



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
MONOGRAFIA JURÍDICA

**O CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTOS:
OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR E DO ADQUIRENTE**

ORIENTANDO (A): MARCELA MONIQUE MARQUES PEREIRA
ORIENTADORA PROFA MARINA RÚBIA M L DE CARVALHO

GOIÂNIA-GO

2025

MARCELA MONIQUE MARQUES PEREIRA

**O CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTOS:
OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR E DO ADQUIRENTE**

Monografia Jurídica apresentada à
disciplina Trabalho de Curso II, da Escola
de Direito, Negócios e Comunicação da
Pontifícia Universidade Católica de Goiás
(PUC GOIÁS).

Profa Dra Marina Rúbia M L de Carvalho

GOIÂNIA-GO

2025

MARCELA MONIQUE MARQUES PEREIRA

**O CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTOS:
OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR E DO ADQUIRENTE**

Data da Defesa: __ de _____ de

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a) Titulação e Nome Completo	Nota
---	------

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo	Nota
--	------

Dedico este trabalho, com todo o meu amor, ao meu irmão Gustavo, que foi o maior motivo para que eu desse início a esta jornada. Foi ele quem acreditou em mim e tornou possível o começo da minha caminhada acadêmica, oferecendo todo o apoio e incentivo quando eu mais precisei. Mesmo não estando mais presente fisicamente, sua força, seu exemplo e suas palavras continuam me guiando todos os dias. Sem o seu apoio, eu não teria chegado até aqui. Esta conquista é, antes de tudo, uma homenagem à sua memória e ao amor que sempre me dedicou.

À minha mãe, Sandra, minha maior incentivadora, que me apoia incondicionalmente em cada passo e nunca me deixou desistir. É ela quem, com seu jeito firme e amoroso, me cobra presença, compromisso e disciplina, lembrando-me todos os dias da importância de lutar pelos meus sonhos.

E à minha irmã, Sabrina, que, com generosidade e amor, fez tantas renúncias para que eu tivesse condições e conforto para estudar e conquistar este sonho. Esta conquista é tão minha quanto de vocês.

Muito obrigada. Eu amo vocês.

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus, por ter sido um amigo fiel e verdadeiro nos momentos difíceis.

Aos meus familiares, namorado e amigos, pelo amor incondicional, apoio constante e por acreditarem em mim quando eu mesma duvidava. Cada gesto, palavra e incentivo foram fundamentais para que eu chegasse até aqui.

À minha orientadora, Professora Marina Rúbia, pela dedicação, atenção e orientação cuidadosa durante todo o processo de elaboração deste trabalho, contribuindo de forma essencial para meu crescimento acadêmico e pessoal. Agradeço por cada conselho, cada correção e cada palavra de encorajamento.

E, por fim, aos meus colegas de faculdade, pela parceria, amizade e por compartilharem comigo essa caminhada tão desafiadora e inesquecível. Cada conversa, risada e aprendizado fizeram parte dessa conquista.

“Tudo começa com um sonho. Mas, só se
realiza com coragem”

Thiago Cosac

RESUMO

O trabalho teve como objetivo analisar o contrato de compra e venda em loteamentos urbanos, com ênfase nas obrigações do loteador e do adquirente, à luz da legislação civil, urbanística e consumerista. A pesquisa foi desenvolvida por meio de metodologia qualitativa, de caráter dedutivo e bibliográfico, com base em doutrina, legislação e jurisprudência. O estudo abordou, inicialmente, os fundamentos do contrato de compra e venda no direito civil, destacando seus elementos essenciais e sua natureza jurídica. Em seguida, examinou o parcelamento do solo urbano e a responsabilidade do loteador quanto à infraestrutura e à regularidade do empreendimento. Por fim, analisou os contratos de compra e venda de lotes urbanos, enfatizando as cláusulas abusivas, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a Lei do Distrato e a necessidade de equilíbrio contratual. Constatou-se que a efetividade desses contratos depende da harmonização entre os interesses econômicos e sociais, garantindo segurança jurídica e justiça nas relações imobiliárias.

Palavras-chave: Contrato de compra e venda; loteamento urbano; loteador; consumidor; função social.

ABSTRACT

This study aimed to analyze the purchase and sale contract in urban subdivisions, emphasizing the obligations of the developer and the buyer under civil, urban, and consumer law. The research was conducted using a qualitative, deductive, and bibliographical methodology, based on doctrine, legislation, and case law. It first examined the fundamentals of the purchase and sale contract in civil law, highlighting its essential elements and legal nature. Then, it analyzed the subdivision of urban land and the developer's responsibility regarding infrastructure and project regularity. Finally, it addressed the purchase and sale of urban lots, emphasizing abusive clauses, the application of the Consumer Defense Code, the "Distrato Law," and the need for contractual balance. The results showed that the effectiveness of these contracts depends on the harmonization between economic and social interests, ensuring legal certainty and fairness in real estate relations.

Keywords: Purchase and sale contract; urban subdivision; developer; consumer; social function.

SUMÁRIO

RESUMO.....	7
INTRODUÇÃO	9
1 O CONTRATO DE COMPRA E VENDA NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO.....	11
1.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA	11
1.1.1 Recorte teórico histórico no direito contratual	12
1.1.1.1 Finalidades do contrato de compra e venda imobiliário.....	15
1.1.1.1.1 Elementos Essenciais e Requisitos de Validade	16
2 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E OS LOTEAMENTOS	17
2.1 FUNDAMENTOS DO PARCELAMENTO DO SOLO	19
2.1.1 Loteamento regular e irregular	21
2.1.1.1 A responsabilidade do loteador	22
3 CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES URBANOS	23
3.1 Instrumentos Contratuais Utilizados.....	24
3.1.1 Cláusulas Abusivas em Contratos de Adesão.....	25
3.1.1.1 Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor	27
3.1.1.1.1 Lei do distrato	28
3.1.1.1.2 O Equilíbrio Contratual e a Proteção do Consumidor Adquirente	30
CONCLUSÃO	33
REFERÊNCIAS.....	35

INTRODUÇÃO

O contrato de compra e venda representa uma das figuras mais relevantes do direito civil brasileiro, pois formaliza a transferência da propriedade e reflete o exercício da função social dos contratos e da propriedade. No âmbito dos loteamentos urbanos, esse instrumento jurídico adquire contornos mais complexos, envolvendo não apenas interesses privados, mas também normas urbanísticas e consumeristas que visam assegurar o desenvolvimento ordenado das cidades e proteger o adquirente. A relevância do tema decorre da frequência de litígios relacionados a contratos de compra e venda de lotes firmados em desconformidade com a legislação, sobretudo em razão de cláusulas abusivas e práticas que desequilibram a relação contratual.

O presente trabalho tem como objetivo analisar o contrato de compra e venda em loteamentos urbanos, com ênfase nas obrigações do loteador e do adquirente e nas consequências jurídicas do descumprimento contratual. Busca-se compreender de que modo o ordenamento jurídico, por meio do Código Civil, da Lei nº 6.766/79, da Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato) e do Código de Defesa do Consumidor, estabelece mecanismos de equilíbrio e segurança jurídica nas relações contratuais imobiliárias.

O problema de pesquisa que orienta este estudo consiste em identificar como as normas civis, urbanísticas e consumeristas se articulam para garantir o equilíbrio contratual e a efetiva proteção do adquirente. Parte-se da hipótese de que o cumprimento da função social do contrato e a observância dos princípios da boa-fé e da transparência são indispensáveis para harmonizar os interesses econômicos do loteador com os direitos fundamentais do consumidor.

A metodologia utilizada é de natureza qualitativa, baseada em pesquisa bibliográfica e documental. Foram analisadas obras de renomados doutrinadores, além da legislação e da jurisprudência recente sobre o tema, a fim de estabelecer uma reflexão crítica acerca da efetividade das normas aplicáveis aos contratos de compra e venda de lotes urbanos.

Este trabalho está dividido em três seções. A primeira trata dos fundamentos gerais do contrato de compra e venda no direito civil brasileiro, apresentando seu conceito, natureza jurídica e requisitos de validade. A segunda aborda o parcelamento do solo urbano e o papel do loteador na formação e regularização dos loteamentos.

Por fim, a terceira analisa os contratos de compra e venda de lotes urbanos, com enfoque nas cláusulas abusivas, na aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, na Lei do Distrato e nos mecanismos de equilíbrio contratual.

1 O CONTRATO DE COMPRA E VENDA NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

O contrato de compra e venda é um dos instrumentos jurídicos mais comuns e importantes no direito civil brasileiro. Ele tem como objetivo principal a transferência de um bem, geralmente mediante o pagamento de um preço. Essa operação pode envolver bens móveis ou imóveis e está presente em diversas situações da vida cotidiana.

No caso específico da compra e venda de imóveis, trata-se de uma relação que envolve maior complexidade e formalidade. Isso porque envolve valores significativos e exige o cumprimento de certos requisitos legais, como a escritura pública e o registro em cartório, para que haja a efetiva transferência da propriedade.

Esse tipo de contrato está previsto nos artigos 481 a 532 do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002), que tratam das regras gerais aplicáveis a esse tipo de negócio jurídico, incluindo os direitos e deveres das partes, modalidades contratuais e efeitos da celebração do contrato e possui regras próprias que regulam seus elementos, validade e efeitos. Além disso, em situações em que há relação de consumo, também se aplica o Código de Defesa do Consumidor, garantindo maior proteção à parte mais vulnerável.

Ao longo dos anos, o contrato de compra e venda passou por mudanças em sua interpretação e aplicação, acompanhando a evolução da sociedade e a necessidade de maior equilíbrio entre as partes. A legislação atual busca garantir não apenas a liberdade de contratar, mas também a observância de princípios como a boa-fé, a função social do contrato e a proteção ao adquirente.

Nesse mesmo sentido Theodoro Junior (2004, p. 06) conceitua:

É inegável, nos tempos atuais, que os contratos, de acordo com a visão social do Estado Democrático de direito, hão de submeter-se ao intervencionismo estatal manejado com o propósito de superar o individualismo egoístico e buscar a implantação de uma sociedade presidida pelo bem-estar e sob a efetiva prevalência da garantia jurídica dos direitos humanos.

Este capítulo tem como objetivo apresentar uma visão geral sobre o contrato de compra e venda no direito civil brasileiro, abordando seu conceito, natureza jurídica, fundamentos, elementos essenciais e requisitos de validade. A intenção é estabelecer uma base teórica para o aprofundamento da análise dos contratos de compra e venda de imóveis em loteamentos.

1.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA

O entendimento do contrato de compra e venda exige uma abordagem inicial sobre seu conceito e estrutura jurídica. Este tipo de contrato ocupa um lugar central nas relações patrimoniais, sendo amplamente utilizado para viabilizar a circulação de bens entre particulares ou empresas.

Tartuce conceitua (2014 p.267),

Buscar a natureza jurídica de um determinado contrato é buscar a sua classificação diante das mais diversas modalidades contratuais. Por regra, a compra e venda é um contrato comutativo porque as partes já sabem de antemão quais serão as suas prestações.

Nos termos do artigo 481 do Código Civil de 2002, “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” trata-se de um acordo em que uma parte se compromete a transferir o domínio de uma coisa e a outra, a pagar um preço em dinheiro. Essa definição legal evidencia que se está diante de um contrato de natureza bilateral, onerosa e comutativa, já que impõe deveres recíprocos entre as partes envolvidas.

Como afirma Tartuce (2014 p.267),

Constitui contrato oneroso, porque há sacrifícios patrimoniais para ambas as partes, ou seja, para o comprador e para o vendedor (prestação e contraprestação). Essa onerosidade é confirmada pela presença de uma remuneração que é denominada preço.

Sob o ponto de vista técnico, a compra e venda é classificada como um negócio jurídico típico, pois possui disciplina expressa na legislação civil. Sua principal finalidade é a transmissão da propriedade, condicionada ao cumprimento dos requisitos legais e formais, especialmente no caso de bens imóveis.

Diante das profundas transformações sociais e jurídicas ocorridas ao longo do tempo, o conceito de contrato foi significativamente reformulado, passando de uma visão estritamente liberal para uma compreensão mais ampla e funcional.

Nesse contexto Paulo Nalin (2005 p.255) apresenta uma concepção contemporânea do contrato, em sua concepção, o contrato constitui

A relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada a produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros.

Assim, observa-se que o contrato de compra e venda, além de amplamente utilizado nas relações jurídicas privadas, representa uma das principais formas de concretização da autonomia da vontade no âmbito patrimonial. Sua disciplina legal no Código Civil, aliada à evolução doutrinária, evidencia a importância desse instrumento para a organização das trocas econômicas e para a segurança jurídica nas relações entre particulares.

1.1.1 Recorte teórico-histórico no Direito Contratual

Diante da relevância do contrato de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro, torna-se necessário compreender os fundamentos históricos que moldaram sua estrutura atual. A evolução do Direito Contratual, marcada por distintas fases e influências teóricas, permite identificar como o conceito de contrato foi sendo transformado ao longo do tempo, até alcançar o modelo normativo contemporâneo. Nesse sentido, o próximo tópico abordará o recorte teórico-histórico do instituto contratual, evidenciando as principais correntes que contribuíram para sua conformação jurídica.

Fiel à tradição doutrinária, Maria Helena Diniz (2003, p. 25) apresenta um conceito clássico de contrato,

O 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 escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza/ patrimonial.

No mesmo sentido, Flávio Tartuce em sua obra Teoria Geral dos Contratos (2014, p. 01) conceitua

Tão antigo como o próprio ser humano é o conceito de contrato, que nasceu a partir do momento em que as pessoas passaram a se relacionar e a viver em sociedade. A própria palavra sociedade traz a ideia de contrato.

A partir dessas conceituações, nota-se que o contrato, enquanto expressão da vontade das partes, desempenha papel essencial na organização das relações privadas e na circulação de riquezas. Entretanto, esse papel não permaneceu imutável ao longo do tempo. O instituto contratual passou por diversas fases históricas, refletindo as transformações sociais, econômicas e políticas de cada época. Da concepção liberal clássica, centrada na autonomia da vontade e na mínima intervenção estatal, evoluiu-se para uma perspectiva mais equilibrada e interventiva,

que reconhece a função social do contrato e a necessidade de proteção das partes vulneráveis. Compreender essa trajetória histórica é fundamental para interpretar adequadamente os princípios que hoje regem o direito contratual brasileiro. (BALDON, 2010, p. 01).

A compreensão atual do contrato no Direito Civil brasileiro é resultado de um longo processo de evolução histórica. Desde as primeiras manifestações contratuais na Antiguidade até o modelo contemporâneo, o instituto passou por profundas transformações, refletindo os valores e as estruturas sociais de cada período.

Nas civilizações antigas, como nas sociedades tribais e nos povos da Antiguidade, a ideia de contrato se apresentava como um conjunto de obrigações entre comunidades que trocavam não apenas bens e propriedades, mas também objetos com significados simbólicos, fortemente marcados por elementos religiosos e costumes locais. Tais relações possuíam uma carga cultural que ia além da simples transferência patrimonial, refletindo a ordem moral e espiritual da época. (BALDON, 2010, p. 01).

No Direito Romano, o contrato era cercado por um forte formalismo. Um exemplo clássico é o da *stipulatio*, contrato verbal que exigia fórmulas rígidas: o credor fazia uma pergunta com palavras específicas e o devedor deveria responder imediatamente, sem hesitações. Qualquer desvio invalidava o negócio. Além disso, não se reconhecia o contrato como um acordo de vontades, mas sim como a concretização de um ato: a *traditio*, por exemplo, se consumava com a entrega efetiva do bem, sendo esse o elemento constitutivo do contrato. (Ana Paula Palacini, 2025).

Com o passar do tempo, especialmente no período do direito clássico e do direito justiniano, a vontade das partes passou a ganhar maior relevância. Surgiram os chamados contratos consensuais, como a compra e venda, o mandato, a locação e a sociedade. O formalismo foi se enfraquecendo diante da crescente complexidade das relações sociais e econômicas. No período justiniano, o acordo de vontades já era reconhecido como elemento essencial dos contratos, e novas modalidades contratuais foram sendo desenvolvidas.

No mesmo sentido descreve Cesar Baldon, em sua matéria Obrigações e contratos no Direito Romano

A expressão direito romano é empregada (...) para designar as regras jurídicas consubstanciadas no Corpus Juris Civilis, conjunto ordenado de leis e princípios jurídicos, reduzidos a um corpo único, sistemático, harmônico, mas formado de várias partes, planejado e levado a efeito no VI século de nossa era por ordem do imperador Justiniano, de Constantinopla,

monumento jurídico da maior importância, que atravessou os séculos e chegou até os nossos dias. (2010, p.01)

O marco mais significativo do pensamento contratual surgiu com a modernidade e o Iluminismo, especialmente a partir do século XVIII, com a consolidação do modelo liberal. Nesse contexto, o contrato passou a ser compreendido como um instrumento de realização da liberdade individual. Influenciado pelo pensamento de John Locke e Jean-Jacques Rousseau, o contrato foi elevado à categoria de expressão máxima da autonomia da vontade. A ideia central era de que as partes, livres e iguais, poderiam estabelecer livremente os termos do negócio, sendo o papel do Estado meramente subsidiário e garantidor da execução do que foi pactuado. (Cesar Baldon 2010, p.01)

Esse modelo liberal influenciou fortemente os códigos civis do século XIX, como o Código de Napoleão (1804), e posteriormente o Código Civil brasileiro de 1916. A liberdade contratual, a força obrigatória do contrato (*Pacta Sunt Servanda*) e o formalismo jurídico foram os pilares dessa fase, o que refletia uma sociedade voltada para a proteção da propriedade e da livre iniciativa.

Contudo, no século XX, com as crises econômicas, os conflitos sociais e a crescente desigualdade nas relações contratuais, esse modelo liberal começou a ser revisto. A noção de que o contrato é um instrumento neutro e igualitário tornou-se insustentável diante da realidade de contratos celebrados entre partes com diferentes níveis de poder e informação. Dessa forma, emergiram os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, que passaram a limitar a liberdade contratual e introduzir critérios de justiça e equilíbrio nas relações obrigacionais. (Cesar Baldon 2010, p.01)

No Brasil, essas transformações foram incorporadas de maneira expressiva pelo Código Civil de 2002, especialmente nos artigos 421 e 422, que consagram a função social do contrato e a boa-fé objetiva como elementos fundamentais da teoria contratual contemporânea. Esses princípios refletem uma visão mais solidária e responsável dos contratos, voltada para a proteção do contratante hipossuficiente e a preservação do equilíbrio nas relações jurídicas.

Assim, a trajetória histórica do contrato revela um constante processo de adaptação às demandas sociais. A passagem de uma visão patrimonialista e individualista para um modelo cooperativo e ético demonstra que o contrato não é apenas um instrumento técnico-jurídico, mas também um reflexo da organização

social de cada época.

1.1.1.1 Finalidades do contrato de compra e venda imobiliário

O contrato de compra e venda imobiliário cumpre relevante função dentro das relações civis, especialmente por viabilizar a transferência da propriedade de bens imóveis entre particulares ou empresas. Trata-se de um instrumento jurídico essencial para a concretização do direito de propriedade, sendo amplamente utilizado nas operações de aquisição de lotes, casas, apartamentos e outros bens imóveis, tanto em zonas urbanas quanto rurais.

A principal finalidade desse contrato é assegurar, com respaldo legal, a efetiva transmissão do domínio do imóvel em favor do adquirente, mediante contraprestação pecuniária. Porém, além da função translativa da propriedade, o contrato de compra e venda imobiliária também cumpre uma função econômica e social, na medida em que possibilita o acesso à moradia e promove a dinamização do mercado imobiliário e da economia como um todo.

Nesse contexto, sua função não se limita apenas ao aspecto patrimonial da relação jurídica, mas se estende à proteção dos interesses das partes, especialmente quando existe uma relação de consumo entre o comprador – normalmente pessoa física – e a empresa loteadora ou incorporadora. Dessa forma, o contrato deve observar não apenas os requisitos formais e substanciais previstos no Código Civil, como também os princípios de equilíbrio, boa-fé e função social consagrados pela legislação contemporânea.

Além disso, a celebração de contratos dessa natureza está frequentemente vinculada a projetos de urbanização, loteamentos e programas habitacionais, o que acentua seu papel estratégico na política de desenvolvimento urbano e social. Assim, sua regulamentação exige atenção quanto à regularização documental, à transparência nas cláusulas pactuadas e à observância de normas específicas, como o Código de Defesa do Consumidor e a Lei dos Loteamentos.

Esse tipo de contrato tem por objetivo, de um lado, a obrigação do promitente vendedor de transferir a propriedade do bem imóvel, e, de outro, a do promitente comprador de adquirir esse bem mediante contraprestação em dinheiro.

Percebe-se que o consentimento mútuo entre as partes dá origem, de maneira voluntária, a uma relação obrigacional de carácter subjetivo. Essa característica

subjetiva confere aos contratos uma natureza jurídica própria e distintiva.

Sempre, pois, que o negócio jurídico resultar de um mútuo consenso, de um encontro de duas vontades, estaremos diante de um contrato. Essa constatação conduz à ilação de que o contrato não se restringe ao direito das obrigações, estendendo-se a outros ramos do direito privado e também ao direito público bem como à toda espécie de convenção (GONÇALVES, 2018, p. 05).

Convém esclarecer que essa finalidade — embora específica e bem definida — pode ser comprometida em momento posterior, ainda que não haja, por parte dos contratantes, a intenção de desfazer o negócio.

Essa circunstância pode ocorrer em razão de fatores externos que inviabilizam a continuidade da relação contratual, seja por impedimentos de ordem material, alheios à vontade das partes, seja por situações de natureza econômica que impactem diretamente a execução do contrato.

1.1.1.1.1 Elementos essenciais e requisitos de validade

A validade de qualquer contrato, inclusive o de compra e venda imobiliária, depende da observância de determinados elementos essenciais previstos no ordenamento jurídico. Tais elementos são indispensáveis para que o negócio jurídico produza efeitos válidos e gere segurança jurídica às partes envolvidas.

No direito civil brasileiro, os requisitos de validade dos negócios jurídicos estão disciplinados no artigo 104 do Código Civil, que estabelece:

Art.	104.	A	validade	do	negócio	jurídico	requer:
I		-			agente		capaz;
II	-	objeto	lícito,	possível,	determinado	ou	determinável;
III	-	forma	prescrita	ou	não	defesa	em lei.

Dessa forma, a validade do contrato de compra e venda imobiliário está condicionada à presença desses três elementos fundamentais.

Os requisitos ou condições de validade dos contratos são de duas espécies: a) de ordem geral, comuns a todos os atos e negócios jurídicos, como a capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em lei; b) de ordem especial, específico dos contratos (GONÇALVES, 2018, s/p).

O primeiro requisito é a capacidade dos agentes, que exige que as partes sejam civilmente capazes, ou seja, possuam plena capacidade de exercer pessoalmente os atos da vida civil. A incapacidade relativa ou absoluta pode comprometer a eficácia do contrato, tornando-o anulável ou até mesmo nulo,

conforme a gravidade do vício.

O segundo elemento corresponde ao objeto lícito, possível, determinado ou determinável. Isso significa que o bem objeto da compra e venda deve ser juridicamente permitido, não contrariar a ordem pública ou os bons costumes, além de ser materialmente possível e estar suficientemente individualizado, especialmente tratando-se de bens imóveis.

Por fim, o terceiro requisito se refere à forma prescrita ou não defendida em lei. No caso específico da compra e venda de imóveis, além do contrato particular ou promessa de compra e venda, a transferência efetiva da propriedade só se opera mediante o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, conforme estabelece o artigo 1.245 do Código Civil.

Portanto, o contrato de compra e venda imobiliário não pode ser considerado válido e eficaz se não observar tais requisitos, sob pena de nulidade ou anulabilidade, conforme o vício detectado. Esses elementos são fundamentais para assegurar que o negócio atinja sua finalidade, protegendo tanto os interesses dos contratantes quanto a estabilidade das relações jurídicas.

2 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E OS LOTEAMENTOS

A evolução do parcelamento do solo urbano no Brasil está diretamente ligada ao processo de crescimento populacional e de expansão das cidades. Historicamente, a questão da ocupação e utilização da terra remonta à Lei nº 601/1850, conhecida como Lei de Terras, que representou um marco na transformação da terra em mercadoria. Antes dessa lei, o acesso à propriedade era marcado por doações da Coroa ou simples ocupações; a partir dela, tornou-se necessário o pagamento para aquisição, estabelecendo uma nova dinâmica na organização fundiária. (COSTA, 2017, p. 104)

Com o aumento acelerado da população, sobretudo nos centros urbanos, as demandas sociais e habitacionais cresceram de forma significativa, exigindo uma regulamentação mais detalhada. No início do século XX, diversos anteprojetos foram elaborados para regulamentar o uso e a destinação das terras, culminando na edição do Decreto-Lei nº 58/1937, que criou um modelo de comercialização de terrenos por meio de vendas parceladas, permitindo que famílias de menor poder aquisitivo tivessem acesso à propriedade. Essa medida buscou adequar a possibilidade de aquisição da moradia à capacidade econômica das classes populares, acompanhando o processo de industrialização e urbanização do país. (SILVA, 2022, p. 11)

Entretanto, com o crescimento desordenado das cidades e a necessidade de planejamento mais eficaz, tornou-se imprescindível uma legislação específica para disciplinar o parcelamento do solo urbano. Foi nesse contexto que surgiu a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que passou a regular os loteamentos e desmembramentos em todo o território nacional. Posteriormente, a norma foi alterada pela Lei nº 9.785/1999, que introduziu novas exigências para a organização espacial das cidades e reforçou a importância do ordenamento urbano.

Conforme descreve o Professor Meirelles (1976, p. 62):

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes.

O loteamento, nos termos do art. 2º, §1º, da Lei nº 6.766/79, consiste na

subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, implicando, necessariamente, a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou a ampliação das vias já existentes. Trata-se, portanto, de uma modalidade de parcelamento do solo urbano voltada à organização do espaço, assegurando que áreas destinadas à moradia, ao comércio e aos serviços sejam devidamente estruturadas.

Conforme descreve, Munkay, Alves e Lomar (1987, p. 10):

(...) o loteamento é um empreendimento que serve para a construção de imóveis, ou outros aspectos, mas para que seja realizado é necessário cumprir algumas exigências, antes que a obra seja realizada, além disso, outro ponto elementar é o licenciamento ambiental para que isso seja realizado (...) com isso a legislação deve estar toda conferida e ainda com alguns procedimentos básicos.

Além disso, o parcelamento do solo e os loteamentos estão diretamente relacionados à função social da propriedade, princípio consagrado no art. 182 da Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Essa legislação reforça que a ocupação do solo deve atender aos interesses coletivos, respeitando parâmetros ambientais, urbanísticos e sociais, a fim de garantir o desenvolvimento sustentável e a dignidade da população.

2.1 FUNDAMENTOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

O parcelamento do solo urbano constitui um dos instrumentos mais relevantes para o planejamento e o desenvolvimento das cidades, sendo essencial para a organização do espaço territorial e para a concretização da função social da propriedade. Essa atividade, regulamentada principalmente pela Lei Federal nº 6.766/79, tem impacto direto na forma, na densidade e na qualidade da ocupação urbana, influenciando aspectos sociais, econômicos, ambientais e jurídicos. (Silva - 2023)

O crescimento das cidades exige a definição de diretrizes urbanísticas capazes de orientar a ocupação do território de forma planejada e sustentável. Nesse contexto, o parcelamento do solo tem a função de dividir glebas em lotes menores, destinados a diferentes finalidades — moradia, comércio, indústria, lazer e uso misto —, respeitando critérios técnicos e jurídicos. Essa divisão não apenas gera novas unidades imobiliárias, mas também impulsiona o desenvolvimento econômico, fomenta o mercado de trabalho e amplia a arrecadação municipal por meio da

regularização fundiária e tributária. (Silva - 2023)

Além da função econômica, o parcelamento do solo atende a uma demanda social. Quando voltado à criação de áreas residenciais, permite suprir a necessidade habitacional de diversas camadas da população, garantindo maior acesso à moradia digna e planejada. Nos casos de parcelamentos destinados a atividades comerciais, industriais ou de lazer, sua repercussão também é significativa, promovendo o desenvolvimento regional, a criação de novas oportunidades de emprego e a valorização do entorno urbano. (Szerling, 2014, p.41)

Para que essa atividade cumpra sua função, a legislação estabelece a obrigatoriedade de uma infraestrutura básica adequada. A Lei nº 6.766/79 determina que todo parcelamento deve prever, no mínimo, vias de circulação bem definidas, redes de abastecimento de água e de energia elétrica, sistema de drenagem de águas pluviais, redes de esgoto sanitário e destinação de áreas para equipamentos públicos e comunitários, como escolas, praças, parques, áreas verdes e espaços de lazer.

Em cidades vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis, o pré-requisito para a existência da vida urbana é oferecer boas oportunidades de caminhar. Contudo, a perspectiva mais ampla é que uma infinidade de valiosas oportunidades sociais e recreativas apareça quando se reforça a vida a pé (GEHL, 2013, p.19 apud CAVALCANTE, 2014, p.45)

O objetivo é garantir que a expansão urbana ocorra de forma ordenada, evitando o surgimento de loteamentos irregulares e clandestinos, que frequentemente resultam em graves problemas sociais, ambientais e de infraestrutura.

Outro fundamento essencial é a função social da propriedade, prevista no artigo 182 da Constituição Federal e reforçada pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). O uso da terra urbana deve atender ao interesse coletivo, conciliando os direitos individuais dos proprietários com as necessidades da coletividade. Essa perspectiva impõe ao parcelamento do solo um caráter planejado e inclusivo, com foco na mobilidade, na sustentabilidade e na proteção do meio ambiente.

Por fim, destaca-se a relevante função regulatória do Poder Público. Cabe aos municípios autorizar, fiscalizar e acompanhar os projetos de parcelamento, assegurando que as diretrizes urbanísticas, ambientais e sociais sejam observadas. Essa atuação busca prevenir a ocupação desordenada e assegurar a integração entre os novos loteamentos e a cidade já consolidada, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado, acessível e sustentável.

Dessa forma, o parcelamento do solo se revela uma atividade estratégica e

multidisciplinar, que vai além da mera divisão de terrenos, integrando aspectos jurídicos, econômicos, sociais e ambientais. Sua adequada regulamentação é condição indispensável para a construção de cidades mais justas, sustentáveis e inclusivas.

2.1.1 Loteamento regular e irregular

O parcelamento do solo urbano, por meio do loteamento, é um dos principais instrumentos de organização do espaço urbano, e sua regularidade constitui requisito essencial para garantir segurança jurídica aos adquirentes e efetividade ao planejamento municipal.

De acordo com Gabriel José Pereira Junqueira, 2025, o loteamento regular caracteriza-se pela observância das exigências legais, em especial a aprovação pela Prefeitura e o registro no Cartório de Registro de Imóveis. A lei impõe ainda a obrigatoriedade da infraestrutura mínima e a destinação de áreas públicas, assegurando que o crescimento da cidade ocorra de forma ordenada.

Nesse sentido, o autor destaca que,

o loteamento é uma forma de parcelamento do solo, basicamente é um processo de urbanização que envolve aspectos urbanísticos de interesse social, econômico, civil, sujeitando o empreendimento à aprovação do Poder Público (JUNQUEIRA, 2005, p. 107).

Em contrapartida, o loteamento irregular ocorre quando não há respeito a essas determinações, seja pela ausência de aprovação do projeto, seja pela falta de registro junto ao cartório competente. Nesses casos, os adquirentes ficam expostos à insegurança jurídica e à dificuldade de usufruir plenamente do imóvel. O próprio Junqueira lembra que a não observância das formalidades legais constitui crime contra a administração pública, nos termos do art. 50 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que pune condutas como “dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente” (JUNQUEIRA, 2005, p. 105).

Dessa forma, percebe-se que a distinção entre loteamento regular e irregular transcende a mera formalidade burocrática: trata-se de uma garantia de que o processo de ocupação urbana se dê em conformidade com as exigências legais, protegendo o interesse coletivo e resguardando direitos dos adquirentes.

2.1.1.1 A responsabilidade do loteador

A responsabilidade do loteador está diretamente vinculada ao cumprimento das normas urbanísticas, ambientais e de consumo que regem o parcelamento do solo no Brasil. A Lei nº 6.766/79 estabelece que cabe ao loteador não apenas obter a aprovação do projeto junto ao Poder Público e proceder ao registro imobiliário, mas também garantir a execução da infraestrutura básica indispensável, como o sistema viário, o escoamento de águas pluviais, a rede de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário. O descumprimento dessas obrigações pode gerar responsabilidade nas esferas administrativa, civil e até penal, conforme previsto no artigo 50 da referida lei. Além disso, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) atribui ao loteador a responsabilidade objetiva por eventuais danos sofridos pelos adquirentes, seja pelo inadimplemento contratual ou pela entrega inadequada da infraestrutura prometida. (Jornal of Business and Law, 2025)

Contudo, a responsabilidade do loteador não se limita ao cumprimento estrito da legislação. Em áreas de expansão urbana, sua atuação envolve também um papel de caráter social. Como observa a doutrina especializada, a implementação de loteamentos impacta diretamente as comunidades locais e deve ser conduzida de forma socialmente responsável, considerando aspectos como a preservação ambiental, o respeito ao patrimônio cultural e o fortalecimento do sentimento de pertencimento dos moradores. Nesse sentido, a responsabilidade social do loteador vai além da esfera jurídica, alcançando a adoção de práticas que promovam o desenvolvimento sustentável e a inclusão social.

Segundo o artigo analisado,

“a responsabilidade social do loteador [...] implica em ir além do cumprimento das responsabilidades legais, ou seja, devem abranger diversas iniciativas que buscam atender às necessidades e demandas da comunidade local, além de promover o bem-estar e a inclusão social” (CAVALCANTE, 2014, p.40)

Isso significa que o loteador deve adotar uma visão de longo prazo, comprometida com a criação de espaços públicos de convivência, áreas de lazer, acessibilidade e serviços básicos, garantindo que o empreendimento contribua efetivamente para a qualidade de vida urbana.

Assim, pode-se afirmar que a responsabilidade do loteador apresenta uma dupla dimensão: de um lado, a responsabilidade legal, decorrente do cumprimento

das normas urbanísticas, consumeristas e ambientais; de outro, a responsabilidade social, voltada à promoção do desenvolvimento urbano equilibrado, inclusivo e sustentável. A conciliação desses aspectos é essencial para que os loteamentos cumpram não apenas sua função econômica, mas também a função social da propriedade e do contrato, prevista no ordenamento jurídico brasileiro.

3 CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES URBANOS

O contrato de compra e venda de lotes urbanos é o principal instrumento jurídico para viabilizar a aquisição de terrenos em parcelamentos regulares. Ele possui natureza de compromisso de compra e venda, geralmente celebrado de forma parcelada, e representa, conforme Pires e Ferreira (2020), “um instrumento de fomento à aquisição imobiliária” que garante segurança jurídica e circulação de riquezas.

Conforme explica Pontes de Miranda, citado pelos autores, trata-se de um “contrato preliminar, ou melhor, pré-contrato, ‘pactum de contrahendo’, pelo qual uma das partes, ou ambas, se obrigam a concluir outro negócio jurídico, dito negócio principal” (PIRES; FERREIRA, 2020, p. 1). Essa característica o diferencia de contratos definitivos, permitindo que compradores adquiram lotes mesmo sem dispor de recursos para pagamento integral imediato.

A importância histórica desse instituto também é destacada:

“O compromisso de compra e venda é hoje, portanto, um instrumento vastamente utilizado nas aquisições imobiliárias, exercendo papel preponderante na circulação de riqueza e ao qual se devem emprestar as maiores atenções por parte dos operadores do direito, em especial para o fim de se garantir a segurança jurídica que as partes dele esperam na consecução de seus objetivos negociais” (PIRES; FERREIRA, 2020, p. 11).

A legislação brasileira reforça essa proteção ao comprador. O Decreto-lei nº 58/1937, a Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) e o Código Civil de 2002 disciplinam a irretratabilidade do compromisso e a obrigatoriedade da notificação prévia do devedor em caso de inadimplência (arts. 25 e 32 da Lei 6.766/79). Assim, a prática contratual em loteamentos urbanos exige não apenas a observância das formalidades legais, mas também uma atuação ética do vendedor, assegurando ao adquirente a possibilidade de purgar a mora antes da rescisão.

3.1 INSTRUMENTOS CONTRATUAIS UTILIZADOS

Nos loteamentos urbanos, os negócios jurídicos mais utilizados para formalizar a relação entre o loteador e o adquirente são o compromisso de compra e venda e o contrato particular de compra e venda. Ainda que ambos tenham o mesmo objetivo — a transmissão da propriedade —, distinguem-se quanto à sua natureza e aos efeitos

jurídicos que produzem.

O compromisso de compra e venda, também chamado de promessa de compra e venda, é o instrumento mais empregado em loteamentos, especialmente nos contratos parcelados a longo prazo. Nessa modalidade, o adquirente é denominado compromissário comprador, e o loteador, compromitente vendedor, assumindo o dever de transmitir a propriedade do lote após a quitação integral das parcelas. Apesar de o registro do compromisso não ser obrigatório, ele é o ato que confere ao adquirente maior segurança jurídica, garantindo a oponibilidade do seu direito perante terceiros. Na prática, muitos compradores optam por não registrar o contrato devido ao custo cartorário, mas a ausência do registro reduz a proteção legal do compromissário.

O registro da escritura pública de compra e venda torna-se indispensável apenas na fase de transferência definitiva da propriedade, após a quitação do preço. A quitação do preço é o momento que marca o direito do comprador de receber a autorização de escritura (ou carta de quitação) emitida pelo loteador, para, então, proceder ao registro da propriedade em seu nome. Até esse momento, o comprador detém apenas a posse e o direito de aquisição, mas não a titularidade do imóvel. Nesse sentido, a jurisprudência e a doutrina convergem no entendimento de que “o contrato particular de compra e venda gera obrigações recíprocas entre vendedor e comprador, independentemente de registro, sendo o título registrado exigido apenas para a transmissão do domínio” (PIRES; FERREIRA, 2020, p. 20).

Além do compromisso de compra e venda propriamente dito, podem ser firmados instrumentos acessórios, como cessões de direitos ou aditamentos contratuais, que disciplinam alterações de prazo, preço ou substituição de compradores. Todos esses instrumentos, contudo, permanecem sujeitos às normas da Lei nº 6.766/79, que exige a aprovação e o registro prévio do loteamento para que qualquer comercialização seja considerada regular, bem como às regras do Código de Defesa do Consumidor quando caracterizada a relação de consumo.

As hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda merecem destaque, podendo ocorrer pela resolução (inadimplemento de uma das partes), pela resilição (por vontade mútua) ou pelo distrato, recentemente regulamentado pela Lei nº 13.786/2018, que definiu regras mais claras sobre as consequências da desistência contratual, buscando evitar abusos e assegurar o equilíbrio nas relações entre comprador e loteador.

Assim, os instrumentos contratuais utilizados na aquisição de lotes urbanos devem harmonizar flexibilidade negocial e segurança jurídica, observando a legislação urbanística e consumerista, além de acompanhar a evolução tecnológica que já legitima a assinatura eletrônica. No entanto, essa modernização não afasta a obrigatoriedade do registro da escritura definitiva para a efetiva transferência da propriedade.

3.1.1 Cláusulas Abusivas em Contratos de Adesão

Os contratos de compra e venda de lotes urbanos são, em sua maioria, elaborados em regime de adesão. Isso significa que o adquirente não possui liberdade para discutir ou modificar as cláusulas contratuais, restando-lhe apenas aceitá-las ou rejeitá-las por completo. Essa característica cria um campo propício para a inserção de cláusulas abusivas, que se traduzem em disposições contratuais que desequilibram a relação jurídica em favor do fornecedor.

No âmbito jurídico, o contrato de adesão é amplamente discutido pela doutrina civilista, sendo caracterizado pela ausência de liberdade negocial e pela aceitação prévia das condições impostas pelo proponente. Como define Maria Helena Diniz

[...] é aquele em que a manifestação da vontade de uma das partes se reduz a mera anuência a uma proposta da outra, como nos ensina R. Limongi França. Opõe-se a ideia de contrato paritário, por inexistir a liberdade de convenção, visto que exclui qualquer possibilidade de debate e transigência entre as partes, pois um dos contratantes se limita a aceitar as cláusulas e condições previamente redigidas e impressas pelo outro [...], aderindo a uma situação contratual já definida em todos os seus termos. (DINIZ, 2014, p.45)

No ordenamento jurídico brasileiro, a disciplina dos contratos de adesão é clara ao exigir a interpretação favorável ao aderente em situações de dúvida. O artigo 423 do Código Civil prevê que, “quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente”. Contudo, o principal pilar de proteção do adquirente, na qualidade de consumidor, reside no Código de Defesa do Consumidor (CDC). Sendo uma relação de consumo, o CDC, em seu Art. 51, estabelece o rol de cláusulas nulas de pleno direito, reforçando a proteção contra disposições que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Essa advertência ganha especial relevância nos contratos de compra e venda de lotes urbanos, em que cláusulas de penalidades excessivas, de alteração unilateral

de obrigações ou de transferência de riscos ao adquirente são constantemente verificadas.

No plano prático, os tribunais têm reiteradamente anulado ou limitado cláusulas dessa natureza, sob o fundamento de que configuram desvantagem exagerada ao consumidor. Entre as mais comuns, encontram-se cláusulas que, impõem prazos excessivamente elásticos para entrega da infraestrutura, preveem multas desproporcionais em caso de atraso do comprador, mas não asseguram penalidades equivalentes em caso de descumprimento do loteador, autorizam a alteração unilateral do contrato pelo empreendedor, inclusive quanto a valores e prazos, limitam ou excluem a responsabilidade do loteador pela qualidade da infraestrutura entregue.

No ordenamento jurídico brasileiro, a disciplina dos contratos de adesão é clara ao exigir

"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial." (STJ, REsp 1631485/DF e REsp 1614721/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019.)

A anulação dessas cláusulas tem como fundamento não apenas o reequilíbrio da relação contratual, mas também a necessidade de proteção da confiança e da vulnerabilidade do adquirente. Conclui-se, portanto, que o controle das cláusulas abusivas nos contratos de adesão imobiliários é indispensável para garantir o equilíbrio contratual e a efetividade da função social do contrato. A interpretação conforme a boa-fé objetiva, a aplicação do princípio da transparência e o crivo judicial sobre cláusulas abusivas representam mecanismos fundamentais de proteção ao adquirente de lotes urbanos, confirmando a primazia do direito do consumidor.

3.1.1.1 Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

O controle das cláusulas abusivas nos contratos de compra e venda de lotes urbanos encontra seu principal alicerce no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90 - CDC). A aplicação da legislação consumerista a esses negócios jurídicos é plenamente justificada pela caracterização da relação de consumo, dada a

vulnerabilidade inerente do adquirente frente ao loteador.

A relação de consumo se estabelece com o enquadramento das partes nos conceitos legais de consumidor e fornecedor, e do bem no conceito de produto:

A Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, dispõe sobre a proteção do consumidor. Temos no art. 2º desta lei que o consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, e que fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, criação, "construção", transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestações de serviços. Temos como produto qualquer bem, móvel ou **imóvel**. (JUNQUEIRA, 2005 p. 173)

No contexto do loteamento, a empresa empreendedora (loteadora) se enquadra perfeitamente na definição de fornecedor, pois realiza a atividade de comercialização em massa de um produto (o lote de terreno) de forma habitual e profissional. O adquirente, por sua vez, é o consumidor, pois adquire o lote como destinatário final, carecendo do conhecimento técnico e da capacidade negocial do fornecedor, o que justifica a proteção legal.

O Poder Judiciário tem constantemente ratificado a aplicação do CDC, reafirmando que a natureza do contrato imobiliário, mesmo que de adesão, deve ser interpretada de forma a coibir o desequilíbrio. O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por exemplo, pacificou o entendimento de que a proteção se estende até mesmo a modalidades mais complexas de empreendimentos, indicando a primazia da proteção ao adquirente.

Portanto, a aplicabilidade irrestrita do Código de Defesa do Consumidor constitui o mecanismo de defesa primário para garantir a paridade de armas na relação contratual e a anulação das disposições que violem os princípios da transparência, da boa-fé objetiva e da equidade.

3.1.1.1.1 Lei do distrato

A promulgação da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conhecida como Lei do Distrato, representou um marco regulatório com impacto direto nos contratos de compra e venda de lotes urbanos. Seu objetivo primordial foi estabelecer um quadro jurídico mais claro para a resolução desses contratos por iniciativa do adquirente, buscando reduzir a insegurança jurídica e a litigiosidade. A norma alterou dispositivos da Lei nº 4.591/1964, que trata das incorporações imobiliárias, e da Lei

nº 6.766/1979, que disciplina o parcelamento do solo urbano, estabelecendo parâmetros objetivos para a desistência contratual e a restituição dos valores pagos pelo adquirente. Essa inovação legislativa teve como principal objetivo conferir maior segurança jurídica às partes envolvidas na relação contratual, delimitando deveres, direitos e consequências da resolução do contrato, sobretudo diante do crescimento dos litígios envolvendo desistência ou inadimplemento nos contratos de compra e venda de lotes. (BRASIL, 2018)

Dentre as principais alterações trazidas pela nova legislação, destaca-se a obrigatoriedade de inclusão do quadro-resumo no início dos contratos, instrumento que deve conter informações essenciais, como o preço total a pagar, valores de entrada e parcelas, comissões de corretagem, índices de correção, prazos e condições para a entrega do imóvel, além de percentuais de retenção em caso de resolução contratual. Essa exigência reforça o princípio da transparência nas relações contratuais, conforme previsto no artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, e busca evitar abusos ou omissões que anteriormente geravam desequilíbrio entre as partes.

Outro ponto de destaque é a fixação dos percentuais de retenção em caso de distrato. A lei prevê que, quando o comprador optar pela desistência imotivada, o incorporador ou loteador poderá reter até 25% dos valores pagos, percentual que poderá ser elevado para 50% nos empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação. Essa limitação tem por finalidade impedir que o consumidor sofra prejuízos excessivos, garantindo o retorno de parte substancial dos valores pagos, ao mesmo tempo em que reconhece o direito do empreendedor de ser ressarcido pelos custos administrativos e de comercialização.

Segundo Aghiarian a justificativa da criação da lei, é

em face da necessidade de regulamentar a atividade a que dá nome, estabelecer a personalização da pessoa a quem se incumbirá a qualificação de incorporador, assim como, após individualizá-lo ou personalizá-lo, poder definir o seu limite de responsabilidades, em face de diversos aderentes aos empreendimentos sob sua coordenação e iniciativa. (Aghiarian 2015, p. 273)

A Lei nº 13.786/2018 também estabeleceu prazos definidos para devolução dos valores ao comprador, determinando que a restituição deve ocorrer em até 180 dias após a rescisão, evitando discussões judiciais prolongadas sobre o momento da restituição. Além disso, a norma previu a possibilidade de cláusula de tolerância de até 180 dias para a entrega do imóvel, desde que expressamente prevista no contrato,

o que busca equilibrar os riscos do empreendimento e a razoabilidade nas execuções de obras.

Cumprе ressaltar que a lei não possui caráter retroativo, aplicando-se apenas aos contratos firmados após sua entrada em vigor. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos,

"nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019)

Deve-se destacar, ainda, que a Lei do Distrato se relaciona diretamente com a proteção prevista no Código de Defesa do Consumidor. Isso porque a maior parte dos contratos de compra e venda de lotes urbanos são contratos de adesão, em que as cláusulas são previamente estabelecidas pelo loteador, cabendo ao adquirente apenas aceitá-las. Nesse sentido, o diploma consumerista continua a exercer papel fundamental no controle das cláusulas abusivas, principalmente quanto às penalidades desproporcionais, à falta de transparência e à inversão indevida de riscos.

Em síntese, a Lei nº 13.786/2018 consolidou importantes avanços no equilíbrio entre os interesses do adquirente e do loteador, ao reforçar a transparência e limitar práticas abusivas nas rescisões contratuais. Ao estabelecer parâmetros objetivos para a resolução dos contratos imobiliários, a norma contribuiu para reduzir a insegurança jurídica que antes marcava o setor, promovendo uma convivência mais harmônica entre o direito civil e o direito do consumidor, com fundamento nos princípios da boa-fé, da previsibilidade e da função social dos contratos.

3.1.1.1.2 O Equilíbrio Contratual e a Proteção do Consumidor Adquirente

A preservação do equilíbrio contratual constitui um dos pilares fundamentais das relações obrigacionais modernas, especialmente naquelas regidas pelo Código de Defesa do Consumidor. No âmbito dos contratos de compra e venda de lotes urbanos, esse equilíbrio assume papel ainda mais relevante, uma vez que o adquirente é, em regra, parte hipossuficiente diante do poder econômico e técnico do loteador. O princípio do equilíbrio contratual visa assegurar que as prestações sejam

proporcionais, evitando que uma das partes suporte encargos excessivos ou seja privada das garantias mínimas inerentes à contratação.

Como forma de impedir tais práticas, o Código de Defesa do Consumidor considera nulas de pleno direito as cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou restrinjam direitos básicos inerentes à contratação. Além disso, o artigo 6º, inciso V, do referido diploma legal, assegura ao consumidor o direito à revisão das cláusulas contratuais quando fatos supervenientes as tornarem excessivamente onerosas, princípio que visa restaurar a equidade e a proporcionalidade nas prestações.

Nesse contexto, a doutrina reconhece que a proteção do consumidor parte da premissa de que ele representa o elo mais fraco da relação jurídica, sendo imprescindível a adoção de mecanismos que garantam o equilíbrio entre as partes e a observância de condutas pautadas pela lealdade e pela transparência

No mesmo raciocínio,

O abuso de direito no direito do consumidor é antes do abuso de uma posição jurídica dominante de uma das partes, do fornecedor no mercado de consumo, cujo reconhecimento qualifica determinados modos de exercício da liberdade de contratar como abusivos, sobretudo quando este exercício de algum modo se utiliza ou aproveita da vulnerabilidade do consumidor. (Miragem, 2013, p.239)

Essa interpretação reforça o entendimento de que o contrato, embora fruto da autonomia da vontade, deve observar limites éticos e sociais impostos pelo ordenamento jurídico, de modo que sua execução atenda à justiça contratual e à função social da propriedade.

A jurisprudência também tem reconhecido a necessidade de preservar o equilíbrio contratual nas relações imobiliárias, especialmente quando comprovada a desproporção entre as prestações ou a onerosidade excessiva de determinada cláusula.

Um exemplo desse entendimento encontra-se no acórdão abaixo,

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PEDIDO DE RETENÇÃO DAS ARRAS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM A CLÁUSULA PENAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA ABUSIVA. APLICAÇÃO DO ART. 53 DO CDC. DISCUSSÃO QUANTO AO PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM RAZÃO DA RESCISÃO. PERCENTUAL DE 25% ESTABELECIDO NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 1723519/SP. ADEQUAÇÃO. LEI Nº. 13.786/2018. NÃO APLICAÇÃO. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI DO DISTRATO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE PARA MAJORAR O PERCENTUAL DE RETENÇÃO PARA 25% DOS VALORES

PAGOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.(APL. 0014709-57.2018.8.16.0044, rel Des. Nilson Mizuta, 5ª Câmara Cível, j. 23.06.2020, DJe 23.06.2020)

Tais decisões demonstram que a intervenção judicial não viola a liberdade contratual, mas atua como instrumento de correção de distorções que comprometem a igualdade substancial entre as partes.

Dessa forma, o equilíbrio contratual constitui elemento essencial para a validade e eficácia dos contratos de compra e venda de lotes urbanos, assegurando que a autonomia da vontade se realize dentro dos limites da justiça e da razoabilidade. A observância desse princípio é indispensável para a efetiva proteção do consumidor adquirente, consolidando o papel do Direito Civil e do Direito do Consumidor na construção de relações contratuais mais transparentes, proporcionais e socialmente responsáveis.

CONCLUSÃO

O presente estudo teve como finalidade analisar o contrato de compra e venda em loteamentos urbanos, destacando as obrigações do loteador e do adquirente, bem como os mecanismos de proteção aplicáveis às relações contratuais dessa natureza. A pesquisa demonstrou que, apesar de o contrato representar um instrumento fundamental para o exercício da autonomia da vontade, sua validade e eficácia estão condicionadas ao cumprimento das normas de ordem pública que visam resguardar o equilíbrio e a boa-fé entre as partes.

Verificou-se que o parcelamento do solo urbano é atividade de grande relevância social, uma vez que contribui diretamente para o ordenamento das cidades, a efetivação do direito à moradia e a concretização da função social da propriedade. A legislação pertinente, especialmente a Lei nº 6.766/79, impõe ao loteador uma série de deveres que ultrapassam o simples ato de comercialização dos lotes, alcançando a responsabilidade pela infraestrutura, pela regularidade ambiental e pelo cumprimento das diretrizes urbanísticas.

No campo contratual, observou-se que os compromissos e contratos de compra e venda celebrados em loteamentos muitas vezes assumem natureza de contrato de adesão, o que aumenta a vulnerabilidade do adquirente e a necessidade de proteção legal. Nesse sentido, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, representam avanços significativos, ao assegurar maior equilíbrio nas relações e limitar práticas abusivas. Essas normas consagram a proteção da parte hipossuficiente e reafirmam o dever de transparência e lealdade contratual.

Constatou-se, ainda, que a intervenção do Poder Judiciário tem sido fundamental para restaurar a justiça contratual e assegurar a observância dos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva. As decisões judiciais recentes demonstram uma tendência de fortalecer a proteção do consumidor adquirente e de reconhecer a importância de contratos mais claros, equilibrados e transparentes, capazes de garantir a confiança e a previsibilidade nas relações imobiliárias.

Diante disso, conclui-se que o contrato de compra e venda de lotes urbanos é um instrumento que, quando corretamente utilizado, promove não apenas a circulação econômica de bens, mas também a dignidade da pessoa humana e o

desenvolvimento urbano sustentável. A harmonia entre o direito civil, o direito urbanístico e o direito do consumidor revela-se, portanto, essencial para assegurar que o processo de loteamento cumpra sua verdadeira função social e atenda aos interesses coletivos e individuais de forma justa e equilibrada.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. Curso de direito imobiliário. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.ebook.

ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. *Compromisso de compra e venda*. São Paulo: Atlas, 2009.

AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

BALDON, Cesar. Obrigações e contratos no Direito Romano. Jus Navigandi, Teresina, ano 15, n. 2590, 4, ago. 2010. <http://jus.com.br/revista/texto/17115>. Acesso em: 1 jul. 2013.

BRASIL. *Código Civil Brasileiro*. Brasília: Senado Federal, 2021.

BRASIL. *Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018*. Altera as Leis nºs 4.591/1964 e 6.766/1979 para dispor sobre a resolução de contratos por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária no âmbito do SFH. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 27 dez. 2018.

BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Código de Defesa do Consumidor. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 set. 1990.

CAVALCANTE, Felipe. *Comunidades Planejadas*. 1ª edição. Maceió: Viva, 2014.

CRUZ, Erica. Contrato eletrônico e sua validade reconhecida pelo STJ. 2021. Artigo Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/353994/contrato-eletronico-e-sua-validade-reconhecida-pelo-stj>

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: contratos*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 3. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 30ª edição. Editora Saraiva, 2014.

DORIGATTI, Emanuelle. O compromisso de compra e venda e o registro: a questão da ação de adjudicação compulsória e do tratamento da matéria no código civil de 2002. Dissertação (graduação em direito) Centro De Ciências Jurídicas, Universidade Federal De Santa Catarina, Florianópolis, 2017. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/177437/TCC_Emanuelle-Dorigatti.pdf?sequence=1&isAllowed=yfile:///C:/Users/marce/Downloads/admin,+6+-+o+municipio+e+o+parcelamento+do+solo+urbano.pdf

FONSECA, Leonardo. A responsabilidade social do loteador na implementação de loteamentos em áreas de expansão urbana. Revista Jornal of Business and Law–JBL, Fortaleza/CE, v. 1, n. 1, p.61-77, Jan.-Jul. 2023. Disponível em: <https://ojs.revistasceanor.com.br/index.php/jbl/article/view/16/8>

GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil: direito das obrigações: parte especial*. 15ª edição. São Paulo: Saraiva, 2018.

JUNIOR, Ademir. *Cláusulas Abusivas Nos Contratos De Adesão*. Dissertação (graduação em direito), Universidade Federal do Rio de Janeiro. Centro de Ciencias Juridicas e Economias, 2008. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/10453/1/ASAlvesJunior.pdf>

LEITE, Rodrigo. 30 decisões importantes do STJ acerca do contrato de compra e venda de imóveis (Parte 1). *Meu Site Jurídico*, 10 nov. 2020. Disponível em: <https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2020/11/10/30-decisoes-importantes-stj-acerca-contrato-de-compra-e-venda-de-imoveis-parte-01/>. Acesso em: 9 abr. 2025.

LIMA, Luely Barbosa. Contrato de compra e venda e seus efeitos jurídicos à luz do direito brasileiro. *Revista Jurídica da Unipacto*, v. 6, n. 2, 2022. Disponível em: [https://revistas.unipacto.com.br/storage/publicacoes/2022/966 contrato de compra e venda e seus efeitos juridicos a luz do direito b.pdf](https://revistas.unipacto.com.br/storage/publicacoes/2022/966%20contrato%20de%20compra%20e%20venda%20e%20seus%20efeitos%20juridicos%20a%20luz%20do%20direito%20b.pdf). Acesso em: 9 abr. 2025.

MIRAGEM, B. *Curso de direito do consumidor*. 4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

NUNES, Dierle; AMORIM, João Paulo. *Contratos e cláusulas abusivas no Direito do Consumidor*. Belo Horizonte: Fórum, 2019.

PEREIRA DOS REIS, Jair. A compra de bens imóveis: aspectos jurídicos, cautelas e análise de risco. *Pontifícia Universidade Católica de Goiás*, s.d. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/3554/1/Artigo%20Cient%20ad%20-%20A%20Compra%20de%20Bens%20Im%20m%20veis%20%28aspectos%20jur%20-%20ad%20-%20cautelas%20e%20an%20a%20lise%20de%20risco%29%20-%20Jair%20Pereira%20dos%20Reis.pdf>

PIRES, Hamilton Roque Miranda; FERREIRA, Gustavo Lana. *A imprescindibilidade da notificação prévia do devedor na resolução do compromisso de compra e venda*. [S.l.: s.n.], 2020.

SANTOS, Antônio Jeová. *Função social, lesão e onerosidade excessiva nos contratos*. São Paulo: Método, 2002.

SCAVONE, Luiz. *Direito Imobiliário Teoria e Prática*. 15ª EDIÇÃO. Editora Forense, 2020. Disponível em: [2020_Direito_Imobiliário_Teoria_e_prática_Luiz_Antonio_Scavone_Junior\[1\].pdf](#)

SCHONBERGER, Pedro. *Venda de Terrenos em Loteamentos Irregulares em São Paulo (1937-1972)*, Tese (Dissertação de Mestrado), Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo. São Paulo – SP, 2002. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2133/tde-10012023->

183418/publico/8590928MIO.pdf

SILVA, Eduarda Caroline da. A eficácia da arbitragem na resolução de conflitos advindos dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos. 2022. Disponível em

<https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/5355/1/EDUARDA%20CAROLINE%20DA%20SILVA.pdf>

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; OLIVEIRA, Guilherme Fernandes de. Reflexões em torno do princípio da conservação do negócio jurídico. In: *Anais do CONPEDI*. Florianópolis: CONPEDI, 2020.

SOUZA, Demétrius Coelho de. *A cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de bens imóveis: uma visão constitucional*. Londrina: Thoth, 2019.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. 9. ed. São Paulo: Método, 2014.

TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso e promessa de compra e venda: distinções e novas aplicações dos contratos preliminares*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Incorporação imobiliária: atualidade do regime jurídico instituído pela Lei 4.591/1964*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *O contrato e sua função social*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

VELOSO, Waldir de Pinho. A segurança da escritura pública de compra e venda em face da fragilidade do contrato. *Revista da Faculdade de Direito de Montes Claros*, Montes Claros, 2013. <https://trilhante.com.br/curso/teoria-geral-dos-contratos-2/aula/evolucao-da-teoria-contratual-2?viewtype=pdf>