

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

MELHIM NAMEM CHALHUB



Realização:



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei 4.591/1964

Arts. 28 e seguintes

Atividade empresarial de produção e comercialização de imóveis integrantes de conjuntos imobiliários, enquanto em construção



ATIVIDADE DO INCORPORADOR

- ✓ Aquisição do terreno
- ✓ Elaboração e aprovação de projetos
- ✓ Arquivamento do memorial de incorporação
- ✓ Oferta pública das unidades ao mercado
- ✓ Coordenação e consecução do empreendimento imobiliário
- ✓ Captação de recursos



ATIVIDADE DO INCORPORADOR

- ✓ Financiamento
- ✓ Garantias
- ✓ Publicidade
- ✓ Comercialização de unidades imobiliárias
- ✓ Averbação da construção no registro de imóveis
- ✓ Entrega das unidades aos adquirentes
- ✓ Liquidação do passivo da incorporação



INICIATIVA E RESPONSABILIDADE PELA INCORPORAÇÃO

A iniciativa e a responsabilidade
da incorporação caberão ao incorporador
(Art. 31 da Lei 4.591/1964)



HABILITAÇÃO LEGAL PARA EXERCER ATIVIDADE DA INCORPORAÇÃO

- ✓ Proprietário do terreno, promitente comprador, cessionário deste ou promitente cessionário, com título que satisfaça os requisitos da alínea “a” do artigo 32.
- ✓ Construtor, corretor de imóveis ou ente da Federação imitido na posse em ação de desapropriação.

(Art 31 “a” “h” e “c” e § 1º da Lei 4 591/1964)



Realização:



ESTRUTURA E FUNÇÃO DO NEGÓCIO

- ✓ Viabilidade econômico-financeira dependente do potencial do seu próprio ativo para gerar as receitas necessárias à sua realização independente de outras fontes (prazo de carência, irretratabilidade etc)
- ✓ Vinculação das receitas das vendas à realização da incorporação (Lei 4.591, arts. 31-A e seguintes e CPC, art. 833, XII)

ESTRUTURA E FUNÇÃO DO NEGÓCIO

- ✓ Vinculação das receitas das vendas à realização da incorporação (Lei 4.591, arts. 31-A e seguintes e CPC, art. 833, XII)
- ✓ Sistema de proteção dos adquirentes fundado nos princípios da função social do contrato e da propriedade e na boa-fé objetiva (Memorial de Incorporação, dever de informação periódica etc)
- ✓ Proteção do interesse da coletividade dos contratantes, subjacente a cada contrato individual (resolução de pleno direito e leilão)

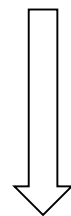
INCORPORAÇÃO = UNIDADE ECONÔMICA AUTÔNOMA

A incorporação se estrutura como uma unidade econômica autônoma, sustentada pelas suas próprias forças.



MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (art. 32 da Lei 4.591/64)

MEMORIAL



ESTATUTO SOCIEDADE EMPRESÁRIA



AUTONOMIA ECONÔMICO-FINANCEIRA DA INCORPORAÇÃO

Lastro para formação do capital da incorporação é
seu próprio ativo



FONTES DE SUSTENTAÇÃO

- ✓ Receitas da alienação das unidades (venda a crédito com pacto de alienação fiduciária, promessa de venda).
- ✓ Cessão plena dos créditos constituídos nos contratos de alienação.
- ✓ Financiamento da construção com garantia de cessão fiduciária dos créditos oriundos da comercialização.



FATORES LEGAIS DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

- ✓ **Prazo de carência** – realização da incorporação após confirmação da sua viabilidade econômico-financeira.
- ✓ **Patrimônio de afetação** – torna os direitos e obrigações da incorporação incomunicáveis em relação ao patrimônio geral da incorporadora.



FATORES LEGAIS DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

- ✓ ***Irretratabilidade das promessas*** – garantia de estabilidade do fluxo financeiro destinado ao pagamento do passivo da incorporação.
- ✓ ***Resolução extrajudicial e leilão*** – procedimento de recomposição do capital em condições compatíveis com as exigibilidades do passivo da incorporação.



FATORES LEGAIS DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

- ✓ ***Impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas*** – preservação do fluxo financeiro destinado ao pagamento do custeio da construção do conjunto imobiliário CPC, art. 833, XII)
- ✓ ***Pagamento do incontroverso*** (Lei 10.931/2004, art. 50, CPC, art. 330).



TEORIA DA AFETAÇÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PRINCÍPIOS DA TEORIA DA AFETAÇÃO

- ✓ Separa e vincula a uma destinação.
- ✓ Finalidades e condições definidas em lei ou no ato constitutivo.
- ✓ Mantém o acervo no patrimônio do titular, mas segregado.
- ✓ Ativo e passivo próprios.
- ✓ *Numerus clausus*.
- ✓ Formação: mesmos princípios aplicáveis à alienação de bens.
- ✓ Oponível a terceiros: só assim terá plena eficácia.
- ✓ Exclui os direitos da concorrência com demais credores do titular.



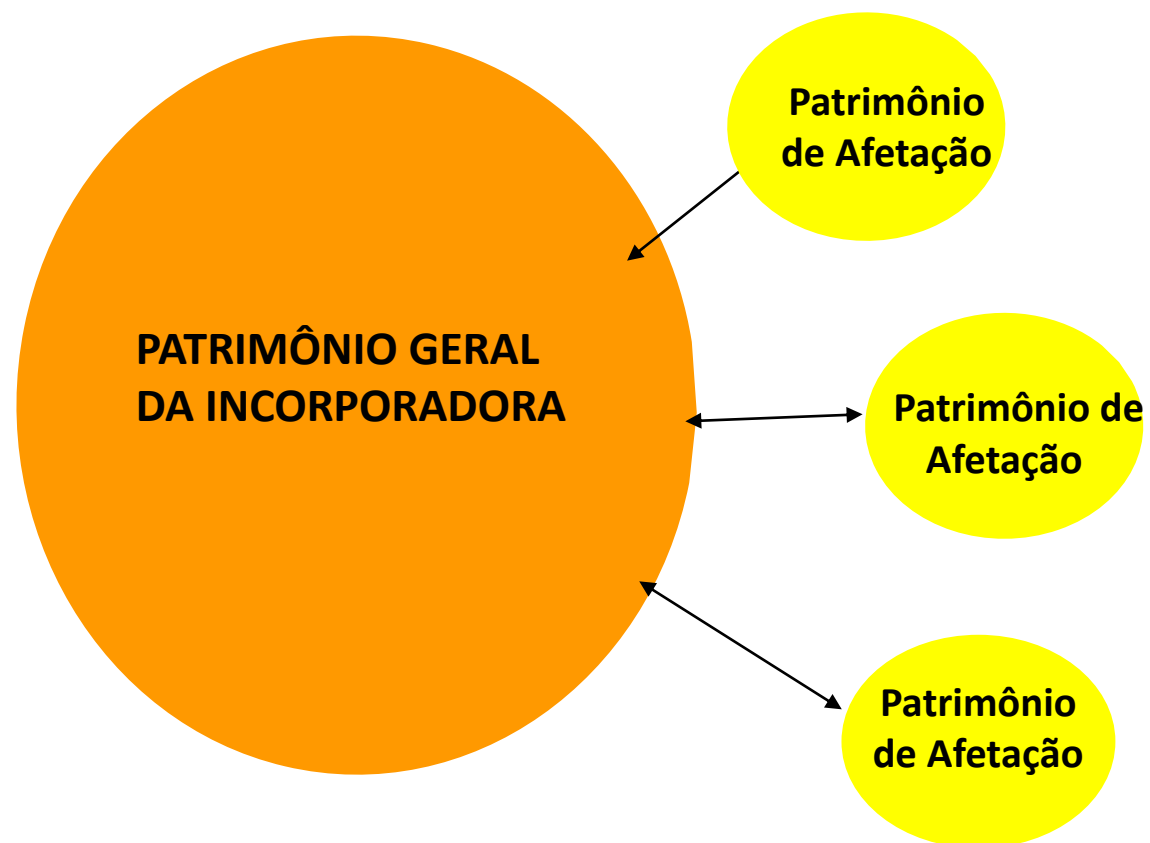
AFETAÇÃO PATRIMONIAL COMO FATOR DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

Lei nº 4.591/1964

“Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.”



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO



VINCULAÇÃO DE RECEITAS COMO FATOR DE AUTOSSUSTENTAÇÃO

“Art. 31-A.....

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.”



VINCULAÇÃO DO ATIVO À REALIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

“Art. 31-A.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.”



VINCULAÇÃO DO ATIVO À REALIZAÇÃO DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

“Art. 31-A.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.”



VINCULAÇÃO DO ATIVO À REALIZAÇÃO DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

“Art. 31-A.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.”



VINCULAÇÃO DO ATIVO À REALIZAÇÃO DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

Lei nº 4.591/1964

“Art. 31-A.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação”



VINCULAÇÃO DO ATIVO À REALIZAÇÃO DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

Lei nº 4.591/1964

“Art. 31-A.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.”



Realização:



VINCULAÇÃO DO ATIVO À REALIZAÇÃO DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

“Art. 31-A.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).”



NÃO RESPONSABILIZAÇÃO DO FINANCIADOR PELOS ATOS DA INCORPORAÇÃO

“Art. 31-B.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.”



EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

“Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.”



**FALÊNCIA
E
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DA EMPRESA INCORPORADORA**

FALÊNCIA

Lei 4.591, art. 31-F e §§

A insolvência do incorporador não atingirá o patrimônio de afetação, cabendo aos condôminos deliberar pela continuação da incorporação ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Não integram a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios e obrigações objeto da incorporação.

EFEITOS EM RELAÇÃO À FALÊNCIA

Lei 4.591, art. 31-F e §§

- ✓ Os bens que compõem o patrimônio de afetação não podem ser arrecadados à massa falida.
- ✓ A Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação (também no caso de destituição).
- ✓ A assembleia dos adquirentes decidirá pelo prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio de afetação.



FALÊNCIA PROCEDIMENTOS

art. 31-F e §§

Em até 60 dias da data da decretação da falência, convocação de assembleia geral dos condôminos para deliberar sobre o destino do patrimônio de afetação.

Deliberações:

- ✓ Constituição do condomínio da construção
- ✓ Eleição ou confirmação dos membros da Comissão de Representantes
- ✓ Prosseguimento ou liquidação do patrimônio de afetação



RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESA INCORPORADORA

As Leis 4.591/64 e 11.101/2005 são omissas especificamente em relação aos efeitos da recuperação judicial da empresa incorporadora, mas a inexistência de normas não compromete o desenvolvimento da incorporação afetada.



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

- ✓ Há sobreposição de estruturas patrimoniais, mas não há simetria entre o patrimônio da SPE e o de afetação.
- ✓ Por expressa disposição legal, não se confundem o patrimônio de afetação e o patrimônio geral da sociedade instituidora (art. 31-A, § § 1º e 8º)



SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- ✓ Patrimônio geral da SPE envolve todo o complexo de relações jurídicas da sociedade, mas, da receita total, uma parte é afetada à execução da obra.
- ✓ Patrimônio de afetação na SPE envolve o conjunto de bens, direitos e obrigações da incorporação, menos o que exceder ao *quantum* destinado o pagamento das obrigações da construção (Art. 31-A, § 8º)



RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESA INCORPORADORA

VII JORNADA DE DIREITO CIVIL – 2018

ENUNCIADO 628 – Art. 1.711: Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora.”



Realização:



PROJETO DE LEI 10.220/2018

Altera a Lei 11.101/2005

“Art. 49.
(...).

§ 13 Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial e obedecerão ao disposto em legislação específica, de forma a se manterem separados e incomunicáveis em relação ao patrimônio geral da empresa sob regime de recuperação e aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos, até que seja formalizado o ato de desafetação, quando o resultado patrimonial, positivo ou negativo, será consolidado no patrimônio geral da empresa sob regime de recuperação judicial.”



Agravo de Instrumento nº 2023264-85.2018.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Empresarial TJSP

Créditos decorrentes das obrigações de restituição dos valores a serem pagos aos adquirentes decorrentes de resolução ou distrato da promessa são extraconcursais, devem ser satisfeitos pelo patrimônio de afetação do respectivo empreendimento.



Realização:



Agravo de Instrumento nº 2023264-85.2018.8.26.0000

2ª Câmara de Direito Empresarial TJSP

Créditos decorrentes de ações judiciais movidas em face do incorporador por adquirentes de unidades imobiliárias ou condomínios em empreendimentos sujeitos ao regime do patrimônio de afetação oriundos de responsabilidade civil, perdas e danos, indenização por danos material e moral são atribuíveis ao patrimônio geral do incorporador responsável pelo respectivo empreendimento imobiliário.



Realização:



ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

INTEGRANTES

DAS INCORPORAÇÕES



TIPIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

Contrato de incorporação = contrato de alienação de imóveis em construção

Arts. 481, 483, 1.417 e 1.418 do Código Civil

Arts. 28 e seguintes da Lei 4.591/1964



Realização:



CONTRATOS MAIS FREQUENTES NA INCORPORAÇÃO

- ✓ Promessa de compra e venda da unidade como coisa futura
- ✓ Venda ou promessa de venda de fração ideal conjugada a contrato de construção
- ✓ Compra e venda com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária



NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE INCORPORAÇÃO

Negócio jurídico bilateral, típico, consensual, oneroso, comutativo, solene e de execução continuada.



COLIGAÇÃO DOS CONTRATOS

Coligação das promessas para realização do interesse comum da coletividade dos contratantes.

Contratos comunitários – a noção de comunidade e de coligação subjaz na própria racionalidade econômico-financeira da espécie de operação



Realização:



INTERESSE DA COLETIVIDADE DOS CONTRATANTES

REsp 1115605 / RJ – Min. Nancy Andrighi - DJe 18/04/2011

“Processual civil e imobiliário. Incorporação. Falência Encol. Término do empreendimento. Comissão formada por adquirentes de unidades. Contratação de nova incorporadora. Possibilidade. Sub-rogação da nova incorporadora nos direitos e obrigações da Encol. Inexistência. Sistemática anterior às alterações impostas à lei nº 4.591/64 pela Lei nº 10.931/04. 1. Na hipótese dos autos, diante do inadimplemento da Encol, parte dos adquirentes de unidades do empreendimento se mobilizou e criou uma comissão objetivando dar continuidade às obras (...).



Realização:



INTERESSE DA COLETIVIDADE DOS CONTRATANTES

(...) 2. Embora o art. 43, III, da Lei nº 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes. (continuação ementa REsp 1115605 / RJ – Min. Nancy Andrighi - DJe 18/04/2011)



INTERESSE DA COLETIVIDADE DOS CONTRATANTES

(...) 3. Apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, **o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação**, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria. (continuação ementa REsp 1115605 / RJ – Min. Nancy Andrighi - DJe 18/04/2011)



LEI 13.786/2018

Requisitos dos contratos

Inclui na Lei 4.591/1964 o art. 35-A, do seguinte teor:

"Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:



Realização:



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

DO PREÇO

- PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL
- VALOR DA ENTRADA OU DAS ARRAS
- FORMA DE PAGAMENTO DAS DEMAIS PARCELAS
- VENCIMENTO DAS PARCELAS



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS

- ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA
- PERÍODO DE APLICAÇÃO
- TAXA DE JUROS



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

PRAZOS

- PRAZO PARA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE
- PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

- PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA
- DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

DIREITO DE ARREPENDIMENTO

❖ PRAZO E CONDIÇÕES DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE TOLERÂNCIA PELO ADQUIRENTE



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

COMISSÃO DE CORRETAGEM

- IDENTIFICAÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM
- VALOR DA COMISSÃO
- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PELO ADQUIRENTE



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS

- ÔNUS SOBRE O TERRENO E ACESSÕES
- NÚMERO DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
- NÚMERO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL NO REGISTRO DE IMÓVEIS



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO ABSLUTO DO INCORPORADOR

- MULTA
- CORREÇÃO MONETÁRIA
- PRAZO PARA DEVOLUÇÃO



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO DO ADQUIRENTE

- MULTA
- RETENÇÕES
- PRAZO PARA PAGAMENTO/DEVOLUÇÃO



Realização:



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO RELATIVO DO INCORPORADOR (MORA)

- MULTA
- ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA
- PRAZO DE PAGAMENTO



QUADRO-RESUMO DO CONTRATO

Lei 4.591/1964, art. 35-A

CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO RELATIVO DO ADQUIRENTE (MORA)

- MULTA
- ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA
- JUROS
- OUTROS ENCARGOS, SE HOUVER



CONVIVÊNCIA DA LEI 4.591 COM O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR



Realização:



CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E LEI 4.591

- ✓ CDC – lei geral de proteção dos consumidores
- ✓ Lei 4.591/1964 – regulamentação da atividade da incorporação imobiliária e lei especial de proteção dos adquirentes dos imóveis em construção



Realização:



Código de defesa do consumidor

Lei 8.078/ 1990

Principais Leis sobre contratos imobiliários

- Decreto-lei 58, de 1937
- Lei 4.591, de 1964
- Lei 6.766, de 1979
- Lei 9.514, de 1997
- Lei 10.931, de 2004
- Lei 11.795, de 2008
- Lei 13.097/2015
- Novo CPC
- Lei 13.465/2017



ARTICULAÇÃO DAS NORMAS LEGAIS

PRINCÍPIOS COMUNS

- ✓ Boa-fé objetiva
- ✓ Equilíbrio do contrato
- ✓ Função social do contrato



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Boa-fé objetiva

- CDC
- art. 6º, IV
- Informação adequada e clara

- Leis especiais
- Lei 6.766, art. 18;
Lei 4.591, arts.
31-D, IV, 32, 43, I,
e outros
- Informação adequada e clara,
cooperação etc



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

EQUILÍBRIO/SEGURANÇA

- CDC
- art. 4º, I, III
- Compensação visando equilíbrio e segurança

- Leis especiais
- Lei 6.766, art. 25; Lei 4.591, arts. 32, § 2º, e 43, II, IV, V, VI
- Irretratabilidade, indenização, inalterabilidade do projeto, preço e condições, substituição



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PUBLICIDADE ENGANOSA/ABUSIVA

- CDC
- art. 6º, IV

- Leis especiais
- Lei 6.766, art. 50, III;
Lei 4.591, art. 65
- Falsear ou ocultar
fato sobre
loteamento ou
incorporação etc



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proteção contratual/ patrimonial

- CDC
- Arts. 46/50
- Proteção contratual

- Lei das Incorporações
- Lei 4.591, arts. 31-A a 31-F
- Proteção patrimonial
- Patrimônio de afetação, vinculação de receitas, controle pela Comissão de Representantes, for a da falência, etc



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proteção contratual/ patrimonial

CDC
Arts. 46/50
Proteção contratual

- Lei 13.097/2015
- Art. 55
- Alienação de imóveis não poderá ser objeto de evicção ou decretação de ineficácia.
- Credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no crédito imobiliário.



PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE CONTRA O RISCO DE EVICÇÃO

Lei 13.097/2015

“Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam subrogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da [Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990](#).”



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proteção contratual/ patrimonial

- CDC
- Arts. 46/50
- Proteção contratual

- Novo CPC
- Lei 13.105/2015
- Art. 833
- XII – impenhorabilidade dos créditos vinculados à execução da obra



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proteção contratual/ patrimonial

- CDC
- Arts. 46/50
- Proteção contratual

- Súmula 308
- Ineficácia da hipoteca do empreendimento em face dos adquirentes
- Lei 9.514, art. 19 e ss
- Cessão fiduciária dos créditos oriundos das vendas
- C. Civil, art. 1.488
- Desdobramento do crédito hipotecário pelos apartamentos



CDC / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proteção contratual/ patrimonial

- CDC
- Art. 53
- Nulidade da cláusula de decaimento

- Súmula 543
- Restituição imediata das quantias pagas em caso de resolução por inadimplemento do adquirente
- Lei 4.591, art. 63
- Restituição após recomposição do capital



CONVIVÊNCIA DO CDC E DAS LEIS ESPECIAIS

ADI nº 2.591 – CDC e os contratos bancários

[as normas do CDC se aplicam] “sobre os aspectos factuais da relação entre instituição do sistema financeiro e cliente, encarada apenas do ponto de vista do consumo. Não invadem, portanto, nenhuma competência que se possa qualificar reservada a normas regulamentares do sistema financeiro nacional, cujo âmbito de aplicação, ou de validade material, é outro (...). O CDC não tende a disciplinar as relações entre as instituições integrantes do sistema financeiro nacional e seus clientes, sob o prisma estritamente financeiro...” (do voto do Ministro Cezar Peluso).



Realização:



CONVIVÊNCIA DO CDC E DAS LEIS ESPECIAIS

RE 636.331-RJ – Repercussão geral

Prevalência das normas especiais da Convenção de Varsóvia sobre a norma geral do Código de Defesa do Consumidor.

Fundamento: as Convenções Internacionais têm *status* de lei ordinária e, sendo especiais, prevalecem sobre o CDC naquilo que têm de específico, com base nas regras de coexistência das normas no ordenamento, segundo os critérios da cronologia e da especialidade.



Realização:



CONVIVÊNCIA DO CDC COM A LEI 4.591

Resp 80.036-SP - Relator Ministro Rui Rosado

[...] “o CODECON trata regras que presidem a situação específica de consumo e, além disso, define princípios gerais orientadores do Direito das Obrigações. Na teoria dos sistemas, é um caso estranho a lei do microssistema enunciar os princípios gerais para o sistema, mas é isso o que acontece no caso, por razões várias, mas principalmente porque a nova lei incorporou ao ordenamento civil legislado normas que expressam o desenvolvimento do mundo dos negócios e o estado atual da ciência ...”. (...). É certo que o contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido pela lei que lhe é própria (Lei 4.591/64).”



Realização:



CONVIVÊNCIA CDC e LEI 4.591

- ✓ Não há incompatibilidade entre a Lei das Incorporações e o CDC, até porque aquela é precursora do CDC, pois institui um sistema de proteção dos adquirentes de imóveis em construção fundamentado exatamente nos mesmos princípios que orientaram a concepção do CDC, isto é, boa-fé objetiva, equilíbrio do contrato e função do contrato.
- ✓ Aplicam-se as normas do CDC ao contrato de incorporação “encarada apenas do ponto de vista do consumo”, sem interferir na tipicidade e na funcionalidade do contrato.



Realização:



CONVIVÊNCIA CDC e LEI 9.514/1997

Alienação fiduciária

Prevalência da Lei 9.514 sobre art. 53 do CDC

Posição do Superior Tribunal de Justiça

Agravos de Instrumentos em REsps nºs 932750-SP (8.2.2008) e 1.160.549-RS (3.9.2012) e REsps 1.230.384-SP (3.4.2013), 1.421.845-SP (decisão monocrática, 1.6.2015), 1.172.146-SP (26.6.2015) e 1.456.180-DF (decisão monocrática, 8.10.2015).

“A regra especial do § 4º da Lei n. 9.514/97 claramente estatui que a restituição ao devedor, após a venda do imóvel em leilão, será do valor do saldo que sobejar ao total da dívida apurada. Portanto, existe regra especial para a situação jurídica em questão, que deve preponderar sobre a regra geral do Código de Defesa do Consumidor”



- ✓ **Inadimplemento e mora do incorporador**
- ✓ **Inadimplemento e mora do adquirente**



MORA DO INCORPORADOR



Realização:



Lei 4.591, art. 43, VI

DESTITUIÇÃO EXTRAJUDICIAL DO INCORPORADOR

Retardamento injustificado ou paralisação da obra por mais de 30 dias

“Art. 43. (...): VI – (...) poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber (...), facultando-se aos interessados prosseguir na obra.”



Lei 4.591, art. 43-A, § 2º

Se o adquirente preferir conservar o contrato mesmo depois de expirado o prazo de tolerância, fará jus a indenização em valor correspondente a 1% do valor pago, por mês ou fração pelo prazo que exceder.

“Art. 43-A. (...). § 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**,



CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES

Tese repetitiva – Tema 970/STJ – REsp 1.498.484 -DF

"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes."



Realização:



INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL

Tese repetitiva – Tema 971/STJ – REsp 1.614.721-DF

"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial."



Realização:



INADIMPLEMENTO ABSOLUTO

EXTINÇÃO DO CONTRATO



EXTINÇÃO EXTRAJUDICIAL ANTES DE INICIADA A EXECUÇÃO DO CONTRATO

- ✓ Desistência do incorporador (art. 34)
- ✓ Arrependimento do adquirente (art. 67-A, §§ 10, 11 e 12)



EXTINÇÃO DO CONTRATO DEPOIS DE INICIADA A EXECUÇÃO DO CONTRATO

- ✓ Execução voluntária (extinção natural);
- ✓ Resilição bilateral (distrato) (Lei 13.786/2018);
- ✓ Resolução extrajudicial seguida de leilão (Lei 4.591/1964, art. 63 e 67-A, § 14);
- ✓ Resolução judicial (Lei 13.786/2018);
- ✓ Execução hipotecária (Decreto-lei 70/1966) e
- ✓ Execução fiduciária (Lei 9.514/1997, arts. 26 e 27).



EXTINÇÃO DA PROMESSA POR INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR



Rescisão – Lei 4.591, art. 35-A

Rescisão do contrato por inadimplemento da obrigação do incorporador de suprir lacunas do Quadro-Resumo do contrato

“Art. 35-A. (...). § 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no **caput** deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.”



Realização:



Lei 4.591, art. 43-A

PRAZO DE TOLERÂNCIA

"Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador."



Realização:



Lei 4.591, art. 43-A, § 1º

CARACTERIZAÇÃO DO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO

“Art. 43-A. (...). § 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **caput** deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.”



Lei 4.591, art. 43-A, § 3º

A multa do § 1º é compensatória e a do § 2º é moratória, não podendo ser cumuladas

“Art. 43-A. (...). § 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.”



EXTINÇÃO DA PROMESSA POR INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR



Lei 13.786/2018

- ✓ Resolução extrajudicial e leilão
- ✓ Resolução judicial
- ✓ Execução e leilão



RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Lei 4.591/1964 Art. 63



Realização:



RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL Art. 63

“Art. 63. É lícito estipular no contrato (...) que a falta de pagamento (...), de 3 prestações do preço da construção (...), depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar...”



Realização:



CRITÉRIO LEGAL DE RESTITUIÇÃO NA RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 63, § 4º

Entrega ao promitente comprador inadimplente do saldo positivo do leilão do imóvel, a ser realizado após a resolução extrajudicial prevista no art. 63



RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL

- ✓ **CELERIDADE**
- ✓ **RECOMPOSIÇÃO DO FLUXO FINANCEIRO**
- ✓ **RESTRIÇÃO AO DIREITO DO INCORPORADOR**



Realização:



RESOLUÇÃO JUDICIAL



Realização:



Súmula 543/STJ

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador — integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”



Realização:



RESOLUÇÃO JUDICIAL

Lei 4.591/1964

Art. 67-A

Redação dada pela Lei 13.786



RESOLUÇÃO JUDICIAL

art. 67-A, I e II, e § 5º

Restituição das quantias pagas, deduzidos

- ✓ Até 25% do valor pago – incorporação simples
- ✓ Até 50% do valor pago – patrimônio de afetação
- ✓ Comissão de corretagem



DIFERIMENTO DA RESTITUIÇÃO

art. 67-A, §§ 5º e 6º

- ✓ 180 dias da data do distrato ou da resolução
- ✓ 30 dias após o “habite-se” nas incorporações com patrimônio de afetação
- ✓ 30 dias após a revenda do imóvel, se ocorrer antes dos prazos acima referidos



TAXA DE FRUIÇÃO E ENCARGOS

art. 67-A, §§ 2º e 3º

- ✓ 0,5% por mês sobre valor do contrato
- ✓ IPTU
- ✓ Contribuição de condomínio ou de associação
- ✓ Outros encargos e despesas previstas no contrato

Possibilidade de compensação com o crédito do adquirente



Realização:



LIMITE DA INDENIZAÇÃO EXIGÍVEL DO ADQUIRENTE

art. 67-A, § 4º

O desconto do valor das perdas e danos por inadimplemento do adquirente, até o limite de 25% ou 50%, não podem exceder ao valor pago, salvo em relação às obrigações decorrentes da fruição e respectivos encargos



RESOLUÇÃO JUDICIAL

SÚMULA 543

VS

LEI Nº 13.786/2018



Realização:



OUTROS MODOS DE EXTINÇÃO EXTRAJUDICIAL

art. 67-A, § 14



Realização:



RESTITUIÇÃO APÓS EXTINÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 13.786/2018

“Art. 67-A.

§ 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.”



Realização:



EXTINÇÃO EXTRAJUDICIAL

Aplicação do procedimento definido na lei especial – art. 67-A, § 14

Extinção do contrato seguida de leilão

- ✓ **Promessa**: Lei 4.591/1964, art. 63, e Lei 4.854/1965, art. 1º, VII
- ✓ **Alienação fiduciária**: Lei 9.514/1997, art. 27, § 4º
- ✓ **Hipoteca**: Decreto-lei 70/1966 , arts. 29 a 41



Realização:



RESOLUÇÃO E LEILÃO - ART. 63 DA LEI 4.591

STJ, REsp 1.399.024-RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, DJe 11.12.2015

“2. A revogação parcial da Lei n. 4.591/1964 não atingiu a previsão constante de seu art. 63, consistente na execução extrajudicial do contratante faltoso em sua obrigação de pagamento das prestações do preço da construção. 3. A execução instituída pela Lei n. 4.591/1964 possibilitou a realização de leilão extrajudicial, devendo, no entanto, a opção por sua utilização constar sempre, previamente, do contrato estabelecido entre as partes envolvidas na incorporação. 4. A necessidade de previsão contratual da medida expropriatória extrajudicial, e a ocorrência de prévia interpelação do devedor para que seja constituído em mora, dão a essa espécie de execução elementos satisfatórios de contraditório, uma vez que a interpelação será absolutamente capaz de informar o devedor da inauguração do procedimento, possibilitando, concomitantemente, sua reação.”



Realização:



CONSOLIDAÇÃO E LEILÃO - ART. 27 DA LEI 9.514

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

“A regra especial do § 4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 claramente estatui que a restituição ao devedor, após a venda do imóvel em leilão, será do valor do saldo que sobejar ao total da dívida apurada. Portanto, existe regra especial para a situação jurídica em questão, que deve preponderar sobre a regra geral do Código de Defesa do Consumidor”

(Agravos de Instrumentos em REsps 932750-SP (8/2/2008) e 1.160.549-RS (3/9/2012) e REsps 1.230.384-SP (3/4/2013), 1.421.845-SP (decisão monocrática, 1º/6/2015), 1.172.146-SP (26/6/2015) e 1.456.180-DF (decisão



A NOVA LEI EM FACE DOS CONTRATOS EM CURSO



Realização:



A NOVA LEI EM FACE DOS CONTRATOS EM CURSO

LINDB

“Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.”

Constituição Federal

“Art. 5º (...): XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.”



Realização:



A NOVA LEI COMO BALIZA PARA CONTRATOS EM CURSO

REsp 1.498.484 –DF e REsp 1.614.721-DF (Teses 970 e 971)

“Ainda que se possa cogitar de invocação de algum instituto da nova lei de regência, para auxiliar nas decisões futuras, mas não como nova lei, mas como balizas (...). Mas não como efetivamente aplicação direta e imediata da nova lei.”



Realização:

