

# RESPONSABILIDADE CIVIL DAS INCORPORADORAS PARA LIBERAR FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E A ELEVAÇÃO DA TAXA SELIC NO MERCADO BRASILEIRO NO FINAL DE 2021\*

Vinícius Soares Oliveira de Sousa Gervásio\*\*

## RESUMO

O maior desejo dos brasileiros é adquirir a casa própria. No entanto, a grande quantidade de informações financeiras que são apresentadas ao promitente comprador, tais como: sistema de amortização, índice de correção monetária, indexador, índice nacional da construção civil (INCC), índice nacional de preços ao consumidor (IPCA), taxa selic, entre outras, são questões que causam as principais dúvidas quando o assunto é comprar um imóvel financiado na planta. É nesse contexto social e econômico do Brasil, que brasileiros ávidos por crédito imobiliário, viram no final de 2021, as principais instituições financeiras do país aumentarem suas taxas para financiamento habitacional. Isso ocorre porque, no setor imobiliário, se a taxa Selic sobe, há uma influência direta nos contratos de financiamento imobiliário e, quem espera por um financiamento, passa a pagar mais caro pelo imóvel. No presente trabalho buscou-se responder a seguinte questão: *Há responsabilidade civil das empresas incorporadoras de unidades imobiliárias quando demoram a encaminhar documentos do promitente comprador para liberação do financiamento imobiliário junto a instituição financeira e, neste período, ocorre o aumento na taxa Selic, impactando no financiamento imobiliário?* Para responder à problemática buscou-se compreender acerca do mercado imobiliário com empreendimentos na planta, critérios para liberação de financiamento habitacional pelas instituições financeiras e a responsabilidade civil objetiva do fornecedor. Invocou-se a teoria da responsabilidade civil por perda de uma chance para subsidiar a obrigação de reparar os prejuízos materiais e morais sofridos pelos promitentes compradores. Ao final, considerações do autor.

**Palavras-Chave:** Responsabilidade civil; Incorporadora; Financiamento imobiliário; Perda de uma chance.

**Sumário:** - 1 Introdução; - 2 A compra do imóvel na planta, financiado e a demanda mínima de venda; - 3 Da responsabilidade civil; - 4 Considerações Finais; - Referências.

---

\* Trabalho de conclusão de curso na modalidade artigo científico apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Direito. Orientação: Prof. Dr. Ricardo Padovini Pleti Ferreira.

\*\* Mestre em Gestão Pública pela Universidade Federal de Uberlândia, graduado em Administração pela Universidade de Uberaba - MG e em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Uberlândia, discente de graduação do curso de Direito da Faculdade "Prof. Jacy de Assis" da Universidade Federal de Uberlândia - Uberlândia - Minas Gerais. E-mail: [viniciussos@ufu.br](mailto:viniciussos@ufu.br). [Lattes](#).

**TITLE: CIVIL RESPONSIBILITY OF DEVELOPER COMPANIES TO RELEASE REAL ESTATE FINANCING WITH FINANCIAL INSTITUTIONS AND THE RISE IN THE SELIC RATE IN THE BRAZILIAN MARKET AT THE END OF 2021**

**ABSTRACT:** *The great desire of Brazilians is to acquire their own home. However, the large amount of financial information that is presented to the prospective buyer, such as: amortization system, monetary correction index, national civil construction index (INCC), national consumer price index (IPCA), rate selic, among others, are questions that cause the main doubts when it comes to buying a property financed in the plan. It is in this social and economic context in Brazil, that Brazilians eager for real estate credit, saw at the end of 2021, the country's main financial institutions increase their rates for housing finance. This is because in the real estate sector, if the selic rate rises, there is a direct influence on real estate financing contracts and, those who wait for financing, start to pay more for the property. What is sought to be analyzed in the present work is the following question: Is there civil liability of companies incorporating real estate units when they take time to forward documents of the promissory buyer for the release of real estate financing from the financial institution and, in this period, there is an increase in the Selic rate, impacting real estate financing? To respond to the problem, we sought to understand the real estate market with projects in the plan, criteria for the release of housing finance by financial institutions and the objective civil liability of the supplier. The theory of civil liability for loss of a chance was used to support the obligation to repair material and moral damages suffered by promising buyers. Finally, the author's remarks*

**Keywords:** *Civil responsibility; Developer; Real estate financing; Loss of a chance.*

**Contents:** - 1 Introduction; - 2 The purchase of the property in the plan, financed and the minimum demand for sale; - 3 Civil liability; - 4 Final Considerations; - References.

## 1. INTRODUÇÃO

Abrir um negócio próprio, adquirir o smartphone de última geração, comprar o carro do ano, ter filhos ou fazer uma grande viagem? Nenhum deles. O grande desejo dos brasileiros é a aquisição da casa própria. No Brasil, ter a casa própria é um sonho para 87% da população. Entre os mais jovens, com idade de 21 a 24 anos, o percentual chega a 91%.<sup>1</sup>

Segundo pesquisa realizada em parceria com o instituto Datafolha, em uma escala de 0 a 10, a nota média dada para a importância de ter uma propriedade para morar chega a 9,7 pontos. Depois aparecem família (9,4), plano de saúde (9,2), negócio próprio (8,8), carro (8,5), filhos (7,9) e casamento (6,99). E para 95% das pessoas a casa é o seu local favorito e é onde 76% passam a maior parte do tempo<sup>2</sup>.

Porém, adquirir a casa própria não é uma tarefa fácil. Afinal, esse é um objetivo de longo prazo. Nesse sentido, é preciso tomar alguns cuidados para o sonho não virar um pesadelo. Isso porque o caminho para adquirir o imóvel não é tão simples quando a única opção é o financiamento do imóvel por intermédio de alguma instituição financeira.

Toda essa preocupação manifesta-se no cenário em que o promitente comprador, a fim de viabilizar o pagamento do valor do imóvel, tem que se valer de contrato de financiamento habitacional, recorrendo a ajuda de financiamentos bancários. Essa situação ocorre com frequência entre os futuros proprietários de um imóvel residencial que, a partir de então, passarão a conviver com os mais diversos termos jurídicos, econômicos e contábeis pelos meses seguintes à assinatura do contrato de promessa de compra e venda<sup>3,4,5</sup>.

Dúvidas sobre o financiamento ou a comissão de corretagem, atrasos na entrega da obra, rescisão contratual, falsas promessas de publicidade e a grande

---

<sup>1</sup>EXTRA, GLOBO. **Sonho da casa própria é maior entre os jovens, mostra pesquisa**. Disponível em: <<https://extra.globo.com>>. Acesso em 31 mar. 2022.

<sup>2</sup>R7. Brasileiro põe a casa própria acima de filhos e casamento. **noticias.r7.com**. 2022. Disponível em: <<https://noticias.r7.com/>>. Acesso em 15 dez. 2022.

<sup>3</sup>REVISTA CONSULTOR JURÍDICO. **Direito do Consumidor**: Veja como o STJ tem julgado os conflitos na compra e venda de imóveis.2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br>>. Acesso em 31 mar. 2022.

<sup>4</sup>PEREIRA, Kênio de Souza. **Construtoras lucram com contratos complexos**. Diário do Comércio. 2020. Disponível em: <<https://diariodocomercio.com.br>>. Acesso em: 31 mar. 2022.

<sup>5</sup>LIMA, Verônica. Dicas de finanças para conquistar o sonho da casa própria. **Estadão**. 2021. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br>>. Acesso em: 31 mar. 2022.

quantidade de informações financeiras que são apresentados ao consumidor, tais como sistema de amortização, índice de correção monetária, indexador, índice nacional de construção civil (INCC), índice nacional de preços ao consumidor (IPCA), taxa selic<sup>6</sup>, entre outros, são temas que causam as principais dúvidas quando o assunto é comprar um imóvel financiado na planta<sup>7</sup>.

Nesse cenário, alguns dos promitentes compradores de imóveis encontram dificuldades relacionadas com a assinatura do contrato de financiamento junto à instituição financeira. A dificuldade ocorre quando a construtora ou incorporadora não encaminha os documentos necessários para a conclusão do financiamento com a instituição financeira.<sup>8</sup> A entrega dos documentos em alguns casos demora mais do que o esperado e os promitentes compradores veem os meses passando e o aumento nos índices econômicos de financiamento e, quando ocorre um aumento nesses índices, o montante da prestação mensal e o valor final do imóvel também sofrem reajustes<sup>9</sup>.

É nesse contexto social e econômico do Brasil, que os brasileiros ávidos por um crédito em uma das instituições financeiras do país, viram, por conta da decisão do Banco Central, os cinco maiores bancos do país — Itaú Unibanco, Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal<sup>10</sup> e Santander Brasil — elevarem suas taxas para aquisição da casa própria, que até então estavam em torno de 8% ao ano, subirem para mais de 9% ao ano, no final de 2021 e início de 2022. Com esse aumento dos juros, os consumidores terão uma maior dificuldade para adquirir o imóvel pois a taxa Selic em alta afeta consideravelmente o valor da parcela e o valor do crédito a ser liberado pela instituição financeira.<sup>11,12</sup>

---

<sup>6</sup> A Selic é a taxa básica de juros da economia. É o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação. Ela influencia todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros dos empréstimos, dos financiamentos e das aplicações financeiras. BCB.Taxa Selic. **Banco Central do Brasil**. 2022. Disponível em <<https://www.bcb.gov.br>>. Acesso em 20 dez. 2022.

<sup>7</sup> REVISTA CONSULTOR JURÍDICO (2015)

<sup>8</sup> SILVÉRIO, Rafael. Você Com Seu Apê. Por Que Algumas Construtoras Demoram Para Assinar o Contrato de Financiamento Com a Caixa Econômica? **YouTube**, 1 de jun. de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com>. Acesso em 12 dez. 2022.

<sup>9</sup> CAMPOS, Álvaro. **Caixa eleva juros imobiliários uma semana após presidente negar previsão de aumento**. 2022. Disponível em: <<https://valor.globo.com/>>. Acesso em 25 mar. 2022.

<sup>10</sup> Ibid.CAMPOS (2022)

<sup>11</sup> BERNARDES, Sophia. Veja oito dicas para comprar a casa própria. 2022. **economia.ig.com**. Disponível em <<https://economia.ig.com.br/>>. Acesso em 19 dez. 2022.

<sup>12</sup> BARBOSA, Fernando. Juro alto encarece crédito e deixa brasileiro mais longe da casa própria. **UOL Economia**. 2022. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/>>. Acesso em 19 dez. 2022.

Tecidas estas considerações iniciais, o que se busca analisar no presente trabalho é a seguinte questão: **Há responsabilidade civil das empresas incorporadoras de unidades imobiliárias quando demoram a encaminhar documentos do promitente comprador para liberação do financiamento imobiliário junto a instituição financeira e, neste período, ocorre o aumento na taxa para financiamento imobiliário?**

Quanto aos procedimentos técnicos, o autor utilizou-se de levantamento bibliográfico, tais como: a) livros; b) artigos científicos; c) sites de jornais e d) revistas científicas da área do Direito. Ainda, buscou-se também fazer a pesquisa documental por meio de: a) leis nacionais; b) doutrinas; c) decisões jurisprudenciais correlatas ao tema.

## **2. A compra do imóvel na planta, financiado e a demanda mínima de venda**

Ao adquirir um imóvel na planta o promitente comprador certamente não sabe, mas está comprando uma promessa, um projeto de imóvel. Nesse sentido, terá ônus e bônus oriundos desta situação de não concretude do empreendimento. Por isso, para compensar os riscos ao promitente comprador, as construtoras costumam estabelecer um valor mais baixo do que seria cobrado pela mesma unidade imobiliária pronta<sup>13</sup>.

Como se trata da aquisição de um bem que ainda não existe, para compensar esse ponto negativo, muitas instituições financeiras e construtoras reduzem generosamente a taxa de juros. Por isso, um imóvel na planta, é um dos tipos de propriedade que pode proporcionar o maior retorno financeiro para o comprador. Além das inúmeras facilidades dessa modalidade de financiamento, o promitente comprador desembolsa menos dinheiro de imediato e, também, conseguirá obter maiores lucros em uma eventual revenda devido a alta probabilidade de valorização do imóvel<sup>14</sup>.

Dito isto, o que atrai a maior parte do consumidores ávidos a adquirir um imóvel na planta são as vantagens que este imóvel poderá trazer com sua valorização, sem que o comprador tenha que de imediato desembolsar uma grande

---

<sup>13</sup> GOMES, Carvalho. **Direito Imobiliário**. 2022. Disponível em: <<https://carvalhogomes.adv.br>> Acesso em 20 dez. 2022.

<sup>14</sup> GOUVEIA, Stela Rosana. **Benefícios do financiamento de imóveis na planta**. 2018. Disponível em: <<https://www.stelacorreitora.com/>>. Acesso em 16 dez. 2022.

quantia, para pagamento de valores de entrada (por exemplo), fato que não aconteceria no caso do imóvel pronto, que exige do comprador maiores desembolsos, em especial com pagamento de um valor inicial de entrada<sup>15</sup>.

No entanto, como dito acima, além do bônus, o comprador também terá que arcar com o ônus pela compra do empreendimento na fase em que ainda trata-se de um projeto da incorporadora. Reitera-se que comprar um apartamento na planta é comprar uma ideia de apartamento, uma promessa, e por isso, quando a incorporadora lança o empreendimento, não terá de imediato o apoio das instituições financeiras para financiá-lo<sup>16</sup>.

É nesse sentido que as instituições financeiras que financiam projetos de construção imobiliárias exigem da administração desses empreendimentos, para a aprovação do projeto como um todo, a comprovação da regularidade com relação ao terreno onde será erguido o empreendimento, a propriedade do imóvel, a documentação de engenharia, a contratação de seguradora, além da comercialização de uma **demanda mínima** (o valor pode variar de instituição financeira, entre 30%, 40%, 50% e até 70% de vendas do empreendimento). Somente após o cumprimento dessas exigências que a instituição financeira fará o financiamento (liberar o montante para a incorporadora) das unidades para os promitentes compradores<sup>17</sup>.

Por isso que muitos consumidores do primeiro imóvel financiado na planta não conseguem finalizar a compra, por meio do financiamento, pois a incorporadora não atingiu a **demanda mínima** exigida pela instituição financeira. Essa demanda mínima oferece uma maior garantia para a instituição financeira de que poderá financiar os promitentes compradores das diversas unidades imobiliárias com riscos menores. É uma garantia de que a empresa incorporadora não terá dificuldade para vendas das unidades, ou seja, é uma garantia do sucesso do empreendimento. Desta forma, aumenta-se a probabilidade de êxito do empreendimento e

---

<sup>15</sup> Ibid. GOUVEIA (2022).

<sup>16</sup> GOUVEIA (2018).

<sup>17</sup>TJMG. Jurisprudência. **Autos nº0707 14 023960-9**. Juiz de direito: Augusto Moraes Braga. 2016. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia>>. Acesso em 19 dez de 2022.

umenta-se a confiança da instituição financeira de que poderá investir no projeto proposto pela incorporadora<sup>18, 19</sup>.

Ocorre que algumas construtoras não conseguem essa demanda mínima em um prazo curto de tempo, tem construtoras que demoram até 6 meses para fechar a demanda mínima. Em muitos casos o cliente já assinou um pré-contrato com a construtora com definição de valor de parcela, de entrada e de taxas de financiamento, ficando apenas aguardando para concluir o contrato final de financiamento junto a instituição financeira<sup>20</sup>.

O presente trabalho traz para discussão exatamente o que passa a acontecer após esse momento: i. o cliente já assinou o contrato do imóvel na planta com a construtora; ii. a construtora está aguardando atingir a demanda mínima para encaminhar os clientes que já adquiriram unidades imobiliárias para conclusão do contrato junto a instituição financeira (banco); iii. ocorre no mercado um aumento da taxa de juros para financiamento imobiliário que impacta diretamente os clientes que já haviam assinado um contrato inicial e que estavam aguardando apenas a conclusão do contrato junto a instituição financeira.

Nesse cenário, de quem é o risco do negócio quando as taxas de juros do mercado financeiro aumentam e impactam diretamente nas taxas, valor a ser financiado e valores de parcelas do empreendimento? É um risco a ser repassado para o promitente comprador ou é um risco-proveito da construtora?

### 3. Da responsabilidade civil

São recentes os esforços e a preocupação da doutrina para remodelar e reler criticamente a própria função da responsabilidade civil, sob a justificativa de se tutelar melhor a pessoa humana, num cenário de expansão contínua de novos danos e novas demandas sociais<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup>TJMG. Jurisprudência. **Autos nº.: 0702.13.057691-2**. Juiz de direito: Carlos José Cordeiro. 2018. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia>>. Acesso em 19 dez de 2022.

<sup>19</sup>SILVÉRIO, Rafael. Você Com Seu Apê. Por Que Algumas Construtoras Demoram Para Assinar o Contrato de Financiamento Com a Caixa Econômica? **YouTube**, 1 de jun. de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com>. Acesso em 12 dez. 2022.

<sup>20</sup> TJMG. Jurisprudência. **Autos nº.: 0702.13.057691-2**.

<sup>21</sup> RODRIGUES, Cássio Monteiro. Reparação de danos e função preventiva da responsabilidade civil: parâmetros para o ressarcimento de despesas preventivas ao dano. **civilistica.com**, v. 9, n. 1, p. 1-37, 2020.

Para Maria Helena Diniz<sup>22</sup> a responsabilidade civil é definida como,:

A aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva). (DINIZ, 2003, p. 34)

A responsabilidade civil é a parte integrante do direito obrigacional que impõe ao causador de um dano o dever de reparar o prejuízo impingido à vítima, resolvendo-se em perdas e danos. Estando positivado no Brasil no artigo 186 do Código Civil: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”<sup>23</sup>.

O Código Civil inseriu a responsabilidade civil no Livro das Obrigações e a disciplinou nos artigos 927 a 954, fazendo a distinção, entre outras espécies, das responsabilidades subjetiva e objetiva, em que, no primeiro caso o dever de indenizar surge apenas se o responsável pelo ilícito agiu com culpa, e, no segundo caso, o dever de indenizar exsurge independentemente da culpa do agente<sup>24</sup>.

Os artigos mencionados trazem os pressupostos essenciais da responsabilidade civil: i. ação ou omissão, ii. culpa ou dolo do agente e iii. relação de causalidade e o dano experimentado pela vítima.

Na hipótese da ação ou omissão, a lei estabelece que qualquer pessoa que venha a causar dano a outrem deve repará-lo, seja por ato próprio, de terceiro que esteja sob a guarda do agente, ou ainda por danos causados por coisas e animais que lhe pertencem<sup>25</sup>.

O dolo, por sua vez, consiste na vontade de cometer uma violação de direito. É a infringência deliberada, consciente, intencional, do dever jurídico derivado da lei ou do contrato. A culpa, por sua vez, é o erro de conduta do agente causador do dano se comparado ao comportamento padrão médio das pessoas em sociedade.

---

<sup>22</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito civil Brasileiro: Responsabilidade Civil. v.7. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

<sup>23</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br>>.

<sup>24</sup> RODOVALHO, Thiago; DE ALMEIDA SIMÃO, José Luiz. Responsabilidade civil por perda de uma chance e os pressupostos autorizadores à sua aplicação. **civilistica.com**, v. 10, n. 2, p. 1-21, 2021.

<sup>25</sup> RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: Responsabilidade Civil, vol. 4, 19.<sup>a</sup> ed., São Paulo: Saraiva, 2002

Se de tal comparação resultar que o dano derivou de imprudência, imperícia ou negligência, os quais não cometeria o homem padrão, caracteriza-se a culpa<sup>26</sup>.

Por sua vez, o nexa causal é a relação de causa e efeito entre a conduta ou omissão do agente e o prejuízo suportado pela vítima. Se houve o dano, mas a causa não está relacionada ao comportamento do agente, inexistente o dever de reparar.

Já o dano é definido como o efetivo prejuízo imputado à vítima por conduta do agente. O dano pode ser moral ou material, coletivo ou social, e se constitui como elemento imprescindível da responsabilidade civil porque sem ele não há base objetiva sob a qual irá incidir a reparação.

Visto os pressupostos para a configuração da responsabilidade civil (i. ação ou omissão, ii. culpa ou dolo do agente e iii. relação de causalidade e o dano experimentado pela vítima), abaixo serão apresentadas as fontes causadoras do dano e por conseguinte do dever de indenizar<sup>27</sup>.

A primeira e principal fonte é o ato ilícito absoluto previsto nos artigos 186<sup>28</sup> e 927<sup>29</sup> do Código Civil. A responsabilidade civil decorre da ação ou omissão dolosa ou culposa do agente sem que o causador do dano e a vítima tenham relação jurídica anterior. Trata-se da responsabilidade civil extracontratual, pois não há contrato estabelecido entre as partes.

A segunda fonte é o ato ilícito relativo, dos artigos 389<sup>30</sup> e 401<sup>31</sup> do Código Civil. Diz respeito à mora (atraso no pagamento) ou inadimplemento (não-pagamento) dos deveres contratuais, pré-contratuais ou pós-contratuais, sendo certo que, neste caso, o autor e a vítima mantêm uma relação contratual definidora de direitos e deveres recíprocos.

---

<sup>26</sup> RODRIGUES (2002).

<sup>27</sup> RODRIGUES (2002).

<sup>28</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

<sup>29</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

<sup>30</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

<sup>31</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Art. 401. Purga-se a mora: I - por parte do devedor, oferecendo este a prestação mais a importância dos prejuízos decorrentes do dia da oferta; II - por parte do credor, oferecendo-se este a receber o pagamento e sujeitando-se aos efeitos da mora até a mesma data.

A terceira fonte é o ato ilícito proveniente do abuso de direito. O abuso de direito pode ser definido como o exercício do direito subjetivo em contrariedade ao fim econômico ou social ditado pelo ordenamento jurídico, pela boa-fé objetiva ou pelos bons costumes.

A quarta fonte é o ato ilícito originado da probabilidade de perigo criada pelo autor do dano ao desenvolver sua atividade, cuja natureza implique risco para os direitos de outrem. São exemplos as teorias do risco administrativo aplicadas às pessoas jurídicas de direito público ou privadas que prestam serviços ao poder público prevista no artigo 37, parágrafo 6.º, da Constituição Federal, e do risco integral prevista para a atividade de exploração da energia nuclear, assim como a responsabilidade do fabricante, produtor, importador e construtor diante do dano causado pelo risco do produto colocado no mercado de consumo, estampada no artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor<sup>32</sup>.

A quinta fonte da responsabilidade civil é o ato ilícito derivado da perda de uma chance. Segundo esta teoria, se alguém, praticando uma ação ou omissão faz com que outra pessoa perca uma oportunidade de obter uma vantagem ou de evitar um prejuízo, esta conduta enseja indenização pelos danos causados. Diante dos conceitos doutrinários, pode-se concluir que o ato ilícito é a violação do direito de outrem, onde a consequência é a indenização da vítima, como forma de reparar o dano<sup>33</sup>.

Neste trabalho seguir-se-á a tese de que a omissão das empresas incorporadoras ao não enviar os documentos dos promitentes compradores para conclusão do financiamento imobiliário junto às instituições financeiras, foi a causa para os danos patrimoniais decorrentes da perda de uma chance. Chance esta que concretiza-se em uma menor taxa para financiamento e, logicamente, em um valor menor a desembolsar no valor total do imóvel. Defende-se, portanto, que no caso deste artigo houve a perda de uma chance como fonte do ato ilícito.

### **3.1. Aplicação do Código de defesa do consumidor e o diálogo das fontes**

---

<sup>32</sup> RODRIGUES (2002).

<sup>33</sup> Ibid. RODRIGUES (2002)

É de consumo a relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda firmado entre empresa incorporadora ou construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel conforme art. 2º e 3º do CDC<sup>34</sup>.

Com efeito, dispõem os artigos 2º, 3º e seu parágrafo 1º, da legislação consumerista:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Uma vez caracterizado o agente como consumidor, este passa a ser tratado como vulnerável de forma absoluta, adquirindo dessa forma todas as garantias protetivas da codificação. Deve, por isso, a relação ser apreciada sob a ótica do atendimento das necessidades e da proteção do interesse econômico dos consumidores, em decorrência do reconhecimento de sua vulnerabilidade, tendo como finalidade o alcance do equilíbrio da relação consumerista.

Ainda, as regras consumeristas poderão ser aplicadas em total harmonia com as disposições do Código Civil e a Constituição Federal. Isso ocorre porque diante da pluralidade de leis, deve-se procurar um diálogo entre as fontes legais, buscando a que for mais favorável ao consumidor.

A essência da teoria do diálogo das fontes é que as normas jurídicas não se excluem, supostamente porque pertencentes a ramos jurídicos distintos, mas se complementam. A teoria foi desenvolvida por Erik Jayme, na Alemanha, e Cláudia Lima Marques, no Brasil. A última doutrinadora propõe um sentido de complementaridade entre o Código Civil de 2002 e o Código de Defesa do Consumidor, sobretudo nas matérias de direito contratual e responsabilidade civil<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil**. v. 7. 24 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

<sup>35</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil (Volume Único). **Editora Método**. 8ª Edição, 2018.

### 3.2. A responsabilidade objetiva do fornecedor

Como explanado acima, a relação trazida para discussão neste trabalho entre comprador de unidade imobiliária e incorporadora é de consumo, subsumindo-se tais agentes nos conceitos de consumidor e fornecedor, respectivamente, insculpidos nos arts. 2º e 3º, do CDC<sup>36</sup>.

Desta feita, a responsabilidade contratual da incorporadora é objetiva, respondendo, independentemente de culpa, nos termos do art. 14 e 18, do CDC, pela reparação de danos causados pelo defeito do produto ou má prestação do serviço<sup>37</sup>.

O artigo 14 do CDC trata da responsabilidade objetiva do fornecedor de bens. Funda-se esta na teoria do risco do empreendimento, segundo a qual todo aquele que se dispõe a exercer alguma atividade no campo do fornecimento de bens e serviços tem o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes do empreendimento independentemente de culpa.

### 3.3. Risco do empreendimento ou risco-proveito

A responsabilidade objetiva independe de culpa e é fundada em um das modalidades da teoria do risco, sendo as principais: (i) a teoria do risco administrativo, adotada nos casos de responsabilidade objetiva do Estado; (ii) a teoria do risco criado, que está presente nos casos em que o agente cria o risco, decorrente de outra pessoa ou de uma coisa (art. 927, parágrafo único, do CC/2002); (iii) a teoria do risco da atividade, em que a atividade desempenhada cria

---

<sup>36</sup> Brasil. Lei n. 8.078 - 1990. **Código de defesa do consumidor**. Disponível em :<<https://www.planalto.gov.br>. Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

<sup>37</sup> Brasil. Lei n. 8.078 - 1990. **Código de defesa do consumidor**. Disponível em :<<https://www.planalto.gov.br>. Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

riscos a terceiros; (iv) a teoria do risco-proveito, adotada nas situações em que o risco decorre de uma atividade lucrativa, isto é, o agente retira um proveito do risco criado; e (v) a teoria do risco integral, em que não há excludente de nexo de causalidade ou de responsabilidade civil a ser alegada, como nos casos de danos ambientais<sup>38</sup>.

Na problemática apresentada neste artigo a demora da incorporadora para encaminhar os documentos dos consumidores para fechamento do contrato de financiamento junto à instituição de crédito imobiliário, ocasiona um dano para o consumidor que se vê diante de uma nova taxa de financiamento, devido a variação do sistema econômico. Entende-se ser um risco-proveito que deve ser suportado pela incorporadora por tratar-se de um risco próprio da atividade lucrativa que exerce.

### **3.4. A responsabilidade civil por perda de uma chance**

A chamada teoria da perda da chance, de inspiração francesa e citada em matéria de responsabilidade civil, aplica-se aos casos em que o dano seja real, atual e certo, dentro de um juízo de probabilidade, e não de mera possibilidade, porquanto o dano potencial ou incerto, no âmbito da responsabilidade civil, em regra, não é indenizável.

Conquanto venha sendo estudada e aplicada no direito estrangeiro há bastante tempo, a teoria da perda de uma chance passou a ser admitida no ordenamento brasileiro a partir de duas cláusulas gerais (abertas) estatuídas nos artigos 186 e 927, caput, do Código Civil, modelo no qual os interesses cuja violação caracteriza um dano reparável não são enumerados em rol fechado<sup>39</sup>.

O Código Civil de 2002 não fez menção a essa modalidade de responsabilidade civil, ficando a cargo da doutrina e da jurisprudência, que buscam sua aplicação com base na analogia e no direito comparado. A teoria surgiu na esteira das diversas mudanças econômicas, sociais, tecnológicas e comportamentais verificadas, principalmente, ao longo do século XX, que passaram a exigir da responsabilidade civil uma nova abordagem dogmática a fim de dar conta

---

<sup>38</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil** (Volume Único). Editora Método. 8ª Edição, 2018.

<sup>39</sup> GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; GRAGNANO, Théo Assuar. *Responsabilidade Civil pela Perda de uma Chance*. Escola Paulista da Magistratura, 2015, p.274/275).

da reparação das atuais modalidades de danos sociais, incluindo no seu campo de investigação, entre outros, os fatores aleatórios<sup>40</sup>.

A perda de uma chance resta caracterizada quando se tem a certeza, ou até mesmo, a plausibilidade da existência de um dano. Em outras palavras, o direito à indenização pela perda de uma chance tem sido admitido em razão da existência de uma oportunidade concreta que não aconteceu, por fato alheio à vontade do autor, por culpa da requerida.

Conforme Thiago Rodovalho, a responsabilidade civil por perda de uma chance pode ser assim definida:

Teoria que tutela a vítima que se encontra em uma situação de álea em que poderia obter um resultado favorável (= chance), mas cuja oportunidade não pode ser efetivamente tentada ou disputada em razão de um comportamento ilícito (ação ou omissão) de um terceiro, que lhe frustra essa possibilidade (= perda de uma chance), tendo como dano justamente esse «interesse na chance», i.e., o interesse em um resultado incerto, aleatório (= prejuízo-chance).

Nesse sentido, os pressupostos necessários para aplicação da teoria da perda de uma chance são: (i) a vítima deve estar numa situação que potencialmente a habilite a obter futura vantagem ou a evitar um prejuízo; (ii) interrompido pelo ato do agente (= ato de impedimento, frustração da chance possível); e que, ao final, (iii) poderia lhe representar uma vantagem.

Logo, o primeiro pressuposto – verdadeira *conditio sine qua non* – é que haja o «ato de impedimento, de frustração da chance» (ação ou omissão) imputável a um terceiro, que lhe subtrai essa chance (real e séria) de obter um resultado. A causa da diminuição ou do aniquilamento da chance de disputar um resultado incerto e aleatório tem de ser imputável ao terceiro, ou seja, a ação ou omissão do terceiro diminui as chances de que dispunha a vítima para obter o resultado aleatório desejado<sup>41</sup>.

Diante disso, torna-se necessário esclarecer os requisitos obrigatórios para a condenação do ofensor com base na teoria da perda de uma chance. O critério mais utilizado pelos tribunais para a responsabilização civil é a observação da seriedade e da realidade da chance perdida, bem como o impedimento a que se tente obter

---

<sup>40</sup> RODOVALHO, Thiago; DE ALMEIDA SIMÃO, José Luiz. Responsabilidade civil por perda de uma chance e os pressupostos autorizadores à sua aplicação. **civilistica.com**, v. 10, n. 2, p. 1-21, 2021.

<sup>41</sup> RODOVALHO(2021).

esse resultado. Exige-se que o dano seja real, atual e certo, dentro de um juízo de probabilidade, e não mera possibilidade, eis que o dano provável e incerto não é indenizável<sup>42</sup>.

A título de síntese, os requisitos da teoria da perda de uma chance são a seriedade e atualidade das chances perdidas, a consideração da álea na quantificação da chance e a perda definitiva da vantagem esperada, e o impedimento ilícito a que se tente obter esse resultado imputável a um terceiro.

Deste modo, feitas essas considerações, tem-se, pois, que se faz sempre necessário aferir-se, na situação fática do caso concreto, se ele se amolda a esses pressupostos necessários: (i) a chance; (ii) o impedimento de disputar essa chance; (iii) o prejuízo chance; (iv) a potencialidade séria e real de concretização dessa chance<sup>43</sup>.

Em consonância com esse entendimento, Tartuce defende que a perda de uma chance está caracterizada quando a pessoa vê frustrada uma expectativa, uma oportunidade futura, que, dentro da lógica do razoável, ocorreria se as coisas seguissem o seu curso normal<sup>44</sup>.

No REsp 1.190.180-RS, o Ministro Luis Felipe Salomão Também seguiu a mesma linha de entendimento: “A perda de uma chance desde que essa seja razoável, séria e real, e não somente fluída ou hipotética é considerada uma lesão às justas expectativas frustradas do indivíduo, que, ao perseguir uma posição jurídica mais vantajosa, teve o curso normal dos acontecimentos interrompido por ato ilícito de terceiro<sup>45</sup>”.

O professor Carlos Roberto Gonçalves<sup>46</sup> discorre sobre esta teoria:

“Consiste na interrupção, por um determinado fato antijurídico, de um processo que propiciaria a uma pessoa a possibilidade de vir a obter, no futuro, algo benéfico, e que, por isso, a oportunidade ficou irremediavelmente destruída. Frustra-se a chance de obter uma vantagem futura. Essa perda de uma chance, em si mesma, caracteriza um dano, que será reparável quando estiverem reunidos os demais pressupostos da responsabilidade civil.”

---

<sup>42</sup> Ibid, RODOVALHO (2021).

<sup>43</sup> RODOVALHO (2021)

<sup>44</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil 2. 12ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

<sup>45</sup> STJ, REsp 1.190.180/RS - Rel. Min. Luis Felipe Salomão.

<sup>46</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil, Direito Civil Brasileiro**, Vol. 4., Ed. Saraiva, 2013, 259/260.

Também explica a doutrina Ruy Rosado de Aguiar Júnior<sup>47</sup>:

A lei não dispõe expressamente sobre a indenização por perda da chance, mas nossa doutrina e jurisprudência consolidadas admitem, atendidos os requisitos, a responsabilização daquele que, agindo indevidamente, impede a superveniência de um fato que poderia trazer benefício ao lesado (...) Na perda da chance, há processo interrompido com a aniquilação da oportunidade (de ganho, de evitação do resultado, de cura), e o ordenamento jurídico autoriza uma interpretação mais alargada do conceito de dano, para nele compreender também essa perda.”

Em outras palavras, o autor do ato ilícito faz com a vítima perca a oportunidade de obter uma situação futura melhor.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Feito tais considerações é importante ressaltar que a escolha da construtora é um fator de extrema relevância, pois será a empresa responsável direta pela segurança e garantia do empreendimento. Daí a importância de se buscar informações da construtora, verificar imóveis entregues, conversar com outros compradores e avaliar a reputação da empresa frente ao mercado imobiliário.

Essa é uma possibilidade que o consumidor poderá buscar no momento anterior à aquisição do imóvel. No entanto, o Código de Defesa do Consumidor (CDC, 90) continua sendo a referência quando o assunto é consumidor e fornecedor, uma vez que este último, por ser o profissional da área, costuma estar em posição privilegiada em relação ao consumidor que a luz do CDC/90 é hipossuficiente.

No caso trazido para discussão caso fique demonstrado que houve atraso ocasionado por desídia, desorganização ou dolo por parte da empresa incorporadora do empreendimento, para apresentar os documentos relativos ao imóvel comercializado, arrastando-se por período de tempo superior a validade da proposta de financiamento (a proposta de financiamento tem validade de 6 meses), há a caracterização da negligência da incorporadora e a falha na prestação do serviço. E, comprovada a falha na prestação do serviço pela incorporadora, tendo como resultado a demora para enviar os documentos necessários para a obtenção

---

<sup>47</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Novos Danos na Responsabilidade Civil. A Perda de uma Chance. In Direito Civil: PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação Cível nº1005439-30.2020.8.26.0048 -Voto nº 25177 - fcl 8 Diálogos entre Doutrina e Jurisprudência", coords. Luiz Felipe Salomão e Flávio Tartuce, Ed. Gen/Atlas,2018, p. 439/440.

do financiamento junto a instituição financeira, tem-se por indevido ser o consumidor responsabilizado pelo aumento nos valores da prestação e no valor total a pagar pelo financiamento do imóvel.

Ainda, deflui-se do estudo realizado que as incorporadoras não seriam obrigadas a indenizar os danos patrimoniais e extrapatrimoniais sofridos pelos promitentes compradores que, por restrição de crédito, tivessem o seu financiamento recusado ou, por baixo escore, tivessem aumentado a taxa de juros. No entanto, haverá responsabilização civil, no caso deste trabalho, por perda de uma chance dos promitentes compradores em ter o financiamento imobiliário com uma taxa mais vantajosa, pelo aumento de tarifas e taxas imobiliárias que foram consequências da mora da incorporadora, existindo assim o nexo causal entre o ato ilícito e o dano a ser suportado pelo consumidor.

Conclui-se, contudo que, o descumprimento contratual por parte da construtora, que vendeu unidade residencial que não estava apta a financiamento, nem disponibilizou, a tempo e modo a documentação necessária para a realização do financiamento, via de consequência, haverá a obrigação de reparar os prejuízos materiais e morais sofridos pelos promitentes compradores.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Novos Danos na Responsabilidade Civil. A Perda de uma Chance. In Direito Civil. **Apelação Cível** nº1005439-30.2020.8.26.0048 -Voto nº 25177 - fcl 8 Diálogos entre Doutrina e Jurisprudência", coords. Luiz Felipe Salomão e Flávio Tartuce, Ed. Gen/Atlas,2018, p. 439/440.

BASILIO, Patrícia. Censo da moradia: 70% dos brasileiros moram em imóveis próprios, diz pesquisa.2022. **g1.globo.com**. Disponível em: <<https://g1.globo.com/>>. Acesso em 15 dez. 2022.

BCB.Taxa Selic. **Banco Central do Brasil**. 2022. Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/>>. Acesso em 20 dez. 2022.

BERNARDES, Sophia. Veja oito dicas para comprar a casa própria. 2022. **economia.ig.com**. Disponível em <<https://economia.ig.com.br/>>. Acesso em 19 dez. 2022.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, Senado, 1988.

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

\_\_\_\_\_.**Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em 26 mar. 2022.

\_\_\_\_\_.**Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em 29 mar. 2022.

CAMPOS, Álvaro. **Caixa eleva juros imobiliários uma semana após presidente negar previsão de aumento**. 2022. Disponível em: <<https://valor.globo.com/>>. Acesso em 25 mar. 2022.

COELHO JR, Fernando Gonçalves. BRAGA, Ronaldo Passos; OLIVEIRA, Valéria Edith Carvalho de. A responsabilidade civil das construtoras decorrente do atraso na entrega de imóveis. **Revista Eletrônica de Direito do Centro Universitário Newton Paiva**. E-ISSN 1678-8729 /Qualis B1. Disponível em :<<https://revistas.newtonpaiva.br/>>. Acesso em 12 dez. 2022.

DINIZ. Maria Helena. **Curso de Direito civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v.7. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil.** v. 7. 24 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

EXTRA, GLOBO. **Sonho da casa própria é maior entre os jovens, mostra pesquisa.** Disponível em: <<https://extra.globo.com>>. Acesso em 31 mar. 2022.

GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; GRAGNANO, Théo Assuar. Responsabilidade Civil pela Perda de uma Chance. **Escola Paulista da Magistratura**, 2015, p.274/275).

GOMES, Carvalho. **Direito Imobiliário.** 2022. Disponível em: <<https://carvalhogomes.adv.br>>. Acesso em 20 dez. 2022.

GOUVEIA, Stela Rosana. **Benefícios do financiamento de imóveis na planta.** 2018. Disponível em: <<https://www.stelacorreitora.com/>>. Acesso em 16 dez. 2022.

LIMA, Verônica. Dicas de finanças para conquistar o sonho da casa própria. **Estadão.** 2021. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br>>. Acesso em: 31 mar. 2022.

MARTINS, Fernando. **Aulas de Direito Civil - Responsabilidade Civil.** Faculdade de Direito "Prof. Jacy de Assis". Universidade Federal de Uberlândia - MG. 2022.

PEREIRA, Kênio de Souza. **Construtoras lucram com contratos complexos.** Diário do Comércio. 2020. Disponível em: <<https://diariodocomercio.com.br>>. Acesso em: 31 mar. 2022.

R7. Brasileiro põe a casa própria acima de filhos e casamento. **noticias.r7.com.** 2022. Disponível em:<<https://noticias.r7.com/>>. Acesso em 15 dez. 2022.

REVISTA CONSULTOR JURÍDICO. **Direito do Consumidor:** Veja como o STJ tem julgado os conflitos na compra e venda de imóveis.2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br>>. Acesso em 31 mar. 2022.

RODRIGUES, Cássio Monteiro. Reparação de danos e função preventiva da responsabilidade civil: parâmetros para o ressarcimento de despesas preventivas ao dano. **civilistica. com**, v. 9, n. 1, p. 1-37, 2020.

RODRIGUES, Marcel André. A responsabilidade civil e o Código de Defesa do Consumidor. **Jusbrasil.** 2014. Disponível em:<<https://marcelandre.jusbrasil.com.br>>. Acesso em 29 mar. 2022.

RODOVALHO, Thiago; DE ALMEIDA SIMÃO, José Luiz. Responsabilidade civil por perda de uma chance e os pressupostos autorizadores à sua aplicação. **civilistica. com**, v. 10, n. 2, p. 1-21, 2021.

SILVÉRIO, Rafael. Você Com Seu Apê. Por Que Algumas Construtoras Demoram Para Assinar o Contrato de Financiamento Com a Caixa Econômica? **YouTube**, 1 de jun. de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com>. Acesso em 12 dez. 2022.

SILVÉRIO, Rafael. Você Com Seu Apê. ATENÇÃO: Aumento na Taxa Selic, Como Ficará Meu Financiamento Imobiliário? Casa Verde e Amarela. **YouTube**, 9 de fev. de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com>. Acesso em 12 dez. 2022.

SILVÉRIO, Rafael. Você Com Seu Apê. ATENÇÃO: Aumento na Taxa de Juros Para Financiamento Imobiliário. **YouTube**, 18 de ago. de 2021. Disponível em: <https://www.youtube.com>. Acesso em 12 dez. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil 2. 12ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil (Volume Único). **Editora Método**. 8ª Edição, 2018.

TJDFT. **Responsabilidade objetiva do fornecedor**. 2021. Disponível em: <<https://www.tjdft.jus.br>>. Acesso em 31 mar. 2022.

TJMG. Jurisprudência. **Autos nº0707 14 023960-9**. Juiz de direito: Augusto Moraes Braga. 2016. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia>>. Acesso em 19 dez de 2022.

TJMG. Jurisprudência. **Autos nº.: 0702.13.057691-2**. Juiz de direito: Carlos José Cordeiro. 2018. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia>>. Acesso em 19 dez de 2022.

TJMG. Jurisprudência. **Autos nº.: 0024.08.234103-3**. Juiz de direito: Eduardo Veloso Lago. 2014. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/>>. Acesso em 19 dez de 2022.