

TÍTULO:

Reforma nas leis imobiliárias nº 4.591 de 1964, nº 10.931 de 2004 e nº 13.786 de 2018: Fortalecendo os Direitos dos Consumidores e Combatendo Fraudes!

A proposta modifica a Lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

- **Disponibilidade do Cronograma Físico-Financeiro:** Acrescenta as alíneas “q” e “r” e os parágrafos 16º e 17º no artigo 32, para incluir a apresentação da garantia da execução do empreendimento e o cronograma físico-financeiro detalhado da obra no rol de documentos obrigatórios a serem apresentados para o registro do memorial de incorporação no registro de imóveis competente.
- **Formalização de contratos aptos à registro:** A proposta apresentada no § 18º do Art. 32 obriga as incorporadoras a fornecerem aos adquirentes contratos em formato que atenda todas as exigências necessárias para que possam ser levados a registro pelo interessado, para efeitos do disposto no § 2º do mesmo artigo. Isso inclui assinaturas, número de testemunhas e sua qualificação precisa, além de prever cláusula expressa no contrato informando sobre essa possibilidade.
- **Prazos Claros para Registro do Patrimônio de Afetação:** Remove a flexibilidade temporal do Art. 31-B, que permitia a afetação a qualquer tempo, estabelecendo prazos claros para o registro, que deve ser realizado juntamente com a incorporação ou, no máximo, 30 dias após o início das vendas. O parágrafo que trata dos ônus reais foi transformado em primeiro parágrafo, mantendo sua essência, enquanto novos parágrafos foram adicionados para definir penalidades severas pelo descumprimento dos prazos e exigir transparência nas informações sobre o patrimônio afetado.
- **Fundo para Comissão de Adquirentes:** A proposta reformulada no Art. 31-C retira a menção de que as contratações de assessoria especializada pela Comissão de Adquirentes seriam feitas "às suas expensas" e insere dois parágrafos sobre a criação de um percentual da receita do empreendimento destinado à formação de um fundo para a Comissão de Adquirentes. Os recursos desse fundo serão utilizados para auditorias contábeis e outras atividades que garantam a qualidade e segurança da construção, assegurando os direitos dos adquirentes.
- **Controle e fiscalização pela Comissão de Adquirentes:** A proposta do art. 31-D traz mudanças significativas no controle e fiscalização pela Comissão de Adquirentes, ao exigir que a entrega dos relatórios seja feita mensalmente. O novo demonstrativo deve incluir, além do estado da obra, a correspondência com o cronograma físico-financeiro e o prazo pactuado, bem como os recursos financeiros recebidos no período. Uma alteração importante é a exigência de que esses documentos sejam assinados por profissionais habilitados, o que eleva a responsabilidade e a credibilidade das informações fornecidas. Além disso, a proposta estabelece que quaisquer modificações sugeridas pelo incorporador devem ser aprovadas pela Comissão de Representantes, assegurando maior transparência e controle. Essas mudanças têm como objetivos principais aumentar a clareza sobre o andamento das obras e a gestão financeira dos recursos, aprimorar o controle e fiscalização por meio da assinatura de profissionais qualificados e possibilitar um monitoramento mais proativo do progresso das obras. Também visam fortalecer o papel da Comissão de Representantes como um órgão fiscalizador. Dessa forma, as alterações buscam não apenas otimizar a gestão financeira e o cumprimento dos cronogramas nas obras, mas também reforçar a confiança dos consumidores no processo.

- **Complementação dos Recursos do Patrimônio de Afetação:** A proposta de alteração nos itens Ib e II e adição do item III do § 1º do Art. 43 visa esclarecer que a incorporadora também deve assegurar que os recursos necessários para o patrimônio de afetação sejam devidamente complementados caso sejam detectadas inconsistências nas análises contábeis.
- **Facilidade na Solicitação de Distrato:** A proposta do § 1º do Art. 43A permitirá que os consumidores não sejam obrigados a aguardar o término do prazo contratual e os 180 dias adicionais para buscar seus direitos em caso de inadimplemento por parte da incorporadora. Ao possibilitar que o distrato seja solicitado imediatamente após um atraso superior a 180 dias em relação aos cronogramas de obra citados no artigo 32, promove-se uma possibilidade de inadimplemento antecipado, gerando uma proteção mais eficaz ao consumidor e uma maior responsabilidade das incorporadoras em relação ao cumprimento dos prazos acordados.
- **Garantia de Recebimento do Distrato:** A proposta de alteração do § 5º do Art. 67 visa garantir que os consumidores realmente recebam os valores do distrato, independentemente da obtenção do habite-se. A adição do § 15º visa assegurar a proteção dos direitos do adquirente, garantindo que eventuais prejuízos decorrentes da rescisão contratual por inadimplência das incorporadoras sejam devidamente compensados.

DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA:

O art. 32 da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 32
q) o incorporador prestará garantia para execução do empreendimento no valor correspondente a 5% do custo global da obra, estimada conforme alínea h, do caput, que será liberada após a averbação do habite-se da construção, desde que cumpridas as obrigações do incorporador.
r) cronograma físico-financeiro detalhado, contemplando todos os serviços previstos do início à conclusão do empreendimento, dividido em etapas mensais, de modo a possibilitar uma fácil verificação do andamento da obra e dos gastos que decorrem de cada avanço. Este documento deverá ser acompanhado do competente Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA).

.....
§ 16º A garantia prevista na alínea “q” poderá ser realizada em uma das seguintes modalidades: caução em dinheiro ou Título da Dívida Pública, devendo este ter sido emitido sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda; seguro-garantia ou fiança bancária.

§ 17º O Cronograma físico-financeiro, além de expressar a programação das atividades e o correspondente desembolso, deverá, obrigatoriamente, apresentar informações suficientes e necessárias ao monitoramento e controle das etapas da obra, sobretudo do caminho crítico. O Cronograma físico-financeiro deverá representar todo o caminho crítico do empreendimento, o qual não poderá ser alterado sem motivação circunstanciada e sem a correspondente anuência dos adquirentes, independente da não alteração do prazo final de entrega. O Cronograma físico-financeiro deverá representar o integral planejamento do empreendimento, inclusive das suas etapas/serviços, de modo a permitir o fiel acompanhamento dos prazos avançados, bem como a aplicação das sanções previstas no CAPÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES.

§ 18 Em conformidade com o § 2º, que estabelece a irretratabilidade dos contratos de compra e venda de unidades autônomas, as incorporadoras devem garantir a disponibilização dos contratos em número adequado de vias e em formato que possibilite o registro no cartório competente. Os contratos precisam conter assinaturas reconhecidas e atender às exigências legais aplicáveis, assegurando aos adquirentes o pleno exercício de seus direitos reais sobre as unidades adquiridas. Essa obrigação visa promover a transparência e a segurança jurídica nas transações imobiliárias, especialmente em casos de insolvência do incorporador, garantindo que os compradores possam reivindicar seus direitos sem obstáculos.

O art. 31- B da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

§ 2º Caso se opte pelo regime de afetação, o registro deverá ser realizado juntamente com o registro da incorporação ou, no máximo, 30 dias após o início das vendas.

§ 3º Se feito após início das vendas, a empresa deverá apresentar ao cartório, além do que diz a lei sobre os direitos dos compradores, provas de que os valores recebidos foram investidos na obra ou estão em uma conta afetada.

§ 4º O não cumprimento desse prazo acarretará penalidades severas para os responsáveis, a fim de garantir a proteção dos consumidores e a integridade do mercado imobiliário. As penalidades devem ser proporcionais à gravidade da infração e podem incluir multas expressivas, suspensão temporária ou definitiva das atividades do incorporador e outras medidas administrativas adequadas à gravidade da falta que visem coibir práticas irregulares.

§ 5º Todas as informações relativas ao estado do patrimônio afetado devem ser disponibilizadas de forma clara e acessível aos compradores no momento da venda. A falta dessa transparência deve ser considerada uma infração grave.

O art. 31- C da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 1º Deverá haver a destinação de um por cento da receita do empreendimento para a criação de um fundo destinado à Comissão de Adquirentes, permitindo a contratação de assessoria especializada durante o exercício de suas funções. Os recursos gerados por este fundo poderão ser aplicados em auditorias contábeis e em outras atividades que garantam a qualidade e segurança da construção, assegurando a proteção dos direitos dos adquirentes.

§ 2º Os valores não utilizados do percentual reservado à Comissão de Adquirentes retornarão ao caixa da empresa ou ao patrimônio de afetação, conforme a situação específica. Este percentual não deverá onerar os adquirentes em seus custos de aquisição do bem imobiliário, assegurando para gestão adequada dos recursos. Assim, quanto mais claras e transparentes forem as informações disponibilizadas pelas incorporadoras à Comissão, menor será a necessidade de utilização desses recursos, promovendo a eficiência na gestão financeira do empreendimento.

O art. 31-D da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

Incumbe ao incorporador:

.....
IV - entregar à Comissão de Representantes, mensalmente, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o cronograma físico-financeiro de obra e o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

O art. 43 da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

I – encaminhar à Comissão de representantes:

.....
a) mensalmente, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com cronograma físico -financeiro da obra e o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e

.....
§ 1º Deliberada a destituição de que tratam os incisos VI e VII do caput deste artigo, o incorporador será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o empreendimento para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico:

I - Imita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue:

a) os documentos correspondentes à incorporação; e

b) os comprovantes de quitação das quotas de construção de sua responsabilidade a que se referem o § 5º do art. 31-A e o § 6º do art. 35 desta Lei e comprovações fiscais validadas pela comissão de adquirentes que confirmem a conformidade dos valores presentes na conta de afetação; ou

II - Efetive o pagamento das quotas que estiverem pendentes, de modo a viabilizar a realização da auditoria a que se refere o art. 31-C desta Lei; e/ou

III - Realize o aporte dos recursos financeiros faltantes na conta do patrimônio de afetação, conforme comprovado pela auditoria conduzida pela Comissão de Adquirentes.

O art. 43-A da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 1º - Caso o cronograma de obras esteja atrasado por mais de 180 (cento e oitenta) dias corridos em relação à data prevista para a conclusão do empreendimento, e desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, este terá o direito de solicitar a resolução do contrato por inadimplemento da

incorporadora, independentemente do término do prazo contratual. A devolução da integralidade de todos os valores pagos deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, acrescida da multa estabelecida, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

O art. 48 da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 48
§ 1º O Projeto, o memorial descritivo das edificações e o cronograma de execução da obra farão parte integrante e complementar do contrato;
§ 2º Do contrato deverá constar a data limite para o início das obras, o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.*

O art. 55 da Lei 4.591 passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 55
§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto, ao cronograma de obra e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.
§ 7º No regime de construção por empreitada, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data limite em que a obra deverá ser efetivamente iniciada.*

O art. 67 da lei nº 13.786 passa a vigorar com a seguinte redação:

*§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data contratual prevista para a entrega do imóvel, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)
§ 15º As multas previstas neste artigo serão aplicadas também em benefício do adquirente, caso a incorporadora tenha dado causa ao distrato.*

Motivador do Pedido:

Todo brasileiro carrega dentro de si o sonho da casa própria. Uma parcela considerável dos cidadãos busca a realização desse sonho por meio da aquisição de um imóvel “na planta”, ou seja, em regime de incorporação. Nos últimos anos, em função da ampliação do crédito imobiliário e da popularização dos financiamentos habitacionais oferecidos pelas instituições bancárias, cresceu também a procura por esse tipo de negócio e, conseqüentemente, o número de lançamentos de incorporações imobiliárias em todas as regiões do país.

Por outro lado, para atender a essa crescente demanda do mercado imobiliário, surgiram diversas empresas construtoras e incorporadoras, cada qual com sua estratégia para conquistar clientes. Com esse objetivo, passaram a ser ofertados aos consumidores desde descontos vantajosos para pagamento à vista até reduções significativas no valor das parcelas mensais mediante a ampliação do prazo de entrega do imóvel.

Contudo, o que deveria representar apenas um ganho para os promitentes compradores passou a significar também uma maximização do risco. Muitos empresários realmente se aventuraram e continuam se aventurando nesse mercado, oferecendo um grande número de lançamentos sem conceder ao consumidor qualquer garantia de execução da obra e entrega dos imóveis. Embora a Lei 4.591/64 tenha sido atualizada ao longo do tempo e recentemente tenha evoluído com a incorporação de mecanismos de proteção — como aqueles previstos na Lei do Patrimônio de Afetação (10.391/2004) e na Lei dos Distratos (13.786/2018) — ainda há lacunas legais que precisam ser urgentemente observadas pelos legisladores. Isso é essencial para possibilitar aos consumidores uma fiscalização descomplicada do real andamento das obras e a cobrança do cumprimento das etapas que compõem a construção dentro do prazo inicialmente estabelecido pelo próprio incorporador. O olhar atento dos adquirentes, somado à possibilidade de controle mais próximo, evitaria atrasos injustificáveis e asseguraria maior êxito na concretização do empreendimento e na entrega das unidades no prazo contratual.

A definição de um cronograma detalhado e a estipulação de uma data máxima para o início das obras são elementos fundamentais em contratos de incorporação imobiliária, em especial quando a construção se dá por empreitada. O cronograma não apenas serve como uma ferramenta de planejamento, mas também como um compromisso formal entre as partes envolvidas. A obrigatoriedade prevista no artigo 59. de constar nos respectivos contratos o montante do orçamento do custo da obra e a data em que efetivamente se iniciará a obra, quando o regime de construção se der por Administração, já demonstra a sua importância no setor, pois atrasos podem acarretar prejuízos significativos para os compradores, que podem estar contando com a entrega do imóvel para realizar mudanças em suas vidas, como vendas de imóveis antigos ou mudanças de cidade. Por isso, entendemos que essa obrigatoriedade deva ser estendida para os demais regimes de construção. Além disso, a estipulação de uma data máxima para o início das obras pode servir como um mecanismo de controle, permitindo que os consumidores tenham uma base sólida para reivindicar seus direitos caso essa data não seja cumprida. Um cronograma bem elaborado deve incluir marcos importantes da obra, como a conclusão da fundação, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, entre outros. Isso proporciona clareza aos adquirentes sobre o andamento da obra e permite que eles acompanhem o progresso e verifiquem se tudo está sendo realizado conforme o planejado.

Para comprovar a relevância da necessidade de obrigatoriedade desses itens em contrato, importante mencionar aqui o ocorrido com os adquirentes do empreendimento Mirantes do Parque (Canoas RS) que buscaram auxílio do judiciário para solicitar o distrato por culpa da construtora e, mesmo restando menos de um ano para se alcançar o prazo de entrega sem que nenhuma obra houvesse sido iniciada, se depararam com decisões vergonhosamente desfavoráveis. Isso porque, mesmo diante da clara evidência de que a obra não seria construída no prazo (mesmo que considerados os 180 dias de carência), os magistrados só tinham a data prevista de entrega para se basearem.

A garantia de execução do contrato é outro aspecto crucial nas incorporações imobiliárias e precisa ser tratada com a mesma seriedade que nas obras públicas. Em obras públicas, há exigências rigorosas quanto à apresentação de garantias financeiras e à responsabilidade

das empresas contratadas para assegurar que o projeto seja concluído conforme os termos acordados. Essa proteção é vital para garantir que os recursos públicos sejam utilizados adequadamente e que os cidadãos recebam os serviços prometidos. De forma semelhante, os contratos de incorporação devem incluir garantias robustas para proteger os adquirentes, o que pode incluir cláusulas que exijam a apresentação de garantias bancárias ou seguros que assegurem a conclusão da obra mesmo em caso de falência da incorporadora ou outros imprevistos. Além disso, as penalidades por descumprimento contratual devem ser claramente definidas, proporcionando aos consumidores uma segurança adicional. A comparação com as exigências nas obras públicas destaca a necessidade de um tratamento equitativo entre as partes envolvidas em contratos privados. Os consumidores têm o direito de exigir que suas incorporações sejam tratadas com o mesmo rigor administrativo que se espera em projetos financiados com recursos públicos, promovendo assim uma maior responsabilidade por parte das incorporadoras e ajudando a construir confiança no setor imobiliário.

A obrigatoriedade das incorporadoras em disponibilizar contratos aos clientes em múltiplas vias e em formatos adequados é uma questão crucial para garantir a transparência e a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Quando um adquirente assina um contrato, ele deve ter acesso a uma cópia devidamente assinada e registrada que possa ser utilizada para fins legais, caso necessário. Isso inclui assegurar que as assinaturas estejam corretamente formatadas e que o número de vias seja suficiente para permitir que cada parte envolvida tenha sua própria cópia oficial do contrato. A falta dessa disposição pode gerar complicações futuras, especialmente se houver necessidade de registrar o contrato em cartórios ou utilizar os documentos como prova em disputas legais. Além disso, essa prática promove um ambiente mais transparente entre as incorporadoras e seus clientes; quando as informações estão disponíveis em múltiplas vias e formatos acessíveis, os consumidores se sentem mais seguros ao realizar suas compras e são mais propensos a confiar na empresa com a qual estão negociando. Essa confiança é fundamental para fortalecer as relações comerciais no setor imobiliário e contribuir para um mercado mais saudável. Em resumo, garantir a disponibilidade adequada dos contratos não é apenas uma questão legal; é também uma questão ética que reflete o compromisso das incorporadoras com seus clientes. A transparência nesse aspecto pode prevenir conflitos futuros e assegurar uma experiência mais positiva para todos os envolvidos.

Entrando no contexto do patrimônio de afetação, casos recentes, como o do empreendimento Mirantes do Parque em Canoas/RS, evidenciam como promessas contratuais relacionadas à afetação podem ser manipuladas de forma enganosa, resultando em perdas significativas para os compradores. Nesse caso, todos os contratos afirmavam que o projeto estava devidamente registrado e submetido ao regime de afetação; no entanto, descobriu-se tardiamente que essa averbação não foi realizada dentro do prazo estipulado. Como consequência, mais de R\$ 105 milhões pagos pelos promitentes compradores à incorporadora se evaporaram sem qualquer comprovação de aplicação na incorporação.

Além disso, embora a legislação preveja a formação de uma Comissão de adquirentes, o controle da conta afetada se torna uma tarefa extremamente complexa. A Comissão frequentemente se vê na necessidade de solicitar dados financeiros que nem sempre são apresentados de maneira organizada e completa, o que requer conhecimentos contábeis que nem todos os membros possuem. Essa situação limita a participação efetiva dos indivíduos nesse grupo. Ademais, a carência de recursos financeiros compromete significativamente a capacidade da Comissão de fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação, colocando os consumidores em uma posição alarmante de vulnerabilidade. Essa lacuna jurídica também expõe a Comissão ao risco de responsabilização por eventuais falhas cometidas pelas incorporadoras.

Para cumprir suas obrigações legais, a Comissão enfrenta não apenas desafios relacionados à fiscalização, mas também à necessidade de realizar reuniões com os consumidores e eventualmente contratar profissionais qualificados para garantir um acompanhamento adequado — uma tarefa quase impossível sem o suporte financeiro necessário. O caso "Mirantes do Parque – Canoas/RS" ilustra perfeitamente essa problemática: as análises

minuciosas exigiram a contratação de especialistas cujos custos foram arcados pela Associação de Compradores, uma entidade paralela à Comissão criada para auxiliar na defesa dos consumidores. Essa situação não apenas gerou atrasos significativos no processo, mas também enfraqueceu a posição da Comissão em relação às incorporadoras. Portanto, é crucial criar um fundo específico que assegure uma atuação eficaz e responsável. As dificuldades enfrentadas por comissões sem recursos adequados para acompanhamento contábil e jurídico destacam a urgência dessa reforma legislativa. Quantos outros consumidores em todo o Brasil estão enfrentando situações semelhantes? A história nos ensina que tragédias como as ocorridas no caso Encol ainda reverberam em nossa sociedade, mesmo com as normas vigentes.

Além disso, é imprescindível que os consumidores tenham acesso à informações claras e precisas sobre o andamento das obras, permitindo-lhes antecipar possíveis descumprimentos contratuais diante de atrasos ou paralisações evidentes. A transparência na comunicação acerca do cronograma das obras é vital para assegurar os direitos dos adquirentes e promover uma relação mais equitativa entre todas as partes envolvidas. Essa medida pode contribuir significativamente para a celeridade dos processos judiciais, facilitando a comprovação da inadimplência contratual por parte das incorporadoras e garantindo a proteção dos interesses dos consumidores.

A devolução dos valores aos consumidores que solicitarem o distrato deve ocorrer imediatamente após o término do prazo contratual estabelecido, e não após a obtenção do habite-se, pois este pode nunca ser alcançado. É o que ocorrerá, por exemplo, quando a empresa simplesmente não construir o empreendimento. A realidade é que atrasos na entrega ou na emissão do habite-se frequentemente decorrem de má gestão por parte da incorporadora. Os consumidores não devem arcar com as consequências dessas falhas. Garantir um prazo adequado para que os consumidores recebam os valores dos distratos é uma medida fundamental para proteger seus direitos, assegurando que tenham acesso rápido aos seus recursos financeiros em situações adversas.

Essas mudanças não apenas beneficiam diretamente os consumidores, mas também promovem um setor imobiliário mais ético e responsável. Estamos certos de que essa proposta trará melhorias significativas para todos os envolvidos.

Com essas propostas de mudança legislativa, buscamos fortalecer a segurança e a proteção dos compradores de imóveis, tanto os registrados sob o regime de afetação quanto os não afetados. Nosso objetivo é prevenir recorrências trágicas como as vividas por vítimas em Canoas/RS e em outros casos semelhantes. É fundamental que nossa legislação evolua para atender às necessidades reais dos cidadãos e garanta que as cláusulas contratuais cumpram sua verdadeira função protetiva. Somente assim poderemos promover um ambiente mais seguro e transparente para todos os envolvidos nas transações imobiliárias, resgatando a confiança dos consumidores e evitando que histórias dolorosas se repitam.