uma garantia adicional para a transação.

O conceito de arras está intimamente ligado ao princípio da boa-fé, que permeia as relações contratuais. Ao entregar as arras, a parte que paga demonstra sua intenção de cumprir o que foi acordado, enquanto a outra parte tem uma garantia de que a negociação prosseguirá conforme combinado.

Caso uma das partes falhe no cumprimento das obrigações, as arras podem ser retidas como forma de compensação ou penalização, dependendo da natureza do contrato. Esse instrumento tem o intuito de proteger as partes, oferecendo uma solução prática para evitar que uma das partes desista ou não cumpra sua parte no contrato sem enfrentar consequências.

No direito brasileiro, as arras são tratadas como um meio de garantir que o contrato seja cumprido. Elas podem ser classificadas em três tipos: arras confirmatórias, arras penitenciais e arras punitivas. Cada uma dessas categorias possui um efeito distinto e regula de forma diferente as consequências do inadimplemento.

As arras confirmatórias, por exemplo, funcionam como uma forma de ratificar o contrato, demonstrando que as partes concordam com os termos acordados. Nesse tipo de arras, o valor pago ou o bem entregue não pode ser exigido de volta, e o inadimplemento da parte devedora resultará apenas na necessidade de cumprir a obrigação ou pagar uma indenização por perdas e danos.

As arras penitenciais são mais flexíveis e concedem à parte que as pagou a possibilidade de desistir do contrato, mediante a perda do valor das arras. Neste caso, a parte que desiste do negócio não é obrigada a cumprir a obrigação acordada, mas deve arcar com a penalidade de perder o que pagou a título de arras.

Em contrapartida, a parte que recebeu as arras pode exigir o dobro do valor pago, como forma de compensação pelo arrependimento ou desistência do contrato. As arras penitenciais são particularmente úteis em situações nas quais as partes

desejam um “respiro” para desistir de um negócio sem que haja grandes prejuízos para o contratante que não deseja mais seguir com o acordo.

As arras punitivas, por sua vez, têm um caráter punitivo e têm a finalidade de penalizar a parte que descumprir a obrigação contratual. Quando uma das partes não cumpre com sua parte no contrato, as arras podem ser retidas como uma compensação para a parte prejudicada. Nesse caso, a parte inadimplente não terá direito à devolução das arras, e o valor pago poderá ser usado como indenização pelos danos causados pelo não cumprimento do contrato. As arras punitivas, portanto, têm uma função mais rígida, garantindo que as partes cumpram as condições acordadas ou arcarão com as penalidades previstas no contrato.

É importante notar que, em todas as modalidades de arras, o pagamento ou entrega das arras não implica necessariamente na constituição de um contrato, mas sim na confirmação da seriedade da intenção de celebrar o acordo. A falta de arras, por exemplo, não invalida o contrato, mas pode gerar insegurança sobre a boa-fé das partes e a disposição de cumprir o que foi acordado.

Do ponto de vista prático, as arras ajudam a evitar disputas jurídicas em caso de inadimplemento, pois as partes já preveem no contrato o que ocorrerá caso uma delas falhe no cumprimento do que foi acordado. Além disso, a utilização de arras também pode ser vantajosa para o credor, que tem uma garantia de que sua parte será cumprida ou, no mínimo, uma compensação por eventuais perdas. No entanto, é essencial que as arras sejam estipuladas de maneira clara no contrato, para evitar conflitos posteriores sobre sua natureza e efeitos.

2.4. Adimplemento

O adimplemento é um conceito jurídico importante para o direito contratual, referindo-se ao cumprimento das obrigações previstas em um contrato. Quando uma das partes cumpre integralmente a sua parte no acordo, ela está realizando o adimplemento, ou seja, executando a obrigação da maneira como foi acordado, dentro do prazo e das condições estipuladas. O adimplemento é essencial para a estabilidade das relações contratuais, pois garante que os compromissos assumidos sejam cumpridos de acordo com a vontade das partes e o que foi estabelecido no momento da celebração do contrato.

Em muitos casos, o adimplemento é visto como a conclusão do ciclo da relação contratual, sendo a manifestação de boa-fé das partes envolvidas. Quando o

adimplemento é realizado de maneira adequada, ele gera a extinção da obrigação, pois, ao cumprir sua parte, a parte devedora garante que não há mais responsabilidades pendentes. Assim, a parte credora pode exigir o cumprimento da obrigação ou a entrega de uma prestação, sem a necessidade de recorrer a ações judiciais para fazer valer seus direitos, o que promove a segurança jurídica e a confiança nas relações comerciais.

No entanto, nem sempre o adimplemento ocorre sem dificuldades. Quando uma das partes falha no cumprimento de suas obrigações, ocorre o inadimplemento, que pode ter várias implicações jurídicas, como a possibilidade de rescisão do contrato, cobrança de perdas e danos e aplicação de penalidades. O inadimplemento é uma das situações mais desafiadoras nas relações contratuais, uma vez que pode gerar danos financeiros e até comprometer a execução do contrato como um todo, exigindo medidas corretivas por meio da via judicial ou extrajudicial.

Portanto, o adimplemento é um pilar essencial das relações contratuais, proporcionando o cumprimento das obrigações acordadas e a segurança das partes envolvidas. Ele assegura que os direitos sejam respeitados e as responsabilidades cumpridas, criando um ambiente de confiança e previsibilidade para os envolvidos. Em caso de descumprimento, no entanto, as medidas legais para proteger a parte prejudicada e garantir a efetividade do contrato tornam-se essenciais para resolver o conflito de maneira justa.

2.5. Multa

No direito das obrigações, a multa é um instrumento legal que serve para garantir que as obrigações assumidas pelas partes de um contrato serão de fato cumpridas.

O principal propósito de tal multa é assegurar que aquele que assumiu, mas falhou de fato em cumprir um dever ou serviço específico, não possa escapar de cumpri-lo apenas deixando de fazê-lo. Isso é claramente expresso nas cláusulas contratuais que podem incluir penalidades para tal comportamento.

Assim, quando ocorre um descumprimento — e isso acontece apenas porque a natureza humana é debatida em tribunal — a parte inocente, ainda com sorte, pode exigir o pagamento de uma quantia do valor devido, tanto como compensação quanto como um impedimento contra atos futuros semelhantes.

A multa é considerada uma cláusula penal, nesse sentido, as partes concordam antecipadamente que, se houver descumprimento da obrigação contratual (se, por exemplo, uma das partes falhar em suas obrigações), uma quantia estipulada para tais casos será paga. De acordo com Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, art. 411, dispõe o seguinte conceito:

Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.

O valor da multa é determinado no momento da assinatura do contrato e pode variar de uma obrigação para outra, dependendo da classe e gravidade. Além disso, a maneira exata como o desempenho foi impedido pelo descumprimento e os danos sofridos como resultado devem ser considerados; a contabilidade cuidadosa dessas questões envolve pesar sensivelmente as reivindicações de ambos os lados.

A data marcada para o pagamento do valor estipulado como multa deve ser mantida para compensar a parte lesada pela sua perda e proteger o equilíbrio em seu relacionamento contratual.

Observa-se que a multa não pode ser excessiva. O Código Civil (Lei nº 10.406/02, art.412): “O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal”, ou seja, estipula-se que a penalidade deve ser razoável e proporcional tanto ao valor do contrato quanto ao descumprimento cometido. Se o valor estipulado for considerado desarrazoado pelos juízes, eles podem reduzi-lo para um valor mais adequado para a natureza da obrigação e a extensão do dano efetivamente incorrido.

Portanto, a multa, como simbolizado na lei das obrigações, é vista como um corretivo ao comportamento que pode ser alterado, em vez de uma medida excessivamente punitiva. Isso preserva o espírito por trás dos relacionamentos contratuais, que devem ser baseados na boa-fé objetiva.

Além disso, essa multa contratual pode ser variada mediante acordo mútuo entre as partes ou até mesmo anulada, se as circunstâncias justificarem isso. O Código também reconhece ajustes razoáveis que precisam ser feitos para a força maior que surge de acontecimentos acidentais.

Assim, as partes podem renegociar a qualquer momento — incluindo multas com as considerações de redação do contrato — para alcançar maior equidade e proporcionalidade em geral à luz de novos elementos introduzidos na situação.

Assim, a multa é mais bem compreendida como um meio de salvaguardar os interesses das pessoas, mas deve sempre permitir possibilidades de adaptação, em equilíbrio e com respeito às necessidades de cada situação particular.

2.6. Juros

O interesse na lei contratual é um método eficaz para trazer as relações financeiras entre as partes dentro de um sistema de regras, especialmente no caso de uma das partes não pagar o dinheiro devido por um determinado período de tempo. O juro funciona como uma reparação para o credor contra danos causados pelo atraso no pagamento da dívida.

O objetivo das taxas de juros é manter o valor de uma dívida: por um lado, a inflação não deve corroer o que foi devido por anos; por outro lado, como a dívida não pode ser indefinidamente adiada sem consequências, o crédito deve ser mantido sob controle rigoroso para que ambas as partes cumpram suas obrigações e deveres regularmente. Esse tipo de ação é essencial para o uso de contratos financeiros: se não fosse deixado claro desde o início, então nenhuma das partes, em primeiro lugar.

Na lei contratual, a taxa de juro em caso de inadimplência pode ser livremente estipulada pelas partes no contrato, desde que os limites legais sejam respeitados. O Código Civil Brasileiro prevê que, na Lei 14.905, art. 406, quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal, sendo assim se não havendo estipulação expressa em um determinado contrato, os juros incidem à taxa de 1 por cento ao mês automaticamente, salvo acordo em contrário.

Em casos específicos, as taxas de juros podem ser ainda reguladas para prevenir abusos e práticas prejudiciais à parte economicamente mais fraca na relação contratual. As taxas de juros devem ser indicadas positivamente para que não haja dúvidas sobre o que as partes acordaram.

A estipulação de juros pode ser ainda de outra forma: simples ou composta. No juro simples, o cálculo é feito apenas sobre o valor original da dívida e sem qualquer acréscimo por juros já incluídos. No juro composto, no entanto, os cálculos não são feitos apenas sobre este valor inicial devido, mas também ao longo do tempo permitido para acumular à sua própria taxa de juro.

O uso de juro composto é comum no caso de contratos de longo prazo, porque reflete mais de perto o que acontece com o prolongamento do tempo que se

deve, mas tem de se financiar de forma mais lenta ao longo desse período; no entanto, deve ser acordado entre ambas as partes e, em alguns casos, estar sujeito a limites legais.

Além disso, a cobrança de juros na lei contratual deve obedecer ao princípio da boa-fé e da transparência. Se a taxa de juro estipulada no contrato for considerada excessiva ou injusta, ela pode ser contestada legalmente. Como pode se ver, no Decreto nº 22.626/1933, é vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal.

Portanto, os juros na inadimplência contratual têm a porcentagem fixa para que não ocorra o abuso de valores, podendo prejudicar aos compradores quando eles tentam resolver a situação.

2.7. Inadimplemento absoluto

A inadimplência absoluta ocorre quando uma das partes descumpre, de forma definitiva e irreparável, as obrigações previstas em um contrato. Esse tipo de violação torna impossível a continuidade da relação contratual e pode decorrer de uma ação voluntária ou da impossibilidade real de cumprir as obrigações, mesmo que estejam previstas em lei. Quando ocorre, não há possibilidade de correção por parte do inadimplente, o que causa prejuízos significativos, principalmente em contratos de longa duração.

Diante de uma violação absoluta, a parte prejudicada pode optar por diferentes soluções, sendo a mais comum a rescisão do contrato. Essa medida implica a anulação do acordo e o retorno das partes à situação anterior ao contrato, conforme previsto no Código Civil Brasileiro. Além disso, a parte lesada pode exigir a devolução de valores pagos e a reparação por eventuais danos causados.

Apesar da possibilidade de rescisão, a parte prejudicada não é obrigada a retomar o vínculo contratual. Em vez disso, pode buscar soluções mais vantajosas que estejam previstas no contrato ou na legislação. Uma dessas alternativas é a aplicação de penalidades contratuais, como multas e juros, definidas previamente em cláusulas penais. Tais mecanismos visam compensar financeiramente a parte lesada pela quebra contratual.

Para evitar a ocorrência de inadimplemento absoluto, é fundamental que os contratos sejam claros, detalhados e que prevejam soluções para possíveis descumprimentos. A adoção de práticas como o diálogo, a negociação constante e a

boa-fé entre as partes podem reduzir os riscos de rompimento total da relação contratual, contribuindo para a preservação do vínculo e o cumprimento das obrigações pactuadas.

2.8. Inadimplemento relativo

No direito contratual, a não execução é relativa quando uma das partes falha apenas parcialmente em cumprir o que está obrigada de acordo com um contrato. Em tais casos, embora essa parte permaneça não cumprida, se ainda puder ser cumprida, então não há violação do contrato decorrente da outra parte não ser capaz de executar.

Em contraste com a inadimplência absoluta — uma situação em que ocorrem quebras violentas e ninguém obtém nada disso — a inadimplência relativa exige apenas alguma falha ou negligência que pode ser corrigida; assim, recuperando a estima aqui, a paz retorna uma vez mais. Apesar de que um certo tipo de não execução isso possa parecer, no entanto, surge de razões compreensíveis. Por exemplo, se os credores atrasarem o pagamento ou então não entregarem os serviços aos quais se comprometeram (enquanto ainda há tempo), na maioria das vezes.

Quando a inadimplência relativa ocorre, a vítima tem várias maneiras de corrigir isso. O credor pode inicialmente tentar resolver essa questão através de uma notificação formal ao devedor, dando-lhe um prazo para cumprir sua obrigação ou corrigir a situação de modo geral. Se a não execução continuar após esse tempo conhecido ter sido permitido para corrigir a situação, cumprir com serenidade a dívida através da arbitragem se torna uma opção.

Além disso, a inadimplência relativa pode resultar no pagamento de juros e multas, especialmente quando a não realização envolve o atraso de uma obrigação. Estes têm a finalidade de reembolsar a parte inocente por todas as perdas sofridas como consequência de um atraso ou não cumprimento do contrato. Na redação do contrato, as partes podem estipular quais consequências seguirão em resultado da não execução relativa. Isso inclui uma taxa de juros acordada e penalidade precisa. Se não houver cláusula no documento sobre penalidades, devem prevalecer as leis sobre não execução, como as do Código Civil relacionadas a juros.

III. PRINCIPAIS MECANISMOS COMPULSÓRIOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. Problemas enfrentados

Na atual situação imobiliário, os problemas enfrentados pelos credores em relação aos devedores, são as regularizações dessas pessoas depois do descumprimento contratual.

Por causa disso, o tempo gasto de trabalho extra para uma comunicação com os inquilinos até uma intervenção jurídica. O custo médio para que uma imobiliária gasta na regularização está na média de R\$ 945,00, incluindo a parte de cobrança e jurídica, atualizações de extratos, atendimentos e um despejo judicial, caso seja necessário a intervenção judicial.

Sendo, casos com menos complexidade e com mais facilidade de solucionar, porém em casos mais complicados as imobiliárias podem ter que alocar mais horas para horas para resolverem a inadimplência.

Além de, causar impactos no fluxo de caixa das imobiliárias, pelo desequilíbrio financeiro imediato quando não há pagamento imediato dos inquilinos, comprometendo nas operações e manutenção de seus serviços.

Portanto, os mecanismos compulsórios do inadimplemento têm se mostrado ter dificuldades para conseguir solucionar os casos de descumprimentos. De acordo com o SERASA, só no mês de fevereiro de 2025, tem 75 milhões de brasileiros apresentam estar inadimplentes, tendo um aumento de 0,54% em relação ao mês de janeiro de 2025.

3.2. Consequências do inadimplemento

Tendo em vista, que no último capítulo, foi apontado os problemas enfrentados que os credores têm para a regularização dos devedores, sendo que, os mecanismos compulsórios não estão sendo suficientes para adimplir a população brasileira.

No mercado imobiliário, as suas relações se encontram desgastadas, entre os credores e devedores, já que, muitas das vezes os devedores não se esforçam em cumprirem com as cláusulas estipuladas nos contratos de “compra e venda”.

Por isso, surge as consequências do inadimplemento contratual para ambos os lados. Para os credores, tem se sofrido danos em suas imagens e

reputações, pelos maus feedbacks reportados por esses inquilinos e proprietários inadimplentes, causando prejuízos para a atração de novos clientes.

Além de, ter-se casos em que os credores querem fazer os despejos desses devedores que romperam os contratos há muito tempo, traz assim um atraso para os credores já que eles podiam estar procurando por novos inquilinos. Sem mencionar, os custos judiciais ao longo do tempo para que se resolva essa situação.

Já para os devedores, tem-se a negativação de seus nomes no SERASA (Serviço de Análise de Risco e Solvência de Ativos), sendo que impossibilita dessas pessoas fazerem a solicitação de crédito. Acarretando problemas para o dia a dia dessas pessoas, nos quesitos de conseguir um financiamento, no parcelamento de compras, na procura de emprego, entre outros.

CONCLUSÃO

Diante do presente trabalho pretendeu o estudo sobre o tema de inadimplência contratual e os seus mecanismos contratuais envolvidos nos contratos imobiliários.

Tendo-se, a breve história sobre o surgimento dos contratos desde antes da Roma Antiga, onde se teve o fundamento para as criações dos contratos. Até que, recapitula sobre o uso atual do nosso Código Civil Brasileiro oriundo do código alemão, onde se considera o contrato como um negócio jurídico.

Decorrente disso, há a criação da terminologia do “Direito das Obrigações” que engloba a inadimplência contratual, com os seus mecanismos compulsórios. Para que ocorra a solução para o descumprimento contratual e o seu adimplemento, já que, na visão tanto do credor e do devedor é mais benéfico manter-se no cumprimento do contrato do que a sua ruptura.

Porém, mesmo tendo essas medidas presentes na legislação brasileira, é difícil que os credores consigam ser satisfeitos, tendo em vista, que na Lei nº 8.078, Lei de Proteção ao Devedor, artigo nº 52, inciso 1, “As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação”.

Sendo assim, a dificuldade que os credores se têm de cobrar as multas, já que, as multas terão de ser 1% sobre o valor da prestação, possibilita aos devedores protelarem essas multas. Por isso, os credores tentam resolver em si mesmos para que envolvam custos adicionais para o solucionamento dessas situações.

Tendo em vista, que alguns dos mecanismos compulsórios para exigir a obrigação do contrato, são ações na esfera judicial exigindo o cumprimento das obrigações ou o pagamento de uma indenização, sendo ações de execução, ação de cumprimento de obrigação de fazer/não fazer e ação de cobrança.

Além disso, pode ser colocada cláusulas contratuais de garantia durante a criação do contrato, para servir como forma de pressionar o cumprimento, por exemplo, cláusula penal (multa contratual) prevendo uma penalidade no caso de descumprimento, cláusula de rescisão por justa causa e garantias reais ou pessoais, como avalista, penhor e hipoteca. Também, existe o mecanismo das notificações extrajudiciais, que consiste na formalização do descumprimento e estipulação de um prazo para o seu cumprimento.

No entanto, com todos esses mecanismos compulsórios, ainda tem uma parte da população que ainda estão inadimplentes e que não conseguem cumprimento ou que não querem cumprir com as obrigações contratuais. Por causa disso, os credores buscam outras medidas para que consigam sair do prejuízo contratual.

Por isso, para resolver esses casos de inadimplência, podemos adotar medidas mais seguras e confiáveis para que não ocorra mais o inadimplemento. Assim sendo, melhorar o método de verificação das garantias que os devedores disponibilizam, já que, existem casos em que os avalistas ou fiadores não estão a par da situação de inadimplência, além de, não ajudam para o cumprimento das obrigações.

Outrossim, ter uma abreviação aos prazos de pagamento para que não ocorra a falta de pagamento, acelerando o processo de pagamentos para que não ocorra o descumprimento de pagamento, num prazo de pagamento de 2 anos, sendo algo longo e com muitas variáveis.

Ademais, pode ter a criação de um sistema que desestimule a inadimplência, deixando-o como uma forma menos benéfica para os devedores e algo que fará que eles possam ter mais prejuízo com o descumprimento do contrato.

Porém, enquanto não exista medidas que diminuam a crescente taxa de inadimplência contratual, o Brasil não conseguirá ter os avanços significativos nos mercados imobiliários, além disso, a superlotação de processos na esfera judicial por casos de descumprimento das obrigações.

REFERÊNCIAS

BANCO Central do Brasil. Informações sobre o mercado imobiliário. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>.

BRASIL. Decreto no 22.626, de 7 de abril de 1933. Dispõe sobre os juros nos contratos e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm.

BRASIL. Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm >.

BRASIL. Lei no 1.521, de 26 de dezembro de 1951. Altera dispositivos da legislação vigente sobre crimes contra a economia popular. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L1521.htm >.

BRASIL. Lei no 13.988, de 14 de abril de 2020. Dispõe sobre a transação nas hipóteses que especifica; e altera as Leis nº 13.464, de 10 de julho de 2017, e nº 10.522, de 19 de julho de 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L13988.htm.

BRASIL. Lei nº 14.905, de 28 de junho de 2024. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre atualização monetária e juros. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Lei/L14905.htm#art2.

BRASIL. Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078compilado.htm.

Câmara dos Deputados, PL 954/2002. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2320041&fichaAmigavel=nao>.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, Vol. 3: contratos e atos unilaterais*. 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 26.

MATIELO, Fabrício Zamproga. *Direito Civil Comentado*. São Paulo: LTr, 2021.

NERY JUNIOR, Nelson et. al. *Manual de Direito Civil: Contratos*. 1 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 35.

Poder 360, *Inadimplência no Brasil atinge 41,51% da população adulta em novembro*. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/poder-economia/inadimplencia-no-brasil-atinge-4151-da-populacao-adulta-em-novembro/#:~:text=Em%20novembro%20de%202024%2C%2068%2C62%20milh%C3%B5es%20de%20consumidores,0%2C89%25%20de%20outubro%20para%20novembro%20do%20mesmo%20ano>.

SOLUZI, *O impacto da Inadimplência nas Imobiliárias: Como proteger seu Negócio*. Disponível em: <https://soluzi.com.br/impacto-da-inadimplencia-nas-imobiliarias-como-minimizar-os-danos/>.

SERASA, *Mapa da Inadimplência e Negociação de Dívidas no Brasil*. Disponível em: <https://www.serasa.com.br/limpa-nome-online/blog/mapa-da-inadimplencia-e-renogociacao-de-dividas-no-brasil/>.