IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO EMPRESARIAL

JEFFERSON APARECIDO DIAS

VIVIANE COÊLHO DE SÉLLOS KNOERR

LUCIANE APARECIDA FILIPINI STOBE

Copyright © 2026 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo
Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Fernando Passos – UNIARA - São Paulo
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia
Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal
Comunicação:
Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará
Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina
Educação Jurídica
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello – UFMS – MS
Eventos:
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo
Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina
Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG
Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito empresarial [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Jefferson Aparecido Dias; Viviane Coêlho de Séllos Knoerr; Luciane Aparecida Filipini Stobe – Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5274-605-4
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos

2. Direito. 3. Empresarial. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. IX Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO EMPRESARIAL

Apresentação

Honrados, apresentamos os trabalhos defendidos durante o IX Encontro Virtual do CONPEDI, no âmbito do GT 63 - Direito Empresarial. Temas variados foram abordados, todos envolvendo os desafios da governança corporativa na contemporaneidade, os quais agora são apresentados ao leitor.

Raquel Xavier Vieira Braga, Luciano Rosa Vicente e Liziane Paixão Silva Oliveira analisaram a efetividade do sistema de prevenção do cyber trading, com o objetivo de verificar se há capacidade do poder judiciário de coibi-lo.

Rogério Mello, Arthur Guedes da Fonseca Mello e Fernando Antônio Nunes Ferreira fizeram uma análise do conflito normativo empresarial, visando os termos de nulidade de acordo privado, ante a vedação do reajuste infra anual.

Jaqueline de Oliveira Arruda, Jefferson Aparecido Dias e Giowana Parra Gimenes da Cunha, ao desenvolverem o estudo intitulado “Governança corporativa e compliance como limite ao fomento de torcidas organizadas (TO’s): uma análise do compliance desportivo e o caso da Sociedade Esportiva Palmeiras”, demonstraram formas de implementação da governança corporativa e do compliance e como os clubes de futebol, especialmente a Sociedade Esportiva Palmeiras, podem utilizar dessas ferramentas para aperfeiçoar as gestões junto as torcidas organizadas.

Carolina Reco dos Santos, Diego Cesar Santana e Luis Hilário Tobler Garcia desenvolveram o artigo nomeado “Governança jurídica da inteligência artificial nas organizações: o papel do

Carlos Alberto Martins Junior, no estudo “Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária: incomunicabilidade patrimonial e incompatibilidade com a recuperação judicial do incorporador”, explorou as possibilidades de o patrimônio de afetação vinculado à incorporação imobiliária ser ou não alcançado pelos efeitos da recuperação judicial do incorporador.

Suelaine Pacheco Dantas de Alencar e Estevan Lo Ré Pousada desenvolveram uma análise sobre a “Gestão de riscos, desequilíbrio na execução contratual e o dever de renegociação: quando a vida real desafia o mundo ideal previsto no contrato empresarial”, com objetivo de compreender a função social e o equilíbrio contratual, diante dos desafios supervenientes impostos pela realidade durante a execução dos contratos empresariais.

Andressa Juliana Alexandre Pedrochi Alves Feitoza e Andryelle Vanessa realizaram duas análises. A primeira sendo da “Tutela da personalidade post mortem em plataformas digitais: instrumentos de efetivação para gestão da herança digital”, com foco na sucessão dos bens imateriais e híbridos, com a conclusão de que o trato dos bens digitais não pode ser encarada como mercadoria e sim como extensão da personalidade. O segundo estudo foi o “Compromisso de compra e venda e a função social do contrato: reflexos na tutela dos direitos da personalidade do consumidor”, no qual dialogaram com a natureza híbrida dos direitos do consumidor, compreendendo a relação entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil.

Tathyana Froes Diogo André e Leonardo da Silva Sant Anna, no artigo intitulado “A responsabilidade do sócio cedente na sociedade limitada: limites interpretativos dos arts. 1003, parágrafo único, e 1032 do Código Civil”, exploraram os limites da responsabilização social do sócio cedente.

Diego Roberto Pinheiro Ferreira, no ensaio “DIP Financing e marco legal das garantias:

Miriam da Costa Claudino, Alexandre Eli Alves e Ricardo Augusto Bonotto Barboza, na pesquisa nomeada “A evolução dos contratos de vesting nas Biostartups: uma análise da boa-fé contratual”, exploraram a necessidade normatização adequada, com foco na boa-fé contratual.

Rafael Lima Carvalho e Pedro Durão, no artigo “Ética empresarial, dever de informação e sigilo profissional: um estudo sobre o papel da empresa na proteção de direitos fundamentais”, pesquisaram sobre a prevenção e compromisso ético das empresas para além das sanções judiciais eventualmente impostas por atos reprováveis.

Laura Gripp Rosas e Elcio Nacur Rezende, no estudo “O compliance contaminado: polarização política, governança e a crise da agenda anticorrupção empresarial”, analisaram como os programas de compliance devem estar acima da polarização política de que os gestores e/ou donos possam estar contaminados.

Tânia Zuily Cabral Vitamatos e Daniel Alves Aragão de Seixas, com o ensaio “A arquitetura jurídica dos empreendimentos de solidariedade e o art. 170: governança participativa, função social da empresa e tensões regulatórias no espaço urbano de São Paulo”, buscaram compreender que a arquitetura brasileira não é limitada apenas na busca do lucro, incluindo a função social das empresas como mais um polo norteador.

Matheus Victor Soligueti Bezerra e Rafael Mercadante Junior, no estudo “Responsabilidade por omissão dolosa nas declarações e garantias dos contratos de aquisição societária: limites e implicações da cláusula de Sandbagging”, buscaram entender até que ponto o vendedor pode ser responsabilizado pela omissão, mesmo com aplicação do due diligence por parte do comprador.

Ana Clara Vasques Gimenez, Matheus Arcoleze Marelli e Elaine Cristina Vieira Brandão, no

Daniel Bushatsky e Marcio Rodrigues, na pesquisa “Da segurança digital à segurança jurídica: custódia de dados, LGPD e prova digital em pequenos e médios e-commerces”, analisaram a possibilidade de proteção dos pequenos e médios empreendedores ante a capacidade probatória durante a fase de instrução.

Carla Izolda Fiuza Costa Marshall, Guilherme Fabbriziani Borges e Matheus Marques de Albuquerque, no estudo intitulado “Análise econômica do direito, consequencialismo jurídico e impactos sobre os stakeholders: reflexões sobre o devedor contumaz”, discutiram os impactos jurídicos e econômicos decorrentes da atuação do devedor contumaz, buscando compreender a extensão de seus efeitos sobre as empresas em situação de crise e sobre os demais stakeholders envolvidos.

Davi Niemann Ottoni, Matheus Oliveira Maia e Claudiomar Vieira Cardoso, no estudo “Modernidade tecnológica, inteligência artificial e direitos fundamentais: desafios jurídicos do desenvolvimento social na sociedade digital”, debruçaram-se sobre a tendência absoluta do mercado com a utilização das inteligências artificiais, entendendo que a I.A. é uma ferramenta que deve ser operada com supervisão humana.

Gabriel Magalhães Comegno, no ensaio “Direitos essenciais dos acionistas e a possibilidade de suspensão de seu exercício”, explorou os limites de suspensão dos poderes dos acionistas, ante o conceito de essencialidade.

Letícia Rosim, Fernando Passos e Fernando Henrique Rugno da Silva, na pesquisa intitulada “Turnaround empresarial, governança e gestão de conflitos na reestruturação de empresas em crise financeira”, exploraram a aproximação do meio jurídico com o turnaround administrativo.

Álvaro dos Santos Maciel e Saulo Bichara Mendonça, no estudo do “Compliance na pequena empresa: entre o cosmético e o efetivo”, estudaram a possibilidade da implementação do

Prof.ª Dra. Luciane Aparecida Filipini Stobe (UNOCHAPECO)

Prof. Dr. Jefferson Aparecido Dias (UNIMAR)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO: REFLEXOS NA TUTELA DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE DO CONSUMIDOR

PURCHASE AND SALE AGREEMENT AND THE SOCIAL FUNCTION OF THE CONTRACT: REFLECTIONS ON THE PROTECTION OF THE CONSUMER'S PERSONALITY RIGHTS

Andressa Juliana Alexandre Pedrochi Alves Feitoza
Andryelle Vanessa Camilo Pomin [1]

Resumo

O presente artigo analisa o compromisso de compra e venda sob a ótica da função social do contrato e de seus reflexos na tutela dos direitos da personalidade do consumidor. Embora tradicionalmente compreendido como contrato preliminar de natureza obrigacional, esse instrumento assumiu posição central no direito imobiliário brasileiro, especialmente por viabilizar o acesso à moradia. A pesquisa, de abordagem qualitativa e procedimento bibliográfico, examina a evolução legislativa e jurisprudencial do instituto, à luz de valores constitucionais como a dignidade da pessoa humana e o direito fundamental à moradia. Parte-se da premissa de que a função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil, limita a autonomia privada e impõe deveres de lealdade, cooperação e boa-fé objetiva. Nesse contexto, sustenta-se que o compromisso de compra e venda não produz apenas efeitos patrimoniais, mas também projeta consequências sobre a esfera existencial do consumidor, sobretudo quando destinado à habitação. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reforça essa compreensão ao reconhecer proteção possessória, adjudicação compulsória e, em determinadas hipóteses, reparação por danos morais decorrentes do inadimplemento. Conclui-se que o compromisso de compra e venda deve ser interpretado não apenas como mecanismo de circulação de riquezas, mas como instrumento de concretização da dignidade humana e de proteção integral dos direitos da personalidade.

Palavras-chave: Compromisso de compra e venda, Função social do contrato, Direitos da personalidade, Dignidade da pessoa humana, Direito à moradia

constitutional values such as human dignity and the fundamental right to housing. It is based on the premise that the social function of contracts, as provided for in article 421 of the Brazilian Civil Code, limits private autonomy and imposes duties of loyalty, cooperation, and objective good faith. In this context, it is argued that the purchase and sale agreement produces not only patrimonial effects but also consequences for the purchaser's existential sphere, particularly when intended for housing purposes. The case law of the Superior Court of Justice reinforces this understanding by recognizing possessory protection, specific performance of title transfer, and, in certain cases, compensation for moral damages arising from contractual breach. It is concluded that the purchase and sale agreement should be interpreted not merely as a mechanism for the circulation of wealth, but as an instrument for the realization of human dignity and the comprehensive protection of personality rights.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Purchase and sale agreement, Social function of contracts, Personality rights, Human dignity, Right to housing

INTRODUÇÃO

O compromisso de compra e venda ocupa posição central no mercado imobiliário brasileiro, especialmente nas aquisições realizadas junto a incorporadoras e construtoras. Embora tradicionalmente compreendido como contrato preliminar de natureza obrigacional, sua incidência concreta, no âmbito da comercialização massificada de imóveis, demonstra que o instituto não pode ser analisado apenas pelas categorias clássicas do direito civil. Nessas hipóteses, o vínculo contratual se desenvolve em contexto de padronização negocial, assimetria informacional e vulnerabilidade do comprador, o que justifica sua leitura também à luz do direito do consumidor.

A aquisição de imóvel de incorporadora ou construtora, quando destinada ao consumidor final, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor e da legislação especial do setor, notadamente a Lei n. 4.591/1964 e a Lei n. 13.786/2018. Forma-se, assim, um microssistema consumerista imobiliário, no qual dialogam com as normas civis, consumeristas e especiais. Essa conformação evidencia a natureza jurídica híbrida do compromisso de compra e venda imobiliário, que preserva sua base de contrato preliminar, mas também se qualifica como relação de consumo, submetida a regime protetivo próprio.

Nesse cenário, a função social do contrato e a boa-fé objetiva assumem papel decisivo na disciplina do vínculo, pois deixam de atuar apenas como cláusulas gerais abstratas e passam a funcionar como critérios concretos de controle do conteúdo negocial, de proteção da confiança e de limitação do exercício abusivo da autonomia privada. Em contratos dessa natureza, a vulnerabilidade do consumidor, o dever de informação e a repressão de práticas abusivas tornam-se elementos centrais para a adequada compreensão do instituto.

A relevância do tema se intensifica quando se observa que o compromisso de compra e venda imobiliário, sobretudo quando voltado à moradia, ultrapassa o plano estritamente patrimonial. A aquisição da casa própria, em muitos casos, relaciona-se à estabilidade habitacional, à organização da vida familiar, à segurança existencial e ao livre desenvolvimento da personalidade. Por isso, a frustração contratual, em hipóteses qualificadas, pode atingir não apenas interesses econômicos, mas também a esfera existencial do consumidor, justificando a aproximação entre relações de consumo e tutela dos direitos da personalidade.

Diante disso, o problema de pesquisa que orienta este trabalho consiste em indagar: em que medida a incidência do regime jurídico consumerista sobre o compromisso de

compra e venda imobiliário amplia a tutela dos direitos da personalidade do consumidor, especialmente diante de sua condição de vulnerabilidade estrutural? Parte-se da hipótese de que a qualificação consumerista dessa relação jurídica reforça os deveres de informação, lealdade, transparência e equilíbrio contratual, ampliando a proteção do consumidor não apenas no plano patrimonial, mas também em sua dimensão existencial.

O objetivo geral do artigo é analisar de que forma a incidência do regime jurídico consumerista sobre o compromisso de compra e venda imobiliário amplia a tutela dos direitos da personalidade do consumidor. Como objetivos específicos, busca-se: examinar a natureza jurídica híbrida do compromisso de compra e venda imobiliário; investigar o papel da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do diálogo das fontes entre Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e legislação imobiliária especial; identificar os reflexos da vulnerabilidade, do dever de informação e das práticas abusivas na proteção do consumidor; e avaliar a aproximação entre inadimplemento contratual, moradia e lesões à esfera existencial do contratante.

A pesquisa adota abordagem qualitativa, com método dedutivo e procedimento bibliográfico-documental, a partir da análise de doutrina, legislação e jurisprudência pertinentes ao tema. O trabalho estrutura-se em quatro seções: a primeira examina o compromisso de compra e venda imobiliário e sua natureza jurídica híbrida; a segunda analisa a função social do contrato, a boa-fé objetiva e o diálogo das fontes no microssistema consumerista imobiliário; a terceira trata da proteção do consumidor, com ênfase na vulnerabilidade, no dever de informação, nas práticas abusivas e na tutela jurisprudencial; e a quarta investiga os direitos da personalidade nas relações de consumo imobiliário, com destaque para o dano moral, o atraso de obra e a frustração do projeto de vida.

1 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E SUA RELEVÂNCIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO

O compromisso de compra e venda imobiliário ocupa posição central no mercado habitacional brasileiro, sobretudo nas contratações celebradas entre consumidores e incorporadoras ou construtoras. Embora a tradição civilista o tenha enquadrado como contrato preliminar, a dinâmica contemporânea do mercado imobiliário demonstra que sua função ultrapassa a simples preparação da escritura definitiva, pois o pacto passa a operar como instrumento efetivo de circulação de bens, organização do pagamento parcelado e

viabilização do acesso à moradia. Como lembram Oliveira, Gallassi e Meneguce (2022), os contratos de compra e venda, embora tradicionais no direito privado, exigem releitura compatível com a complexidade atual das relações jurídicas e com os princípios que asseguram equilíbrio e segurança ao vínculo contratual.

Sob a perspectiva dogmática do direito civil, o compromisso de compra e venda continua a ser compreendido como contrato preliminar, isto é, como negócio jurídico por meio do qual as partes assumem a obrigação de celebrar futuramente o contrato definitivo. Nessa estrutura, preserva-se a função clássica de formação de uma obrigação de contratar, bem como a tutela da expectativa juridicamente protegida de aquisição do imóvel. A disciplina do Código Civil, portanto, permanece relevante para a compreensão de sua estrutura obrigacional, especialmente no que diz respeito à formação do vínculo e à sua eficácia entre as partes (Brasil, 2002).

A consolidação histórica do instituto no direito brasileiro também confirma sua relevância para além da técnica obrigacional. Desde o Decreto-Lei n. 58/1937, o ordenamento jurídico passou a reconhecer a importância da promessa de venda de imóveis, particularmente no âmbito do parcelamento do solo, criando as bases para o posterior desenvolvimento do compromisso de compra e venda como instrumento largamente utilizado no mercado imobiliário. Mais tarde, a Lei n. 4.591/1964, ao disciplinar as incorporações imobiliárias, reforçou essa centralidade ao estruturar juridicamente a comercialização de unidades futuras e a atividade do incorporador (Brasil, 1937; Brasil, 1964).

Essa moldura civil, contudo, não é suficiente para explicar a conformação jurídica do compromisso de compra e venda quando celebrado no mercado de consumo. Nas aquisições realizadas diretamente de incorporadoras ou construtoras, o contrato se desenvolve em ambiente de padronização negocial, superioridade técnica do fornecedor, assimetria informacional e dependência econômica do consumidor. Como sustenta Miragem (2020), é justamente o reconhecimento da vulnerabilidade que fundamenta o direito do consumidor e legitima a adoção de um regime jurídico protetivo voltado ao reequilíbrio material da relação contratual.

Nessas hipóteses, o comprador não comparece ao vínculo como contratante em posição de equivalência substancial, mas como consumidor destinatário final do imóvel. A presença de um fornecedor profissional de um lado e de um consumidor vulnerável do outro faz incidir o Código de Defesa do Consumidor, deslocando a interpretação do negócio para além do paradigma estritamente civil. Em vez de se limitar à autonomia privada e à força

obrigatória do pacto, a análise passa a incorporar exigências de transparência, boa-fé, proteção da confiança e controle de abusividade, próprias do regime consumerista (Brasil, 1990).

É nesse contexto que se afirma a natureza jurídica híbrida do compromisso de compra e venda imobiliário. O negócio conserva sua feição de contrato preliminar sob o prisma civil, pois organiza uma obrigação futura de contratar e produz efeitos obrigacionais próprios. Ao mesmo tempo, quando celebrado entre fornecedor profissional e consumidor final, ele também se qualifica como relação de consumo, submetendo-se às normas protetivas do CDC. Essa dupla conformação não implica exclusão de um regime pelo outro, mas interpretação coordenada de ambos, de modo a reconhecer a coexistência entre estrutura civil e tutela consumerista (Brasil, 1990; Brasil, 2002).

A leitura da natureza híbrida do instituto torna-se mais consistente quando se adota a perspectiva do diálogo das fontes. Na doutrina brasileira, Claudia Lima Marques associa essa técnica interpretativa à necessidade de coordenação entre diplomas normativos que incidem sobre a mesma relação jurídica, sem que haja anulação recíproca entre eles. Aplicada ao compromisso de compra e venda imobiliário, essa construção permite compreender que o Código Civil fornece a base dogmática do contrato preliminar, enquanto o Código de Defesa do Consumidor acrescenta instrumentos específicos de tutela da vulnerabilidade, controle de cláusulas abusivas e proteção informacional do consumidor (Marques, 2014).

Além do Código Civil e do CDC, a própria legislação especial do setor reforça essa conformação complexa. A Lei n. 4.591/1964 disciplina a incorporação imobiliária e organiza deveres relevantes do incorporador, ao passo que a Lei n. 13.786/2018 passou a tratar especificamente do desfazimento contratual e das retenções patrimoniais nas contratações imobiliárias. A presença simultânea desses diplomas demonstra que o compromisso de compra e venda não pode ser adequadamente explicado por uma única fonte normativa, mas deve ser inserido em um microssistema consumerista imobiliário, no qual normas civis, consumeristas e especiais se complementam (Brasil, 1964; Brasil, 2018).

Essa dupla incidência produz consequências concretas. O reconhecimento da natureza híbrida do compromisso de compra e venda afeta a interpretação das cláusulas contratuais, amplia a importância do dever de informação, justifica o controle de práticas abusivas e impõe leitura mais rigorosa do comportamento do fornecedor ao longo da relação. Como observam Latauczeski e Marques (2024), a presença de cláusulas abusivas em contratos de compra e venda de imóveis pode comprometer seriamente o equilíbrio do

vínculo e colocar o consumidor em desvantagem exagerada, o que exige resposta corretiva do ordenamento jurídico.

A natureza híbrida do instituto também se conecta à finalidade concreta do bem contratado. Em grande número de casos, o imóvel não representa apenas ativo patrimonial, mas espaço de moradia, estabilidade familiar e organização da vida cotidiana. Ao examinar a evolução da tutela da personalidade no direito brasileiro, Andrade (2013) destaca que a centralidade da pessoa humana no ordenamento impõe leitura dos institutos privados compatível com seus reflexos sobre a dignidade, a intimidade e a vida concreta dos sujeitos. Por isso, quando o compromisso de compra e venda se vincula à habitação, ele deixa de ter relevância exclusivamente econômica e passa a irradiar efeitos sobre a esfera existencial do consumidor.

Essa mesma ampliação pode ser sustentada a partir da doutrina dos direitos da personalidade. Para Fermentão (2006), esses direitos se vinculam à própria condição humana e à tutela da dignidade, não se reduzindo a um rol estanque de posições subjetivas. Transportada para o tema ora examinado, essa compreensão permite reconhecer que a aquisição da moradia envolve mais do que a obtenção de um bem patrimonial, alcançando expectativas de segurança, privacidade, estabilidade e realização pessoal, que não podem ser desconsideradas na interpretação do compromisso de compra e venda.

Assim, o compromisso de compra e venda imobiliário deve ser compreendido, para fins deste estudo, como negócio jurídico de natureza híbrida: contrato preliminar sob a ótica civil, mas simultaneamente relação de consumo quando celebrado entre consumidor e fornecedor profissional do mercado imobiliário. É essa chave interpretativa que sustenta os capítulos seguintes, nos quais a função social do contrato, a boa-fé objetiva, a vulnerabilidade, o dever de informação, o combate às práticas abusivas e a tutela dos direitos da personalidade surgem não como temas paralelos, mas como desdobramentos necessários da própria conformação jurídica do instituto.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO COMO LIMITE E DIRETRIZ DA AUTONOMIA PRIVADA

A releitura do compromisso de compra e venda imobiliário, quando celebrado entre consumidor e incorporadora ou construtora, exige o afastamento de uma concepção contratual apoiada exclusivamente na autonomia privada formal. Em vez de se compreender o contrato como simples espaço de autorregulação patrimonial, é preciso reconhecê-lo como

relação jurídica permeada por vulnerabilidade, assimetria informacional e repercussões concretas sobre a vida do consumidor. Nesse sentido, Marques e Miragem (2014) mostram que o novo direito privado se constrói a partir da proteção dos vulneráveis, o que impõe leitura contratual funcionalizada e sensível às desigualdades materiais presentes no mercado.

Sob essa perspectiva, a função social do contrato deixa de ser vista como limite excepcional ao exercício da liberdade contratual e passa a integrar o próprio modo de compreender o vínculo obrigacional. No compromisso de compra e venda imobiliário, essa cláusula impede que o pacto seja tratado apenas como mecanismo de circulação de riqueza, porque o imóvel frequentemente se destina à moradia e se conecta à estabilidade habitacional, à organização familiar e ao planejamento de vida do consumidor. A função social, por isso, atua como parâmetro de correção material do conteúdo negocial e de contenção do exercício assimétrico do poder contratual.

A incidência dessa cláusula torna-se ainda mais importante quando se leva em conta a distinção entre relações paritárias e relações consumeristas. Ao examinar a concorrência normativa entre Código Civil e Código de Defesa do Consumidor, Pieroni (2021) sustenta que a diferença entre esses regimes não autoriza leitura excludente, mas exige modulação dos efeitos de seus princípios conforme a hipótese concreta. Em contratos imobiliários padronizados, a superioridade técnica e econômica do fornecedor impõe precisamente essa modulação, de modo que a função social do contrato se projeta como mecanismo de reequilíbrio em favor do consumidor vulnerável.

Ao lado da função social, a boa-fé objetiva desempenha papel igualmente estruturante. Mais do que exigir honestidade genérica, ela conforma padrões concretos de lealdade, cooperação, coerência e proteção da confiança ao longo de toda a relação contratual. Como destaca Versiani (2018), a boa-fé objetiva não é apenas critério ético de comportamento, mas fonte de deveres jurídicos que vinculam os contratantes para além da prestação principal, impondo padrão de conduta compatível com a confiança legitimamente despertada no outro polo da relação.

No compromisso de compra e venda imobiliário, essa exigência ganha conteúdo particularmente intenso. O consumidor geralmente contrata com base em oferta, publicidade, memorial descritivo, cronograma de obra e outras informações que ajudam a estruturar sua confiança no empreendimento. Nessa linha, Cruz (2018) mostra que a boa-fé objetiva pode ser compreendida não apenas como norma comportamental, mas também como requisito de eficácia do próprio contrato, justamente porque determinados

comportamentos incompatíveis com a lealdade e a transparência comprometem a legitimidade da relação obrigacional.

Essa formulação é especialmente útil para o mercado imobiliário, em que a contratação se desenvolve como processo e não como ato instantâneo. O vínculo se forma, se executa e se projeta no tempo com base em expectativas sucessivamente alimentadas pelo fornecedor, o que torna particularmente graves os comportamentos contraditórios, a insuficiência informacional e a exploração da dependência técnica do consumidor. Por isso, a boa-fé objetiva não se exaure na vedação ao dolo ou à fraude expressa, mas impõe atuação positiva de esclarecimento, previsibilidade e respeito à confiança.

A articulação entre boa-fé objetiva e direito do consumidor reforça ainda mais esse raciocínio. Pieroni (2021), ao comparar os princípios contratuais do Código Civil e do CDC, observa que a boa-fé objetiva nas relações de consumo é densificada por deveres de transparência, segurança e informação, o que amplia a intensidade de seu controle sobre o conteúdo e a execução do contrato. No compromisso de compra e venda imobiliário, isso significa que a boa-fé não pode ser lida apenas como cláusula civil abstrata, mas como instrumento concretamente voltado à proteção do consumidor em face das assimetrias próprias do mercado.

É justamente nesse ponto que o diálogo das fontes assume papel decisivo. Em vez de concorrência excludente entre Código Civil e Código de Defesa do Consumidor, a contratação imobiliária exige interpretação coordenada entre ambos, de modo a aproveitar a capacidade protetiva de cada diploma. Como explicam Marques e Miragem (2014), o método não busca eliminar a pluralidade normativa, mas coordená-la para alcançar solução mais justa e coerente ao caso concreto. Em contratos de consumo, essa coordenação se revela particularmente relevante porque permite somar a estrutura dogmática civil à tutela reforçada da vulnerabilidade.

No compromisso de compra e venda imobiliário, essa convivência normativa é ainda mais intensa porque o contrato também se insere em ambiente regulado por legislação especial. Como explicam Marques e Miragem (2014), a coordenação entre diferentes fontes normativas mostra-se especialmente importante em relações jurídicas complexas, nas quais a solução adequada não decorre da aplicação isolada de um único diploma. A disciplina das incorporações e a regulamentação do desfazimento contratual mostram que o vínculo não se esgota no Código Civil nem no CDC, mas integra um microssistema consumerista imobiliário no qual diferentes fontes se complementam (Brasil, 1964; Brasil, 2018). Nesse cenário, o diálogo das fontes não é apenas técnica teórica elegante, mas exigência prática de

interpretação, porque somente a leitura conjunta permite compreender adequadamente os deveres do fornecedor, os limites do conteúdo negocial e a extensão da tutela devida ao consumidor.

As consequências dessa leitura doutrinária são diretas. Como observa Pieroni (2021), a incidência conjunta dos princípios contratuais do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor impede que a liberdade negocial seja compreendida em chave puramente formal, exigindo controle material do vínculo. A função social do contrato impede que a liberdade negocial seja utilizada para legitimar disposições materialmente desequilibradas; a boa-fé objetiva impõe deveres positivos de informação, coerência e cooperação; e o diálogo das fontes autoriza que o CDC complemente a disciplina civil sempre que necessário para neutralizar a vulnerabilidade do consumidor. O contrato passa, assim, a ser controlado não apenas em sua forma, mas também em sua justiça material e em sua compatibilidade com a tutela da confiança e com a proteção da parte vulnerável.

Também a apuração do inadimplemento se transforma a partir dessa base doutrinária. Em contratos imobiliários, não basta verificar se a obrigação principal foi formalmente cumprida ou descumprida; é preciso examinar se o fornecedor respeitou os deveres anexos que estruturam a relação desde a fase de formação até a execução do pacto. Arraes e Bezerra (2023) observam, com acerto, que a responsabilidade contratual ultrapassa o momento estrito do inadimplemento e alcança a violação de deveres laterais cuja quebra compromete o equilíbrio global da relação.

Essa compreensão aproxima a tutela contratual da proteção da esfera existencial do consumidor. Quando o compromisso de compra e venda se vincula à moradia, a disciplina da função social, da boa-fé objetiva e do diálogo das fontes não protege apenas um vínculo patrimonial, mas também expectativas existenciais legitimamente construídas em torno do imóvel. Desse modo, o compromisso de compra e venda imobiliário não pode ser compreendido apenas como obrigação futura de contratar, mas como relação juridicamente complexa, submetida ao controle material do conteúdo contratual, à tutela da confiança e à proteção da vulnerabilidade do consumidor. É essa base que sustenta, na seção seguinte, o exame do dever de informação, das práticas abusivas e dos reflexos do inadimplemento sobre os direitos da personalidade do consumidor.

3 A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO

A proteção do consumidor no compromisso de compra e venda imobiliário parte do reconhecimento de que essa relação não se desenvolve em plano de equivalência substancial entre as partes. Como explica Miragem (2020), o direito do consumidor se estrutura precisamente a partir da vulnerabilidade, que funciona como fundamento material do sistema e como critério de interpretação de suas normas. No mercado imobiliário, essa premissa ganha densidade própria, porque a contratação envolve bem de alto valor econômico, compromisso de longa duração e acentuada dependência do consumidor em relação à conduta e às informações do fornecedor.

No compromisso de compra e venda celebrado com incorporadora ou construtora, essa vulnerabilidade se manifesta de forma particularmente intensa. O consumidor, em regra, não domina a técnica construtiva, não participa da elaboração das cláusulas contratuais e não dispõe do mesmo repertório jurídico e econômico para avaliar o alcance dos riscos do negócio. A esse respeito, Pieroni (2021) observa que a incidência dos princípios contratuais nas relações de consumo exige leitura diferenciada justamente porque o contrato consumerista não pode ser interpretado à luz da ficção de plena igualdade entre os contratantes.

A contratação imobiliária em massa reforça esse quadro. Ao examinar a contratação na sociedade massificada, Zanini (2017) assinala que a produção seriada de contratos e a padronização dos conteúdos negociais tendem a reduzir o espaço real de negociação individual, convertendo o aderente em sujeito que aceita um conteúdo pré-definido, muitas vezes sem efetiva possibilidade de influir sobre suas cláusulas. Essa observação é particularmente útil para o compromisso de compra e venda imobiliário, porque mostra que a vulnerabilidade do consumidor não decorre apenas de fragilidade econômica, mas também da própria estrutura organizacional do mercado em que o contrato é oferecido.

Essa vulnerabilidade repercute diretamente sobre o dever de informação. No âmbito das relações de consumo, a informação não constitui elemento periférico do contrato, mas requisito de legitimidade do consentimento. Miragem (2020) ressalta que o grau de vulnerabilidade do consumidor modula o dever de informar do fornecedor, de modo que, quanto mais intensa a assimetria entre as partes, maior deve ser a exigência de clareza, suficiência e transparência na comunicação contratual. No mercado imobiliário, isso significa que a incorporadora ou construtora deve prestar ao consumidor informações compreensíveis sobre o empreendimento, o prazo de entrega, os riscos da obra, os encargos do contrato e as consequências jurídicas do inadimplemento.

Não basta, portanto, a mera existência de dados técnicos dispersos no instrumento contratual. Em negócios dessa natureza, a informação deve ser apta a produzir compreensão efetiva do conteúdo do pacto e de suas implicações práticas. Arraes e Bezerra (2023) mostram que a violação do dever de informar produz consequências jurídicas próprias, justamente porque a relação contratual se desenvolve como processo e não como ato isolado. Em contratos imobiliários, essa ideia é ainda mais importante, já que o consumidor frequentemente organiza sua vida financeira e familiar com base nas informações fornecidas pelo empreendedor.

Quando o fornecedor omite dados relevantes, utiliza publicidade ambígua, minimiza riscos da contratação ou redige cláusulas em linguagem opaca, não se está diante de simples falha lateral do vínculo. O que se compromete, em verdade, é a própria formação do consentimento do consumidor, cuja vontade passa a ser estruturada em ambiente de informação incompleta ou distorcida. Como destaca Pieroni (2021), a coexistência entre princípios do Código Civil e do CDC exige que o contrato de consumo seja lido a partir de uma racionalidade protetiva, capaz de neutralizar o déficit informacional que marca a posição do consumidor.

Ao lado da deficiência informacional, a proteção do consumidor no compromisso de compra e venda imobiliário exige rigoroso controle das práticas abusivas. Em contratos padronizados, é recorrente a inserção de cláusulas que ampliam exageradamente as vantagens do fornecedor, restringem direitos do consumidor, deslocam os riscos do empreendimento ou autorizam retenções desproporcionais em caso de desfazimento contratual. Ao estudarem especificamente os contratos de compra e venda de imóveis, Latauczeski e Marques (2024) observam que a abusividade contratual rompe a paridade material do vínculo e exige atuação corretiva do ordenamento justamente para restaurar equilíbrio e justiça no conteúdo negocial.

Essa constatação é importante porque demonstra que a proteção do consumidor não se esgota na fiscalização abstrata da validade das cláusulas. Em muitas hipóteses, a abusividade só se torna visível quando o contrato entra em crise, seja por atraso de obra, distrato, retenção de parcelas ou imposição de obrigações excessivamente gravosas ao consumidor. Nesses momentos, o direito do consumidor atua não apenas para invalidar disposições incompatíveis com a boa-fé, mas também para impedir que a estrutura contratual massificada se transforme em mecanismo de agravamento da vulnerabilidade.

A tutela do consumidor, contudo, não se limita ao controle do conteúdo contratual, alcançando também instrumentos concretos de efetivação de sua posição jurídica. Medidas

como adjudicação compulsória, embargos de terceiro, restituição de valores pagos e revisão judicial do pacto deixam de ser vistas apenas como remédios civis clássicos e passam a operar como formas de neutralização do desequilíbrio contratual. Nessa linha, a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o direito à adjudicação compulsória não depende do registro do compromisso de compra e venda, fortalecendo a tutela da posição do consumidor mesmo diante de fragilidades formais do vínculo (Brasil, STJ, Súmula 239).

No mesmo eixo protetivo, a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça admite a oposição de embargos de terceiro fundada em posse advinda de compromisso de compra e venda sem registro. Esse entendimento é relevante porque afasta a ideia de que a ausência de formalização registral, por si só, seria suficiente para esvaziar a eficácia prática do contrato em prejuízo do consumidor. Ao preservar a tutela possessória derivada do compromisso, a jurisprudência reconhece que o vínculo produz efeitos concretos dignos de proteção, ainda que não tenha sido integralmente formalizado perante o registro imobiliário (Brasil, STJ, Súmula 84).

Também no plano restitutório a jurisprudência contribuiu para a proteção do consumidor. No Recurso Especial n. 1.300.418/SC, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça assentou que, em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula que prevê devolução parcelada ou apenas ao final da obra das parcelas pagas, estabelecendo que a restituição deve ser imediata: integral, quando a culpa pelo desfazimento for do vendedor ou construtor, e parcial, quando o comprador tiver dado causa à resolução (Brasil, STJ, 2013). Esse precedente é relevante porque traduz, em chave jurisprudencial, a necessidade de impedir que o fornecedor converta a própria crise do contrato em vantagem econômica indevida.

Apesar desses avanços, a tutela jurisprudencial ainda não se apresenta de forma absolutamente uniforme. Em hipóteses de distrato por iniciativa do consumidor, a discussão sobre retenções proporcionais ou excessivas permanece sensível, especialmente após a Lei n. 13.786/2018. O problema, aqui, não é apenas a delimitação abstrata de percentuais, mas a necessidade de evitar que o desfazimento do vínculo se converta em mecanismo de punição econômica desmedida da parte vulnerável. A persistência desse debate mostra que a proteção do consumidor no mercado imobiliário continua sendo campo de construção jurisprudencial e doutrinária (Brasil, 2018).

Por fim, a vulnerabilidade do consumidor no compromisso de compra e venda imobiliário não pode ser lida apenas em sua dimensão econômica. Siqueira, Moreira e Vieira (2023), ao tratarem da tutela do livre desenvolvimento da personalidade, oferecem chave

teórica importante para perceber que certas condições materiais são indispensáveis à realização concreta da pessoa. Aplicada ao contexto imobiliário, essa premissa permite compreender que a desinformação, a abusividade contratual e a frustração do vínculo podem repercutir sobre estabilidade habitacional, segurança existencial e organização da vida, preparando a passagem para a análise, na seção seguinte, da tutela dos direitos da personalidade nas relações de consumo imobiliário.

Desse modo, a proteção do consumidor no compromisso de compra e venda imobiliário deve ser compreendida de forma ampla, abrangendo o reconhecimento da vulnerabilidade estrutural, a centralidade do dever de informação, o controle das práticas abusivas e a atuação jurisprudencial voltada ao reequilíbrio material da relação. É sobre essa base que se torna possível avançar para a análise dos reflexos do inadimplemento e da frustração contratual sobre a esfera existencial do consumidor.

4 DIREITOS DA PERSONALIDADE NAS RELAÇÕES DE CONSUMO IMOBILIÁRIO

Os direitos da personalidade ocupam posição central no direito privado contemporâneo porque tutelam atributos essenciais da pessoa humana e impedem que as relações jurídicas sejam compreendidas apenas por sua dimensão patrimonial. Ao reconstruir o desenvolvimento dessa matéria no ordenamento brasileiro, Andrade (2013) mostra que a tutela da personalidade se consolidou a partir da centralidade da pessoa humana, especialmente após a Constituição de 1988 e a positivação mais explícita do tema no Código Civil de 2002. Essa perspectiva é decisiva para o compromisso de compra e venda imobiliário, pois impede que o contrato seja lido somente como técnica de circulação de bens, sem atenção aos seus reflexos sobre a vida concreta do consumidor.

Na mesma direção, Fermentão (2006) sustenta que os direitos da personalidade são direitos essenciais, inseparáveis da própria condição humana e orientados pela proteção da dignidade. Essa formulação afasta uma compreensão fechada e meramente classificatória desses direitos, permitindo reconhecê-los como categoria aberta à tutela de interesses indispensáveis ao livre desenvolvimento da pessoa. Quando essa construção é transportada para as relações de consumo imobiliário, torna-se possível perceber que a aquisição da moradia não se reduz à obtenção de um bem economicamente valioso, porque envolve estabilidade, segurança cotidiana, intimidade familiar e organização da existência.

A aproximação entre direitos da personalidade e moradia também pode ser sustentada a partir da doutrina contemporânea que recusa a fragmentação excessiva entre

interesses patrimoniais e existenciais. Schreiber (2014) observa que os direitos da personalidade não devem ser aprisionados a um rol estanque de posições subjetivas, mas compreendidos à luz da centralidade da pessoa humana e do merecimento de tutela de situações que afetem sua integridade e seu desenvolvimento. Essa chave de leitura é especialmente útil para o presente tema, porque permite compreender que o contrato imobiliário voltado à habitação projeta efeitos sobre a personalidade do consumidor, ainda que formalmente se apresente como negócio patrimonial.

Também sob o ponto de vista axiológico, a proteção da moradia ultrapassa a simples satisfação de interesse econômico. Fermentão (2007) assinala que a tutela jurídica da pessoa exige condições materiais mínimas para uma vida plena, o que autoriza compreender a habitação como espaço indispensável à realização concreta da dignidade. No campo das relações de consumo imobiliário, essa observação ganha força porque a aquisição da casa própria costuma corresponder a um projeto existencial de longa duração, em torno do qual gravitam expectativas de autonomia, segurança e pertencimento.

Essa leitura se reforça quando se adota perspectiva mais ampla sobre o livre desenvolvimento da personalidade. Ao examinarem os prejuízos causados pela exclusão digital, Siqueira, Moreira e Vieira (2023) defendem que a tutela da personalidade não deve ficar restrita às hipóteses clássicas de dano extrapatrimonial, alcançando também situações em que condições materiais e sociais interferem diretamente na possibilidade de desenvolvimento da pessoa. Embora o objeto daquele estudo seja outro, a premissa teórica se mostra produtiva aqui: se o desenvolvimento da personalidade depende de condições concretas de existência, a frustração da aquisição de imóvel voltado à moradia pode ultrapassar o plano econômico e atingir a estabilidade existencial do consumidor.

É justamente por isso que, nas relações de consumo imobiliário, o inadimplemento contratual nem sempre pode ser reduzido a simples descumprimento patrimonial. O atraso injustificado na entrega do imóvel, a alteração substancial do que foi prometido e a condução abusiva do vínculo podem comprometer expectativas fundamentais em torno da moradia, desorganizando a vida financeira e familiar do consumidor. A boa-fé objetiva e a função social do contrato, já examinadas nas seções anteriores, ajudam a demonstrar que a disciplina do vínculo não se limita à prestação principal, mas se projeta sobre a proteção da confiança e da estabilidade legitimamente construídas ao longo da relação (Arraes; Bezerra, 2023).

No plano jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça tem afirmado, de forma reiterada, que o mero descumprimento contratual não gera, por si só, dano moral

indenizável. Essa orientação aparece com clareza no REsp 1.129.881/RJ, em que a Corte assentou que a impontualidade na entrega do imóvel não acarreta dano moral automaticamente, embora possa justificar restituição integral das parcelas pagas e outras consequências patrimoniais (Brasil, STJ, 2011). Essa diretriz é importante porque impede a banalização da tutela extrapatrimonial e afasta a ideia de que todo atraso de obra, por si só, autoriza compensação moral.

Isso não significa, contudo, que o inadimplemento contratual no mercado imobiliário seja juridicamente indiferente à esfera existencial do consumidor. A ideia de frustração do projeto de vida contribui para compreender essa passagem do plano patrimonial ao existencial. Em muitos casos, a aquisição da casa própria corresponde a marco decisivo de reorganização da existência, envolvendo expectativa de saída do aluguel, constituição ou reestruturação da família, previsibilidade financeira e estabilidade cotidiana. Se o fornecedor inviabiliza esse processo por atraso prolongado, desinformação ou descumprimento qualificado, a frustração do contrato deixa de ser apenas econômica e passa a afetar o curso planejado da vida do consumidor. Como ressaltam Siqueira, Moreira e Vieira (2023), a tutela jurídica da pessoa deve ser sensível às condições materiais indispensáveis ao seu desenvolvimento, o que fornece base teórica consistente para a leitura existencial da lesão.

Por isso, a tutela dos direitos da personalidade nas relações de consumo imobiliário não significa converter todo inadimplemento em dano moral, mas reconhecer que certos contratos, pela natureza do bem envolvido, ocupam posição singular na vida concreta do consumidor. A moradia, por sua relação imediata com dignidade, intimidade e segurança existencial, não pode ser tratada como simples objeto patrimonial indiferente aos impactos humanos de sua frustração. É essa percepção que permite distinguir o mero aborrecimento contratual de hipóteses em que o atraso de obra ou a condução abusiva do vínculo invade efetivamente a esfera personalíssima do consumidor.

Desse modo, a aproximação entre direitos da personalidade e relações de consumo imobiliário permite compreender que o compromisso de compra e venda, quando voltado à moradia, não é contrato neutro em relação à vida concreta do consumidor. Sua frustração, em hipóteses qualificadas, ultrapassa a lógica patrimonial do inadimplemento e alcança a dignidade, a estabilidade psíquica e o projeto de vida da pessoa. É essa compreensão que autoriza reconhecer, no atraso de obra e em outras formas graves de descumprimento contratual, não apenas falhas de execução do pacto, mas verdadeiras lesões à esfera existencial do consumidor, aptas a justificar tutela jurídica mais ampla e compatível com a centralidade da pessoa humana no direito privado contemporâneo.

CONCLUSÃO

A análise desenvolvida ao longo deste trabalho permitiu concluir que o compromisso de compra e venda imobiliário, quando celebrado entre consumidor e incorporadora ou construtora, não pode ser compreendido apenas a partir de sua configuração clássica como contrato preliminar. Embora essa estrutura civil permaneça relevante para a identificação de seus efeitos obrigacionais e para a compreensão de sua formação dogmática, ela se mostra insuficiente diante da realidade concreta do mercado imobiliário contemporâneo. Nessas hipóteses, o vínculo também se qualifica como relação de consumo, o que impõe a incidência do Código de Defesa do Consumidor e da legislação especial do setor, em articulação com o Código Civil.

A primeira conclusão extraída da pesquisa, portanto, é a de que o compromisso de compra e venda imobiliário possui natureza jurídica híbrida. Ele conserva sua feição de contrato preliminar sob o prisma civil, mas, ao mesmo tempo, integra o campo das relações de consumo quando o imóvel é ofertado por fornecedor profissional a consumidor destinatário final. Essa dupla conformação jurídica afasta leituras reducionistas e exige interpretação sistemática, fundada no diálogo das fontes entre Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, Lei n. 4.591/1964 e Lei n. 13.786/2018.

A segunda conclusão consiste em reconhecer que a incidência do regime jurídico consumerista amplia de maneira significativa a tutela do consumidor no compromisso de compra e venda imobiliário. Isso ocorre porque o direito do consumidor parte do reconhecimento da vulnerabilidade estrutural do contratante, elemento que se manifesta com especial intensidade no mercado imobiliário em razão da padronização contratual, da superioridade técnica do fornecedor, da assimetria informacional e da elevada dependência econômica e existencial do consumidor em relação ao objeto contratado. A vulnerabilidade, assim, não aparece como elemento periférico, mas como fundamento material da proteção jurídica reforçada.

Também se constatou que a função social do contrato e a boa-fé objetiva, embora previstas no regime civil, ganham conteúdo mais denso quando lidas em conjunto com o Código de Defesa do Consumidor. No compromisso de compra e venda imobiliário, essas categorias deixam de atuar apenas como cláusulas gerais abstratas e passam a operar como instrumentos concretos de reequilíbrio material da relação, impondo deveres de lealdade, transparência, cooperação e respeito à confiança legitimamente depositada pelo consumidor. Dessa forma, a liberdade contratual não pode ser invocada para legitimar cláusulas abusivas,

omissões informacionais ou deslocamentos indevidos dos riscos do empreendimento para a parte vulnerável.

No mesmo sentido, verificou-se que o dever de informação assume posição central na proteção do consumidor imobiliário. Em contratos dessa natureza, a informação clara, adequada e compreensível não representa mera formalidade, mas condição de legitimidade do consentimento. A omissão de dados relevantes, a redação obscura de cláusulas, a publicidade ambígua e a insuficiência informacional comprometem o equilíbrio do vínculo e agravam a vulnerabilidade do consumidor, razão pela qual o ordenamento jurídico, especialmente por meio do CDC, autoriza o controle dessas falhas e a invalidação de práticas abusivas.

A pesquisa também demonstrou que a tutela do consumidor no compromisso de compra e venda imobiliário não se esgota no plano abstrato da incidência normativa, mas se concretiza por meio de mecanismos específicos de proteção. Nesse campo, a jurisprudência tem desempenhado papel relevante ao admitir, por exemplo, a adjudicação compulsória, a tutela possessória, a restituição integral de parcelas em determinadas hipóteses e a revisão de cláusulas abusivas. Ainda que o cenário jurisprudencial não seja absolutamente uniforme, especialmente em matéria de retenções e distratos, é possível perceber movimento de progressiva ampliação da proteção do consumidor diante das assimetrias próprias do mercado imobiliário.

A partir desse percurso, chegou-se à conclusão central do artigo: a incidência do regime jurídico consumerista sobre o compromisso de compra e venda imobiliário amplia a tutela dos direitos da personalidade do consumidor justamente porque desloca a análise do contrato para além do plano estritamente patrimonial. Quando o imóvel é adquirido para moradia, a contratação se conecta à estabilidade habitacional, à intimidade familiar, à segurança existencial e à organização concreta da vida do consumidor. Por isso, a frustração contratual, em hipóteses qualificadas, não atinge apenas interesses econômicos, mas também a esfera existencial da pessoa.

Nessa perspectiva, o atraso de obra, a desinformação, as cláusulas abusivas e outras formas graves de inadimplemento não podem ser examinados apenas como episódios de descumprimento negocial comum. Em determinadas circunstâncias, tais condutas comprometem o projeto de vida do consumidor, desorganizam sua vida familiar, prolongam situações de instabilidade e atingem dimensões ligadas à dignidade da pessoa humana. É justamente nesse ponto que a aproximação entre relações de consumo e direitos da personalidade se mostra mais fecunda: ela permite compreender que a tutela jurídica

adequada deve ser capaz de responder não apenas ao prejuízo patrimonial, mas também às lesões extrapatrimoniais decorrentes da frustração do contrato imobiliário.

Conclui-se, assim, que o compromisso de compra e venda imobiliário deve ser interpretado como instrumento jurídico submetido a uma disciplina complexa e materialmente orientada, na qual a proteção do consumidor assume papel central. O reconhecimento de sua natureza jurídica híbrida, a incidência do microssistema consumerista imobiliário, o fortalecimento do dever de informação, o controle das práticas abusivas e a abertura para a tutela dos direitos da personalidade revelam que o contrato, nesse contexto, não pode ser reduzido à lógica da circulação de riquezas. Ao contrário, trata-se de vínculo que, quando voltado à moradia, projeta efeitos diretos sobre a vida concreta do consumidor e, por isso, exige leitura compatível com a centralidade da pessoa humana no direito privado contemporâneo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Diário Oficial da União: Rio de Janeiro, 17 dez. 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. **Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 12 set. 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. **Lei n. 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária e de lote urbano. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 28 dez. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 239**. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 84**. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.300.418/SC**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Segunda Seção. Julgado em 13 nov. 2013. DJe: Brasília, DF, 10 dez. 2013. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=28285888&tipo=91&nreg=201200003929&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20131210&formato=PDF&salvar=false. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.498.484/DF**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Segunda Seção. Julgado em 22 maio 2019. DJe: Brasília, DF, 25 jun. 2019. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?CodOrgaoJgdr=&SeqCgrmaSessao=&dt=20190625&formato=PDF&nreg=201403066349&salvar=false&seq=97532324&tipo=5. Acesso em: 13 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.129.881/RJ**. Relator: Ministro Massami Uyeda. Terceira Turma. Julgado em 6 dez. 2011. DJe: Brasília, DF, 19 dez. 2011. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.exe/ITA?CodOrgaoJgdr=&SeqCgrmaSessao=&dt=20111219&formato=PDF&nreg=200900540233&salvar=false&seq=1089614&tipo=0. Acesso em: 13 abr. 2026.

ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. **A tutela dos direitos da personalidade no direito brasileiro em perspectiva atual**. Revista de Derecho Privado, Bogotá, n. 24, p. 81-111, 2013. Disponível em: https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/3480. Acesso em: 13 abr. 2026.

ARRAES, Mariana Wanderley; BEZERRA, Maísa Campos. **Os mecanismos para garantir a responsabilização pós-contratual da compra e venda**. ENPEJUD – Encontro de Pesquisas Judiciárias da Escola Superior da Magistratura do Estado de Alagoas, n. 7, 2023. Disponível em: https://enpejud.tjal.jus.br/index.php/exmpteste01/article/view/607/336. Acesso em: 13 abr. 2026.

CRUZ, Elisa Costa. **Boa-fé objetiva: de norma comportamental a requisito de eficácia do contrato. Uma análise da jurisprudência do STJ sobre a ineficácia do contrato de seguro nos casos de acidente com embriaguez ao volante**. Revista Brasileira de Direito Civil, Rio de Janeiro, v. 18, n. 219, out./dez. 2018. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/313. Acesso em: 13 abr. 2026.

FERMENTÃO, Cleide Aparecida Gomes Rodrigues. **Direito e axiologia: o valor da pessoa humana como fundamento para os direitos da personalidade**. Revista Jurídica Cesumar, Maringá, v. 7, n. 1, p. 57-80, jan./jun. 2007. Disponível em:

https://periodicos.unicesumar.edu.br/plugins/generic/pdfJsViewer/pdf.js/web/viewer.html?file=https%3A%2F%2Fperiodicos.unicesumar.edu.br%2Findex.php%2Frevjuridica%2Farticle%2Fdownload%2F516%2F374%2F. Acesso em: 13 abr. 2026.

FERMENTÃO, Cleide Aparecida Gomes Rodrigues. **Os direitos da personalidade como direitos essenciais e a subjetividade do direito**. Revista Jurídica Cesumar, Maringá, v. 6, n. 1, p. 241-266, 2006. Disponível em: https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/313/172. Acesso em: 13 abr. 2026.

LATAUCZESKI, Reginaldo; MARQUES, Simone dos Reis Bieleski. **Contratos de compra e venda de imóveis: uma análise das cláusulas abusivas**. Academia de Direito, v. 6, p. 3015-3038, 2024. Disponível em: https://www.periodicos.unc.br/index.php/acaddir/article/view/5084. Acesso em: 13 abr. 2026.

MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno**. O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MIRAGEM, Bruno. **Princípio da vulnerabilidade: perspectiva atual e funções no direito do consumidor contemporâneo**. In: MIRAGEM, Bruno; MARQUES, Claudia Lima; MAGALHÃES, Lucia Ancona Lopez de (org.). Direito do consumidor: 30 anos do CDC. São Paulo: Forense, 2020. Disponível em: https://brunomiragem.com.br/artigos/015-principio-da-vulnerabilidade-perspectiva-atual-e-funcoes-no-direito-do-consumidor-contemporaneo.pdf. Acesso em: 13 abr. 2026.

OLIVEIRA, Anderson Diogo Souza de; GALLASSI, Almir; MENEGUCE, Cassia Pimenta. **Contratos de compra e venda: bases norteadoras para formalização de um negócio jurídico**. Research, Society and Development, v. 11, n. 16, e319111638337, 2022. Disponível em: https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/38337. Acesso em: 13 abr. 2026.

PIERONI, Aline Martinez. **Princípios gerais e princípios contratuais: código civil x código de defesa do consumidor**. Revista Brasileira de Direito Civil, Rio de Janeiro, v. 28, n. 2, 2021. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/480. Acesso em: 13 abr. 2026.

SCHREIBER, Anderson. **Direitos da personalidade**. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2014.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; MOREIRA, Mayume Caires; VIEIRA, Ana Elisa Silva Fernandes. **As pessoas e grupos em exclusão digital: os prejuízos ao livre desenvolvimento da personalidade e a tutela dos direitos da personalidade**. Revista Direitos Culturais, Santo Ângelo, v. 18, n. 45, p. 3-17, maio/ago. 2023. Disponível em: https://revistas.san.uri.br/revistas/index.php/direitosculturais/article/view/1129. Acesso em: 13 abr. 2026.

VERSIANI, Fernanda Valle. **Dever de informar versus dever de manter-se informado: a boa-fé nos contratos**. Civilistica.com, Rio de Janeiro, a. 7, n. 1, 2018. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/download/325/273/553. Acesso em: 13 abr. 2026.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Contratação na sociedade massificada**. Revista Brasileira de Direito Civil, Belo Horizonte, v. 14, n. 4, 2018. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/167. Acesso em: 13 abr. 2026.