Pontifícia Universidade Católica
do Rio de Janeiro

Guilherme Fernandes Cordeiro de Morais

DENÚNCIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Dissertação de Mestrado

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Direito Civil Contemporâneo e Prática Jurídica do Departamento de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio).

Orientadora: Profª. Roberta Mauro Medina Maia

Rio de Janeiro
Março de 2025

Pontifícia Universidade Católica
do Rio de Janeiro

Guilherme Fernandes Cordeiro de Morais

Denúncia da incorporação imobiliária

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Direito Civil Contemporâneo e Prática Jurídica do Departamento de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio). Aprovada pela Comissão Examinadora abaixo:

Profª. Roberta Mauro Medina Maia
Orientadora
Departamento de Direito – PUC-Rio

Prof. Carlos Nelson Konder
Departamento de Direito – PUC-Rio

Prof. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho
Departamento de Direito – UERJ

Rio de Janeiro, 9 de março de 2025

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial do trabalho sem autorização da universidade, do autor e da orientadora.

Guilherme Fernandes Cordeiro de Morais

Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) do Rio de Janeiro. Especialista em Direito Imobiliário pela mesma instituição. Pós-graduado em Direito Empresarial pela Fundação Getulio Vargas (FGV) do Rio de Janeiro.

Ficha Catalográfica

Morais, Guilherme Fernandes Cordeiro de.

Denúncia da incorporação imobiliária /, Guilherme Fernandes Cordeiro de Morais; Orientadora: Roberta Mauro Medina Maia - Rio de Janeiro: PUC, Departamento de Direito, 2025.

v., 195 f.: il.; 29,7 cm

1. Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Direito.

Inclui referências bibliográficas.

1. Cláusula contratual. 2. Contratos. 3. Garantia contratual. I. Maia, Roberta Mauro Medina. II. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Direito. III. Mestre em Direito.

Dedico esta obra a três mulheres extraordinárias: Stephanie, minha esposa, Rosalia, minha mãe e Tania, minha tia. Sou profundamente grato pelo inabalável apoio que cada uma de vocês sempre me ofereceu. Obrigado por nunca desistirem.

Agradecimentos

À Professora Roberta Mauro Medina Maia, que personifica a conjunção de excelência acadêmica e profissional, agradeço pelas preciosas lições ao longo de todo o curso e, sobretudo, pelas revisões minuciosas que elevaram significativamente o nível deste trabalho. Sua objetividade foi fundamental para nortear minha subjetividade.

À Professora Thamis Dalsenter, coordenadora do mestrado profissional, pela palavras sempre generosas e didáticas acerca do funcionamento da academia, bem como pelos valiosos conselhos que levarei comigo por toda a vida.

Aos Professores do Mestrado, pelos valiosos ensinamentos, na pessoa do Professor Carlos Nelson Konder, pela habilidade de expor temas complexos com notável clareza, tanto em sala de aula quanto em seus escritos.

Aos queridos amigos da turma 4 do Mestrado, por formarem laços genuínos de amizade desde as primeiras aulas. Foi engrandecedor compartilhar cada momento com vocês.

Ao meu pai Antônio e ao meu irmão Felipe, que são os dois melhores seres humanos que já conheci, exemplos de caráter e retidão a serem seguidos.

Aos meus filhos, Arthur e Alice — a razão maior da minha vida — cuja alegria ilumina cada passo que dou. Que um dia olhem para minhas conquistas com orgulho e, acima de tudo, sintam-se inspirados a trilhar seus próprios caminhos.

Resumo

Morais, Guilherme Fernandes Cordeiro de. **Denúncia da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro, 2025. 195 p. (Mestrado em Direito Civil Contemporâneo e Prática Jurídica) – Departamento de Direito, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

O objetivo desta dissertação é investigar a incorporação imobiliária como fenômeno contratual complexo, partindo da constatação de que tal atividade extrapola os limites de um único instrumento e instaura uma rede de múltiplos pactos interdependentes. Sob essa perspectiva, visa-se (i) analisar a função do prazo de carência previsto no art. 34 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações) enquanto modalidade peculiar de resilição unilateral, que permite ao incorporador avaliar a viabilidade mercadológica e financeira do empreendimento; e (ii) avaliar como a boa-fé objetiva e a função social do contrato operam como vetores de equilíbrio, prevenindo o uso abusivo desse direito de denúncia e assegurando a proteção dos adquirentes e demais envolvidos. Para tanto, parte-se de um panorama histórico e doutrinário, destacando a relevância do registro prévio do Memorial de Incorporação e a transparência conferida aos participantes, bem como a consolidação de um segmento imobiliário estável ao longo das décadas. A dissertação também investiga os mecanismos de defesa contra a extinção extrajudicial injustificada da incorporação fora do prazo de carência, a fim de harmonizar o interesse do empreendedor com a salvaguarda dos promissários compradores. Nesse ponto, examinam-se as lacunas existentes na produção acadêmica e as possíveis soluções para reforçar a segurança jurídica. Por fim, aponta que a consolidação de uma relação cooperativa, orientada pela boa-fé objetiva, é essencial à solidez desse mercado, pois a confiança depositada por todos os agentes — incorporadores, construtores, financiadores e compradores — sustenta o desenvolvimento ordenado e confiável do setor imobiliário no Brasil, impulsionando o crescimento socioeconômico do país.

Palavras-chaves

Cláusula contratual; Contratos; Garantia contratual; Incorporação imobiliária; Negócio jurídico; Responsabilidade civil; Risco; Resilição.

Abstract

MORAIS, Guilherme Fernandes Cordeiro de. **Withdrawal from Real Estate Incorporation**. Rio de Janeiro, 2025. 195 p. (Master's in Contemporary Civil Law and Legal Practice) – Department of Law, Pontifical Catholic University of Rio de Janeiro.

This dissertation aims to examine real estate development as a complex contractual phenomenon, recognizing that such activity extends beyond a single agreement and creates a network of multiple interdependent covenants. From this perspective, the study (i) analyzes the function of the "grace period" provided in Article 34 of Law No. 4,591/64 (Brazilian Condominium and Incorporation Law) as a distinctive form of unilateral termination, enabling the developer to assess the market and financial feasibility of the project; and (ii) evaluates how the implied covenant of good faith and fair dealing and the broader social function of the contract operate as balancing mechanisms, preventing the abusive exercise of this right of termination and ensuring the protection of purchasers and other stakeholders.

To accomplish this, the research begins with a historical and doctrinal overview, highlighting the importance of prior recordation of the Incorporation Memorandum and the transparency it brings to all participants, as well as the consolidation of a stable real estate industry over the decades. The dissertation further explores the legal safeguards against unjustified extrajudicial termination of the development project outside the grace period, seeking to harmonize the developer's interests with the protection of prospective buyers. In this regard, it identifies gaps in the academic literature and proposes possible solutions to enhance legal certainty. Finally, it argues that fostering a cooperative relationship guided by the implied covenant of good faith and fair dealing is essential for the solidity of this market, as the trust placed by all parties—developers, builders, financiers, and purchasers—underpins the orderly and reliable growth of Brazil's real estate sector, thereby promoting the country's socio-economic development.

.

Keywords

Contractual clause; Contracts; Contractual guarantee; Real estate incorporation; Legal transaction; Civil liability; Risk; Termination; Withdrawal from real estate incorporation.

Sumário

INTRODUÇÃO 9

1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO ATIVIDADE INSERIDA NA REDE CONTRATUAL 13

1.1 A Lei n.º 4.591/64 – Desenvolvimento, interpretação e aplicação ao longo de 60 anos de vigência 13

1.2 O Incorporador – figura central da atividade 18

1.3 Modalidades de incorporação previstas em lei 24

1.3.1 Preço global 25

1.3.2 Administração e Empreitada 26

1.4 Regime jurídico da incorporação imobiliária - os principais instrumentos contratuais 30

1.4.1 Promessa de compra e venda 32

1.4.2 Alienação Fiduciária 34

1.4.3 Permuta 35

1.5 Incorporação imobiliária com mecanismo de captação de crédito 39

1.6 Conexão contratual 43

1.7 Contratos conexos na incorporação imobiliária 53

2 LEI Nº 4.591/64 – ART. 34 65

2.1 Denúncia da incorporação imobiliária 65

2.2 Qualificação jurídica 71

2.2.1 Resolução 72

2.2.2 Rescisão 74

2.2.3 Resilição 75

2.2.4 Distrato 76

2.2.5 Prazo 79

2.2.6 Modo de execução 79

2.2.7 Efeitos 83

2.2.8 A Denúncia da Incorporação Imobiliária como Resilição Unilateral: Análise do Prazo Determinado e Efeitos *Ex Tunc* 90

2.3 Funcionalização 98
2.4 Interpretação do instituto como possível modalidade especial de direito de arrependimento 104
2.5 Riscos da interpretação da desistência do incorporador como uma modalidade diversa 108

3 APLICABILIDADE DOS INSTITUTOS 115
3.1 Instrumentalização da denúncia pelo incorporador 115
3.2 A preponderância dos interesses coletivos no contexto da Incorporação Imobiliária 123
3.2.1 Proteção aos deveres laterais: contexto dos contratos coligados na incorporação imobiliária 129
3.3 A última crise imobiliária em escala nacional 137
3.4 Estudos de casos 144
3.4.1 Violação ao procedimento legal da denúncia 144
3.4.2 Denúncia fraudulenta 147
3.4.3 O procedimento registral para desistência da incorporação imobiliária 148
3.4.4 Efeitos da desistência na rede contratual 154
3.4.5 Regramento especial em contratos sob o regime do Programa Minha Casa Minha Vida 162

4 CONCLUSÃO 165

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 169

1
Introdução

O fenômeno da incorporação imobiliária, enquanto propulsor da transformação do espaço urbano, exerce influência determinante na configuração das cidades e na dinâmica de ocupação do solo. Suas reverberações, de natureza multifacetada, estendem-se por diversos setores econômicos, abrangendo a construção civil, a corretagem, os financiamentos bancários, a administração de condomínios e as atividades de marketing, bem como uma gama de fornecedores, profissionais liberais parceiros e demais atores inseridos no contexto[1].

Tal mecanismo, ao viabilizar a materialização de edificações e unidades imobiliárias, transcende a mera satisfação de demandas habitacionais – direito fundamental intrinsecamente ligado à dignidade humana –, potencializando a circulação de capitais e integrando-se, de forma indissociável, ao processo de crescimento das cidades e à movimentação de recursos em larga escala[2].

Concomitantemente, o instituto da incorporação imobiliária ostenta inegável relevância social, manifestada na utilização racional dos terrenos e na promoção de projetos que, em diversas ocasiões, são parcialmente financiados pelos próprios adquirentes das unidades autônomas[3]. A Constituição de 1988 estabelece que o exercício do direito de propriedade transcende a mera satisfação dos interesses individuais, devendo também atender a objetivos de interesse coletivo (perspectiva dúplice da propriedade como acesso e garantia) que promovam o bem-estar social . Seu art. 182[4] fixa a política de desenvolvimento urbano como competência municipal, determinando que sua finalidade é o desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes[5].

---

1 CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 141.

2 GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 215.

3 GOMES, Orlando. Contrato de Incorporação Imobiliária. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 461, mar. 1974. p. 11.

4 Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.

5 "No panorama contemporâneo, dito de outra maneira, já se superou a antiga concepção de que a propriedade privada atendia apenas aos interesses do proprietário. Com efeito, ela se tomou, isso sim, instrumento para a proteção da pessoa humana; a utilização dos bens privados e o consequente exercício do domínio devem, portanto, respeitar e promover as situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ela atingidas. A função social não se limita, assim, a mero

Dessa forma, a incorporação imobiliária extrapola a condição de mero instrumento de transferência de propriedade, convertendo-se em vetor de desenvolvimento econômico e assumindo contornos que abarcam funções sociais, inclusive por intermédio da possibilidade de edificação de condomínios que otimizam o aproveitamento do solo[6].

Sob a égide da perspectiva jurídica, a Lei n.º 4.591/64 erigiu a estrutura normativa da atividade, disciplinando os requisitos mínimos para a negociação, determinando a publicidade de informações essenciais, definindo as obrigações do incorporador, autorizando substituições, estabelecendo prazos, prevendo mecanismos de proteção como o patrimônio de afetação e tutelando a manutenção do empreendimento, dentre outras providências[7].

Em virtude disso, a incorporação imobiliária assume a feição de um verdadeiro "contrato em rede", conectando múltiplos sujeitos – incorporador, promitentes compradores, financiadores, garantidores, dentre outros – a um objetivo comum: a construção do edifício e a entrega das frações ideais a cada um dos que aportaram recursos[8].

Não obstante o inegável impacto econômico, urbanístico e social da temática, constata-se a escassez de estudos acadêmicos que se dediquem à análise aprofundada do contrato de incorporação imobiliária como parte integrante de um complexo de redes contratuais[9], tampouco à compreensão minuciosa do instituto da denúncia da incorporação imobiliária, concebida como modalidade peculiar de resilição unilateral.

---

conjunto de restrições externas ao domínio, mesmo porque restrições desta natureza sempre existiram. A funcionalização do instituto da propriedade consiste na introdução de um critério de valoração da própria titularidade, segundo o qual atuações positivas passam a ser exigidas do titular, a fim de que seu exercício se adeque à tarefa que dele se espera na sociedade (por força não apenas de anseios morais da mais alta valia, mas também – e principalmente – por força, como já ressaltado, de comando constitucional)". TEPEDINO, Gustavo. O princípio da função social no direito civil contemporaneo. *Revista do Ministério Público do Rio de Janczo*, MPRJ, n. 54, out./dez. 2014. p. 141-154.

6 ROPPO, Enzo. *O contrato*. Imprenta: Coimbra, Almedina, 2009. p. 8.

7 Conforme art. 1º da Lei nº 4.591/64: "As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei".

8 "Uma coletividade não é formada pela mera soma de individualidades, já tendo percebido a filosofia grega que o todo não é apenas a mera soma das partes: no todo, há um *plus* que se agrega, e este é o interesse comum, inconfundível com cada interesse isoladamente considerado". MARTINS-COSTA, Judith. Reflexões sobre o princípio da função social do contrato. *Revista de Direito GV*, n. 1. maio 2005. p. 53.

9 Sobre o tema a obra de referência é: LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: RT, 2003.

Essa lacuna acadêmica revela a oportunidade de investigar e sistematizar o funcionamento do regime jurídico aplicável, bem como suas implicações práticas para os agentes envolvidos.

Destarte, a presente dissertação almeja alcançar três objetivos centrais. Em primeiro plano, busca-se delimitar a concepção de incorporação imobiliária no contexto das redes contratuais, enfatizando as interconexões e repercussões entre os diversos participantes dos pactos correlatos.

Na sequência, procede-se à definição da denúncia da incorporação imobiliária como uma forma especial de resilição unilateral do contrato, diferenciando-a de outras figuras de extinção do vínculo. Por fim, o último capítulo se dedica à aplicação prática desses conceitos, apresentando situações concretas que ilustram como as disposições legais e contratuais operam no cotidiano de incorporadores, adquirentes e demais interessados.

Espera-se, ao longo deste estudo, evidenciar a importância de aprofundar a compreensão sobre a função social exercida por essa modalidade contratual, reconhecendo seus contornos jurídicos singulares e a necessidade de harmonizar os interesses envolvidos para a manutenção do empreendimento, principalmente em relação aos demais adquirentes que, conforme será apontado, integram grupo contratual específico, com regramento referente aos deveres laterais (ou anexos)[10] que deve ser respeitados[11].

Com a finalidade de demonstrar a aplicabilidade dos pressupostos e reflexões suscitados, na parte final do texto são apresentadas situações concretas que evidenciam a correlação entre as premissas teóricas e a vivência cotidiana dos agentes envolvidos.

Desse modo, busca-se comprovar, no plano empírico, como as estruturas jurídicas e econômicas tratadas ao longo da análise repercutem na realidade, confirmando a importância de se promover estabilidade e coesão nas relações que compõem a incorporação imobiliária.

Procura-se, dessa maneira, contribuir para o debate acadêmico e dos operadores do direito, ao lançar luz sobre a rede contratual da incorporação

---

[10] MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: sistema e tópico no processo obrigacional. São Paulo: RT, 2000. p. 56.

[11] SIQUEIRA, Tania Bahia Carvalho. A funcionalização do contrato de incorporação imobiliária. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, a. 11, n. 1, 2022. Disponível em: http://civilistica.com/a-funcionalizacao-do-contrato/. Acesso em: 03 mar. 2025.

imobiliária nesse contexto, seu papel no desenvolvimento econômico e urbano e os mecanismos de proteção e extinção que podem ser aplicados, com vistas a promover segurança jurídica e evitar conflitos que inviabilizem a concretização de empreendimentos de inegável interesse coletivo.

1
Incorporação imobiliária como atividade inserida na rede contratual

1.1
A Lei n.º 4.591/64 – Desenvolvimento, interpretação e aplicação ao longo de 60 anos de vigência

O Código Civil de 1916 não tratou especificamente do condomínio edilício[12] e sua normatização foi implementada através do Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, o qual inaugurou um importante capítulo na legislação imobiliária brasileira, regulando a alienação parcial de edifícios com mais de cinco pavimentos. Essa norma, uma das primeiras em nosso Ordenamento Jurídico[13] a disciplinar a segmentação de edifícios em unidades autônomas, viabilizou a comercialização e a locação independentes, além de estabelecer os direitos e as obrigações dos proprietários e ocupantes, bem como as regras para gestão e manutenção predial[14].

---

[12] "A expressão condomínio edilício é um neologismo, como condomínio que resulta da edificação, matéria que não poderia ter sido versada pelo Código Civil de 1916, eis que no início do século XX não se cogitavam, no Brasil, prédios de apartamento ou comerciais". FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: direitos reais. 13. ed. Salvador: JusPODVM, 2017. p. 690.

[13] Everaldo Augusto Cambler afirma que, antes mesmo da referida legislação, "no Brasil, a admissibilidade do condomínio edilício (propriedade em planos horizontais, condomínio horizontal) remonta às Ordenações Filipinas que, no livro primeiro, título 68, § 34, estabelecia: 'E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, e de outro o sobrado, não poderá aquelle cujo for sobrado fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sótão, ou lógea, nem outro edificio algum'. Esse dispositivo foi consolidado por Teixeira de Freitas com a seguinte redação: 'Se uma casa for de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não poderá o dono do sobrado fazer janela, ou outra obra, sobre o portal das lojas'". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 34.

[14] "Essa legislação dava base institucional para ações de incorporação por parte de mais de um investidor, ou seja, os prédios eram construídos sem que fosse necessária a disponibilização de recursos exclusivamente por parte de um único agente, como acontecia antes. Ao mesmo tempo, o decreto possibilita a venda de unidades isoladas de imóveis, fosse salas comerciais ou peças habitacionais (SILVA, 2007; DECRETO, 25/06/1928)". RABELO, Clevio. *Arquitetos na cidade*: espaços profissionais em expansão. São Paulo, 2011. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-31082011-140637/. Acesso em: 28 nov. 2024. p. 249. Tratando especificamente da verticalização na cidade do Rio de Janeiro, que se intensificou após a promulgação da referida legislação, o autor transcreve artigo da época (citando seus efeitos benéficos sobre o déficit habitacional e o preço dos aluguéis): "Tendo ampla garantia de seus (SERIA "SEUS") imóveis, os proprietários não temem as construções, erguendo prédios em todos os recantos da cidade, facilitando, assim, pela concorrência, a escolha de boas residências a preços razoáveis. Para essa diminuição dos aluguéis, principalmente no centro da 'urbs', concorreram, de maneira decisiva, os 'arranha céus' (ARCHITECTURA: MENSÁRIO DE ARTE, n. 1, jun. 1929, p.41)". Ibid., p. 250.

No entanto, sua atuação era limitada no que se refere à construção, desenvolvimento e comercialização de unidades residenciais. Na prática, a confiabilidade tanto dos consumidores quanto dos fornecedores e proprietários de imóveis (principalmente os que celebravam instrumento de permuta do bem por unidade autônoma futura[15]) em relação a esta atividade encontrava-se sucessivamente fragilizada em virtude da elevada frequência de empreendimentos inacabados[16].

Antes da vigência da Lei n.º 4.591/1964, o mercado imobiliário brasileiro, caracterizado pela ausência de regulamentação robusta, frequentemente sofria com a má reputação dos incorporadores. A ausência de mecanismos de controle eficazes gerava desconfiança e potenciais abusos sobre o destino dos valores investidos pelos adquirentes, resultado de frequentes situações de insolvência ou até mesmo desaparecimento do empreendedor com a obra inacabada[17]: uma verdadeira espiral econômica negativa de relevante impacto na sociedade brasileira[18].

O principal fator causador de insegurança residia, sobretudo, na fragilidade da regulamentação específica que refletisse a crescente complexidade do desenvolvimento habitacional, bem como na oscilação da jurisprudência, que, em determinados momentos, declarava a ausência de responsabilidade do desenvolvedor, equiparando-o a um corretor que somente "intermediava" o negócio[19]. Isso ocorria devido à ausência de definições claras – tanto na legislação

---

15 Denominados, na expressão do mercado, como "terrenistas permutantes". Conforme preceitua o artigo 483 do Código Civil de 2002, a compra e a venda podem versar sobre coisa futura, sendo que, nos termos do artigo 533 da mesma legislação, as regras atinentes à compra e venda incidem, *mutatis mutandis*, sobre a permuta.

16 "Ainda hoje, no limiar do terceiro milênio, ainda se vê, em algumas grandes cidades, um ou outro "esqueleto" de edifício cuja construção iniciara-se antes da promulgação da Lei n.º 4.591/1964. Naquela modalidade de negócio, o "incorporador", embora fosse o organizador do negócio, nem sempre se apresentava como parte integrante dos contratos ou de quaisquer outros atos negociais. Nessas circunstâncias, o "incorporador", embora tenha articulado toda a operação, não figurava como parte em nenhum contrato, não sendo obrigatoriamente identificado e, portanto, em muitos casos dificilmente poderia ser responsabilizado pela incorporação que articulou". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 2-3.

17 RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 263.

18 "De fato, o sistema que até então vigia começou a se revelar ineficiente, pois a crescente valorização dos terrenos tornou extremamente difícil o custeio das obras. As principais causas desse fenômeno – numa ordem que nos parece macroeconomicamente encadeada – foram o aumento demográfico, a valorização dos imóveis urbanos, o aumento da especulação imobiliária e a inflação". RODRIGUES, Sílvio. Contrato de incorporação imobiliária. *Revista Jurídica*, Porto Alegre, a. XLVI, n. 243, p. 5-17, jan. 1998. p. 5-17.

19 Everaldo Augusto afirma que "nenhuma atividade econômica poderia subsistir sem a ideia de equilíbrio entre os envolvidos, tanto no que diz respeito aos instrumentos contratuais firmados,

quanto na doutrina e jurisprudência – acerca dos direitos e obrigações dos incorporadores, adquirentes e demais agentes envolvidos na cadeia produtiva , a qual envolve, dentre outros, a aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda, além de setores indiretos como fornecedores de materiais e serviços especializados (engenharia, arquitetura, administração de bens) que sustentam o funcionamento de toda a indústria.

O contexto apresentava-se como um período de significativos desafios, marcado pela crescente demanda habitacional e pela contínua exigência de expansão e organização urbanística nas cidades brasileiras. Assim, o crescimento urbano não planejado, observado nos grandes centros, configura-se como um desdobramento do processo de industrialização, que se intensificou significativamente na segunda metade do século XX[20].

---

como na necessária vigilância legislativa, coibindo-se os excessos, coordenando-se a atividade e estabilizando-se a relação de direitos e deveres das partes reciprocamente consideradas". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 173.

Em outra passagem, o autor cita julgado de 1944, exarado nos autos da Ap. 3.937, 5ª Câmara do Tribunal de Apelação do Distrito Federal, com a seguinte ementa: "Nos chamados negócios de incorporação de edifícios de apartamentos, o chamado incorporador tem a qualidade jurídica de corretor. Nas negociações em que intervém para a venda dos apartamentos, não há contrato, nem obrigação desse decorrente, não dando, assim, lugar a nenhuma responsabilidade por qualquer dos negócios que intervieram para aquele fim, porque eles traduzem simples promessa de contrato, salvo o caso de se ter pessoalmente obrigado. Nos antecontratos, só há obrigação de fazer ou de dar se o proponente se obrigou a esperar do comprador resposta tradutora de aquiescência da outra parte no negócio, quando as negociações não foram tratadas por ele diretamente, e sim pelo outro cônjuge. O silêncio presume a não ratificação e autoriza o rompimento das negociações. [...] Se os corretores não respondem, nem podem ser constituídos responsáveis pela solvabilidade dos contraentes (Cód. cit., art. 55), mas pela veracidade do negócio, é óbvio que o incorporador não pode ser responsabilizado, nem responder pela efetivação do negócio principal, a venda dos apartamentos, tão pouco pelo cumprimento das obrigações decorrentes dos contratos firmados ou a serem firmados entre os pretendentes à aquisição dos que integram o edifício e indispensáveis aquele fim, salvo se se obrigarem pessoalmente por isso". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 200.

[20] "A concepção de regularização fundiária, enquanto regularização do domínio sobre bens imóveis, passou por importantes mudanças a partir do século XX. Nesse momento, o processo de urbanização se intensificou e impôs o encadeamento entre a exploração da propriedade privada e o ordenamento do território das cidades. Cabe observar que a propriedade não se desvincula de seus pressupostos liberais: propriedade-registro, individual, exclusiva e qualificada pelos direitos potestativos de uso, gozo, fruição e sequela. No entanto, à medida que o papel do Estado na garantia de direitos foi assumindo novas conformações (e se tornando mais complexo), a propriedade assumiu diferentes desenhos jurídicos, afastando-se do status de domínio ilimitado, e os direitos subjetivos do proprietário se submeteram a novos condicionamentos. Quanto à regularização fundiária, esta deixou de ser apenas uma questão de demarcação de terras e oficialização de vínculos dominiais, passando a abranger também a dimensão urbanística". LUFT, Rosângela. Regularização da propriedade ou propriedade da regularização?. In: CARDOSO, Adauto L.; D'OTTAVIANO, Camila. *Habitação e direito a cidade*: desafios para as metrópoles em tempos de crise. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2021. p. 37-38.

O movimento migratório do campo para a cidade resultou na concentração significativa da população em áreas geográficas limitadas. Embora a urbanização tenha impulsionado o desenvolvimento econômico, ela também trouxe uma série de desafios para a sociedade. A falta de infraestrutura adequada para acolher o grande fluxo de novos habitantes, somada à carência de planejamento estatal, especialmente no setor habitacional (também no contexto jurídico/social), agravou as desigualdades urbanas, perpetuando um cenário de vulnerabilidade acentuada (que lamentavelmente se mantém de forma expressiva nas camadas menos favorecidas da população até os dias de hoje)[21].

Em razão de tais pontos, é amplamente reconhecido pela comunidade jurídica especializada que a Lei de Condomínios e Incorporações n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, representou um significativo progresso para o universo da construção civil e habitacional no Brasil, ao instituir um regime jurídico sólido e bem delineado, que transcende os apartamentos residenciais, abrangendo diversos tipos de unidades autônomas[22].

Ao definir a possibilidade de constituir condomínios especiais desta natureza[23], o regramento em vigor contempla uma gama de possibilidades: casas, salas comerciais, lojas, terrenos, quartos de hotel e até grupos de edifícios ou bairros planejados[24].

A conceituação do instituto da incorporação[25] imobiliária apresenta na

---

[21] TEBALDI, Cristiano Dias; SOUZA Milton Leonardo Jardim de. A Outorga Onerosa do Direito de Construir como um Instrumento de Política Habitacional. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*, Goiânia, v. 5, n. 1, p. 1-24, jan/jun. 2019. Disponível em: https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/755/595. Acesso em: 3 jan. 2015.

[22] Em 1965, o Decreto n.º 55.815, de 8 de março, regulamentou a escrituração dos atos previstos na Lei n.º 4.591/1964, no âmbito do Registro Geral de Imóveis. Na mesma época, a Lei n.º 4.728, de 14 de julho, voltada para a organização do mercado de capitais, estabeleceu diretrizes específicas para as sociedades imobiliárias dedicadas à atividade de incorporação. Ainda nesse ano, foi promulgada a Lei n.º 4.864, de 29 de novembro, com o objetivo de implementar políticas de incentivo ao setor da construção civil.

[23] Outro exemplo de condomínio especial é a Multipropriedade Imobiliária, regida pela Lei n.º 13.777/18.

[24] VALVERDE, Thaianna de Souza. *As estratégias de incorporação imobiliária e a configuração socioespacial de Salvador*: O caso do megaempreendimento Horto Bela. Rio de Janeiro, 2015. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2015. Disponível em: 859352.pdf. Acesso em: 31 jan. 2025.

[25] A obra clássica "Vocabulário Jurídico" descreve o verbete "incorporar" como: derivado do latim *incorporatio*, de *incorporare (*dar corpo, juntar, unir), em sentido geral e amplo quer significar a inclusão, a união, a introdução ou a ligação de uma coisa no corpo de outra, a que ficará pertencendo, ou a agremiação, congregação, agrupamento promovido entre pessoas para a formação de um só corpo. SILVA, De Plácido e. *Vocabulário*. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense,

doutrina diversas definições com pequenas variações entre os autores[26]. A Lei n.º 4.591/1964, que comemorou 60 anos em 2024, no artigo 28, parágrafo único, fixa: "a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas"[27].

A incorporação imobiliária clássica exigia o cumprimento simultâneo dos seguintes requisitos: (i) edificação formada por unidades distintas e independentes; (ii) edificações destinadas à alienação antes da conclusão da obra (ou seja, imóvel previamente determinado, ainda inexistente) e (iii) as unidades distintas que integrariam, juntamente com outras unidades, um condomínio especial constituído por áreas comuns[28].

Recentemente a Lei Federal n.º 14.382/2022 promoveu alterações no artigo 68 da Lei de Incorporações Imobiliárias[29], instituindo, assim, o regramento legal

---

2014. p. 1110-1111.

[26] Segundo Pontes de Miranda, é o período em que se praticam todos os atos necessários ao estabelecimento do condomínio edilício. O período anterior à instituição de tal modalidade de condomínio ou pré-comunal é "como todo período em que se planeja a comunhão *pro diviso*. Ao negócio jurídico ou a série de negócios jurídicos que preparam a comunhão *pro diviso* se chamou incorporação. O uso escolheu o termo". MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. t. 12. Porto Alegre: Bookseller, 2001. §1326, p. 208. Chalhub afirma que "a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 7.

[27] A título ilustrativo, vale apontar que Caio Mario da Silva, autor do anteprojeto da referida legislação, tece críticas veementes ao conceito que restou fixado no texto legal: "Quem o lê tem a impressão de que foi redigido por pessoa que desconhece até as mais comezinhas noções jurídicas, pois ali se confunde o conceito de 'transação' com 'negócio jurídico'. Não podemos deixar de lamentar que se consagrassem, em substituição a um conceito certo, o erro de linguagem, o erro de doutrina e a deselegância de estilo. Verdade que esta matéria da incorporação não é muito conhecida, e por isso mesmo quem dela cogita corre os riscos de muito falhar. A ausência de conhecimentos técnicos poderia ser suprida por uma assessoria consciente. Mas não o foi. E daí este artigo quilométrico, de mau entendimento e pouco vernáculo, a ferir ao mesmo tempo os ouvidos e o direito. Como foi isto que se converteu em lei, é sobre isto que teremos de trabalhar, procurando com redobrado esforço corrigir com a explicação doutrinária as deficiências legislativas". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 231.

[28] AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 375.

[29] Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).
§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas

para uma nova modalidade de incorporação, qual seja, a de casas isoladas ou geminadas. O foco de tal inovação é estimular o desenvolvimento de empreendimentos denominados "bairros planejados" integrados com os espaços públicos[30].

1.2
O Incorporador – figura central da atividade

Considerando a natureza multifacetada do desenvolvimento imobiliário regido pela Lei nº 4.591/64 – doutrinariamente compreendido como um "processo"[31] ou "atividade empresarial"[32] – emerge a clara intenção do legislador em instituir mecanismos jurídicos que promovam a convergência dos interesses dos

---

por ele abrangidas sob domínio público.
§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei.
§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação.
§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

30 "Essa incorporação se distingue das demais reguladas pela Lei Federal n. 4.591/64, notadamente porque não haverá a formação de uma relação condominial. Diferentemente da incorporação tradicional, as casas isoladas ou geminadas que compõem o conjunto imobiliário não se sujeitam ao regime do condomínio edilício. […] As áreas, praças e vias públicas por ele abrangidas se manterão como integrantes do domínio público. As unidades imobiliárias são dotadas de autonomia funcional e jurídica, o que assegura a sua fruição independentemente da existência de serviços ou partes comuns que as interliguem, tendo cada uma delas acesso direto às vias públicas de circulação e outras áreas atribuídas ao domínio público". ARISP - Associação dos Registradores imobiliários de São Paulo. *Cartilha sobre Incorporação de Casas Isoladas - Lei nº 14.382/22*. Disponível em: https://arisp.com.br/wp-content/uploads/2024/08/ARISP_Cartilha-Incorporac%CC%A7a%CC%83o-imobilia%CC%81ria_2023_17.07.23.pdf. Acesso em: 26 dez. 2024.

31 "A incorporação imobiliária, em nossa concepção, não é um contrato, mas uma atividade empresarial. Embora referida atividade esteja disciplinada na Lei 4.591/1964, não existe um contrato típico de incorporação imobiliária. Há diversos contratos coligados que decorrem da incorporação imobiliária. Destaque-se, por exemplo, o contrato de compra e venda ou permuta do terreno em que será erigida a obra, o contrato de corretagem firmado entre a empresa que taz a intermediação da venda e o adquirente, o contrato de promessa de compra e venda da unidade entre comprador e incorporador, o contrato de empreitada firmado entre o incorporador e o construtor, dentre outros negócios jurídicos". GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco contratual e incorporação imobiliária*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 254.

32 "Essa perspectiva, da incorporação como processo, parece estar alinhada com o artigo 29 [parágrafo único] da Lei 4.591/64, ao definir a incorporação como atividade, isto é, um conjunto de ações ou etapas do processo cujo fim é a entrega de unidades vinculadas a frações ideais de terreno vendido ou prometido à venda, ainda que o incorporador não seja o construtor da edificação". AZEVEDO, Fábio de Oliveira. Incorporação imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Imobiliário*: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 463-464.

diversos atores envolvidos em suas diversas etapas, abrangendo desde a aquisição do terreno até a entrega das unidades aos adquirentes[33].

Esse sistema capitaneado pela figura essencial do incorporador, definido nos termos do artigo 28 da Lei n.º 4.591/1964[34], que coordena as etapas do empreendimento, ou seja, gestão e desenvolvimento simultâneo de múltiplos negócios jurídicos[35]. Caio Mario da Silva Pereira, em seu anteprojeto, que fundamentou a legislação promulgada, assim declarou:

> Considera-se incorporador e se sujeita aos preceitos dessa lei toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja a sua natureza ou destinação[36].

Na mesma obra, o autor expõe uma construção analítica de seu raciocínio para a caracterização do conceito, influenciado pela lógica jurídica que rege a instituição das sociedades anônimas. A passagem abaixo ilustra com clareza a relevância e a complexidade dos atos atribuídos ao incorporador imobiliário:

> Como temos acentuado, o incorporador é algo mais do que um corretor e algo mais que um mandatário. Ele é a chave do negócio, como tem sido reconhecido em justiça. E ele quem promove a constituição do condomínio, quem harmoniza os interesses, encaminha as pessoas e as coisas para a consecução do resultado, que é o edifício todo inteiro. E, na falta de melhor caracterização, já que era omissa uma qualificação legal, fizemos apelo a símile com uma entidade que se lhe aproxima nas funções: o fundador ou incorporador da sociedade anônima, que tal qual no edifício de apartamentos é o pai da ideia de sua criação.
> Um paralelo entre ambos é ilustrativo: não existe sociedade anônima, não existe edifício; alguém tem a ideia da constituição de uma ou da construção do outro;

---

33 "Há a matrícula do terreno. Nele, em sequência à matrícula ou a outros registros se existentes, se faz o registro da incorporação. Segue-se a averbação da construção. Procede-se o registro dos contratos de compra e venda ou de promessas de compra e venda, atos que atribuem aos adquirentes a propriedade ou os direitos reais de aquisição da unidade. Se registrada a promessa de aquisição, posteriormente se faz o registro do contrato definitivo. Não é mister outro ato para a atribuição de propriedade. Com o registro da aquisição da unidade, parte-se para a abertura da matrícula da mesma unidade, pois se tem uma nova propriedade, para o nome do adquirente". RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 256.

34 Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.
Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

35 "Na verdade, a figura do incorporador apresenta-se multiforme, ora mediando o negócio, ora financiando o empreendimento, ora construindo o edifício, ora adquirindo apartamentos para revenda futura - mas, em todas essas modalidades, a sua constante é ser o elemento propulsor do condomínio". RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 311.

36 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 231.

> promove os contatos, aproxima os interessados; obtém capital; elabora planos; faz contratos; consegue a redação de documentos, e tira de seus esforços, de suas boas relações, de sua capacidade de empreendimento, de sua imaginação, de sua experiência a sociedade por ações ou o edifício em condomínio. Em um e outro caso, o incorporador tudo faz visando a um benefício, ou tem um fito de lucro, que até na forma de realização os aproxima, pois na sociedade anônima é representado por ações (às vezes concretizado em uma quota percentual nos lucros financeiros) e, no condomínio, por unidades do próprio edifício, ou percentagem no custo das mesmas.
> Velha que é a figura do incorporador da sociedade anônima, a símile dele tentamos buscar as obrigações e as responsabilidades do incorporador do edifício[37].

Alguns exemplos de atos de organização e implementação realizados pelo incorporador incluem: gestão dos instrumentos relativos à construção do edifício; organização do fluxo de recursos financeiros para seu financiamento; aprovação de projetos; obtenção e renovação de licenças em diversos órgãos admirativos e cumprimento de atos perante o Registro de Imóveis. Essas atividades são gerenciadas de maneira interdependente e multidisciplinar, demandando a atuação conjunta de profissionais das áreas de engenharia, arquitetura, direito, finanças, entre outros[38].

Assim, a incorporação imobiliária configura-se como uma verdadeira fusão dos deveres característicos dos contratos de construção e de compra e venda, resultando em implicações jurídicas que se manifestam através de obrigações de fazer[39] e obrigações de dar.[40] Tal modalidade contratual é composta por uma série de pactos preliminares destinados a assegurar a concretização de seu escopo principal[41].

---

37 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 229.

38 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 12. ed. Atualizada por Giovani da Silva Corralo e Fábio Scopel Vanin. São Paulo: Malheiros, 2023. p. 261-2622.

39 Esta é a natureza dos contratos de construção (…) "se o devedor tem de dar ou de entregar alguma coisa, não tendo, porém, de fazê-la previamente, a obrigação é de dar; todavia, se, primeiramente, tem ele de confeccionar a coisa para depois entregá-la, se tem ele de realizar algum ato, do qual ser mero corolário o de dar, tecnicamente a obrigação é de fazer". MONTEIRO, Washington Barros. *Curso de Direito Civil*: direito das obrigações. v. 1. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 87.

40 Segundo OROSIMBO NONATO a obrigação de dar tem por objeto a entrega de uma coisa ao credor para que este adquira sobre a mesma um direito. Um exemplo clássico é o instrumento de compra e venda. NONATO, Orosimbo. *Curso de Obrigações*. v. I. Rio de Janeiro: Forense, 1959. p. 287.

41 "O parágrafo do art. 28, conjugado com o art. 29 da Lei 4.591/1964, fornece os elementos para a definição do contrato de incorporação imobiliária". SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário*. Teoria e Prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 152.
Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.
Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida

O processo tem início com a identificação e a aquisição do terreno, seguida da elaboração dos estudos de viabilidade técnica, os quais devem observar o regramento urbanístico vigente[42] e as especificidades geológicas da área[43]. É comum, no mercado da construção civil, que tais análises sejam conduzidas por profissionais especializados contratados externamente, que não integram os quadros permanentes da incorporadora (reportando seus resultados para os gestores internos de cada empreendimento).

Posteriormente, são desenvolvidos os projetos arquitetônicos e complementares (estrutural, elétrico, hidráulico, viário, entre outros), os quais devem ser aprovados pelos órgãos competentes. Nesta fase, incluem-se as etapas de licenciamento urbanístico e ambiental, bem como a obtenção de alvarás para início das obras e atuação perante o Ofício de Registro de Imóveis competente visando efetivar registro do Memorial de Incorporação[44].

Relevante destacar que a comercialização de apartamentos novos envolve um processo estruturado que define previamente o perfil do produto conforme as demandas do mercado consumidor (como tipo de unidade, metragem, padrão de

---

com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.
Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

42 O regramento urbanístico local está definido no Plano Diretor e nas legislações municipais, para identificar as restrições e possibilidades de uso e ocupação do solo. Nessa análise, consideram-se fatores como o zoneamento, os coeficientes de aproveitamento, o gabarito (altura máxima permitida) e eventuais restrições ambientais, como áreas de preservação permanente (APP) ou necessidade de compensação ambiental.

43 Esses estudos têm o objetivo de determinar as características do solo e a capacidade de carga, o que influencia diretamente no tipo de fundação a ser adotado, no custo e na viabilidade técnica da obra. Questões como declividade, lençol freático, risco de erosão e presença de materiais inadequados (como solos instáveis) são cuidadosamente analisadas, uma vez que impactam o projeto estrutural e a segurança da construção.

44 "O fenômeno jurídico da incorporação imobiliária desenvolve-se por intermédio de uma série enorme de manifestações jurídicas. Essa multiplicidade de eventos depende da vontade do homem e enseja uma série de atividades conducentes à obtenção de efeitos reconhecidos pelo ordenamento jurídico.
O incorporador atua, dentro do contexto socioeconômico, na coordenação de operações distintas, em razão das exigências do mercado e em consideração ao resultado econômico, que transcorre por entre um sistema de operações complexas, inserida num processo produtivo. O mercado exige uma organização especializada, diferenciada, uma instrumentação técnica especial e uma atividade criadora incomum". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 62.

acabamento, estrutura e serviços das áreas comuns do condomínio, localização). Em seguida, elaboram-se estratégias de marketing, essenciais para o lançamento do empreendimento, com campanhas publicitárias multicanais (mídias sociais, portais imobiliários, anúncios e materiais físicos) que destacam a identidade visual e os diferenciais do projeto para atrair o público-alvo (reforçando a credibilidade da empresa desenvolvedora no mercado, fator essencial para a viabilização de futuros produtos no mercado)[45].

O período da celebração dos instrumentos que formalizam as vendas é geralmente conduzido por imobiliárias credenciadas e corretores de imóveis autônomos, que atuam como intermediários entre o incorporador e o cliente final. Esses profissionais são responsáveis por apresentar as características do empreendimento, sua proposta de valor e as condições comerciais, incluindo opções de financiamento, formas de pagamento e incentivos especiais, como descontos ou condições diferenciadas durante a fase de pré-lançamento[46].

---

[45] "Dentro do setor imobiliário, é importante frisar que o relacionamento cliente-empresa pode ser dividido em três grandes grupos, classificados de acordo com o momento em que ocorrem: pré-venda, durante a venda e pós-venda. É importante entender todo esse longo ciclo de venda do produto, em cada uma de suas etapas. A pré-venda é o primeiro contato pessoal do potencial comprador com a empresa. Nessa etapa, é importante destacar e entender as necessidades e dores do potencial cliente. Suas preferências levam em consideração localização, padrão de acabamento, tamanho do imóvel, vizinhança, entre outros aspectos. Já na fase da venda em si, os principais elementos que devem ser esclarecidos ao potencial (ou agora já como cliente) são: detalhes minuciosos do memorial descritivo dos materiais a serem entregues na obra, os detalhes e aspectos jurídicos do contrato, a forma e prazo de pagamento e a assinatura efetiva do contrato em si. O relacionamento duradouro e, portanto, o mais complexo, acorre após o fechamento da venda. Nesse momento, os principais pontos de interação cliente-empresa são: adaptação e personalização e/ou modificação da edificação (alterações de materiais de acabamento), visitas à obra, entrega física e legal do imóvel (entrega das chaves) e manutenção e assistência técnica após a ocupação". CHACUR, Lucas de Assis. *Marketing de relacionamento no mercado imobiliário*: uma análise da aplicabilidade da lógica dominante em serviços em incorporadoras e construtoras. Rio de Janeiro, 2018. 86 f. Dissertação (Mestrado Profissional Executivo em Gestão Empresarial) – Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2018. p. 32. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/79fab6d4-821a-42c4-a8be-b53f05c5b8ef/content. Acesso em: 31 jan. 2025.

[46] "O contrato de corretagem foi regulado pelo Código Civil de 2002, tendo sido estabelecida pelo legislador a sua definição, litteris: Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Em seguida, foram estatuídas regras acerca da comissão devida ao corretor eis que se trata de um contrato oneroso: Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais. Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes. Relembre-se ainda o disposto no art. 3º da Lei 6.530/78, ao regulamentar a profissão de corretor de imóveis, estatuindo o seguinte: Art 3º. Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão

Todas os atos acima detalhados são o reflexo da união de diversos interesses e partes contratantes em prol do mesmo objetivo final. Repita-se: o amplo desenvolvimento do mercado se deveu muito às definições constantes da Lei n.º 4.591/1964, que sistematizou com êxito práticas recorrentes de mercado predominantes na década de 1960 (atacando já apontadas mazelas nos períodos pretéritos à sua vigência)[47] complementado pelas demais legislações correlatas, que reforçaram e segurança jurídica face a constante evolução de práticas do setor.

O construtor ou incorporador deve cumprir, de forma rigorosa, o cronograma estabelecido para a execução da obra. O descumprimento injustificado desse prazo[48] pode gerar a obrigação de reparar os danos causados aos adquirentes, seja pela não entrega do imóvel no prazo estipulado, seja pelo atraso na conclusão do empreendimento[49]. A desobediência às datas fixadas não apenas compromete a confiança na relação contratual entre as partes, mas também impacta negativamente a credibilidade do mercado imobiliário como um todo[50]. As sanções e efeitos de

---

ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei. Partindo dessas disposições legais, ARAKEN DE ASSIS conceitua o contrato de corretagem como o "negócio jurídico através do qual alguém se obriga a contatar possíveis interessados em contratar com outra pessoa, em geral, compra e venda". REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Contratos nominados*: mandato, comissão, agência e distribuição, corretagem, transporte. Estudos em homenagem ao Prof. Miguel Reale. v. 4. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 263. (Tema Repetitivo 938 - REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).

47 "Estes anseios por uma disciplina da atividade do incorporado, e fizeram de nossa Propriedade horizontal obra pioneira, não encontravam eco no mundo jurídico, e não repercutiam mais assiduamente no pretor, popa. faltava a definição das obrigações e responsabilidades. E, sobretudo, não havia contrato típico de incorporação. Foi o que o legislador de 1964 fez, convertendo em preceito os deveres que alinháramos no plano teórico. Aquilo que gravara órbita do dever-ser, e que reclamava o mandamento legal para converter-se a obrigação juridicamente exigível sob a cominação de sanções facilmente imponíveis, tornou-se norma cogente. Aquilo que defendíamos, como indispensável regulamentação da profissão do incorporador, a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, incorporou ao nosso sistema". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 230.

48 Após o chamado "prazo de carência", previsto no art. 43-A da Lei 4.591/64: "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".

49 O artigo 43-A, parágrafo 2º, da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 13.786/18, estatui que, na hipótese de a entrega da unidade imobiliária exceder o prazo avençado no pacto, sem que haja a resolução contratual, o adquirente que estiver em dia com suas obrigações faz jus a uma indenização correspondente a 1% do montante efetivamente despendido à incorporadora, por mês de mora, calculado *pro rata die*, com a devida correção monetária segundo o índice convencionado entre as partes.

50 "O mercado da incorporação imobiliária conta ainda com a desconfiança de grande parcela da população, haja vista que sempre se teve notícias de atrasos, não entregas e outros incidentes que acabavam por deixar os adquirentes relegados a um eventual provimento judicial, que poderia demorar alguns anos, para ter satisfeito um direito tão básico e essencial quanto o da moradia". SIEIRO, Rafael Nunes. Incorporação Imobiliária, Patrimônio de Afetação art. 31-A da Lei n°

tais atos serão tratados nos capítulos subsequentes do presente estudo.

1.3
Modalidades de incorporação previstas em lei

Os regimes de construção tradicionais na incorporação imobiliária são: (i) construção realizada por conta e risco do incorporador (denominada como "a preço global" ou "a preço fechado"); (ii) construção contratada por empreitada e (iii) construção por administração (também definida como "a preço de custo")[51]. A principal distinção entre as citadas modalidades está na forma de financiamento da obra e na definição de quem assume a responsabilidade por sua execução[52].

Em síntese, "na primeira, existe a contratação da venda da unidade futura e da edificação ao mesmo tempo, sendo esta por conta e risco do incorporador. Nas duas últimas modalidades, existe uma separação entre a venda da fração ideal e a contratação da edificação"[53].

Essas modalidades apresentam diferenças substanciais quanto à alocação de riscos, à forma de pagamento e à responsabilidade do incorporador, aspectos que influenciam diretamente na dinâmica contratual e na segurança jurídica das partes envolvidas.

4.591/64 e Pesquisa Mercadológica. *Revista EMERJ, Rio de Janeiro*, v. 20, n. 77, D. 179-187, Jan. 2017.

51 CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 267-269.

52 "É prática consagrada no mercado a contratação da promessa de venda da unidade imobiliária como coisa futura, pela qual o incorporador, sendo proprietário do terreno e das acessões, promete vender a unidade e entregá-la "pronta" por preço certo, reajustável ou não, acrescido de juros ou não, assumindo o risco da construção, custe quanto custar, e podendo executá-la por si ou por terceiros; o promitente comprador, por sua vez, se obriga a pagar o preço convencionado, geralmente em parcelas, com atualização monetária e juros. Na linguagem corrente, esse contrato é conhecido como promessa de venda a preço fechado. Outra forma contratual empregada com muito menor frequência é a venda ou a promessa de venda, cujo objeto é a fração ideal do terreno, e não a unidade; nessa outra forma, celebra-se um contrato de venda ou de promessa de venda da fração ideal e um contrato de construção, o primeiro entre incorporador e o adquirente e o segundo entre uma construtora e o adquirente, tendo como objeto a execução da obra, podendo a construtora ser a própria empresa incorporadora; são contratos distintos, mas operam coligados para realização da incorporação. Traço distintivo importante entre a promessa a preço fechado e a promessa de venda da fração conjugada com contrato de construção é a responsabilidade pelo custo da unidade: enquanto no primeiro caso o custo da construção é atribuído exclusivamente ao incorporador, custe quanto custar, na venda da fração ideal conjugada com contrato da construção esse custo é atribuído ao adquirente". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 263.

53 CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 102.

1.3.1
Preço global

Na modalidade a preço global, prevista nos artigos 41 a 43 da Lei nº 4.591/1964[54], o incorporador assume posição de total relevância no projeto, obrigando-se a entregar as unidades autônomas prontas, mediante um preço fixo previamente estabelecido. O valor inclui a fração ideal do terreno correspondente à unidade adquirida; os custos totais da construção; tributos; estruturação financeira; lucro do incorporador, dentre outros[55].

É incontroverso que o modelo de contrato "a preço global" confere um grau de previsibilidade financeira superior ao adquirente, visto que estabelece, desde o início da relação contratual, um custo fixo para a unidade autônoma, em contraposição ao regime de administração (ou "a preço de custo"), conforme se demonstra a seguir. A previsibilidade financeira proporcionada pelo modelo "a preço global" facilita o planejamento orçamentário do adquirente, permitindo-lhe dimensionar seus recursos de forma mais precisa e evitar surpresas desagradáveis ao longo do processo de aquisição do imóvel.

Além disso, a responsabilidade pelo empreendimento recai integralmente sobre o incorporador, que assume os riscos da construção e da comercialização das

---

[54] Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.
§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sôbre a aquisição da parte construída, mas, também, sôbre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.
§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sôbre a aquisição da fração ideal, mas, também, sôbre a parte construída, ainda que totalmente paga.
Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.
Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas (…)

[55] "Na construção por conta e risco do incorporador, também chamada de "preço e prazo certo", o incorporador se compromete a construir a edificação e entregar a unidade imobiliária ao adquirente, sem que esse tenha qualquer envolvimento direto ou indireto com a construção. Ele promove o planejamento de todos os custos para a construção da edificação, acrescenta a isso a sua margem de lucro e, então, forma o preço de alienação das futuras unidades autônomas. O custeio da obra é de responsabilidade do incorporador, o qual poderá utilizar recursos próprios, recursos de agente financeiro e, em especial, recursos oriundos da alienação das unidades autônomas ainda em construção. A 'construção ocorre em nome e por conta do incorporador". BORGES, Marcus Vinícius Motter. (coord.). *Manual dos contratos imobiliários*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 81.

unidades[56]. Outra vantagem é que, de maneira geral, os desembolsos financeiros dos adquirentes ao longo das fases de desenvolvimento do projeto na incorporação a preço global são diluídos de forma mais homogênea durante um lapso temporal maior se comparado com as modalidades previstas no art. 48 da Lei nº 4.591/1964.

1.3.2 Administração e Empreitada

Nos regimes previstos nos arts. 48[57] a 66 da Lei nº 4.591/1964 o financiamento da construção é de responsabilidade dos adquirentes das unidades autônomas[58]. A legislação permite duas formas de contratação da obra nesse modelo:

(a) obra gerida na modalidade "administração": os contratantes são os responsáveis pelos custos da edificação e assumem os riscos inerentes à execução do empreendimento, recebendo o construtor remuneração especificamente pela execução do projeto[59] e

---

[56] "A incorporação a preço fechado é sem dúvida a modalidade de incorporação imobiliária de mais fácil compreensão. Nela, o incorporador vende a fração ideal e ele mesmo contrata com o adquirente a entrega das unidades, a prazo e a preços certos, sejam esses determinados ou determináveis. Não existe aqui separação entre o preço de venda da fração ideal e o preço de construção. O preço pago pelo adquirente já inclui ambos os aspectos, de maneira que não há cindibilidade contratual entre tais obrigações. CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 102-103.

[57] Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.
§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;
§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

[58] "Hoje se tem por assente que a empreitada por administração diz respeito não só ao *modo de execução do contrato*, como também à maneira de retribuição do empreiteiro ou do pagamento da obra construída. Por vezes o empreiteiro se encarrega de dirigir e administrar a construção, recebendo pelo seu trabalho uma percentagem calculada sobre o custo e o dono da obra, além de pagar, tem necessidade de 'severa e vigilante fiscalização', com o que, na prática, pode vir a ser encarregado de uma *coadministração,* pois como anota a doutrina, 'o interesse do empreiteiro será sempre o de majorar o custo da construção, mediante maior dispêndio de material e mão-de-obra, aumentando, consequentemente, a sua retribuição". MARTINS-COSTA Judith. Contrato de construção. "contratos-aliança". Interpretação contratual. Cláusulas de exclusão e de limitação do dever de indenizar. Parecer. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 1, 2014, p. 315-351, out./dez. 2014. DTR\2014\19838.

[59] "Também é possível o segundo regime de contratação da construção previsto pela Lei, o de administração (art. 48 e §$), também chamado de "a preço de custo", no qual a responsabilidade pelo pagamento integral da obra cabe aos condôminos adquirentes (art. 58), a qual está, então, alheia à esfera de obrigações assumidas pelo incorporador. Nesse esquema, a Comissão de Representantes tem ainda mais relevância, pois, além das incumbências extraordinárias previstas no art. 61, cabe a ela, junto com o construtor (empreiteiro), rever as estimativas de custo da obra

(b) "empreitada"[60]: adicionalmente à prestação de serviço referente à realização da obra, consta obrigação ao construtor pelos custos de obra, material e demais itens necessários para seu desenvolvimento, mediante um valor ajustado previamente. No mesmo momento em que se aliena a fração ideal do terreno, firma-se o contrato de construção por preço global, conforme regulamentação dos artigos 55 a 57 da LCI[61]. Nesse formato, os adquirentes transferem grande parte do risco contratual para o empreiteiro[62].

A prática corrente no mercado imobiliário, notadamente no setor habitacional e na modalidade "por administração", revela uma tendência de vantagem financeira para os adquirentes de futuras unidades autônomas nas

---

ao menos semestralmente (art. 60), o que tem reflexo no fluxo de pagamentos dos adquirentes. Mister consignar-se que essa alteração das prestações contratadas não se confunde com os índices de reajuste e correção ajustados no contrato, que têm aplicação em razão da autonomia da vontade das partes, e na verdade se refere às modificações subsequentes da estimativa de custos acarretadas pelo desenvolvimento dos trabalhos e pelas vicissitudes do panorama da economia. Fatores diversos, como custo de materiais de construção ou da mão de obra, podem se alterar repentina e inesperadamente, acarretando a necessidade de revisão dos valores envolvidos no erguimento do prédio. MAZITELI NETO, Celso et al.. *Condomínio e Incorporação Imobiliária*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Coleção Direito Imobiliário. v. 7. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 271-218.

60 A LCI no art. 48 diferencia os regimes "de empreitada ou de administração" para contratação da construção nestas modalidades de incorporação, conforme acima transcrito. Registra-se que a definição civil de contrato de empreitada abrange ambas as modalidades, sendo a modalidade de remuneração (global ou proporcional) que diferencia as duas espécies do mesmo gênero: "Por fim, de origem romana e com tipificação legal desde o Código Civil de 1916, destaca-se o contrato de empreitada. Caio Mário da Silva Pereira o define como 'o contrato em que uma das partes (empreiteiro) se obriga, sem subordinação ou dependência, a realizar certo trabalho para a outra (dono da obra), com material próprio ou por este fornecido, mediante remuneração global ou proporcional ao trabalho executado.' O contrato de empreitada encontra-se regulado nos artigos 610 ao 626 do Código Civil Brasileiro de 2002". SILVA, Kleyton Ferreira da Costa. *O risco nos contratos de construção civil*: EPC e Turnkey. Porto Alegre, 2020. Dissertação (Mestrado em em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2020. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/229537/001127946.pdf?sequence=1. Acesso em: 01 fev. 2025.

61 CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 105.

62 "Contrato de construção por empreitada é o ajuste pelo qual o construtor-empreiteiro, pessoa física ou jurídica habilitada a construir, se obriga a executar determinada obra, com autonomia na condução dos trabalhos, assumindo todos os encargos econômicos do empreendimento, e o proprietário ou comitente-empreitador se compromete a pagar um preço fixo, ainda que reajustável, unitário ou global, e a receber a obra concluída, nas condições convencionadas. A construção por empreitada é, pois, caracterizada pela autonomia do construtor na condução dos trabalhos, pela sua inteira responsabilidade pelos riscos econômicos da obra e pela prévia especificação do material a ser utilizado e dos serviços a serem executados pelo empreiteiro, diversamente do que ocorre na construção por administração, em que o construtor fica na dependência das deliberações do dono da obra, que custeia e suporta os encargos financeiros da construção, podendo alterar os trabalhos quanto à sua extensão e escolher os materiais a serem utilizados, dentre os permitidos para a obra em execução". MEIRELLES, Helly Lopes. *Direito de Construir*. 12. ed. atual. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 268-269.

modalidades de aquisição prevista no art. 48 da Lei nº 4.591/1964. Em outras palavras, constata-se que estes despendem um montante inferior por metro quadrado em relação a imóveis com características análogas (como localização, área e infraestrutura) que são ofertados na modalidade "a preço global" em períodos semelhantes.

Tal fato está diretamente ligado, em expressão corrente do mercado financeiro "precificação do maior risco a que são expostos", posto que, em geral não possuam e técnica profissional para gestão da implantação de tais empreendimento. Como cediço, o desenvolvimento imobiliário enfrenta complexas questões de engenharia, relacionados à implementação do projeto, que podem englobar atrasos na entrega de materiais e a escassez de mão de obra qualificada. As características do terreno nem sempre são previsíveis e representam possíveis obstáculos construtivos, além de condições climáticas desfavoráveis, aptas a influenciar negativamente o curso do projeto em determinadas fases. Já os potenciais desafios administrativos, como embargos devido a irregularidades ambientais ou urbanísticas (e demais órgãos fiscalizadores) da mesma forma estão propensos a comprometer o cronograma e o orçamento. Por fim, erros na execução, vícios construtivos e não conformidades com as normas técnicas eventualmente resultam em retrabalho, custos extras e prejuízos financeiros[63].

Desse modo, no regime de construção "a preço de custo", a gestão do empreendimento transfere a estes um grau de responsabilidade substancialmente maior em comparação com outras modalidades contratuais. Adicionalmente, a dinâmica inerente a essa modalidade expõe os adquirentes a um risco acrescido, consubstanciado na tormentosa possibilidade de inadimplemento por parte de um ou mais participantes. A materialização desse risco pode acarretar a necessidade de aporte financeiro adicional pelos demais adquirentes, com o objetivo de assegurar a continuidade da obra e a consecução dos objetivos contratuais estabelecidos[64].

---

[63] Esse tema é tratado com profundidade na obra Risco contratual e incorporação imobiliária. GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco contratual e incorporação imobiliária*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 293-294.

[64] Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:
I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;
II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos

Na esfera da incorporação imobiliária, a adoção do regime de construção por conta e risco do incorporador molda a natureza jurídica do contrato, tendo como objeto (no sentido de bem corpóreo) a unidade autônoma como *res futura*[65], nos termos dos artigos 483 do Código Civil[66]; 29[67] e 41 da Lei 4591/64. Nesse contexto, o instrumento contratual não contempla, de forma autônoma, a aquisição da fração ideal de terreno e a contratação da construção, como observado nos demais regimes construtivos. Portanto, não se trata apenas da celebração de um contrato de construção em si, mas sim de uma série de negócios jurídicos complexos que englobam essa obrigação juntamente com outras[68].

---

bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato.

65 "Em razão da natureza do contrato de incorporação, encontram-se em sua constituição um objeto que contém elementos de natureza real e um objeto com elementos de natureza obrigacional, que levam a formar a propriedade do imóvel. Os elementos de natureza real consistem na atribuição ou alienação ao adquirente da titularidade do imóvel, que se compõe de uma fração ideal do terreno, das coisas comuns, e das unidades de construção. Há uma transferência de propriedade que abrange o conjunto das frações e das unidades. Considera-se o conjunto porque não é possível a existência isolada ou independente das unidades individualizadas. Entregam-se partes da construção que o incorporador assumiu erguê-la, com a sua individualização e a abertura de matrícula no registro imobiliário. Essa parte da construção vem a ser a unidade, composta de fração do terreno e das acessões que a ele vão acrescendo, a qual terá existência isolada ou independente do conjunto da obra. Assim, o objeto de natureza real do negócio abrange o terreno e as acessões. Já o objeto com elementos de natureza obrigacional revela-se na própria construção que o incorporador deve erguer ou executar. O incorporador assume a obrigação de fazer e de entregar a unidade aos adquirentes, enquanto estes se colocam na obrigação de pagar o preço. Percebe-se, daí, que o objeto não se resume na entrega de unidades aos interessados, mas abrange um momento anterior, que consiste em obrigação de fazer, de executar, de erguer o prédio. Todavia, a construção de prédio não constitui elemento necessário para a incorporação, que poderá cingir-se a organizar a venda de terrenos. O artigo 29 conduz a essa conclusão: 'Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas". RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 277.

66 Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.

67 Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

68 "Contrato de incorporação de condomínio é o ajuste pelo qual o incorporador se compromete a construir diretamente ou por terceiros e, a final, transferir a propriedade horizontal de unidades autônomas de um mesmo edifício de dois ou mais pavimentos, assim como as partes ideais do terreno e das áreas de utilização comum, aos tomadores de aparta-mentos, mediante um preço fixo, ou ajustável ao custo da construção nas condições estabelecidas na convenção do condomínio. É contrato preliminar e pessoal, de natureza complexa, no qual se reúnem

Em contrapartida, a adoção dos regimes de construção por administração ou por empreitada na incorporação imobiliária implica, necessariamente, a contratação da construção pelos adquirentes em instrumento apartado.

Na prática negocial, essa avença pode se materializar por meio de diferentes modalidades: (i) contrato reunindo ambos os objetos, sendo estes prestados pelo incorporador, que também exerce a função de construtor; (ii) negócio jurídico celebrado pelo adquirente, na qualidade de contratante, e, de outro lado, o incorporador, incumbido da condução da incorporação, e o construtor, responsável pela edificação e (iii) instrumento estabelecido entre adquirente e incorporador, cabendo a este último a responsabilidade pela contratação da construção em separado[69].

1.4
Regime jurídico da incorporação imobiliária[70] - os principais instrumentos contratuais

Conforme apontado ao longo presente estudo a incorporação imobiliária é um fenômeno jurídico e econômico que viabiliza a construção e a comercialização de unidades autônomas antes mesmo de sua conclusão, através estrutura contratual, registral e financeira complexa, composta por diversos negócios jurídicos interligados, cada um com características próprias e finalidades específicas dentro

---

obrigações de dar e fazer, que operam seus efeitos em etapas sucessivas, até a conclusão do edifício e a transferência definitiva das unidades autônomas aos seus donos e do condomínio do terreno e das áreas de utilização comum aos condôminos. Este ajuste é feito no período que antecede a construção, valendo para os tomadores de apartamentos como compromisso preliminar de aquisição futura (com custeio da obra ou sem ele), e para o incorporador como promessa de construção (com financiamento ou sem ele) e de venda das unidades autônomas com o correspondente condomínio no terreno e nas áreas de utilização comum, segundo dispõe a Lei 4.591/1964, em seus arts. 28 e SS., com as modificações posteriores, especialmente as recentemente introduzidas pela Lei 14.382, de 27.06.2022". MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 12. ed. Atualizada por Giovani da Silva Corralo e Fábio Scopel Vanin. São Paulo: Malheiros, 2023. p. 310-311.

69 BORGES, Marcus Vinícius Motter. (coord.). *Manual dos contratos imobiliários*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 94.

70 Segundo .O termo "regime" tem sua origem no latim "*regimen*", derivado de "*regere*", que significa "reger". Essa etimologia revela a essência do conceito de regime jurídico: um conjunto de normas e princípios que regem uma determinada situação jurídica. Em outras palavras, o regime jurídico estabelece as diretrizes, definindo os direitos e deveres das partes envolvidas. ARAUJO, Florivaldo Dutra de. *Regime jurídico único*. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/23/edicao-1/regime-juridico-unico. Acesso em: 30 jan. 2025.

do mesmo universo[71].

A dinâmica da incorporação não se esgota em um único contrato, mas sim em uma rede de instrumentos jurídicos que definem as obrigações das partes envolvidas, estabelecem garantias e asseguram a viabilidade do empreendimento[72]. Cada adquirente, por exemplo, firma um contrato individual com o incorporador, tendo como objeto a aquisição de uma unidade autônoma específica ou fração ideal.

Uma das características marcantes dos contratos no regime jurídico da incorporação imobiliária reside facilitação da cessão da posição contratual dos adquirentes[73], ou seja, na possibilidade de ingresso e saída de contratantes ao longo do desenvolvimento do empreendimento, com o objetivo principal na manutenção do fluxo de recebíveis oriundos dos adquirentes de forma positiva[74].

---

71 "Percebe-se, assim, que a incorporação imobiliária adquire tipicidade por agregar obrigações que são originalmente características dos contratos de construção (fazer) e de compra e venda (dar). E ela também adquire contorno próprio por exigir os diferentes contratos preliminares acima referidos. Na prática, como já referimos, a incorporação imobiliária tem início com a aquisição do terreno sobre o qual se construirá a edificação pelo incorporador ou então, o que é mais comum, com a proposta feita pelo incorporador de permuta futura de fração ideal do terreno por área a ser construída no local. Feito isto e, naturalmente, após já terem sido orçados os custos do empreendimento, certas exigências devem ser atendidas antes que a incorporação possa ser lançada à venda no mercado, o que veremos em detalhes mais adiante. A extinção natural do contrato de incorporação se dá com a construção, individualização e entrega das unidades autônomas aos seus respectivos adquirentes". GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 72.

72 "A partir da união de contratos e da implementação de outros atos jurídicos, entre estes, em especial, o registro da incorporação, identifica-se o negócio jurídico da incorporação, 'formando o centro nuclear da incorporação imobiliária *lato sensu*, encontramos um negócio jurídico unitário, composto de diversas outras declarações reunidas, complementares umas das outras: é o negócio jurídico incorporativo, ou incorporação imobiliária stricto sensu.' Efetivamente, a despeito de se formar pela reunião de várias espécies de contrato, o negócio jurídico da incorporação imobiliária constitui modalidade contratual típica, cujo regime jurídico próprio contempla suas características, seus requisitos e efeitos, estando seus contornos delineados com nitidez e inteireza na lei. Formaliza-se pela coligação de contratos distintos, fundamentalmente os referidos contratos de compra e venda ou o de promessa de compra e venda e, eventualmente, o de construção, aliados a outros atos essenciais, como, por exemplo, a averbação da construção do conjunto imobiliário na matrícula do terreno, em correspondência às frações ideais do terreno, se integrantes de condomínio edilício, ou na matrícula de cada lote de terreno, quando se tratar de conjunto de casas isoladas ou geminadas (art. 68)., prevista no art. 44". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 145.

73 "1. A cessão de posição contratual é figura admitida pelo ordenamento jurídico, mormente ante o disposto nos arts. 421 e 425 do CC, consubstanciada na transmissão de obrigações em que uma das partes de um contrato (cedente) vê-se substituída por terceiro (cessionário), o qual assume integralmente o conjunto de direitos e deveres, faculdades, poderes, ônus e sujeições originariamente pertencentes àquele contratante original; sendo certa, portanto, a existência de dois negócios jurídicos distintos: (i) o contrato-base, em que se insere a posição a ser transferida; e (ii) o contrato-instrumento, o qual veicula a transferência propriamente dita. (REsp n. 1.036.530/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 15/8/2014).

74 A característica primordial desses contratos é permitir o ingresso e saída dos contratantes com a

1.4.1
Promessa de compra e venda

Nesse contexto, os negócios preliminares desempenham um papel fundamental, pois formalizam os compromissos iniciais entre incorporadores e adquirentes, estruturando juridicamente a venda antecipada das unidades, bem como vinculando terceiros aos termos ali fixados[75].

A seguir serão apresentados os principais instrumentos que compõem o regime jurídico da incorporação imobiliária, destacando suas diferenças, características comuns e os efeitos jurídicos decorrentes da contratação.

Na efetivação da alienação das unidades autônomas, destacam-se dois contratos preliminares distintos, ambos com previsão na Lei nº 4.591/1964: (i) a promessa de compra e venda de unidade autônoma (coisa futura) e (ii) a promessa de compra e venda de fração ideal de terreno vinculada ao contrato de construção, bem como seus respectivos contratos principais.

A promessa de compra e venda de unidade autônoma, inicialmente prevista no ordenamento pátrio pelo Decreto-lei nº 58/1937, envolve a alienação de um bem futuro, cuja existência depende da conclusão da obra, mas passível de determinação e construção[76]. Trata-se de um contrato preliminar que vincula as partes à compra

---

empresa em andamento, sob determinadas condições. Por essa e tantas outras razões, esses empreendimentos devem ser garantidos por instituições financeiras e seguros idôneos, que permitam a conclusão das obras em caso de dificuldades entre a inúmeras que podem ocorrer em empreitas desse gênero. VENOSA, Sílvio de Salvo; WELL, Lívia Van. *Condomínio em edifício*: teoria e prática. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2022. p. 25.

75 "Numa visão tradicional do contrato preliminar, a prestação principal e comum de ambas as partes será a de consentir na celebração do contrato definitivo, um *facere* juridicamente fungível, pois passível de substituição por sentença em ação de adjudicação compulsória. Além da obrigação acima referida, o promissário comprador tem como prestação principal a de pagar o preço convencionado, que se qualifica como dar coisa incerta (arts. 243, 315 e seguintes do Código Civil), O incorporador, por seu turno, tem como obrigação principal a de entregar coisa certa, consistente de uma unidade autônoma devidamente discriminada e individualizada (art. 233 e seguintes do Código Civil). A entrega não é somente física, com disposição das chaves, mas também jurídica, com expedição do "habite-se" seguida de instituição do condomínio edilício e atribuição de unidades autônomas (art. 1.332 do Código Civil)". LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da Covid-19. In: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji (coord.). *Direito do Consumidor*: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. p. 219-534. Disponível em: FileFetch.ashx. Acesso em: 31 jan. 2025.

76 Código Civil 2002: Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório. Sobre o tema: "Predomina nas incorporações a contratação de promessa de venda de coisa futura, tendo como objeto a unidade imobiliária que ainda será construída, ao invés da contratação da venda da fração ideal do terreno conjugada com ao negócio da construção. Embora legalmente caracterizada como 'venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem

e venda de coisa futura e encontra previsão nos artigos 41 a 43 da Lei nº 4.591/1964 tratando da modalidade de incorporação a "preço global".

O compromisso de compra e venda ocupa uma posição de relevo entre os instrumentos preliminares segundo Enzo Roppo. Isso ocorre porque o instrumento principal se limita simplesmente a formalizar a vontade das partes em uma nova estrutura contratual, com o objetivo de atender a uma exigência legal, sendo que a operacionalização dos pontos principais do negócio já estão previamente fixados pelo pacto inicial[77].

O vendedor, ao estabelecer o negócio jurídico, concede ao comprador os direitos de uso e gozo do bem. Contudo, mantém para si a autoridade sobre a disposição do imóvel. Essa retenção do poder de disposição pelo vendedor perdura até que o adquirente cumpra integralmente suas obrigações financeiras, possibilitando a transferência da propriedade e, consequentemente, do direito de disposição ao adquirente[78].

Na prática, as partes usualmente formalizam uma promessa de compra e venda em caráter irretratável (determinação legal, conforme artigo abaixo transcrito), postergando a celebração do contrato definitivo para o momento em que o adquirente cumpre integralmente suas obrigações financeiras. Essa etapa pode ou

---

construídas ou em construção sob regime condominial' (art. 29), a venda a preço fechado é a modalidade que mais se ajusta ao negócio da incorporação, na qual a prestação do incorporador compreende a transmissão da propriedade e a 'entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis (art. 43), estando compreendida nessa prestação a obrigação de construir, por si ou por terceiros, mas por sua inteira conta, risco e responsabilidade, custe quanto custar.(…) O fato de o conjunto imobiliário ainda não estar edificado não impede a contratação da venda das futuras unidades que o integrarão, pois a venda consiste em obrigação de dar tanto coisa determinada como coisa a ser produzida e ainda não individuada no momento da contratação, mas passível de determinação, pois, como ensina Caio Mário da Silva Pereira, 'se, na falta de uma determinação inicial a coisa for determinável, isto é, suscetível de individuação no momento da execução, o contrato forma-se desembaraçadamente". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 181.

77 "Inteiramente diferente da hipótese do contrato-promessa é aquela em que as partes concluem, sem mais, o contrato duma certa forma, e obrigam-se a remeter para um momento posterior nada mais que a redacção numa forma diferente e mais adequada (chamada reprodução do contrato): por exemplo: conclui-se uma compra e venda imobiliária por escrito particular, com a intenção de formalizá-la posteriormente num registro notarial. Aqui os efeitos do contrato - em particular a transferência da propriedade do imóvel - produzem-se desde o primeiro momento (sempre, bem atendido, que a forma originariamente empregada, seja idônea para o tipo de contrato em questão: não seria esse o caso se, no exemplo dado, a venda fosse feita só verbalmente)". ROPPO, Enzo. *O contrato*. Imprenta: Coimbra, Almedina, 2009. p. 102.

78 Embora não tenha a capacidade de dispor do imóvel em si, o comprador, por ser titular de um direito real de aquisição, possui a prerrogativa de transferir esse direito, o que se concretiza por meio de contratos de cessão ou promessas de cessão de direitos aquisitivos. Nesses acordos, o adquirente transfere a terceiros sua posição contratual, incluindo todas as faculdades e responsabilidades associadas.

não coincidir com a conclusão das obras. Conforme apontado acima, a quitação do preço, por sua vez, abre caminho para a prática do ato translativo da propriedade independentemente da celebração do contrato principal, nos termos do art. 1.417 do Código Civil[79] e art. 32, §2º da Lei 4.591/54:

> Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Por sua vez, a promessa de compra e venda de fração ideal de terreno vinculada ao contrato de construção (e o instrumento principal posterior) distingue-se por envolver a alienação de uma fração ideal de terreno já existente no momento da contratação, vinculada à futura edificação. Esse modelo contratual está disciplinado pelos artigos 48, 55, 58 e 59 da Lei nº 4.591/1964, que regulam as incorporações imobiliárias sob os regimes de empreitada e administração (preço de custo)[80].

1.4.2 Alienação Fiduciária

Outro instrumento de grande relevância é contrato de alienação fiduciária de bens imóveis[81] é uma forma de garantia real que permite ao devedor, no caso de uma incorporação imobiliária, transferir a propriedade do imóvel ao credor, que geralmente é o incorporador ou uma instituição financeira. Essa transferência efetivada com o objetivo de garantir o cumprimento da obrigação principal, e o credor se torna o titular da propriedade resolúvel, mantendo o imóvel em um

---

79 Roberta Mauro apresenta estudo aprofundado sobre o tema: MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73, 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 1 fev. 2025.

80 No caso dos regimes de construção por empreitada ou por administração, o instrumento utilizado é o contrato de promessa de compra e venda da fração ideal de terreno vinculada à unidade autônoma e, de forma concomitante, se for o caso, contratando a construção. O incorporador poderá, ou não, ser o construtor. De toda forma, a diferença no tocante à principal obrigação deste incorporador, quando comparado com o regime de construção por conta e risco da incorporadora, será: (i) a divisão de responsabilidade pela execução e condução da obra junto com os adquirentes e junto com o construtor (se não for ele mesmo); (ii) a possibilidade de variações e reajustes no preço eventualmente pré-fixado no contrato; (iii) a possibilidade de alterações no prazo de conclusão das obras e entrega das unidades. BORGES, Marcus Vinícius Motter. (coord.). *Manual dos contratos imobiliários*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

81 O instituto da alienação fiduciária será detalhado posteriormente no presente trabalho.

patrimônio separado até que o devedor quite a dívida. Após o pagamento total do preço, a propriedade plena é devolvida ao devedor. Essa modalidade contratual é regida pela Lei nº 9.514/97 e, de forma subsidiária, pelas disposições do Código Civil, desde que não haja incompatibilidade com as regras específicas da alienação fiduciária imobiliária[82].

1.4.3 Permuta

Na hipótese da incorporação imobiliária se desenvolver em um terreno que foi integrado ao patrimônio do empreendimento de propriedade de terceiro, que receberá em contrapartida principalmente outro bem, seus efeitos apresentam peculiaridades.

A doutrina tradicional afirma que a permuta "consiste em dar uma coisa a trôco da outra: *rem pro re,* em lugar do *rem pro petito*, que seria a venda"[83]. Ressalte-se que a modalidade negocial admite a possibilidade de adição pecuniária, seja por ambas as partes ou apenas por uma delas, com o intuito de alcançar certa proporcionalidade entre os bens permutados[84]. Tal acréscimo monetário, definido como torna, é utilizado para ajustar diferenças de valor entre os bens envolvidos na troca, sem descaracterizar a essência comutativa do instituto jurídico da permuta[85].

Cabe ressaltar que a prática eventual de complementar o valor em moeda busca preservar a natureza do negócio, promovendo equilíbrio nas relações jurídicas. Ou seja, a essência do contrato de permuta reside na troca de bens, cuja equivalência pode ser ajustada de forma secundária mediante adição pecuniária,

---

82 CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 178.

83 ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e troca*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1961. p. 271. No mesmo sentido: BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*. v. II. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1984. p. 267.

84 COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil*: contratos. v. 3. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 160.

85 "A troca é um contrato comutativo, pois a intenção das partes é dar e receber prestações equilibradas entre si, como ocorre com a venda. A diferença de valores, por erro de estimativa, ou por outros motivos, dando como resultado a desigualdade econômica das prestações, não desvirtua o contrato comutativo. O ser ele comutativo não exclui a possibilidade de fazer uma das partes um ótimo e a outra um péssimo negócio; pode suceder, também, que, ainda suposta a desigualdade de valores, o negócio seja bom para ambos os contratantes por força de circunstâncias especiais e subjetivas". ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e troca*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1961. p. 271. No mesmo sentido: BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*. v. II. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1984. p. 18.

mas sem que isso desvirtue o caráter fundamental do negócio[86]. Esse entendimento reforça a necessidade de interpretar o contrato de permuta considerando sua estrutura e finalidade principal[87]. Aplica-se em geral as regras pertinentes à compra e venda, com as ressalvas descritas no art. 533 do Código Civil[88].

No caso específico da permuta imobiliária[89], objeto deste estudo, a configuração do instrumento exige que pelo menos um dos bens permutados seja imóvel, reforçando a particularidade e importância dessa modalidade no âmbito dos negócios jurídicos, prevista ne Lei nº 4.591/64 em seu artigo 39, alínea "a"[90]. Como está submetido ao regime da incorporação, seu objeto também trata de coisa futura, nos termos do art. 483 do Código Civil, que determina seu regramento tanto para a compra e venda quanto permuta, conforme acima destacado[91].

O mercado a define como alternativa vantajosa tanto para o titular do terreno quanto para o incorporador[92]. Sua atratividade decorre da flexibilidade em adaptar-se às variadas dinâmicas do sistema, possibilitando sua configuração como permuta

---

86 Importante assinalar ressalva de Orlando Gomes sobre os limites: compromete-se a essência da figura legal quando o valor de um dos bens envolvidos supera significativamente o do outro. Ou seja, a ponto de demandar uma complementação pecuniária de magnitude substancial por uma das partes contratantes – maior que o valor da própria coisa – descaracterizando assim a natureza principal do negócio e afastando-se de sua configuração originária para a qualificação jurídica de compra e venda. GOMES, Orlando. *Contratos.* Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. p. 268. [E-book]

87 BORGES, Marcus Vinícius Motter. (coord.). *Manual dos contratos imobiliários*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 223.

88 Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:
I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;
II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

89 Definição permuta imobiliaria.

90 "(…) Nesta Casa, se considera que o montante efetivamente recebido não compreende o valor dos imóveis dados em permuta, mas apenas o pagamento da parcela complementar em, dinheiro, denominada "torna". Assim os precedentes: AgInt no REsp. n. 1.796.877 - SC, Segunda Turma, Rel. Min. Francisco (…) (AgInt no REsp n. 1.758.483/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 2/3/2021, DJe de 9/3/2021).

91 "Em contrapartida à transmissão do terreno no todo ou em parte, o incorporador aliena – ou promete alienar – o domínio sobre unidades futuras, assim consideradas porque não existem fisicamente no momento em que o negócio foi celebrado. Elas estão apenas "na planta", como se diz, e ainda serão construídas. Não obstante, exige-se que essas unidades sejam desde já determinadas, ou ao menos determináveis, sob pena de nulidade (art. 104, inciso II, do Código Civil Brasileiro e art. 1.079, § 2º, do CNFE)." TJSC Conculta nº 0026938-90.2023.8.24.0710, Rel. Des. GUILHERME GAYA Relator.

92 CAMARGO, Cristiane Bueno. *Reconhecimento de fatores que motivam a intensificação de rotinas proativas no processo de seleção de terrenos para incorporação imobiliária*: estudos de caso. 2011. 228 p. Monografia (MBA em Economia Setorial e Mercados, com ênfase em Real Estate) – POLI.INTEGRA, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 32. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/Mono_CristianeBueno.pdf. Acesso em: 21 jan. 2025.

física ou financeira[93]. Para o proprietário do imóvel, tal modalidade pode proporcionar um retorno superior ao obtido em uma compra e venda convencional, especialmente porque este negócio impacta diretamente o fluxo de caixa do incorporador e do agente financiador, um aspecto central nas operações de incorporação que, por sua natureza, demandam um alto nível de investimento durante muitos meses anteriores ao início do retorno ao capital investido[94].

Diferentemente de uma simples transação de compra e venda, o recebimento através da permuta está intrinsicamente conectado às etapas de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, o que influencia o montante a ser recebido. No mercado financeiro, a expressão "dinheiro no tempo"[95] ilustra de maneira precisa o princípio pelo qual o proprietário do terreno, ao aguardar as etapas de desenvolvimento da incorporação imobiliária, pode receber uma contraprestação mais vantajosa.

A Lei nº 4.591/64, ao regular as incorporações imobiliárias, em diversas passagens estabeleceu mecanismos para proteger os direitos dos adquirentes de unidades autônomas em caso de rescisão contratual. Um exemplo é a restituição da parcela do valor pago correspondente à construção realizada no terreno, quando a

---

93 A permuta financeira caracteriza-se pela transferência do imóvel ao desenvolvedor imobiliário em troca de uma parcela do valor de venda das unidades a serem construídas. Nessa modalidade, a contraprestação é predominantemente pecuniária, o que confere maior liquidez ao proprietário do terreno. Por outro lado, na permuta física, o proprietário do terreno recebe como contraprestação unidades autônomas do empreendimento. Essa modalidade pode ser mais interessante, em determinadas hipóteses, principalmente em áreas urbanas mais valorizadas onde se desenvolvem empreendimentos de alto padão. O "terrenista permutante" pode receber uma contraprestação maior do que a venda simples e a permuta financeira, em virtude da possível valorização da unidade autônoma no momento seguinte ao recebimento das chaves.

94 A permuta na incorporação imobiliária envolve riscos jurídicos correlatos ao desenvolvimento de obras civis no mercado habitacional, como o atraso no cronograma previamente estabelecido (em razão de questões internas do empreendimento ou da administração pública, por exemplo); possibilidade de vícios redibitórios nas unidades a serem entregues; responsabilidade civil do incorporador por eventuais danos causados aos adquirentes e a incerteza quanto à valorização dos imóveis permutados. Adicionalmente, a complexidade das relações entre as partes envolvidas, como o incorporador, o proprietário do terreno e os adquirentes, aumenta a probabilidade de litígios. Por este motivo a credibilidade da empresa incorporadora e os instrumentos contratuais que definem o negócio merecem uma especial atenção do proprietário do imóvel e dos operadores do direito.

95 "Uma das três ideias-chave das Finanças Racionais, além da diversificação de portfólio e da hipótese do mercado eficiente, diz respeito aos fluxos de caixa descontados. A ideia de "tempo é dinheiro" se refere ao fato de certa quantia, se recebida hoje, valer mais em relação à mesma quantia recebida no futuro. Ela está na raiz do princípio de os valores dos fluxos de caixa futuros deverem ser descontados dos juros de mercado possíveis de se ganhar no período futuro considerado, para se avaliar o valor atual de um investimento. Dessa forma, o Valor Presente é o valor de um montante a ser recebido no futuro, devido ao retorno de um investimento, trazido para o momento atual". COSTA, Fernando Nogueira da. *Tempo e Dinheiro nas Compras ou Vendas a Prazo*. Campinas - SP: IE-UNICAMP, 2022 (Texto de Discussão). Disponível em: TD433.pdf. Acesso em: 21 jan. 2025.

rescisão se dá por iniciativa do proprietário do terreno. A obrigação do proprietário encontra fundamento no princípio da boa-fé objetiva e visa evitar o enriquecimento sem causa[96].

Cabe ressaltar que somente serão devolvidos os valores efetivamente e diretamente utilizados na construção. Todos os demais custos (que correspondem a percentual relevante no desenvolvimento de tais projetos habitacionais, conforme apontado no presente estudo) não serão objeto de ressarcimento por parte do proprietário do imóvel[97].

Apesar das particularidades de cada contrato, os negócios jurídicos celebrados no âmbito da incorporação imobiliária compartilham características comuns. A doutrina majoritária entende que são contratos típicos, pois possuem regulamentação expressa na legislação, disciplinados pela Lei nº 4.591/1964[98] e

---

[96] O artigo 40, § 2º, da Lei nº 4.591/64 estabelece que, em caso de rescisão do contrato de alienação do terreno, o proprietário deve restituir aos adquirentes a parcela do valor da construção que foi acrescentada à unidade autônoma. O acréscimo, com o consequente ressarcimento, também se fundamenta no art. 1255 do código civil: "Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização." Esse regramento reconhece a contribuição dos adquirentes, em certa medida, para a valorização do imóvel e garante que eles não sejam prejudicados pela rescisão do contrato.

[97] "O quantum a ser indenizado a cada adquirente corresponde ao valor das acessões implantadas no terreno, na proporção do coeficiente de construção de cada unidade imobiliária. (…) Apesar de a responsabilidade do titular do terreno limitar-se ao ressarcimento do valor das acessões, vez por outra se questiona se sua responsabilidade não abrangeria, além desse valor, outras parcelas pagas pelos adquirentes ao incorporador.(...)Assim é porque as parcelas pagas pelos adquirentes ao incorporador não se destinam exclusivamente à execução da obra, mas também a outros dispêndios típicos da atividade incorporativa, entre eles os de administração do negócio, os custos financeiros de captação de recursos, a publicidade, que constituem custo da incorporação, da qual não participa o titular do terreno que o transmitiu ao incorporador mediante venda, permuta ou cessão". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 361-362 A jurisprudência acompanha o posicionamento doutrinário: REsp n. 1.360.269/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 8/3/2019.

[98] Alexandre Junqueira. Gomide entende que a incorporação imobiliária não seria uma figura contratual típica, uma vez que não existe propriamente um único contrato de incorporação, mas sim conjuntos de negócios jurídicos conexos atuando na atividade empresarial com o objetivo comum: "A incorporação imobiliária, em nossa concepção, não é um contrato, mas uma atividade empresarial. Embora referida atividade esteja disciplinada na Lei 4.591/1964, não existe um contrato típico de incorporação imobiliária'. Há diversos contratos coligados que decorrem da incorporação imobiliária. Destaque-se, por exemplo, o contrato de compra e venda ou permuta do terreno em que será erigida a obra, o contrato de corretagem firmado entre a empresa que faz a intermediação da venda e o adquirente, o contrato de promessa de compra e venda da unidade entre comprador e incorporador, o contrato de empreitada firmado entre o incorporador e o construtor, dentre outros negócios jurídicos". GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco contratual e incorporação imobiliária*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 254. Os autores Caio Mario da Silve Pereira (p. 230) e Melhim Chaloub se posicionam de forma diversa, definindo o mesmo como modalidade contratual típica, s inserida dentro do complexo de negócios jurídicos regidos pela Lei nº 4.591/1964: "É negócio típico porque tem configuração própria definida de maneira explícita pela lei, fundamentalmente no parágrafo único do art. 28 e nos arts. 29 e 68. A Lei n° 4.591/1964 conferiu tipicidade ao contrato de incorporação, fixando

consensuais, uma vez que se formam pelo simples acordo de vontades das partes, sem exigência de formalidades rígidas para sua validade[99].

1.5
Incorporação imobiliária com mecanismo de captação de crédito

A incorporação imobiliária não se restringe a uma sucessão de contratos. Sob a ótica de atividade socioeconômica, a Lei n.º 4.591/1964 promove o desenvolvimento do espaço urbano e a geração de riqueza[100], viabilizando a entrega de unidades autônomas regularizadas e assegurando rentabilidade aos investidores e desenvolvedores dos projetos[101].

Emprega-se a comercialização antecipada das frações imobiliárias como estratégia de captação de recursos necessários à execução das obras, de forma a promover alterações na esfera jurídica em rede por meio da criação de novos direitos de propriedade e atender tanto às demandas coletivas quanto aos interesses individuais[102].

---

sua estrutura e seus contornos, definindo as condições de sua contratação, enunciando seus efeitos, identificando a figura central (o incorporador) em torno da qual gravitam os atos concernentes ao negócio e tratando das obrigações das partes". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 149. Sobre a definição de tipicidade: "E quando aqui se fala em 'traço típico', é relevante mencionar que os tipos jurídicos são espécie de conceito classificatório, cuja finalidade é possibilitar um juízo de inclusão ou de exclusão de certa figura em determinada classe. Tipicidade, na esfera jurídica, representa a presença de modelos pré-constituídos que devem ser observados para que o efeito legalmente previsto quando da adoção do tipo específico seja de fato alcançado". MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73, 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 1 fev. 2025. p. 80.

99 Além disso (a) apresentam caráter bilateral ou sinalagmático, pois geram obrigações recíprocas entre as partes, impondo ao incorporador a entrega da unidade autônoma (bem como as demais áreas que integram o condomínio) e ao adquirente o pagamento do preço; (b) são onerosos e comutativos, estabelecendo obrigações equivalentes entre as partes, garantindo equilíbrio contratual e (c) são negócios jurídicos de execução sucessiva, pois suas obrigações não se esgotam de imediato, estendendo-se ao longo do tempo, especialmente em razão da necessidade de construção da unidade adquirida.

100 Entre as vantagens, destaca-se a frequente valorização do entorno, impulsionada pela melhoria da infraestrutura local, aumento do valor médio dos imóveis na proximidade e incremento na variedade serviços comerciais disponíveis, gerando benefícios tanto para investidores quanto para a comunidade.

101 Em 2024, o setor da construção demonstrou um impacto significativo no Produto Interno Bruto (PIB) nacional, impulsionado por investimentos públicos e privados em infraestrutura, habitação e projetos sustentáveis. O primeiro semestre registrou um crescimento de 2,5%, refletindo o alinhamento com os investimentos realizados. No segundo trimestre, o setor apresentou um crescimento ainda mais expressivo, atingindo 3,5%, superando o crescimento do PIB nacional no mesmo período Estudos - CBIC – Câmara Brasileira da Industria da Construção. *Estudos*. Disponível em: https://cbic.org.br/estudos/. Acesso em: 30 jan. 2025.

102 VARGAS, Gislei Lutes de Souza et al.. Incorporação imobiliária para a concretização do direito a moradia. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, Jul. 2019. Disponível em:

O momento em que o incorporador, nas palavras de Melhim Chalhub, realiza a "oferta pública"[103] de seu produto aos consumidores se assemelha, em certa medida, aos mecanismos de captação de crédito no mercado financeiro. O fluxo contínuo de recursos, que se inicia após o registro do memorial de incorporação, é destinado em grande parte ao desenvolvimento da obra em um ritmo mais célere. Esse valor geralmente corresponde aproximadamente 20% do custo total do imóvel para o consumidor[104].

O modelo de negócios de incorporação possui um longo ciclo de retorno do investimento, expondo o incorporador a diversos riscos por períodos prolongados. Além do tempo necessário para concluir o processo, os altos valores financeiros exigidos representam um desafio significativo para a saúde financeira das empresas. Isso cria a necessidade de acesso a um capital de giro robusto ou de recursos financeiros, obtidos por meio de bancos ou outras fontes de financiamento[105]. A lição de Rodrigo Xavier Leonardo sobre a questão reforça a característica da

---

https://www.eumed.net/rev/oel/2019/07/concretizacao-direito-moradia.html. Acesso em: 03 dez. 2024.

[103] CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 25.

[104] "Como se sabe, em geral, os adquirentes realizam o pagamento corresponde ao valor de 20% do preço imóvel até a entrega das chaves, momento em que têm ocorrido a desistência dos compromissos de compra e venda por parte dos adquirentes. Isso ocorre porque, após a entrega das chaves, há maior disponibilidade de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, de acordo com a legislação em vigor [lei 4.380/64] o financiamento deverá ser de no máximo 80% do preço imóvel. Ou seja, para obter financiamento imobiliário os adquirentes devem quitar, com recursos próprios, no mínimo 20% do preço do imóvel. Por essa razão, a multa de 50% do valor pago corresponderá a 10% do valor do imóvel, pois corresponde a metade do valor pago (multas de 10% são admitidas pelo direito, inclusive em contratos sob a égide exclusiva da legislação consumerista10) ALVIM, Teresa Arruda; KEI, Priscila. Pena convencional: quatro anos de vigência da lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, §5º. *Migalhas*, publicado em: 21 dez. 2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 03 fev. 2025.

[105] "Os longos ciclos para desenvolvimento e conclusão de um negócio imobiliário fazem com que o incorporador permaneça exposto aos riscos do ambiente durante longos períodos (CAMARGO, 2011). Além do longo período necessário para a conclusão do ciclo da incorporação, os grandes volumes de recursos necessários a sua implantação, também são riscos do setor. Surge a necessidade de grande capital de giro ou captação de capital financeiro ou bancário, que financie seu processo de produção. Durante esse período, é possível que haja, por exemplo, elevação dos custos de produção além do considerado em viabilidade, aumento da taxa de juros, diminuição da disponibilidade e aumento da dificuldade em aquisição de crédito, aumento da inadimplência dos adquirentes, entre outras variáveis". GENARI, M.; CORRÊA, P. de S.; FALCÃO, D. F. Demanda habitacional: Discussões para desenvolvimento de produto da incorporação imobiliária: Housing demand: Discussions for real estate product development. *Revista Foco*, [S. l.], v. 15, n. 1, p. e292, 2022. DOI: 10.54751/revistafoco.v15n1-010. Disponível em: https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/292. Acesso em: 2 fev. 2025.

coligação dos negócios jurídicos[106] (temática esta que será tratado de forma pormenorizada no presente capítulo):

> Como visto, é da necessidade de crédito, tanto para a produção quanto para consumo, que surgem, em verdade, as redes contratuais no mercado mobiliário habitacional, envolvendo negócios voltados para produção, comercialização e garantia dos respectivos créditos concedidos. Assim, é o crédito que impulsiona a união de esforços entre agentes atuantes neste mercado que, solitariamente, pouco resultado alcançariam, seja pelas dificuldades de produção, seja pelas dificuldades de comercialização. Essa afirmação pode ser comprovada, por exemplo, pelo consideravelmente amplo regramento da conexão contratual, surgida da necessidade de crédito, encontrada no direito comparado. Especificamente no que diz respeito ao mercado imobiliário habitacional para consumo, sabe-se que a maior parte das incorporadoras necessita de crédito para realizar as construções, vez que seria impraticável despender, imediatamente, vultosos recursos, na distante esperança de um futuro ressarcimento dos custos e posterior fruição de lucros.

Uma modalidade usual para atingir tais objetivos, dentre outras figuras[107], é a securitização de recebíveis imobiliários. Configura-se como uma operação financeira estratégica que permite às empresas do setor imobiliário (como construtoras e incorporadoras) otimizar seu fluxo de caixa e acessar recursos financeiros no mercado de capitais. Nessa modalidade, a empresa (cedente) aliena seus créditos (recebíveis) futuros, originários de contratos de venda de imóveis, para uma entidade (cessionária), que pode ser uma empresa securitizadora ou um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)[108].

A empresa, ao ceder os recebíveis, aufere um valor presente com deságio em relação ao total dos créditos futuros. Essa dedução representa o custo da securitização, remunerando a entidade que assume o risco de crédito dos devedores (inadimplência dos compradores dos imóveis)[109]. A securitizadora, por sua vez, estrutura uma operação de securitização, transformando os recebíveis em títulos

---

[106] LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: RT, 2003.p. 173-174.

[107] Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE); Letra de Crédito Imobiliário (LCI); Debêntures, dentre outros.

[108] FALCÃO, D. F.; FRANÇA, A. P.; LONGO, O. C. Fontes de recursos para financiamento da incorporação imobiliária. Sources of resources for financing of the real estate incorporation. *Brazilian Journal of Development*, [S. l.], v. 7, n. 9, p. 87742–87768, 2021. DOI: 10.34117/bjdv7n9-098. Disponível em: https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/35624. Acesso em: 02 fev. 2025.

[109] No mercado imobiliário, projetos com maior grau de incerteza, como dificuldades nas vendas, longos prazos de execução, variações nos custos de construção ou baixa liquidez, exigem retornos mais elevados para atrair investidores, refletindo o "prêmio de risco necessário" ou, em outras palavras, crédito mais escasso e mais "caro" para compensar a possibilidade de perdas ou demora no retorno do capital investido.

(Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI) que são ofertados no mercado de capitais. Os investidores, ao adquirir os CRIs, passam a ser os novos titulares dos créditos dos devedores (compradores dos imóveis)[110].

Os pontos aqui tratados ilustram que a figura do investidor também se destaca como um ator relevante na conexão contratual no âmbito da incorporação imobiliária. Na estruturação de capital para projetos de construção civil, a relação entre instituições de crédito e empreendedores é essencial para assegurar a viabilidade econômica e a execução eficiente das obras[111].

Enquanto o agente financeiro tem como principal papel o influxo de recursos indispensáveis ao seu desenvolvimento, o incorporador, como apontado anteriormente, é responsável pela identificação da oportunidade, planejamento estratégico e operacionalização do negócio[112].

O investidor busca uma rentabilidade adequada ao risco associado ao capital aplicado na operação, com base em prazos e indicadores financeiros. Consequentemente, a alocação de capital é condicionada a estudos positivos de viabilidade – ferramenta estratégica para a tomada de decisão das instituições de

---

[110] BASSI, Camillo de Moraes. *Os impactos da lei nº 14.430/2022 sobre as operações de securitização no Brasil*. Rio de Janeiro: Ipea, ago. 2024. 26 p. (Texto para Discussão, n. 3033). DOI: http://dx.doi.org/10.38116/td3033-port. Acesso em: 02 fev. 2025.

[111] "Em face do potencial de receitas sinalizado pelas vendas, o incorporador toma financiamento no mercado financeiro e, em garantia, cede fiduciariamente à instituição financiadora os créditos (existentes e futuros) constituídos nas promessas de venda e dá em garantia o terreno e as futuras acessões do conjunto imobiliário; o financiamento é relevante porque, em regra, o montante das parcelas pagas pelos adquirentes durante a obra (cerca de 20% do preço de venda) é insuficiente para custeá-la no prazo programado para sua execução; seu valor é liberado parceladamente, em correspondência às etapas da obra; a instituição financiadora exerce diretamente a cobrança dos créditos cedidos em garantia fiduciária e credita ao incorporador os valores recebidos para amortização do financiamento (arts. 18 a 20 da Lei 9.514/1997)". CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, RDCC, Doutrina Nacional, v. 7, abr./jun. 2016. p. 3. Disponível em: RDCivCont_n.7.08.PDF. Acesso em: 02 jan. 2025.

[112] "Quando se trata de problemas de aglutinação de capitais de investimento para desenvolver projetos da Construção Civil, é relevante separar as duas figuras, como faço nas exposições sobre securitização, cuja ênfase é associar investidores a um empreendedor, que, tendo detectado a oportunidade de investimento, se encarrega de analisar, planejar, implantar e operar, ou gerenciar a operação. Nesta figura, numa posição limite, INVESTIDOR entrega o empreendimento ao gerenciamento do EMPREENDEDOR e este não investe, ou, quando o faz, aplica recursos usando o mesmo vetor do investidor. Para falar sobre o caminho da decisão. entretanto, não há necessidade dessa diferenciação, considerando-se uma figura para decidir que investe e gerencia". LIMA JUNIOR, João da Rocha. *Decidir sobre investimentos no setor da construção civil*. São Paulo, 1998. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo: Epusp/PCC, 1998. Disponível em: repositorio.usp.br. Acesso em: 17 dez. 2024.

crédito[113], uma vez que possibilita avaliar sua sustentabilidade econômica[114] – especialmente sob a ótica de retorno do capital aplicado no mercado da construção civil[115].

Apresentado um panorama da incorporação imobiliária, o texto a seguir detalha conceito de redes contratuais de forma geral e, na sequência, dentro do universo do mercado habitacional. Conceitos relevantes para a compreensão global do tema serão apresentados na sequência. Por esta razão, ao longo do trabalho, esses elementos serão articulados com outras figuras jurídicas e explorados de modo a permitindo uma análise completa.

1.6
Conexão contratual

A partir do século XX, a economia mundial apresentou contínuas e profundas modificações, rompendo com a rigidez do individualismo e da competição de outrora para adotar, de forma gradual, modelos baseados na colaboração e na interdependência[116].

---

[113] "O Sistema Financeiro Nacional (SFN) é formado por um conjunto de entidades e instituições que promovem a intermediação financeira, isto é, o encontro entre credores e tomadores de recursos. É por meio do sistema financeiro que as pessoas, as empresas e o governo circulam a maior parte dos seus ativos, pagam suas dívidas e realizam seus investimentos". BANCO CENTRAL DO BRASIL. *Sistema Financeiro Nacional (SFN)*. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/sfn. Acesso em: 17 dez. 2024.

[114] GOLDMAN, Pedrinho. *Introdução ao planejamento e controle de custos na construção civil brasileira*. 4. ed. São Paulo: Pini, 2004. p. 167.

[115] A relação risco-retorno representa o princípio fundamental das finanças segundo o qual, quanto maior o risco associado a um investimento, maior deve ser o retorno esperado pelo investidor como compensação. O risco, nesse contexto, corresponde à incerteza sobre os resultados futuros do investimento, enquanto o retorno é a remuneração esperada pelo capital alocado. ITO, Minoru. As taxas de retorno dos projetos de concessão e PPP do setor de rodovias. Rio de Janeiro, 2015. 132 p. Dissertação (Mestrado) - Fundação Getúlio Vargas. Escola Brasileira de Administração pública e de Empresas, Rio de Janeiro, 2015.

[116] "A economia internacional — um sistema articulado de economias nacionais intercambiando bens, serviços, capitais e tecnologia, em um contexto dinâmico de assimetrias estruturais — passou por diversas fases ao longo do século XX: saltos tecnológicos, mudanças de padrões monetários, crises financeiras, anos de crescimento sustentado seguidos de conjunturas de estagnação, surtos de liberalização alternando com impulsos de protecionismo comercial, incorporação de novos atores econômicos e preservação de velhas desigualdades estruturais, fases de fechamento e de abertura aos movimentos de pessoas e aos fluxos de capitais, redistribuição dos fluxos de renda em direção de novos centros de acumulação e confirmação de antigos mecanismos de concentração e de acumulação, enfim, uma gama variada de tendências e de ciclos tão diversos quanto os processos políticos que marcaram um século ao mesmo tempo destruidor e criador". ALMEIDA, Paulo. A economia internacional no século XX: um ensaio de síntese Publicado. In: SILVA, Francisco Carlos Teixeira da (org.). Enciclopédia de Guerras e Revoluções do Século XX - As Grandes Transformações do Mundo Contemporâneo: Conflitos, Cultura e Comportamento Rio de Janeiro: Campus, 2004. Disponível em: (PDF) A economia internacional no século XX: um ensaio de síntese. Acesso em: 09 dez. 2024.

Esse modelo, em vez de direcionar recursos e benefícios exclusivamente para grandes corporações, promove a participação de pequenos e médios empresários em uma estrutura ampliada, favorecendo, em certa medida, uma distribuição mais equilibrada de oportunidades econômicas. Ao redefinir os pilares tradicionais da economia, o modelo impulsionou o surgimento de novos mercados e a inclusão de diferentes atores no processo produtivo global[117].

A nova dinâmica das atividades empresariais, marcada por crescentes camadas de complexidade (em razão do incremento de partes e operações envolvidas), torna as relações contratuais igualmente dinâmicas, especialmente em empreendimentos complexos e de longa duração, como por exemplo grandes projetos de engenharia civil. Nessas situações, as relações contratuais se configuram como redes flexíveis e funcionais, direcionadas a alcançar um resultado global, equilibrando economicidade e competitividade frente aos custos de transação[118].

Consequentemente, os negócios jurídicos devem visar não apenas a proteção dos interesses individuais das partes, mas também a promoção de um

---

[117] "Em diversos setores, as pequenas empresas têm gerado um volume maior de inovações se comparadas às grandes empresas e têm demonstrado ser bastante flexíveis e capazes de se adaptar rapidamente às mudanças tecnológicas. Paralelamente, as experiências da Terceira Itália e do Vale do Silício nos EUA passaram a apontar para a existência de ganhos de competitividade através da criação de redes de cooperação entre empresas localizadas em determinada região (*cluster*s)". MELSOHN, Maria Claudia Mazzaferro. *Processo de internacionalização de pequenas e médias empresas brasileiras.* São Paulo, 2006. p. 109. Dissertação (mestrado) - FGV Escola de Administração de Empresas de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: Microsoft Word - 1-CAPA[1].doc. Acesso em: 26 dez. 2024.

[118] "Em vários setores – por exemplo, a construção de grandes obras, como usinas, shoppings centers, empreendimentos imobiliários complexos como os 'novos bairros' que, frequentemente, são acrescidos às metrópoles ou o fornecimento de matéria-prima para grandes indústrias, como energia elétrica, gás natural e petróleo – os contratos destinados a implementá-las traduzem, concomitantemente, uma relação destinada a perdurar longamente no tempo, cujos dados não são ou não podem ser, todavia, integralmente conhecidos e, portanto, passíveis de prévia apreensão, regulação e controle por meio das cláusulas contratuais. Dito de outro modo: o contrato, nessas situações, deve ser um instrumento apto a solucionar e regrar problemas técnicos, operacionais, econômicos, jurídicos, e até políticos, não passíveis de previsão e de regramento pontual na data de sua conclusão. Por esta razão, as partes injetam em um texto estrutural de base algumas previsões 'abertas' que supõem, para a sua completa operacionalização, a conexão com outras previsões complementares e/ou aditivas e a possibilidade de modificação ou de adição pontual ao texto contratual de base. Há, pois, 'incompletude' textual. Porém, nessas situações a incompletude deliberada não é 'defeito': no mais das vezes, se relaciona com a maior ou menor competitividade e economicidade dos denominados custos de transação. Diante da certeza sobre as incertezas, as partes preferem deixar a regulação de certos aspectos para o futuro, se e quando for necessário regulá-los. O contrato, então, consistirá parte de uma rede complexa, em que se entrecruzam nexos econômicos, funcionais e finalistas dirigidos a alcançar um 'resultado global'". MARTINS-COSTA, Judith; NITSCHKE, Guilherme. Contratos Duradouros Lacunosos e Poderes do Árbitro: Questões Teóricas e Práticas. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, v. 1, n. 1, p. 1.249-1.250, 2015.

objetivo comum e integrado. Assim, a celebração dos contratos transcende a mera formalização de obrigações, exigindo que sua estrutura reflita uma rede interligada e orientada para fins coletivos. Nesse contexto, Enzo Roppo ressalta que o desenvolvimento dos contratos insere-se na ideia de uma "operação econômica", em que os instrumentos jurídicos não atuam de forma isolada, mas se configuram como elementos de um conjunto interdependente. Em outras palavras, essa abordagem enfatiza a necessidade de conceber os pactos como mecanismos que promovem a integração e a eficácia das relações, assegurando a realização de objetivos que ultrapassam a proteção dos interesses particulares em favor de uma finalidade abrangente[119].

Adota-se, assim, uma perspectiva sistêmica que reconhece que determinadas relações econômicas não se configuram de forma isolada, mas se desenrolam em redes interconectadas[120]. Essa abordagem destaca a importância de compreender os vínculos entre os diversos agentes e fatores que atuam conjuntamente, evidenciando que a integração entre os elementos é imprescindível para a formação e a sustentabilidade dos sistemas econômicos contemporâneos[121].

---

[119] "«Contrato» é um conceito jurídico: uma construção da ciência jurídica elaborada (além do mais) com o fim de dotar a linguagem jurídica de um termo capaz de resumir, designando-os de forma sintética, uma série de princípios e regras de direito, uma disciplina jurídica complexa. Mas como acontece com todos os conceitos jurídicos, também o conceito de contrato não pode ser entendido a fundo, na sua essência íntima, se nos limitarmos a considerá-lo numa dimensão exclusivamente jurídica — como se tal constituísse uma realidade autónoma, dotada de autónoma existência nos textos legais e nos livros de direito. Bem pelo contrário, os conceitos jurídicos — e entre estes, em primeiro lugar, o de contrato — reflectem sempre uma realidade exterior a si próprios, uma realidade de interesses, de relações, de situações económico-sociais, relativamente aos quais cumprem, de diversas maneiras, uma função instrumental. Dai que, para conhecer verdadeiramente o conceito do qual nos ocupamos, se torne necessário tomar em atenta consideração a realidade económico-social que lhe subjaz e da qual ele representa a tradução científico-jurídica: todas aquelas situações, aquelas relações, aqueles interesses reais que estão em jogo, onde quer que se fale de «contrato» (o qual, nesta sequência, já se nos não afigura identificável com um conceito pura e exclusivamente jurídico). As situações, as relações, os interesses que constituem a substância real de qualquer contrato podem ser resumidos na ideia de operação económica. De facto, falar de contrato significa sempre remeter - explícita ou implicitamente, directa ou mediatamente - para a ideia de operação económica. ROPPO, Enzo. *O contrato*. Imprenta: Coimbra, Almedina, 2009. p. 7-8.

[120] No âmbito dos projetos relacionados ao desenvolvimento imobiliário, essa visão se mostra particularmente relevante. Conforme apontado no presente texto, empreendimentos nesse setor exigem uma articulação harmoniosa entre múltiplos contratos, investimentos e parcerias, os quais se entrelaçam de maneira a assegurar não apenas a viabilidade técnica e financeira dos projetos, mas também a promoção de objetivos coletivos e o atendimento de interesses sociais mais amplos. Dessa forma, a compreensão dos negócios jurídicos como parte de um sistema integrado revela-se fundamental para a efetiva gestão e realização de obras civis de significativa envergadura, onde a interdependência entre os elementos contratuais e econômicos desempenha um papel central.

[121] "As prestações no contrato de construção serão tanto mais complexas e exigirão tanto mais articulação quanto maior for o nível de complexidade técnica, tecnológica e financeira do

A interpretação doutrinária sobre contratos conexos – dentro da lógica do sistema da funcionalização civil-constitucional no Brasil[122] – os descreve como negócios jurídicos distintos, estruturados em circunstâncias específicas dentro de um contexto, que objetivam alcançar um propósito econômico particular e, consequentemente, geram implicações jurídicas para todos os envolvidos na busca do objetivo benéfico comum[123].

É importante destacar que o instituto apresenta uma terminologia variada nos estudos sobre o tema, abrangendo expressões como contratos coligados[124], coligação contratual[125], contratos conexos[126] e redes contratuais[127]. De modo geral, os autores fundamentam a adoção ou não desses termos com base em argumentos sólidos e bem estruturados, os quais não serão aprofundados nesta dissertação. Assim, ao longo do presente trabalho, todas as expressões supracitadas serão utilizadas como sinônimos.

A análise das interconexões entre negócios jurídicos aponta distintas concepções acerca da união contratual. Pontes de Miranda[128] e Orlando Gomes[129]

---

projeto. Ainda, quanto mais abrangente for o escopo do programa contratual ou quanto mais especialidades envolvidas, mais interações serão exigidas pela dinâmica da relação das partes". CARMO, Lia Uema do. *Contrato de construção de grandes obras*. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. p. 142.

122 Judith Martins-Costa, ao declarar que o contexto ou, nas suas palavras, "circunstâncias do fato" são o filtro para ponderação de regras e princípios contratuais afirma que "o motivo determinante tem eficácia ao menos como regra de interpretação, para indicar qual foi a base contratual levada em conta pelos pactuantes. Em outras palavras, o motivo determinante, comum a ambas as partes, não pode ser descartado como irrelevante, antes formando uma espécie de 'base subjetiva' pressuposto condicionante de compreensão do concreto negócio jurídico considerado como fato social e regulamento de interesses econômicos". MARTINS-COSTA, Judith. O método da concreção e a interpretação dos contratos: primeiras notas de uma leitura suscitada pelo Código Civil. *Revista brasileira de direito comparado*, n. 31, p. 135-175, 2006.

123 KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos*: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 275.

124 MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Contratos coligados no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

125 KATAOKA, Eduardo Takemi. *A coligação contratual*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

126 KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos*: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

127 LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: RT, 2003.

128 "Cada negócio jurídico tem o seu suporte fático, os seus elementos, nucleares ou não; e a forma é acidental, sem qualquer influência de um na sorte do outro negócio. As regras jurídicas são próprias jurídicas são próprias de cada um, ainda que se trate de regras jurídicas dispositivas ou interpretativas. A aceitação de duas ofertas, na mesma carta, só une externamente". MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. Tomo III. § 290. Porto Alegre: Bookseller, 2001. p. 250.

129 "A união externa é simplesmente instrumental. (...) Neste caso, não há propriamente coligação de contratos, pois não se complementam nem se excluem". GOMES, Orlando. *Contratos.* Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. p. 104-105.

propõem que, nas modalidades a seguir apontadas, não estaria caracterizado o fenômeno da coligação contratual: a "união externa" e a "união alternativa". A primeira caracteriza-se pela correspondência entre contratos em virtude de sua celebração concomitante, mantendo, contudo, sua autonomia individual; enquanto a segunda baseia-se na ocorrência de um evento, de modo que, a depender de uma condição, somente um dos instrumentos se efetiva, estabelecendo relações alternadas e excludentes, sem a formação de uma rede contratual integrada.

Nesse contexto, segundo os autores citados acima, a condição essencial para a coligação de negócios jurídicos reside na "dependência bilateral", entendida como uma interdependência substancial entre as obrigações assumidas[130]. Trata-se, pois, de acordos interligados por uma condição recíproca, em que a existência ou eficácia de um contrato subordina-se à verificação de pressupostos estabelecidos em outro. Essa configuração impõe uma relação complexa, na medida em que modificações em um dos instrumentos podem desencadear efeitos cascata no sistema contratual, constituindo um mecanismo de dependência intrínseca entre os compromissos pactuados[131].

Autores como Ruy Rosado de Aguiar[132], José Carlos Barbosa Moreira[133], Arnoldo Wald[134], bem como os já citados Carlos Nelson Konder e Rodrigo Xavier

---

[130] GOMES, Orlando. *Contratos.* Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019, p. 34-35.

[131] O autor Thiago Mackey Martins de Assiss Gomes afirma que tais autores são influenciados pela doutrina alemã sobre contratos coligados: ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Tradução de Carlos Melon Infante. *Tratado de derecho civil*. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1966. Seguem as suas conclusões: "Dois elementos guardam relevo nesta teoria. Primeiramente, o entendimento de que da unidade ou pluralidade de contraprestações emana a diferenciação entre um contrato com causa mista e a relação contratual coligada. Na primeira hipótese, pode até haver a diversidade de prestação, mas a contraprestação é una; no segundo, além da diversidade de prestação há, ainda, a diversidade de contraprestação. Em segundo lugar, aqui já aparece a ideia de interdependência entre os contratos coligados. Apontam os autores que, tendo as partes querido uma relação de dependência, não apenas a validade de um contrato dependerá da validade do outro, mas igualmente, de acordo com as manifestações de vontade, o término de um contrato levará ao término do outro". GOMES, Tiago Mackey Martins de Assis. *Contratos Coligados*: Equilíbrio Econômico e Financeiro & Demais Temas Relevantes. São Paulo: Quartier Latin, 2023. p. 52-53.

[132] AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003. p. 89-90.

[133] MOREIRA, José Carlos Barbosa. Unidade ou pluralidade de contratos: contratos conexos, vinculados ou coligados. *Revista dos Tribunais*, n. 448, fev. 1973. p. 51-60. Republicação na Revista dos Tribunais n. 817. São Paulo: RT, nov. 2003. p. 753-762.

[134] Arnoldo Wald evidencia a possibilidade da propagação dos efeitos de um pacto para o outro. Dessa forma, além da dependência típica entre o contrato acessório e o principal, é possível estabelecer que em determinadas hipóteses, a extinção do instrumento secundário conduza à cessação do principal (como por exemplo cláusula resolutiva em contrato de locação baseada no falecimento, falência ou interdição do fiador). Da mesma maneira, quando um negócio global é segmentado em pactos distintos, porém interdependentes, configura-se a presença de uma inter-relação que reforça a complementaridade entre eles. WALD, Arnoldo; CAVALCANTI, Ana

Leonardo, enfatizam que a coligação contratual deve ser entendida como um sistema integrado, no qual os instrumentos jurídicos celebrados têm relativizada, em certa medida, parte de sua individualidade objetivando alcançar um fim coletivo e econômico-socialmente relevante. Segundo essa abordagem, a interdependência funcional dos acordos não apenas confere coesão ao conjunto, mas também possibilita que a efetividade de um determinado pacto influencie e gere repercussões sobre os demais atores da relação obrigacional, configurando uma dinâmica que transcende a mera soma das partes.

Ademais, essa perspectiva contemporânea ressalta a importância de se considerar o conjunto de contratos como um verdadeiro organismo jurídico, no qual cada elemento possui relevância para a manutenção do equilíbrio e da eficácia das relações jurídicas. A função econômico-social atribuída à coligação contratual implica que o sistema não se limita à execução de obrigações isoladas, mas sim à promoção de um desempenho conjunto que visa atender a interesses coletivos, garantindo maior segurança jurídica e eficiência na realização dos objetivos pactuados[135].

Ao tratar de construções conceituais em distintos sistemas legais, que, naturalmente, apresentam uma pluralidade de interpretações, tanto no âmbito interno quanto sob a perspectiva do direito comparado (Itália, França, Portugal, Espanha, Estados Unidos da América, Argentina, dentre outros), Rodrigo Xavier Leonardo aponta fatores recorrentes – denominadores comuns – que ele identifica em suas análises, merecedores de destaque[136]:

> i) coexistência de múltiplos contratos que, apesar de se diferenciarem em sua estrutura, mantêm as causas objetivas peculiares a cada um;
> ii) estabelecimento de um vínculo funcional entre os negócios jurídicos, preservando sua autonomia;

Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi. *Direito das obrigações e teoria geral dos contratos*. 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 229-232.

135 "Nos contratos em colaboração em rede há uma pluralidade de vínculos típicos e atípicos, conexos entre si. O 'cimento' é a colaboração que pode ser baixar os custos, ou aumentar a eficiência, ou as vendas. O essencial neles é que se consegue um efeito de conjunto superior à soma das individualidades. O que mantém unidos estes grupos é o interesse na colaboração. Igualmente, para que se mantenham unidos, é necessário que existam obrigações de colaborar à manutenção e a noção de causa sistemática". LORENZETTI, Ricardo Luis. *Fundamentos do direito privado*. Tradução de Véra Maria Jacob de Fradera. São Paulo: RT, 1998. p. 197.

136 LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004. p. 132.

iii) presença de uma interdependência econômica entre os mesmos e
iv) relevância jurídica da conexão entre esses instrumentos contratuais, passível interpretação tanto pela intenção subjetiva das partes quanto pela reciprocidade das obrigações, em análise objetiva.

A doutrina ressalta que a integração financeira entre contratos estabelece uma conexão que não apenas vincula suas consequências econômicas, mas também projeta efeitos jurídicos de um sobre o outro. Nesse contexto, em complemento à clássica relação de subordinação entre o contrato acessório e o principal, deve-se avaliar o fato de que a extinção (ou até mesmo determinadas alterações) do negócio jurídico central pode resultar, automaticamente, na correspondente modificação de todos os demais instrumentos interligados em cadeia[137].

Essa interdependência funcional entre contratos autônomos caracteriza a figura dos contratos conexos em sentido estrito. A ligação, embora não suprima a individualidade de cada pacto, direciona-os à consecução de um objetivo econômico unificado. A formação desse nexo pode ocorrer entre as mesmas partes contratantes ou envolver terceiros, desde que compartilhem a finalidade econômica abrangente que transcende os limites de cada acordo isolado. Desse modo, a convergência de interesses manifesta-se nos elementos constitutivos do negócio jurídico, como a causa, o consentimento, o objeto ou as bases negociais, estabelecendo uma relação de vinculação sistêmica entre os pactos celebrados[138].

Nos casos em que um empreendimento unitário é segmentado em diversos ajustes contratuais autônomos, mas interligados, emerge a noção de coordenação, ou seja, a necessária articulação entre os negócios jurídicos objetivando assegurar

---

[137] "Nos contratos coligados, a resolução de um atua sobre o outro, resolvendo-o. Para isso, é preciso verificar, em primeiro lugar, se um contrato está para o outro assim como o principal está para o acessório; nesse caso, o incumprimento da obrigação do contrato principal leva à sua resolução e, também, à do acessório. Se o descumprimento é deste, a resolução concomitante do principal somente ocorrerá se for impossibilitada a sua prestação, ou se tornar extremamente onerosa – a exigir sacrifício anormal e desproporcional ao devedor –, ou se eliminar o interesse do credor. Se os contratos coligados tiverem a mesma importância, a resolução de um atingirá o outro, se demonstrado que um não teria sido firmado sem o outro ("sinalagma genético"), ou que a impossibilidade de um determina a do outro, ou que o incumprimento de um afeta o interesse que o credor pretendia ter no cumprimento do outro ("sinalagma funcional"). Pode acontecer que a prestação onerosa assumida em um contrato seja correspondente à vantagem garantida em outro, de tal sorte que a falta de um poderá abalar o equilíbrio que o conjunto dos contratos garantia". AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003. p. 90.

[138] FORGIONI, Paula A. *Contratos empresariais*: teoria geral e aplicação. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 57-58.

a concretização da finalidade pretendida pelas partes envolvidas.

Ressalte-se que a teoria do grupo contratual não abrange negócios em que o ponto de conexão seja irrelevante, ou seja, não é suficiente que exista uma simples operação econômica compartilhada. Na sua estrutura, é imprescindível a caracterização de interdependência funcional marcante, de modo que um contrato não subsista autonomamente sem o outro, perdendo completamente seu significado se considerado isoladamente[139].

Conforme apontado, a existência de coligação contratual introduz uma gama de efeitos jurídicos que afetam tanto os contratos quanto as partes que compõem tal união. Por via de consequência, um aspecto relevante na aplicação prática de tal instituto é o fato de que as relações entre contratos conexos acarretam deveres específicos de conduta para toda a rede[140].

Além dos deveres gerais atribuídos às partes em qualquer vínculo negocial, acrescentam-se os deveres secundários, também denominados deveres laterais de conduta entre todos que compõem tal sistema. Embora não atinjam diretamente o contrato principal, são essenciais para o adequado desenvolvimento da relação obrigacional e o cumprimento integral das prestações envolvidas, influenciando toda a estrutura da rede[141].

Diante das singularidades ressaltadas ao longo desta investigação, a doutrina defende que a interpretação dos acordos não deve restringir-se a um único instrumento. Ao contrário, recomenda-se observar a interligação entre múltiplos negócios jurídicos, nos quais cada pacto atua como meio para viabilizar operações

---

[139] TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. Exceção de contrato não cumprido na coligação contratual. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 10, n. 2, p. 1-26, 2021. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/746. Acesso em: 3 fev. 2025.

[140] GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP, 2018. p. 150-151.

[141] "O princípio da boa-fé regula não apenas a interpretação das cláusulas do contrato referida anteriormente, mas ainda o reconhecimento desses deveres secundários (não diretamente pactuados) derivados diretamente do princípio, independentemente da vontade manifestada pelas partes, a serem observados durante a fase de formação e de cumprimento da obrigação e mesmo, em alguns casos, após o adimplemento desta. São deveres que excedem o dever de prestação. Assim são os laterais de esclarecimento (informações sobre o uso do bem alienado, capacitações e limites), de proteção (evitar situações de perigo), de conservação (coisa recebida para experiência), de lealdade (não exigir o cumprimento de contrato com insuportável perda de equivalência entre as prestações), de cooperação (prática dos atos necessários à realização dos fins plenos visados pela outra parte) etc. Esses deveres laterais de conduta, como acima considerados, podem ser definidos como deveres que, não interessando à obrigação principal, são todavia essenciais ao correto processamento da relação obrigacional em que a prestação se integra". MOTA, Maurício. A pós-eficácia das obrigações revisitada. The post-effectiveness of obligations revisited. *Revista Quaestio Iuris*, UERJ, v. 04, n. 01, 2011. p. 351-423.

integradas.

A análise da coligação ou conexão contratual suscita diversos questionamentos, inclusive no que concerne à terminologia adotada. Em linhas gerais, parte-se do pressuposto de que os chamados contratos coligados são aqueles que, por determinação legal, em função do caráter acessório de um deles ou em razão do conteúdo (expresso ou implícito), permanecem ligados, estabelecendo uma relação de dependência, seja ela unilateral ou recíproca, orientados por um propósito econômico partilhado[142].

Essa perspectiva estabelece um propósito além dos limites contratuais específicos, (i) fundamentando o surgimento de uma estrutura dinâmica e complexa de unidade econômica da transação e (ii) impondo que a disciplina jurídica aplicável às partes e a interpretação de seus atos estejam alinhadas com os objetivos comuns perseguidos na operação como um todo[143].

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n.º 1.475.477-MG,[144] confirma que a conceituação da rede contratual como um balizador para qualificação de determinadas relações jurídicas não só permite ao julgador uma contextualização mais efetiva da dinâmica das transações, como também promove uma aplicação eficaz das normas pertinentes[145]. O voto da

---

[142] "Em primeiro lugar, fica clara a diferença entre a união de relações contratuais e os contratos coligados. Na primeira, o vínculo entre as relações jurídicas é externo ou acidental, ocorrendo porque os contratos são celebrados simultaneamente, envolvendo as mesmas partes ou o mesmo instrumento. A coligação faz-se presente quando contratos se vinculam segundo um determinado nexo funcional. Essas relações contratuais buscam uma mesma finalidade econômica". FERNANDES, Marcelo Cama Proença. *A eficácia dos contratos na perspectiva civil-constitucional*: um exame do princípio da relatividade no âmbito das coligações contratuais. Brasília, 2012. 252 f., il. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade de Brasília, Brasília, 2012. p. 171. Disponível em: 2012_MarceloCamaProençaFernandes.pdf. Acesso em: 22 nov. 2024.

[143] TEPEDINO, Gustavo. Controvérsias sobre contratos coligados e a aplicação da teoria do grupo econômico. *Soluções Práticas*, São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, v. 3, p. 267-83, nov. 2011. p. 270.

[144] Resumo do caso: Ipiranga Produtos de Petróleo S/A (locatária originária) e Posto Morada Ltda (sublocatária) firmaram contrato de sublocação de um posto de gasolina, incluindo equipamentos, uso da marca, exclusividade e aquisição mínima de produtos. Devido ao descumprimento contratual do Posto Morada, a Ipiranga moveu ação com base na Lei n.º 8.245/1991, requerendo a rescisão do contrato, a desocupação do imóvel e o pagamento de aluguéis atrasados. O juízo de primeiro grau julgou a ação procedente. Contudo, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais proveu a apelação do Posto Morada, extinguindo a demanda sob o entendimento de que o contrato configurava predominantemente uma relação empresarial, não se aplicando a Lei do Inquilinato. Este ponto foi levado à apreciação da instância especial registrado sob o nº REsp n. 1.475.477/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021, que consta do Informativo de Jurisprudência Número 697 da referida corte.

[145] "Ao situar o processo qualificatório em um patamar mais elevado, a consideração da conexão contratual permite, além de um enquadramento mais adequado nos negócios concretos e a consequente determinação das normas aplicáveis, um controle mais eficaz de merecimento de

relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, acompanhado por unanimidade pelos demais integrantes da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, apontou de forma didática a aplicação prática do instituto:

> Nota-se, portanto, que a coligação dos contratos foi realizada a fim de que eles possam materializar os interesses das partes, enquanto, de outro lado, a eficácia de um contrato repercutirá nos demais, não obstante cada uma das espécies contratuais conexas não perca suas características e efeitos próprios. Sendo assim, o contrato de sublocação não perde a sua autonomia e não se desnaturaliza mesmo nas hipóteses em que a convenção firmada pelas partes anexar outras espécies contratuais com o único objetivo de concretizar e viabilizar sua finalidade econômica. É notório que as relações jurídicas para a comercialização de derivados de petróleo possuem uma complexidade diferenciada e envolvem, via de regra, valores consideráveis, o que justifica a coligação de diversos contratos típicos para formação de um instrumento robusto e seguro que possa regular de forma satisfatória o negócio jurídico e viabilize a finalidade econômica pretendida. Por conseguinte, o fato de o contrato estabelecer, além da sublocação, a obrigação de compra e venda de produtos exclusivamente da locadora, mediante aquisição de quantidade mínima, assim como prever os direitos de utilização da marca da distribuidora e de escolha dos locais de colocação dos letreiros e anúncios para divulgação de produtos, configura a interligação funcional dos contratos, mediante a justaposição desses. Depreende-se, na verdade, que o negócio jurídico da sublocação é complementado por outras figuras contratuais, as quais se conjugam para garantir a eficaz execução funcional do contrato, e não para lhe alterar o objeto. […] Diante dessas considerações, não se pode afastar a incidência da Lei n. 8.245/1991 (Lei de Locação) ao caso dos autos, pois há apenas uma justaposição dos contratos coligados, aplicando-se a norma de cada um deles de forma harmônica, ou seja, havendo o inadimplemento dos aluguéis, abre-se a possibilidade de a locadora ajuizar a ação de despejo, da mesma forma que, se houvesse, por exemplo, a mora no pagamento.

O trecho acima transcrito reafirma a relevância da conceituação da rede contratual como um parâmetro essencial para a qualificação de determinadas relações jurídicas complexas. Essa abordagem possibilita ao intérprete uma análise contextualizada da dinâmica das transações, promovendo, de forma mais eficiente, a aplicação das normas jurídicas pertinentes[146].

Essa perspectiva[147] alinha-se ao entendimento de Caio Mário da Silva

---

tutela (meritevolezza)". GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP, 2018. p. 155.

146 "A exceção originada de um contrato pode ser aplicada aos demais a eles coligados em função da operação econômica unida?, mesmo que não estejam envolvidas as mesmas partes em todos os contratos. Portanto, em relações coligadas, verifica-se que a questão dos efeitos dos descumprimentos das obrigações contratuais acarreta muitos eventos que poderão culminar em penalidades cruzadas e até rescisão de contratos que compõem a rede contratual. Logo, estando o contrato complexo em uma rede de coligação contratual, tais aspectos deverão integrar o método de interpretação". GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP, 2018. p. 164.

147 O aresto reflete posicionamento majoritário do Superior Tribunal de Justiça em questões semelhantes, ou seja, defendendo a aplicabilidade da Lei n. 8.245/1991 aos contratos firmados

Pereira, segundo o qual, quando os contratos se encontram funcionalmente articulados e voltados a objetivos comuns, acabam por compartilhar o mesmo desfecho. A consecução de um deles permanece condicionada à vigência do outro, instaurando uma relação de dependência recíproca. Esse vínculo faz com que a validade e a eficácia de um contrato fiquem subordinadas aos efeitos correspondentes de outro instrumento que integra o nexo jurídico[148].

1.7
Contratos conexos na incorporação imobiliária

A natureza eminentemente complexa[149] do desenvolvimento imobiliário ilustra de forma evidente o instituto da conexão contratual, tendo em vista que o incorporador pode agir em diversas frentes ao longo das múltiplas fases do negócio, envolvendo uma ampla gama de partes e instrumentos jurídicos, cada qual submetido a regime normativo próprio[150]: (i) corretor, ao conectar o dono do terreno

---

entre a distribuidora de combustíveis e os postos de revenda, ainda que haja pactos adjacentes ao contrato de aluguel do imóvel em que se desenvolverão as atividades. No mesmo sentido, dentre outros: REsp n. 839.147/PR, Rel. Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, julgado em 23/6/2009, DJe 3/8/2009.

148 "O fenômeno econômico encontra perfeita correspondência no plano jurídico, na figura dos 'contratos coligados' ou 'contratos unidos'. Fator característico da coligação reside na subordinação de cumprimento: o de uma prestação é subordinado ao da outra, isto é, as instalações somente teriam interesses econômico em face das importações, e estas destinavam-se a que fossem instalados os materiais e equipamentos (l'adempimento di una prestazione è subordinata all'adempimento dell'altra, diz MESSINEO). A interligação contratual, que pode ser de origem legislativa, também se dá em decorrência da vontade das partes". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Obrigações e contratos – pareceres*: de acordo com o Código Civil de 2002. Seleção, atualização legislativa e ementas de Leonardo de Campos Melo, Ricardo Loretti Henrici e Cristiane da Silva Pereira Motta. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 211-212.

149 O termo "complexidade", além da questão jurídica (que trata de múltiplos negócios jurídicos, partes e interesses diversos), também reflete os grandes desafios na atuação empresarial neste setor: "O imobiliário é um mercado multidisciplinar que atrai companhias de diversas naturezas, com origens e histórias muito diferentes. […] O potencial de ganho e a visibilidade que os imóveis proporcionam explicam também por que tantos empresários de áreas distintas e profissionais liberais de áreas distantes se envolvem com negócios imobiliários. […]. As barreiras de entrada no mercado imobiliário são mínimas, o que pode ser bom do ponto de vista de oportunidade, mas perigoso sob a ótica de conhecimento do desafio e das ameaças. ELIAS, Eduardo Militão Elias; LIMA Karla. *Real estate 3.0*: as boas práticas de gestão do PMI e outros segredos e estratégias da Cyrela, Mauá Capital e MRV para a gestão de negócios imobiliários. Indaiatuba, SP: Edição do Autor, 2017. p. 33.

150 "Com exemplos que integram o cotidiano das empresas, tais como contratos de colaboração, de infraestrutura e de comercialização de bens de utilidade pública, demonstra-se que os efeitos da união de elementos diversos numa relação contratual unitária ou em pluralidade de contratos são uma corrente que avança cada dia mais e com mais força. Que as vicissitudes de tais relações complexas tenham efeitos relevantes, seja nos demais elementos — se for uma relação unitária - ou nos demais contratos - se forem coligados - não há qualquer dúvida. Por essa razão sua interpretação com o objetivo de dirimir conflitos e conservar o contrato (sempre que possível) de forma equilibrada com base no sistema jurídico tem contornos tão especiais". GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP,

com os compradores, (ii) mandatário, ao representar o proprietário junto a compradores e construtores, buscando sempre alinhar os interesses de ambas as partes; (iii) construtor; (iv) agente financeiro e (v) vendedor, dentre outros[151].

No campo da aplicação prática voltada ao mercado habitacional, tanto a interpretação do instituto da incorporação imobiliária quanto os efeitos (validade e eficácia) perante as partes e terceiros também são desenvolvidos dentro do contexto das relações coligadas, em que os interesses dos contratantes devem ser sopesados com os demais negócios jurídicos (celebrados por outros personagens), visando ao êxito do desenvolvimento do empreendimento imobiliário em que todos estão inseridos. Ou seja, deveres (principais, secundários, acessórios e laterais) próprios do sistema obrigacional complexo[152].

Em razão de tais especificidades, a possibilidade de constituição de condomínios especiais, aliada às garantias de proteção ao adquirente e às regras de rescisão contratual, representa um marco na legislação brasileira e permite que o mercado imobiliário evolua de forma sustentável, dentro das possibilidades estruturais e dos incontáveis desafios econômicos que todos os brasileiros enfrentam – e ainda enfrentarão – ao longo do tempo[153].

Inicialmente, destaca-se a necessidade de delimitar uma figura jurídica tradicional que ilustra, de modo evidente, o ponto central em que se forma uma rede contratual: o condomínio edilício, modalidade específica de condomínio regulada pela legislação brasileira[154]. Diferentemente do condomínio geral[155], na modalidade edilícia coexistem a propriedade individual das unidades autônomas e a propriedade

---

2018. p. 184.

151 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 221.

152 Sobre o complexo de interesses e deveres relacionados aos negócios jurídicos: de um lado, os correlacionados aos interesses de prestação: (i) deveres de prestação (i.i) principais (relacionados ao *prestare*, consubstanciados num *dare, facere* ou *non-facere*) e (i.ii) secundários (destinados a preparar o cumprimento obrigacional ou assegurar sua realização e como sucedâneo da obrigação principal, caso das perdas de danos) e (ii) deveres anexos ou instrumentais (atuantes para otimizar o adimplemento satisfatório, voltados não ao 'prestar', mas ao 'como prestar'); de outro, os voltados aos interesses de proteção, consubstanciados nos deveres de proteção (não se voltam ao *prestare*, mas se destinam a implementar uma ordem de proteção às partes independentemente do adimplemento obrigacional). MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: critérios para sua aplicação. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 238-248.

153 Sobre o tema cabe a citação de frase do escritor e administrador Max Gehringer: "O Brasil é um país que tem momentos de estabilidade entre crises, e não crises entre momentos de estabilidade". GEHRINGER, Max. *Um Brasil*: edição especial 10 anos: 700 frases que traduzem o País. 1. ed. São Paulo: D.H. Russo Produções, 2024. p. 58.

154 arts. 1.331 a 1.359 do Código Civil, Leis nº 4.591/64 e nº 4.864/65.

155 arts. 1.314 e seguintes do Código Civil.

compartilhada das áreas comuns, estabelecendo uma complexa teia de relações jurídicas entre os condôminos.

A distinção fundamental reside na autonomia das frações ideais e suas respectivas acessões, interligadas às partes comuns do empreendimento. Enquanto no condomínio geral a propriedade é exercida em conjunto sobre a totalidade do bem, no condomínio edilício os condôminos detêm propriedade exclusiva sobre suas unidades autônomas (apartamentos, casas, lotes, frações de tempo em multipropriedade) e titularidade compartilhada sobre as áreas comuns (elevadores, portaria, etc.)[156].

A origem do condomínio edilício reside, usualmente, na atividade de incorporação imobiliária. Para o exercício desta atividade, a lei exige que o incorporador institua o condomínio por meio do registro do Memorial de Incorporação[157]. Este registro possui dupla função: (i) dividir o terreno em tantas frações ideais quantas forem as futuras unidades autônomas; e (ii) conferir autonomia ao direito real de propriedade de cada fração ideal e suas acessões, habilitando o titular (incorporador e futuros adquirentes) a dispor desse direito de forma independente, sem a necessidade de anuência dos demais titulares[158].

---

[156] "Há, portanto, verdadeira simbiose entre a propriedade individual e a copropriedade, na qual a parte comum está funcionalizada a fim de potencializar a utilidade da unidade autônoma, sendo impossível dissocia-las.(...)O critério que distingue as unidades autônomas, de acordo com o §1° do artigo 1.331 do Código Civil', é a possibilidade de utilização independente.Esse dispositivo exemplifica as unidades autônomas como apartamentos, lojas, escritórios e sobrelojas, sem excluir outras hipóteses. Tais unidades podem ser alienadas ou gravadas livremente por seus proprietários sem a necessidade de anuência dos demais condôminos, fazendo-se a ressalva apenas no que concerne aos abrigos de veículos, cuja alienação ou locação dependerá de autorização expressa da convenção de condomínio.(...)As partes comuns, por outro lado, são as "coisas de uso coletivo, as instalações úteis ou necessárias a todos" (...)Justamente devido à relevância dessas partes para a devida utilização de cada propriedade exclusiva é que a lei determina o condomínio dos proprietários das unidades autônomas sobre elas, sendo deles a responsabilidade de administrá-las em conjunto de acordo com o interesse de todos. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Fundamentos do direito civil - 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 250-252.

[157] A Lei 14.382/2022, dentre outras inovações, acrescentou o §15 no artigo 32 da lei: "O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único." Deste modo, restou superado o entendimento de que seria necessário também registro da instituição de condomínio após a finalização da obra e averbado o habite-se na matrícula do imóvel objeto da incorporação imobiliária defendida, principalmente, por Registradores interessados na possibilidade de cobrança de custas também para este segundo ato. CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 98-100.

[158] "O fenômeno jurídico, que ocorre com a realização da promessa de contratar, ou diretamente pela compra e venda de unidades autônomas a serem construídas ou em construção, resume-se à aquisição de parte ideal de terreno a que será agregada, por intermédio de acessão pela construção de obras, partes indivisas e partes divisas, entre as quais está a unidade condominial autônoma. No caso da incorporação imobiliária, a realização do negócio jurídico incorporativo,

A instituição do condomínio, por meio do registro da incorporação imobiliária, decorre da natureza jurídica desta como negócio de alienação das unidades autônomas, conjugada à construção do empreendimento. Este ato representa, portanto, o objetivo final do incorporador[159].

A conjugação da propriedade coletiva e individual no condomínio edilício exige uma organização específica para a gestão do empreendimento. A lei disciplina o exercício dos direitos inerentes a essa propriedade especial, definindo os órgãos da administração do condomínio (assembleia geral, síndico, conselho fiscal) e as peculiaridades de seu funcionamento, tanto na fase de construção quanto na de utilização do empreendimento[160].

Com a averbação do "habite-se" no Registro de Imóveis, após a conclusão

---

considerado irretratável pela lei, excetuada a hipótese acrescida pela Lei n° 13.786/2018 (art. 67-A, §§ 10 e 12, LCI) resulta em duas ordens de consequências: a constituição de um direito com eficácia real para os adquirentes da unidade após o registro pertinente, apesar de ainda não existir a coisa (unidade condominial); a atribuição do direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder (art. 32, § 2°, da LCI)". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 87.

159 "A incorporação busca basicamente a formação de um condomínio. Desenvolve-se por meio de sucessão de atos jurídicos e materiais. Ocorrem fundamentalmente quatro atividades negociais com participação do incorporador. Há um contrato que objetiva a aquisição do terreno; a seguir ocorre a formalização dos contratos preliminares para aquisição das unidades autônomas e um contrato de prestação de serviços do incorporador. Depois é contratada a construção propriamente dita. Esses vários ajustes podem apresentar nuanças diversas no caso concreto, podendo figurar em vários instrumentos ou em apenas um. (…) O incorporador não se coloca somente como mandatário, empreiteiro ou realizador. Trata-se da figura catalisadora de um complexo, de um feixe contratual. Centraliza, administra e deve concluir o empreendimento. Com vasto âmbito de responsabilidades descritas na lei. Há um contrato normativo, com cláusulas predispostas que ficam arquivadas no registro imobiliário e todos os adquirentes das unidades condominiais necessariamente aderem a esse pacto, que são obrigatórias. É permitido, no entanto que em cada contrato com os aderentes acrescentem cláusulas atinentes a preço, forma e prazo de pagamento, acabamento interno das unidades, restrições de vizinhança etc, as quais podem não constar das cláusulas padrão. Dessa forma temos um pacto misto, constante de cláusulas de adesão e cláusulas, em princípio, paritárias". VENOSA, Sílvio de Salvo; WELL, Lívia Van. *Condomínio em edifício*: teoria e prática. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2022. p. 23.

160 "A administração do condomínio edilício é disciplinada contratualmente pelo respectivo regimento interno, aprovado pelos condôminos, em assembleia-geral, na forma prevista na convenção do condomínio.
Enquanto a convenção é ato institucional normativo da compropriedade formada pelos condôminos, o regimento interno é simples ato de administração do edifício, disciplinador da conduta interna dos condôminos, locatários ou frequentadores dos apartamentos ou escritórios. A convenção condominial deve estabelecer os direitos e obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros; o regimento interno do edifício deve impor simplesmente os deveres dos ocupantes e frequentadores do pré-dio, para possibilitar a coexistência harmônica dos que o habitam. Nem sempre esses caracteres diferenciadores são observados na convenção e no regimento interno, havendo casos em que só há um instrumento para regular todas as situações do condomínio, o que é um mal, pela indistinção entre os direitos e obrigações dos coproprietários, concernentes ao condomínio, e os preceitos de conduta interna dos que utilizam o edifício, a qualquer título". MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 12. ed. Atualizada por Giovani da Silva Corralo e Fábio Scopel Vanin. São Paulo: Malheiros, 2023. p. 27.

da obra, o condomínio edilício é formalmente consolidado, com a individualização das unidades autônomas e a atribuição de suas respectivas frações ideais. A partir deste momento, o condomínio passa a exercer todas as suas competências de autogestão, o que inclui a eleição do síndico, a aprovação da convenção condominial e a prática dos demais atos necessários à sua regular administração[161].

Em resumo, o desenvolvimento imobiliário é uma união entre empreendedor e gestor de negócios que reúne todas as funções, objetivando a construção e a alienação de frações ideais vinculadas a unidades autônomas sob o regime condominial[162]. Na correta acepção, o instituto da "incorporação imobiliária" refere-se a uma grande variedade de negócios jurídicos para atingir seu objetivo econômico[163]. Vale destacar precisa definição de Orlando Gomes[164]:

---

[161] "Uma vez concluída a obra, deve o incorporador obter junto à autoridade municipal a "carta de habitação", e entregar as unidades autônomas aos seus respectivos adquirentes. Para tanto, primeiramente, o incorporador deve providenciar, perante o Registro de Imóveis competente, a averbação da construção, com a individualização das unidades autônomas e a instituição do condomínio sobre as coisas de uso comum. Afinal, como bem ressalta Melhim Namem Chalhub, 'ainda que esteja materialmente concluída a construção, a unidade imobiliária não terá existência legal se sua construção não for averbada e se sua individualização não for assentada no Registro de Imóveis. E esse assentamento que faz nascer a unidade imobiliária com identidade própria, integrante de um conjunto de unidades autônomas'. O descumprimento deste dever, ou o retardamento do incorporador em cumpri-lo, o torna responsável pela indenização dos prejuízos que por sua causa os adquirentes porventura venham a sofrer (cf. art. 44). Diante da omissão ou do atraso do incorporador em proceder a averbação da construção, o construtor passa a ter o mesmo dever, sob pena de tornar-se solidariamente responsável pela indenização dos adquirentes (cf. art. 44, § 1.°)". GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011 p. 118.

[162] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 231.

[163] "A operação econômica, na sua materialidade, como substrato real necessário e imprescindível daquele conceito; o contrato, como formalização jurídica daquela, isto é como conquista da ideia de que as operações econômicas podem e devem ser reguladas pelo direito, e como construção da categoria científica idônea para tal fim; o direito dos contratos, como conjunto - historicamente mutável - das regras e dos princípios, de vez em quando escolhidos para conformar, duma certa maneira, aquele instrumento jurídico, e, portanto, para dar um certo arranjo - funcionalizado a determinados fins e determinados interesses - ao complexo das operações econômicas efetivamente levadas a cabo". ROPPO, Enzo. *O contrato*. Imprenta: Coimbra, Almedina, 2009. p. 10-11.

[164] "No primeiro caso o contrato de venda ou promessa de venda da fração ideal do terreno estaria unido ao de incorporação *stricto sensu* simplesmente porque lavrados no mesmo instrumento. No segundo caso, tanto o de construção como o de instituição do condomínio estariam, sem se fundirem, conservando a própria individualidade e formando uma unidade econômica, dependentes do contrato de alienação da fração ideal do terreno. Tratar-se-ia de uma união com dependência unilateral, tanto mais evidente quando a vinculação entre as frações de terreno e o negócio de construção é estabelecida na lei em termos que não deixam dúvida quanto à impossibilidade de ser dono de uma unidade autônoma sem ser condômino de terreno sobre o qual se elevou a edificação. Não estaria fora de cogitação o enquadramento, na categoria das uniões com dependência recíproca, dos três contratos, supostamente autônomos, se em consideração se levar que o de venda da fração ideal do terreno dependeria, do mesmo modo, dos dois outros, tendo em vista que se desfaz se eles não forem executados". GOMES, Orlando.

> Na determinação da natureza jurídica do contrato de incorporação imobiliária cabem breves considerações a respeito de sua unidade. A incorporação abrange distintos atos jurídicos que podem ser objeto de contratos diversos: compra e venda ou promessa de venda de coisa comum e de coisa privativa, construção de edifício ou de um conjunto de edificações, instituição de condomínio especial. Todos eles se reúnem num só instrumento para um só fim. Tem-se indagado, entretanto, se são contratos coligados ou contrato único. Se constituem uma união de contratos, pergunta-se se a coligação é meramente instrumental ou com dependência unilateral. (…) A verdade é, porém, que se trata de prestações típicas de três contratos, unificadas por uma causa típica. Essas prestações não perdem a individualidade mas se fundem numa unidade complexa que adquire tipicidade ao ser definida, nomeada e disciplinada na lei. Embora certas disposições legais deixem a impressão de que a venda da fração ideal do terreno, a construção do edifício e a instituição do condomínio conservam a independência como contratos distintos, tão interpenetrados se acham como meios jurídicos para ser alcançada certa e invariável finalidade, que se não pode duvidar de sua unificação numa espécie contratual de traços inconfundíveis.

O referido autor tratou da questão específica sobre o tema no parecer com o título "Promessa de venda coligado a contrato de construção", publicado em compilação datada de 1988. O estudo apresenta, de maneira didática, o regime legal da construção imobiliária, destacando como a rede contratual se expande progressivamente ao longo das fases de desenvolvimento do empreendimento, com novos negócios jurídicos sequencialmente celebrados em decorrência dos instrumentos previamente estabelecidos. Nas palavras do autor: "um sendo a causa do outro"[165].

A conexão também deve ser analisada sob a prática operacional no mercado imobiliário, considerando os negócios jurídicos sob a perspectiva econômica e social dos agentes envolvidos. Esses contratos possuem uma dinâmica própria,

---

Contratos. Atualizado por Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 333.

165 "O contrato de construção insere-se na relação mais ampla de incorporação imobiliária, ou a esta se coliga. O incorporador constrói, ele próprio, o edifício ou promove a sua construção, por empreitada ou por administração, hipótese na qual contrai uma obrigação de fazer, a de diligenciar para que a obra seja executada. Quando o incorporador contrata com terceiro a construção do edifício, coliga o contrato ao de incorporação e, nesse caso, não o absorve. Quando incorpora e constrói, o contrato de construção não é autônomo e a relação não é triangular. Interessa quanto a isto examinar unicamente a modalidade de incorporação na qual a empresa incorporadora promete vender frações ideais de terreno de sua propriedade e se obriga a construir por empreitada unidades autônomas, constituindo um condomínio regido pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Tal contrato de empreitada é celebrado em série com os promitentes compradores das frações ideais, mas um a um, de sorte que nele figura cada qual como dono da obra que mandou fazer. (...) Em face da necessidade econômica do financiamento nas incorporações imobiliárias, poder-se-ia dizer que é um contrato coligado ao da empreitada nesses empreendimentos, na modalidade de união com dependência mediante coligação voluntária". GOMES, Orlando. *Novissimas questões de direito civil.* São Paulo: Ed. Saraiva, 1988. p. 134-135.

tornando fundamental a compreensão de seus aspectos em diferentes etapas desta atividade econômica[166].

Evidencia-se, assim, que a complexa rede de relações interligadas estabelecida no contexto da incorporação imobiliária transcende os limites individuais de cada contrato, projetando seus efeitos sobre todos os envolvidos no empreendimento (adquirentes, contratados, subcontratados, agentes financeiros, corretores, entre outros). A harmonia na execução dos contratos revela-se essencial, pois o atraso ou a inadimplemento de obrigações por qualquer parte impacta diretamente a esfera jurídica da coletividade contratual, em virtude da clara unidade econômica que caracteriza essas relações[167].

Outra ilustração de negócios jurídicos conectados no âmbito do desenvolvimento imobiliário emerge a partir do registro do memorial de incorporação na matrícula do imóvel. Nesse estágio, os adquirentes das frações autônomas, que convergem em objetivos ao celebrar os respectivos pactos de compra e venda, inauguram uma dinâmica contratual orientada à formação de um futuro condomínio. Dessa maneira, a relação evolui naturalmente para a esfera condominial, evidenciando a transformação de simples compradores em membros de um ente coletivo regido por normas próprias, em conformidade com a legislação aplicável[168].

Conforme desenvolvido anteriormente, nessa hipótese a coligação contratual tem como finalidade a criação de novos direitos reais de propriedade, consubstanciados nas unidades imobiliárias que o incorporador deve produzir, sendo o cumprimento recíproco de cada um dos contratos de compra e venda indissociável dos demais[169].

---

166 RIZZARDO FILHO, Arnaldo. *Curso de redes contratuais.* Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2022. p. 37.

167 "Considerado o conjunto dos contratos de aquisição de imóveis numa dada incorporação, os adquirentes vinculam-se por uma espécie de *affectio societatis,* pois a finalidade dos contratos é comum a todos, circunstância que cria um complexo de relações interligadas e dependentes entre si e faz com que os efeitos da relação jurídica individual ultrapassem o limite intrínseco de cada contrato, individualmente considerado, e avancem para seu nível extrínseco, espraiando sobre toda a comunidade composta pelos participantes da incorporação, particularmente o conjunto dos adquirentes". CHALUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária: Aspectos do sistema de proteção do adquirente de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 75, 2013, p. 167. Disponível em: RDI_75.indb. Acesso em: 03 jan. 2025.

168 LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004. p. 137.

169 "São normalmente considerados coligados contratos cuja vinculação, além de repercutir na sua interpretação e qualificação, podem afetar sua eficácia. Isto é, as vicissitudes de um, como a invalidade ou ineficácia por causa superveniente, podem acabar por também tornar o outro

A instrumentalização da mencionada rede contratual entre os adquirentes/condôminos, é positivada na Lei do Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no art. 32, em seus incisos, e o acréscimo do § 1º-A (modificada pela Lei n.º 14.382/ 2022)[170], que conceitua a constituição do "condomínio especial", aqui entendida como sinônimo de condomínio edilício[171], conforme interpretação dos Enunciados (i) n.º 8921 da I Jornada de Direito Civil e (ii) n.º 10022 da I Jornada de Direito Processual Civil[172]. Consequentemente, a formalização acarreta múltiplas consequências para o desenvolvimento da incorporação imobiliária, a exemplo da possibilidade de constituir novas matrículas para as unidades autônomas em fase de construção, encerrando-se, assim, a matrícula original[173].

---

ineficaz, conforme o aforisma latino, *simul stabunt*, *simul cadent*". KONDER, Carlos Nelson. Qualificação e coligação contratual. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 406, p. 55-86, nov./dez. 2009.

170 "Como se não bastasse, o art. 32, §1º-A da Lei 4.591/64, com a redação introduzida pela Lei 14.382/2022 dispõe, atualmente, que o 'registro do memorial de incorporação sujeita as frações ideais de terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe da anuência dos demais condôminos'. Com isso, resta cristalino o intuito legislativo de submeter tais frações ideais ao regime próprio do condomínio edilício desde o registro do memorial de incorporação no registro de imóveis, quando, por força do disposto no art. 32, i, acima mencionado, já se saberá quais são as características e a destinação das unidades futuras". MAIA, Roberta Mauro Medina. Em que momento se constitui o condomínio edilício no âmbito das incorporações imobiliárias?. In: *AGIRE Direito Privado em Ação*, n.º 60, 2023. Disponível em: https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire60. Acesso em: 27 maio 2024.

171 "Após a vigência da alteração legislativa, se discutiu se o condomínio especial a que alude a L. 4.591/64 é o condomínio edilício dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil. Não resta dúvida alguma que se trata de instituto único, que somente recebeu nomes diversos nas duas leis". LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.331 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil comentado*. 17. ed. São Paulo: Manole, 2023. Comentário ao art. 1.331 do Código Civil. No mesmo sentido: ""A terminologia não é uniforme. Insiste-se em qualificá-la, acentuando um dos seus aspectos, como condomínio, acrescentando, para distingui-lo do ordinário ou geral, as seguintes expressões: relativo, sui generis, por andares ou apartamentos de edifícios com apartamentos autônomos, condomínio em edificações, ou condomínio especial em edifícios. Qualquer dessas denominações pode ser aceita". GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Atualizador Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: GenForense, 2009. p. 250.

172 I Jornada de Direito Civil - Enunciado 89: "O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.
I Jornada de Direito Processual Civil - Enunciado 100: Extensão da expressão "condomínio edilício" no CPC/73: "Interpreta-se a expressão condomínio edilício do art. 784, X, do CPC de forma a compreender tanto os condomínios verticais, quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil".

173 A legislação encerrou longa divergência de interpretação sobre o momento da constituição do condomínio durante o desenvolvimento da incorporação imobiliária. Em síntese: dentre outras, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo entendia que somente após a averbação da construção este seria instituído e a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro defende a tese positivada na referida legislação. CARLOS EDUARDO ELIAS DE OLIVEIRA e FLÁVIO TARTUCE se posicionam em sentido contrário declarando que na verdade teria sido instituída a nova figura do "condomínio protoedilício", pois o *"*condomínio edilício não nasce com o registro da incorporação imobiliária na matrícula, e sim com o futuro registro da instituição do condomínio edilício na forma do art. 1.331 do Código Civil (CC), do art. 7º da lei

Nessa etapa, a manutenção do fluxo de recursos decorrentes dos pagamentos (geralmente em parcelas mensais) pelos adquirentes mostra-se imprescindível para viabilizar as sucessivas fases de edificação das propriedades autônomas[174]. Esse processo acarreta repercussões sociais significativas, visto que muitas vezes os adquirentes em potencial utilizam praticamente todas as suas economias no pagamento inicial e comprometem uma parcela substancial de sua renda mensal para suportar as prestações do financiamento. Essa é uma das razões que faz com que tal atividade demande atenção especial por parte do legislador[175].

Para o objetivo a ser desenvolvido no presente tópico, é relevante tratar mais uma vez da conceituação da função social do contrato – principalmente de sua interpretação como mecanismo de tutela e resolução de tensões entre os anseios patrimoniais particulares, decorrentes da relação contratual – e dos direitos de maior magnitude na tábua axiológica do sistema jurídico, a exemplo dos direitos coletivos, difusos ou individuais, quando concernentes à existência digna[176].

Desse modo, a atenção se volta para a funcionalização especificamente em relação aos contratos celebrados pelos adquirentes das futuras unidades autônomas, visto que a justificação dos seus efeitos deve convergir com objetivos que se sobrepõem ao interesse individual de cada contratante (desde que fundamentados em valores socialmente relevantes e respaldados pelos princípios constitucionais)[177].

4.591/64 e do art. 167, I, '17', da lei 6.015/73". OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; TARTUCE, Flávio. Condomínio protoedilício e condomínio edilício: distinções à luz da lei 14.382/22 (Lei do SERP). *Migalhas*, 23 jan. 2023. Disponível em: http://bit.ly/3QZTU1D. Acesso em: 02 jan. 2025.

174 Tais contratos coligados, geralmente firmados entre os adquirentes das unidades autônomas e determinada Sociedade de Propósito Específico (SPE) responsável pelo desenvolvimento imobiliário, são estruturados sob a forma de pessoa jurídica, cuja gestão financeira, contábil e societária é voltada exclusivamente para finalização do condomínio edilício, sendo o patrimônio de afetação garantia adicional que fortalece o sistema de "caixa exclusivo", ou seja, sequer pode ser aportados recursos de terceiros que não as partes integrantes da rede contratual. As mencionadas figuras jurídicas serão analisadas detalhadamente nos próximos capítulos.

175 CHALHUB, Melhim Namem. *Da Incorporação Imobiliária.* Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 66.

176 RENTERIA, Pablo. Considerações acerca do atual debate sobre o princípio da função social do contrato. In: MORAES, Maria Celina Bodin de. *Princípios de direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 289-290.

177 "O interesse social não é oposto ao interesse das partes, mas uma atribuição do ordenamento sob a perspectiva macroscópica e normativa. Sob o ponto de vista singular, a consequência direta da função social dos contratos é a proteção do interesse particular de um dos contratantes: a finalidade imediata a ser alcançada pela função social dos contratos é de natureza econômica e particular, e a finalidade mediata é de natureza social e geral. BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Função social dos contratos*: interpretação à luz do Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 316.

Sob essa perspectiva, a função social não deve ser entendida meramente como um instrumento de proteção a um dos sujeitos da relação contratual. Ao contrário, impõe um conjunto de obrigações para todos os envolvidos, de modo a promover maior equilíbrio, cooperação e responsabilidade nas tratativas privadas. Nesse sentido, insere-se na lógica do ordenamento civil-constitucional contemporâneo, que valoriza a harmonia entre interesses individuais e o bem-estar coletivo[178].

Ao longo do presente capítulo, foi apresentado o fato de que a dinâmica da incorporação imobiliária, como mecanismo de viabilização da construção e alienação de unidades habitacionais futuras, fundamenta-se na premissa da venda antecipada, essencial para a capitalização necessária ao desenvolvimento do empreendimento[179]. Essa modalidade contratual, de natureza contratual e real complexa, repousa na confiança mútua e na observância dos princípios da boa-fé objetiva, pilares fundamentais para a estabilidade das relações negociais.

A função social do contrato, aplicada em paridade com a função social da propriedade, impõe que os contratos de incorporação não apenas sirvam aos interesses individuais das partes, mas também contribuam para o desenvolvimento social e econômico[180]. A segurança jurídica, nesse aspecto, exige que os negócios jurídicos sejam interpretados de forma a promover o adimplemento das obrigações e a efetiva entrega do imóvel, evitando o enriquecimento sem causa e o prejuízo injusto. Os operadores do direito têm buscado soluções que preservem a viabilidade do empreendimento e a proteção dos adquirentes[181].

Em acordão oriundo do Superior Tribunal de Justiça, registrado como REsp

---

178 TEPEDINO, Gustavo. Notas sobre a função social dos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. t. 3. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 148.

179 ABRAINC - Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias; SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de SP. *O ciclo da incorporação imobiliária*. Disponível em: abrainc.org.br. Acesso em: 03 fev. 2025.

180 CHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidore do novo Código Civil*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 268-269.

181 "A constatação de que vivemos em uma era de incertezas e de que o mecanismo de aplicação do direito é guiado por uma lógica informal não permite abrir mão da segurança jurídica. A previsibilidade das decisões judiciais é também uma questão de justiça, pois decorre da necessária coerência e harmonia que devem caracterizar o sistema". MORAES, Maria Celina Bodin. Do juiz boca da lei à lei segundo a boca do juiz: notas sobre a aplicação-interpretação do direito no início do século XXI. In: CASSETTARI, Christiano et al.. (coord.). *10 Anos de vigência do código civil brasileiro de 2002*: estudos em homenagem ao professor Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 69.

51.169/RS e relatado pelo Min. Ari Pargendler, foi declarada a solidariedade do agente financeiro decorre da unicidade do negócio, concebido como um "negócio de aquisição da casa própria", afastando a ideia de duas transações estanques. No corpo do acórdão, invocou-se o posicionamento do autor Araken de Assis, para quem, ainda que seja possível visualizar cada elemento em separado, as operações de construção e financiamento não admitem cisão absoluta, pois perderam a autonomia e a simetria que tradicionalmente possuíam. Desse modo, segundo o aresto, tais operações se fundiram, com algumas variações, em uma nova categoria contratual complexa, voltada à aquisição da unidade autônoma[182].

Sob a ótica da coligação contratual, esse entendimento ressalta a existência de uma interdependência substancial entre os distintos componentes do negócio, cuja funcionalidade ultrapassa a mera soma de atos negociais. Em vez de serem encarados como pactos isolados, construção e financiamento se apresentam como partes de uma mesma estrutura, concebida para viabilizar o objetivo comum — a aquisição habitacional.

Nesse sentido, percebe-se o diálogo entre o Direito Civil e as exigências do contexto social, haja vista que a garantia de uma transação segura e eficaz interessa não apenas às partes diretamente envolvidas, mas também ao desenvolvimento da função social dos contratos com as ressalvas a seguir pontuadas:

> A incidência dos princípios e das cláusulas gerais na interpretação dos contratos complexos não deve ser hierárquica, e sim compor toda a teia, as eventuais sobreposições, buscando vislumbrar o quantum de risco assumido por cada parte. Relacionar a função social com equilíbrio econômico do contrato e solidariedade social nos contratos complexos requer analisar como e em quais momentos tais princípios podem incidir nas referidas operações[183].

A apreciação desses aspectos requer uma abordagem criteriosa, que se atenha às particularidades de cada vínculo jurídico no sofisticado arranjo contratual da incorporação imobiliária. Tal zelo visa afastar (i) uma tutela insuficiente de direitos das partes, (ii) uma intervenção excessiva na autonomia privada e, sobretudo, (iii) eventuais prejuízos à coletividade em prol de um só indivíduo, garantindo, assim, a harmonia entre esses dois alicerces do ordenamento civil.

---

[182] REsp n. 51.169/RS, relator Ministro Ari Pargendler, Terceira Turma, julgado em 9/12/1999, DJ de 28/2/2000, p. 76.

[183] GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP, 2018. p. 211.

Encerrando este capítulo, ressalta-se que o próximo abordará especificamente o instituto jurídico previsto nos artigos 32, “n”, e principalmente 34 da Lei n.º 4.591/64: trata-se do direito concedido ao incorporador de “denunciar” ou “desistir” da incorporação dentro de um prazo de carência por ele estabelecido. Tal faculdade é formalizada mediante averbação na matrícula onde se encontra registrado o projeto imobiliário, conferindo ao incorporador e aos demais sujeitos envolvidos maior segurança jurídica e delineando os limites de sua atuação no decorrer da execução do empreendimento.

2
Lei nº 4.591/64 – O instituto previsto no art. 34

2.1
Denúncia da incorporação imobiliária

Conforme apontado ao longo do presente estudo, o direito contratual, em sua formulação tradicional, consagrou o princípio da relatividade dos contratos – *res inter alios acta* – como um dogma fundamental. Esse princípio estabelece que os efeitos obrigacionais de um pacto restringem-se às partes que o celebraram, protegendo a esfera jurídica de terceiros alheios à avença. Embora tenha desempenhado um papel crucial na estabilidade das relações negociais em um contexto histórico, essa concepção mostra-se insuficiente diante da dinâmica multifacetada do direito contratual contemporâneo[184].

A globalização acelerou a sofisticação dos mercados e o consequente surgimento de novas modalidades contratuais. O resultado é uma intrincada rede de relações econômicas, nas quais os interesses de terceiros frequentemente estão interligados aos instrumentos celebrados, mesmo que não figurem como signatários diretos. A dicotomia entre partes e terceiros, portanto, torna-se inadequada para abarcar a complexidade das relações negociais atuais[185].

Um exemplo ilustrativo encontra-se nas relações de consumo, que, antes limitadas a simples trocas mercantis, hoje envolvem operações financeiras complexas, com a participação de instituições financeiras, securitizadoras e outros agentes econômicos. A cessão de crédito, o financiamento e outras operações

---

184 '"Novos tempos traduzem outro modo de apreender tradicionais institutos jurídicos. Não se trata de aniquilar a autonomia privada, mas sim de superar o ciclo histórico do individualismo exacerbado, substituindo-o pela coexistencialidade. Quem contrata não mais contrata apenas com quem contrata, eis aí o móvel que sinaliza, sob uma ética contratual contemporânea, para a solidariedade social". FACHIN Luiz Edson. *Questões do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 24.

185 '"As transformações históricas, todavia, colocaram em xeque a aplicabilidade do princípio nesses termos, bem como a própria legitimidade de seu fundamento. A complexificação das relações de troca deu origem a estruturas contratuais cada vez mais complexas, nas quais a rígida divisão entre parte e terceiro revela-se insuficiente para a compreensão de todas as nuances da realidade. Nesse sentindo, vem se reconhecendo a existência de diferentes graus de intensidade de efeitos contratuais perante terceiros (PENTEADO, 2007, p. 27). A insuficiência da abordagem dicotômica se revela desde as frequentes operações empresariais complexas, envolvendo negócios diversos entre holdings, subsidiárias e instituições financeiras, como o *project finance*, até os contratos civis mais singelos, como a locação de unidade habitacional dentro de condomínio". KONDER, Nelson de Paula Konder. A "relativização da relatividade": aspectos da mitigação da fronteira entre partes e terceiros nos contratos. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 23, n. 1, p. 81-100, mar. 2019.

acessórias criam vínculos econômicos e jurídicos entre consumidor, fornecedor e terceiros, desafiando a aplicação estrita do princípio da relatividade[186].

Nos grandes empreendimentos de incorporação imobiliária, a superação do princípio da relatividade contratual torna-se ainda mais evidente. A viabilidade desses projetos está intrinsecamente ligada a uma complexa rede de instrumentos jurídicos interdependentes, envolvendo financiadores, garantidores, seguradoras, fornecedores e demais agentes do setor. Embora cada contrato mantenha sua autonomia, todos convergem para um objetivo econômico comum, configurando uma interconexão que transcende os limites individuais de cada pacto. A inexecução ou falha em qualquer elo dessa cadeia contratual pode comprometer a integralidade do empreendimento, evidenciando a necessidade de uma abordagem sistêmica das relações jurídicas envolvidas[187].

Consequentemente, doutrina e jurisprudência têm reconhecido a necessidade de mitigar ou até afastar o princípio da relatividade em determinadas situações, buscando soluções que garantam a efetividade dos negócios jurídicos e a proteção dos interesses legítimos das partes envolvidas, tudo através interpretação do direito civil-constitucional, com o desdobramento dos deveres principais de prestação em demais categorias que merecem tutela tanto no momento da celebração do contrato como na sua execução[188].

---

[186] MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 107.

[187] "Para o incorporador, o ciclo completo do empreendimento é longo e começa meses ou anos antes do lançamento, incluindo aquisição do terreno, aprovação do projeto, obtenção de licenças e registro da incorporação, gerando custos significativos antes das vendas (CBIC, 2017). Esse ciclo é complexo e enfrenta diversos riscos comerciais, jurídicos, financeiros e de produção. A execução bem-sucedida requer planejamento sólido, gestão eficaz e suporte contínuo de assessoria jurídica, contábil e financeira para mitigar esses riscos. riscos e alcançar lucratividade no empreendimento (Oliveira, 2019)". PANTALEÃO, C. Q. et al.. Análise da aplicação de metodologias de gestão e planejamento na incorporação imobiliária. *Caderno Pedagógico*, *[S. l.]*, v. 21, n. 9, p. e7967, 2024. DOI: 10.54033/cadpedv21n9-176. Disponível em: https://ojs.studiespublicacoes.com.br/ojs/index.php/cadped/article/view/7967. Acesso em: 7 jan. 2025.

[188] "Longe do intuito de esgotar sua exposição, os deveres principais ou primários de prestação constituem o fulcro ou o núcleo dominante, a "alma" da relação obrigacional em ordem ao conseguimento de seu fim. Daí que sejam eles que definem o tipo de contrato, sempre que se trate de uma relação dessa natureza. Há também deveres secundários ou acidentais de prestação, que se mostram suscetíveis de revestir duas modalidades. Distinguem-se, na verdade, dos deveres meramente acessórios da prestação principal, os quais se destinam a preparar o cumprimento ou a assegurar a sua perfeita realização (assim, na compra e venda, o dever de conservar a coisa vendida até a entrega ou o dever de embalá-la e transportá-la), os deveres secundários com prestação autônoma. Nesta última categoria, por seu turno, o dever secundário pode revelar-se sucedâneo do dever principal de prestação (o caso da indenização resultante da impossibilidade culposa da prestação originária, que a substitui) ou coexistente com o dever principal de prestação (o caso da indenização por mora ou cumprimento defeituoso, que acresce

A teoria dos contratos coligados, a estipulação em favor de terceiro e outras construções jurídicas refletem o movimento (fortalecido ao longo do século XX) no sentido de superar a visão tradicional da relatividade contratual, promovendo maior adequação do direito às complexas demandas do mundo negocial contemporâneo[189].

No presente capítulo, delineia-se de forma pormenorizada um relevante mecanismo de autorregulação[190] no âmbito das incorporações imobiliárias, concebido para evitar a perpetuação de empreendimentos destinados ao insucesso, cujos efeitos deletérios repercutem de maneira significativa na economia nacional.

A análise de sua qualificação jurídica, bem como a definição dos impactos que projeta sobre os diversos integrantes da rede contratual[191], revela um caráter primordialmente funcional, o que lhe confere grande relevo teórico e prático, merecendo, portanto, exame aprofundado pela doutrina.

à prestação originária). Além disso, existem os deveres laterais, derivados de uma cláusula contratual, de dispositivo da lei ou do princípio da boa-fé. Esses deveres se relacionam ao exato processamento da relação obrigacional, ou, dizendo de outra maneira, à exata satisfação dos interesses globais envolvidos na relação obrigacional complexa". TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. A cláusula resolutiva expressa como instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 31, n. 1, p. 135-165, jan./mar. 2022.

189 O Código Civil de 2002 positiva a estipulação em favor de terceiro nos artigos 436 a 438. Outros exemplos de institutos são a promessa de fato de terceiro (artigo 439 e 440) e o contrato com pessoa a declarar (artigos 467 a 471). Sobre o tema: LEONARDI, Felipe Raminelli. É possível ir além da relatividade contratual? In: *Revista de Direito Privado*, v. 49, jan./mar. 2012. p. 147-185.

190 "Por todo o exposto, pode-se definir regulação um tipo de ação constante que restringe ou aumenta a liberdade de agentes econômicos visando equilibrar e estabilizar o funcionamento de um setor do sistema econômico. Para os fins do presente trabalho se considera como equilibrado um setor da economia funcionando sob o menor efeito possível das falhas de mercado e de governo". LIMA JUNIOR, João Manoel de. *O regime jurídico da autorregulação*: um estudo sobre os limites da juridicidade do estabelecimento de regras e fiscalização dos mercados financeiros e de capitais por pessoas jurídicas de direito privado. Rio de Janeiro, 2017. 216 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica; Direi) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: http://www.bdtd.uerj.br/handle/1/9190. Acesso em: 14 jan. 2025.

191 "Nenhuma atividade econômica poderia subsistir sem a ideia de equilíbrio entre os envolvidos, tanto no que diz respeito aos instrumentos contratuais firmados, como na necessária vigilância legislativa, coibindo-se os excessos, coordenando-se a atividade e estabilizando-se a relações de direitos e deveres das partes reciprocamente consideradas. Nesse contexto, os deveres decorrentes dos comandos normativos, submetendo o incorporador aos limites impostos pela ordem jurídica e as convenções às amarras da vontade livre, mas dirigida, dão guarida aos interesses de todas as pessoas, físicas ou jurídicas, garantindo a circulação de riquezas e o desenvolvimento das condições sociais. (...) Sendo a atividade incorporativa vinculada a outras manifestações de vontade, emitidas por pessoas físicas ou jurídicas, resultam para o incorporador responsabilidades diversas para com o proprietário do terreno, para com terceiros, para com os adquirentes e para com todos aqueles que participam direta ou indiretamente do evento incorporativo (v.g., o arquiteto, o construtor)". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária.* 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 197-198.

Trata-se da denúncia da incorporação imobiliária, prevista no artigo 34 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias), a qual se apresenta como um mecanismo essencial ao incorporador.

Tal ferramenta permite que, em um intervalo de tempo preestabelecido, o empreendedor reavalie a viabilidade do negócio, com vistas a salvaguardar tanto os interesses dos futuros adquirentes como a própria estabilidade do mercado imobiliário. Dessa maneira, a possibilidade de desistência, aliada a parâmetros jurídicos específicos, funciona como elemento crucial na prevenção de riscos de grande escala, contribuindo para a manutenção do equilíbrio e da segurança jurídica no setor[192].

Em contraste com a questão debatida em maior escala tratando do prazo de tolerância de 180 dias para a mora na entrega das unidades imobiliárias[193], a análise

---

[192] Conforme lição de Melhim Chalhub: "A par da sua natural complexidade, a incorporação envolve elevados investimentos. No momento do lançamento, a incorporação, em regra, contempla apenas o projeto de construção, a programação financeira e o planejamento de sua execução. Pode ser que o incorporador não consiga adesões em número suficiente, que possibilite captar o volume de recursos financeiros necessários para cumprir a programação da construção e concluir a obra em prazo compatível com o porte do empreendimento, e se realmente se verificar tal insuficiência, o negócio estará fadado ao fracasso, causando prejuízos não só ao incorporador, mas, também, aos adquirentes e outros credores vinculados ao negócio. Para resguardar o incorporador e os adquirentes desse risco de insucesso, a lei criou um mecanismo pelo qual o incorporador pode realizar uma avaliação prévia das condições de viabilidade econômico-financeira do negócio, uma espécie de 'consulta prévia', após a qual decidirá se irá, efetivamente, levar avante a incorporação ou se desistirá. Essa avaliação prévia não pode prolongar-se por prazo indeterminado, mas deve ser feita em certo tempo, a que a lei denomina prazo de carência, que é um período dentro do qual o incorporador promove o lançamento da incorporação e recebe propostas de compra; se, dentro do prazo de carência, o incorporador verificar que a quantidade de propostas de compra não proporcionará o volume de recursos necessários à realização da incorporação, poderá desistir do negócio, restituindo as quantias que tiver recebido". Na sequência o autor faz interessante analogia com determinado instituto da Lei das Sociedades Anônimas (Lei das S/A), que estabelece requisitos preliminares para sua formação: "Seria algo como uma chamada de capital para futura constituição de sociedade por ações, em que também há um período inicial em que são captados os recursos correspondentes à subscrição inicial para formação de capital; malograda a tentativa de constituição da sociedade, no prazo de 6 meses, os subscritores recebem em restituição o capital que tiverem aportado (Lei n° 6.404/1976, arts. 80 e 81, parágrafo único)". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 78-79.

[193] "Desta forma, ao longo dos tempos, os compromissários vendedores passaram a estabelecer, perante os compromissários compradores, uma cláusula de tolerância que tinha por finalidade ampliar o prazo para o término das construções e a entrega das unidades autônomas. Este prazo foi definido pelos usos e costumes, em sua maioria, em cento e oitenta dias, que, curiosamente, é o mesmo prazo previsto na Lei Federal nº 4.591/64, como o prazo de validade do registro da incorporação imobiliária, que inclusive, é o prazo da carência para desistir do empreendimento imobiliário objeto da incorporação imobiliária (…) A Lei Federal nº 13.786, de 27.12.2018, altera a Lei Federal nº 4.591/64 fazendo nela incluir o art. 43-A com a seguinte redação: '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". BARBARESCO, M. Lacuna no direito e critérios para sua superação: a cláusula de tolerância em incorporação imobiliária.

do prazo de carência para a denúncia da incorporação recebe menor destaque no que se refere a estudos jurídicos sobre o tema, embora possua igual relevância. Durante o lapso temporal apontado a lei concede ao incorporador a faculdade de reconsiderar a continuidade do projeto, iniciando-se o prazo após o registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A prerrogativa se justifica pela já detalhada complexidade inerente ao desenvolvimento imobiliário, que exige estudos aprofundados de viabilidade técnica, jurídica, econômica e mercadológica. Fases como a concepção do projeto, o levantamento de custos, a projeção de vendas e a análise do cenário econômico podem evidenciar a inviabilidade superveniente do empreendimento, mesmo após o seu registro inaugural[194].

O momento crucial é a alienação das futuras unidades autônomas ao público consumidor, que somente é autorizada por lei após o registro do Memorial de Incorporação na matrícula do imóvel onde será desenvolvido o novo empreendimento[195].

Revista Brasileira de Direito Civil, *[S. l.]*, v. 26, n. 04, p. 183, 2021. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/492. Acesso em: 5 fev. 2025. Sobre o tema o TJSP editou a Súmula 164: "É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível". SÃO PAULO. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. GAPRI – Grupo de Apoio ao Direito Privado. *Súmulas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo aplicadas ao Direito Privado*. Disponível em: https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/Sumulas.pdf. Acesso em: 05 fev. 2025 e o STJ fixou o Tema Repetitivo 996 – STJ, *REsp n. 1.729.593/SP*, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, Julgado em: 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.

194 "Nesse sentido, além de estudos necessários para avaliação mercadológica do produto, é imprescindível a verificação da situação jurídica do proprietário e do imóvel. Se o proprietário tiver apontamentos de dívida em seu nome que possam levá-lo à insolvência ou se a coisa possuir constrição ou litigiosidade, o ato de disposição pode ser reputado como fraudulento (fraude à execução ou fraude contra credores) ou, ainda, o imóvel pode ser objeto de decretação de evicção. Além disso, o imóvel pode possuir restrições urbanísticas que não permitem ao incorporador erigir o empreendimento na forma pretendida.
Embora seja relevante para o incorporador realizar tais estudos ao longo do tempo, as partes não querem aguardar o término de tais investigações para se vincularem contratualmente de alguma maneira, de modo a evitarem posterior arrependimento e terem maior segurança negocial, inclusive referente aos custos a serem despendidos para as aludidas investigações. Até porque as investigações não abrangerão apenas a questão da titularidade do imóvel, mas também estudos técnicos e de viabilidade econômica do projeto pretendido. Nesse sentido, além da necessidade de realização de sondagens no solo, por exemplo, também é necessário consultar o município e concessionárias de serviços públicos a respeito das diretrizes para construção do empreendimento. Todas essas investigações e estudos possuem elevado custo, além do necessário dispêndio de muitas horas de trabalho técnico". GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco contratual incorporação imobiliária*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 258-259.

195 AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS. NECESSIDADE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS. ARTIGO 32 DA LEI N. 4.591/1964. DESCUMPRIMENTO. APLICAÇÃO

Esse aspecto é de grande relevância, levando-se em conta que até este período o incorporador incorreu em diversos custos iniciais por sua conta e risco (como por exemplo pagamento de sinal ao proprietário do terreno, contratação de pareceres de viabilidade jurídica, técnica, topográfica, etc).

O lançamento imobiliário, realizado por meio dos canais tradicionais de venda, como corretores internos e externos, possibilita ao incorporador avaliar a receptividade do público em relação ao empreendimento. O percentual de unidades comercializadas nos meses subsequentes ao lançamento, aferido de forma detalhada pela empresa, constitui um indicador fundamental da aderência do mercado ao projeto[196].

De acordo com dados apontados em estudo da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a prática de mercado consagra a alienação de um percentual que pode variar, em média, entre 20% e 50% das unidades imobiliárias em um determinado período como um forte indício de êxito do projeto. Essa variação está condicionada a diversos fatores, como a tipologia do projeto (Médio/Alto Padrão, Minha Casa Minha Vida, dentre outros), a realidade social da região e o nível de tolerância ao risco do empreendedor[197].

DE MULTA. 1. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, os documentos previstos no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei. Precedentes. STJ, *AgRg no REsp: 334838 AM 2001/0091744-9*, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 18/05/2010, Data de Publicação: DJe 27/05/2010.

196 "A denúncia da incorporação, na circunstância mencionada, é extremamente benéfica ao consumidor, na medida em que, caso as unidades condominiais fossem vendidas em pequeno número, o adquirente seria obrigado, prosseguindo a incorporação, a aportar um volume de recursos bastante elevado, o que acabaria por onerar o próprio adquirente. Portanto, o art. 34 da LCI existe em benefício do consumidor, vinculando o incorporador ao negócio e obrigando-o a promovê-lo no prazo de 180 dias, prorrogável por igual período, mediante revalidação da certidão do registro. Nesse prazo, o incorporador tem perfeitas condições de avaliar a reação do mercado e verificar se é viável ou não o negócio. Mas, para que o incorporador possa desistir da incorporação, faz-se mister a obediência de um requisito legal extremamente importante: deixar consignado, juntamente com os documentos a serem arquivados em cartório, a declaração expressa da faculdade de desistir (art. 32, letra n, da Lei n° 4.591/64), onde estejam fixadas as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento, v.g., a fixação de um número mínimo de unidades a serem negociadas para a viabilização do empreendimento". CAMBLE, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliaria*: ensaio de uma teoria geral. n. 2.3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p. 29.

197 "O ciclo econômico de uma incorporação imobiliária pode durar entre 3 a 6 anos e, na maioria dos casos, o incorporador sujeita-se a financiamento bancário para concluir as obras ofertadas. No entanto, para que o financiamento seja efetivado, os bancos exigem do incorporador diversas garantias e, dentre elas, um percentual de venda de unidades, até a data da assinatura do contrato de financiamento, que pode variar entre 20% a 50%". CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. *Distratos na Incorporação Imobiliária Entenda*. Brasília-DF, maio de 2019. Disponível em: Cartilha_Distratos_na_Incorporacao_Imobiliarias.pdf. Acesso em: 05 fev. 2025.

Esse é exatamente o momento em que o legislador assegura ao desenvolvedor a prerrogativa de utilizar sua experiência prática no desenvolvimento de produtos semelhantes para o não prosseguimento da incorporação. Dentro de um ambiente desafiador, que sofre influências de diversas variáveis financeiras internas (taxas de juros, disponibilidade de crédito aos adquirentes, poder de compra) e externas (cotação internacional de insumos como aço, cimento, dentre outros)[198], é essencial a possibilidade de se exercer tal faculdade.

2.2
Qualificação jurídica

Uma vez que toda distinção estrutural deve corresponder uma distinção funcional[199] impõe-se, inicialmente, a conceituação da natureza jurídica do instituto da denúncia da incorporação para, em seguida, estudar os seus efeitos.

Antes de iniciar a análise pormenorizada é apresentada sugestão de terminologia constante de julgado oriundo do Superior Tribunal de Justiça tratando dos institutos da resilição, resolução e rescisão para determinadas modalidades de extinção dos contratos por fatos posteriores à sua celebração (a despeito da recorrente utilização imprópria por até mesmo pela legislação[200]). O acórdão

---

198 "Para Lima Jr (2011), há cinco grandes motivos que influenciam a oscilação do preço dos imóveis no mercado imobiliário, são eles: os custos de aquisição de terrenos; mercado sobre-capitalizado por investimentos nacionais e internacionais; custos de construção; erros de estratégias na formação de preços de venda; e adoção de margem de segurança em função dos desvios dos custos de construção". SOUZA, Paulo Vitor Souza de; COSTA, Jeivison Rafael Barbosa da; SILVA, Evaldo José da. A relação dos fatores economico-financeiros das empresas do setor de construção civil com os preços no mercado imobiliário. *Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ*, *[S. l.]*, v. 22, n. 3, p. 3–17, 2018. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rcmccuerj/article/view/34049. Acesso em: 14 jan. 2025. No mesmo sentido: FGV PROJETOS; ABRAMAT. *Perfil da Cadeia Produtiva da Construção e da Indústria de Materiais*. Disponível em: Home Abramat - ABRAMAT - Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção. Acesso em: 14 jan. 2025.

199 MORAES Maria Celina Bodin de. A constitucionalização do direito civil e seus efeitos sobre a responsabilidade civil. *Direito, Estado e Sociedade*, v. 9, n. 29, p. 233-258, jul./dez. 2006. p. 233-255. Disponível em: Bodin_n29.pdf. Acesso em: 08 mar. 2025.

200 "De início, o art. 455 da Norma Privada usa a expressão rescisão no sentido de resolução, ao estabelecer que, 'se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido'. Mais à frente, no tratamento relativo à prestação de serviços, a palavra rescisão surge como resilição no art. 607 do CC/2002, que assim enuncia: 'o contrato de prestação de serviço acaba com a morte de qualquer das partes. Termina, ainda, pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior'. Pelas próprias dicções dos textos codificados, constata-se, facilmente, que rescisão não está sendo utilizada com o sentido de ser nulo ou anulável o contrato correspondente". TARTUCE, Flávio. *Direito civil*:

classifica as hipóteses da seguinte forma[201]:

> a) resolução, a qual cabe nos casos de inexecução do contrato, que pode se dar de modo voluntário (culposo) ou involuntário, e opera retroativamente, de modo a extinguir o contrato com efeito *ex tunc*;
> b) resilição, que é o modo de extinção do contrato por vontade de um ou dos dois contratantes, sendo que esta última modalidade denomina-se distrato;
> c) rescisão, termo que é utilizado usualmente tanto no sentido de resolução quanto no de resilição, mas que deve ser reservado para hipóteses de ruptura de contrato em que houve lesão ou contrato estipulado em estado de perigo.

A classificação mencionada, voltada à forma de extinção contratual e aos respectivos efeitos, é passível de diversas leituras por parte dos operadores do direito[202], tendo em vista as demais correntes teóricas que analisam as causas e os reflexos jurídicos do desfazimento dos vínculos[203]. Nesse sentido, abaixo apresentamos um breve panorama geral das suas principais figuras, servindo como ponto de partida para desenvolvimento da proposição do texto, sem a pretensão de esgotar sua complexidade, uma vez que não se trata propriamente o objeto aqui estudado[204].

2.2.1 Resolução

O ato jurídico da resolução, compreendido como forma de dissolução que retroage ao momento de formação do pacto, restaura as partes ao *status quo ante*,

---

teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense 2022. p. 285.

[201] STJ, *REsp n. 1.634.077/SC*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 9/3/2017, DJe de 21/3/2017.

[202] ROMANO, Rogério Tadeu. Rescisão, revogação, resolução e resilição no direito privado. In: *Revista jurídica*, Porto Alegre/RS, v. 68, n. 499, p. 31-36, maio 2019. p. 36.

[203] "Como não existe concordância na doutrina acerca dos termos extinção, resolução, resilição, rescisão, revogação, melhor que partamos da noção de desfazimento, que vai englobar todos esses institutos, qualquer que seja a compreensão jurídica a eles outorgada. A dificuldade terminológica surge entre nós por não estar a questão totalmente disciplinada na lei. O vínculo chega a um final, termina, desfaz-se, de várias maneiras". VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*: contratos. 22. ed. Barueri: Atlas, 2022. p. 153.

[204] Sobre o tema: "Resilição é o desfazimento do contrato apenas por vontade das partes. Se for de ambas, tem-se uma resilição bilateral, também batizada de distrato. Se for apenas de uma das partes, há uma resilição unilateral, também chamada de denúncia. Resolução é o desfazimento do contrato por justo motivo diverso da mera vontade de uma das partes. Esse justo motivo tem de ter suporte legal, como o desequilíbrio econômico-financeiro por fato superveniente nas condições legais (arts. 317 e 478 do CC e art. 6 do CDC), o implemento de uma condição resolutiva expressa (art. 474, CC) ou o próprio inadimplemento (que é uma condição resolutiva tácita a atrair os arts. 474 e 475 do CC)". OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. *A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018)*: o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento. *Consultor Jurídico.* Publicado em: 6 jan. 2018. Disponível em: artigo-lei-distrato.pdf. Acesso em: 17 jan. 2025.

de modo que retornem, sempre que viável, à condição em que se encontravam antes de constituir o vínculo obrigacional. Seu efeito essencial consiste na extinção do liame jurídico, como se o negócio jamais tivesse existido[205].

Sua caraterização prescinde de culpa notadamente em hipóteses de caso fortuito ou força maior, quando a prestação se torna objetivamente inviável. Nessas circunstâncias, o desfazimento opera de pleno direito, exigindo a devolução de valores pagos ou a restituição do objeto, caso já tenha ocorrido adimplemento parcial. Contudo, se o inadimplemento se der em momento posterior à constituição em mora, a parte responsável pelo atraso poderá responder igualmente por eventos fortuitos ou de força maior, salvo prova de que o dano se verificaria mesmo sem a mora[206].

Tal instituto pode ser consequência do inadimplemento culposo de um dos contratantes, permitindo à parte credora postular a extinção do ajuste e, concomitantemente, eventuais perdas e danos[207]. Há ainda a possibilidade de resolução por onerosidade excessiva, quando fatos imprevisíveis ou extraordinários geram desequilíbrio desproporcional, facultando ao devedor pleitear o rompimento do negócio diante da evidente discrepância entre as prestações[208].

Em síntese, conforme a perspectiva de Ruy Rosado de Aguiar Júnior, "a resolução pode ter por causa o inadimplemento, a impossibilidade superveniente e a excessiva onerosidade"[209].

Deste modo, à luz das definições suscitadas, a faculdade atribuída ao incorporador de encerrar o processo de determinada incorporação — em consonância com os artigos 34 e seguintes da Lei nº 4.591/1964 — não se enquadra nesse cenário, pois não pressupõe a identificação de inadimplemento ou a verificação de um acontecimento excepcional que inviabilize sua manutenção[210].

---

[205] Aline Miranda Valverde Terra discorre profundamente sobre o tema em obra de referência sobre a matéria em questão: TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 240.

[206] CUNHA, Raphael Augusto. *O Inadimplemento na Nova Teoria Contratual*: O Inadimplemento Antecipado do Contrato. São Paulo, 2015. 295 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: Raphael_Augusto_Cunha. Acesso em: 13 fev. 2025.

[207] Código Civil 2002, Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.

[208] ZULIANI. Enio Santarelli. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. In. LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (coord.). *Teoria Geral dos Contratos*. São Paulo: Atlas, 2011. p. 654.

[209] AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, t. II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 437.

[210] CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de

2.2.2
Rescisão

Embora o termo “rescisão” tenha sido empregado de modo genérico para abarcar também a resolução ou a resilição, parte da doutrina tende a reservá-lo às hipóteses de desequilíbrio acentuado na gênese do pacto[211]. Segundo Orlando Gomes, a rescisão, no direito brasileiro, configura modalidade de extinção contratual restrita às hipóteses de lesão ou estado de perigo, assemelhando-se à anulabilidade por demandar ação judicial[212].

A imprecisão terminológica do art. 1.092 do Código Civil de 1916, que autorizava a 'rescisão' contratual por inadimplemento, foi superada pelo art. 475 do Código Civil de 2002. A substituição do termo 'rescisão' por 'resolução' minimizou a ambiguidade conceitual[213].

A despeito do posicionamento acima apontado, estamos alinhados com posicionamento doutrinário no sentido de que a rescisão não se configura como forma precisa de definição terminológica para extinção contratual no direito brasileiro. A utilização do termo, em geral, acaba por exigir do intérprete a investigação da causa determinante para a extinção do negócio jurídico, a fim de identificar se trata, por exemplo, de resolução ou resilição e seus efeitos correlatos. Apesar disso, seu uso corrente na prática jurídica nacional se mantém, tanto na esfera civil quanto trabalhista[214].

Janeiro: Forense, 2024. p. 78-79.

211 JORGE JÚNIOR, Alberto Gosson. Resolução, rescisão, resilição e denúncia do contrato: questões envolvendo terminologia, conceito e efeitos. In: *Revista dos Tribunais*, v. 882, p. 73-85, abr. 2009.

212 GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 227. Essa distinção em relação à nulidade, que dispensa provocação judicial, é corroborada por outros autores: GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*: contratos e atos unilaterais. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 205 e ss.
ROPPO, Enzo. *O contrato*. Imprenta: Coimbra, Almedina, 2009. p. 250.

213 O Código Civil brasileiro emprega o termo rescisão em quatro situações (arts. 455, 607, 609 e 810), nas quais se observam circunstâncias de resolução ou resilição. O art. 607, por exemplo, ao prever a 'rescisão' do contrato de prestação de serviço mediante aviso prévio, refere-se à denúncia contratual, modalidade de resilição unilateral. O art. 810, ao tratar da Constituição de Renda, utiliza o termo 'rescisão' para o inadimplemento do rendeiro, hipótese de resolução prevista no art. 475. GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2014. p. 45.

214 LOUREIRO, Francisco Eduardo. Extinção dos contratos. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (coord.). *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2011. p. 611.

2.2.3
Resilição

A resilição contratual representa o exercício de um direito potestativo conferido a uma das partes, seja por disposição legal, seja por convenção contratual, e que tem o condão de mitigar o princípio da força obrigatória dos contratos. Não obstante a regra geral de que um ajuste bilateral almeja o cumprimento integral e a exaustão de suas prestações, a faculdade de um dos contratantes de resilir o contrato, independentemente de justa causa, evidencia a já debatida importância atribuída à autonomia da vontade e ao princípio da liberdade contratual[215].

Conquanto a lógica do *pacta sunt servanda* preconize a estabilidade e a perpetuidade dos vínculos estabelecidos, é precisamente a previsão de cláusulas ou dispositivos legais de resilição que possibilita a adequação do contrato às necessidades dinâmicas dos contratantes[216]. Essa via de escape, portanto, não apenas se harmoniza com o sistema jurídico, mas o aperfeiçoa, ao reconhecer o direito de extinguir o negócio jurídico sem comprometer a segurança das relações privadas, em consonância com os parâmetros de boa-fé e equidade que norteiam o ordenamento[217].

A resilição, do latim *resilire*, configura a faculdade de uma ou ambas as partes de extinguirem o vínculo contratual, em geral com efeitos *ex nunc* (existindo exceções conforme a seguir apresentado). Fundamentada na autonomia da vontade, essa forma de dissolução contratual, deriva da conveniência ou dos interesses específicos dos contratantes, desobrigando-os de manter uma relação que, porventura, não desejam mais prosseguir. A resilição pode ser classificada como bilateral (distrato) ou unilateral, a depender do concurso de vontades ou da previsão legal, respectivamente.

---

[215] "Ao garantir às partes do contrato por tempo indeterminado o direito à resilição, tutela-se o valor social da livre iniciativa (C.R., art. 1°, IV), facilitando a extinção de relações contratuais cuja preservação não mais se justifica à luz da função econômica e social da atividade. [...] Tal liberdade recebe proteção na medida em que se revela socialmente importante promover a efetividade da função contratual". VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 62-63.

[216] LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/02 brasileiro. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 3, n. 7, p. 95-117, abr./jun. 2016. p. 104.

[217] AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, t. II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 240.

2.2.4
Distrato

Para Orlando Gomes, o distrato constitui uma modalidade de resilição do negócio jurídico, na medida em que, de um lado, produz efeitos apenas para o futuro, demonstrando seu caráter bilateral por demandar a convergência de vontades das partes, e de outro, expressa uma espécie de revogação, traduzindo objetivo dos sujeitos envolvidos, que voluntariamente aderem à extinção do vínculo obrigacional[218].

A doutrina de Araken de Assis sustenta que o distrato não "descontrata" em sentido estrito, mas apenas em uma acepção figurativa. Inexiste divergência entre os figurantes. Ao contrário, ambos convergem no propósito (consenso positivo)[219]. Nessa linha, citando Pontes de Miranda, o autor aponta que art. 472 consagra o *contrarius consensus*, ou seja, o contrato que, por acordo de vontades, extingue a relação jurídica de dívida existente ou, se ainda não consumada, evita o surgimento de obrigações futuras. Assim, o distrato configura-se como instrumento voltado a eliminar, para o futuro, efeitos anteriormente estabelecidos entre as partes[220].

A forma do distrato, por sua vez, espelha a forma do contrato originário. Assim, se este exigia escritura pública, por exemplo, o distrato deverá revestir-se da mesma solenidade, a teor do artigo 472 do Código Civil, em homenagem à segurança jurídica e à coerência sistêmica[221].

Em contratos de forma livre, o distrato pode ser celebrado por qualquer meio idôneo de manifestação de vontade, inclusive verbalmente, ponderadas as circunstâncias e a confiança entre as partes, consoante a jurisprudência pátria. A regra geral, é a de que o distrato produz efeitos *ex nunc*, preservando os atos jurídicos perfeitos praticados sob a égide do contrato. Excepcionalmente, em consonância com o princípio da autonomia privada, admite-se a retroatividade dos efeitos do distrato (*ex tunc*), desde que preservados direitos de terceiros e evitada

---

[218] "Sua forma pura é, assim, o distrato, mas também sucede pela vontade de um só dos contratantes. Há, portanto, resilição bilateral e unilateral". GOMES, Orlando. *Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 191.

[219] ASSIS, A. DE. Do distrato no novo Código Civil. *Revista CEJ*, v. 8, n. 24, p. 58-61, 19 mar. 2004. Disponível em: Vista do Do distrato no novo Código Civil. Acesso em: 09 fev. 2025.

[220] MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. v. 25, p. 281, § 3.078. Rio de Janeiro: Borsói, 1975. p. 285-285.

[221] LEONARDO, Rodrigo Xavier. Extinção, distrato, resolução, resilição e rescisão: um estudo de teoria geral dos contratos a partir da representação comercial. *Arte Jurídica*, Universidade de Londrina, v. 3, 2006. p. 26.

onerosidade excessiva, em ponderação com a função social do contrato[222].

A resilição unilateral, por seu turno, encontra seu fundamento em previsão legal, conferindo a um dos contratantes o direito potestativo de extinguir o vínculo contratual por sua exclusiva volição, independentemente da anuência da contraparte[223]. A resilição unilateral pode ser classificada em (i) denúncia; (ii) revogação; (iii) resgate e (iv) exoneração, abarcando as diversas modalidades contratuais em que a lei ou a vontade das partes admitem a extinção unilateral[224].

A denúncia traduz a manifestação unilateral de vontade para extinguir contratos de execução continuada ou periódica. Em sua essência, a denúncia não exige motivação, sendo designada como "denúncia vazia"[225]. O ordenamento jurídico, todavia, pode exigir justificativa em casos específicos, a chamada "denúncia cheia"[226].

A revogação, diversamente, aplica-se a negócios jurídicos fundados na confiança e na vontade originária, como a doação e o mandato. Nesses casos, a lei delimita as hipóteses em que o doador ou o mandante podem revogar unilateralmente o contrato, especialmente quando sobrevêm condutas do donatário ou mandatário que justifiquem a ruptura do vínculo[227].

O resgate, outrora aplicável à enfiteuse, perdeu expressividade diante da vedação de novas constituições desse instituto, nos termos do artigo 2.038 do Código Civil[228]. Remanesce apenas a hipótese de retrovenda, conferindo ao

---

[222] ASSIS, Araken de. Do distrato no novo Código Civil. *Revista CEJ*, Brasília, nº 24, jan./mar. 2004. p. 59.

[223] SCHREIBER, Anderson et al.. *Código Civil comentado* – doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 276.

[224] VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 48.

[225] "A chamada denúncia cheia corresponde, a rigor, à resolução do contrato, seja em virtude da previsão contratual que estabelece os eventos cuja ocorrência autoriza o exercício do direito de resolução, seja nas hipóteses em que o legislador definiu previamente os fatos que autorizam a resolução contratual". TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos do Direito Civil*. v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 148.

[226] "Como regra geral, a denúncia é imotivada (vazia), ou seja, o contraente sem qualquer justificação põe fim ao contrato mediante notificação à parte contrária. É o caso da denúncia vazia no contrato de locação, por prazo indeterminado (Lei do Inquilinato 8.245/91 - art. 6°). A exceção é a denúncia motivada (ou cheia), v.g. na dispensa por justa causa do empregado ou possibilidade do locatário devolver o imóvel locado sem pagar multa, em razão de transferência de emprego (art. 4°, da Lei 8.245/91)". GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2014. p. 22.

[227] AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, t. II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 239.

[228] "Em determinados contratos (a resilição unilateral) assume feição especial, tomando, conforme o caso, o nome de revogação, renúncia ou resgate". GOMES, Orlando. *Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 193.

vendedor o direito de reaver o bem alienado, mediante o cumprimento de condições específicas previstas nos artigos 505 e 506 do mesmo diploma legal[229].

A exoneração unilateral surge como inovação na fiança por prazo indeterminado, permitindo ao fiador liberar-se da obrigação fidejussória, mediante notificação ao credor e ao devedor, após o transcurso do prazo legalmente estabelecido, conforme artigo 835 do Código Civil[230]. Por fim, cabe a citação ao comodato sem prazo fixado, onde também pode ocorrer a resilição nos termos aqui tratados[231].

Como ressaltado anteriormente, o fator distintivo da resilição em relação a outras formas de extinção, especialmente da resolução, é a ausência de qualquer requisito ligado ao inadimplemento ou a um desequilíbrio contratual superveniente. Enquanto a resolução exige a verificação de incumprimento ou de um fator extraordinário que inviabilize a continuidade do pacto, a resilição independe dessas circunstâncias, podendo ser exercida unilateralmente ou bilateralmente, sem se fundamentar na quebra do sinalagma[232].

Após a distinção apresentada, será abordado o panorama geral do instituto, com foco nas principais questões debatidas pela doutrina. Para tanto, destaca-se, inicialmente, uma modalidade relevante de classificação dos contratos: a relativa à

---

[229] Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.
Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente.
Parágrafo único. Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador.

[230] Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor. Neste sentido: "1. A jurisprudência desta Corte firmou entendimento no sentido de ser válida a cláusula que estabelece a prorrogação automática da fiança juntamente com a do contrato principal, cabendo ao fiador, ao almejar a sua exoneração, realizar, no período de prorrogação contratual, a notificação prevista no art. 835 do Código Civil. 2. A cláusula contratual de renúncia do direito de exoneração não tem eficácia após a prorrogação do contrato de fiança, sendo inadmissível a pretensão de vinculação dos fiadores por prazo indeterminado". STJ, *REsp n. 1.673.383/SP*, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em: 11/6/2019, DJe de 19/6/2019.

[231] "No comodato sem prazo convencionado, que é a situação mais ocorrente nesse tipo de contrato, o comodante somente pode resilir o comodato, antes do vencimento do prazo determinado pelo uso, se houver necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz (art. 581). É um caso de resilição vinculado à justa causa estabelecida na lei". AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, t. II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 226.

[232] VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 56.

sua duração.

2.2.5
Prazo

Quando o ajuste é celebrado pelo que parte da doutrina e demais operadores do direito em geral definem como "tempo indeterminado"[233], infere-se que, enquanto subsistir a relação jurídico-contratual entre as partes, o instrumento normativo permanecerá em vigor, assegurando às partes envolvidas o conjunto de regras que regem seus direitos e obrigações.

Desse modo, não há risco de a relação estender-se sem a devida proteção das disposições pactuadas, pois a avença mantém sua eficácia até que seja denunciada ou extinta por outra causa juridicamente admissível[234].

Em contrapartida, quando se opta por um contrato com "prazo determinado", tornam-se evidentes duas vertentes essenciais: primeiramente, sinaliza-se o tempo estimado para os efeitos contratuais; em segundo lugar, determina-se o período durante o qual as cláusulas pactuadas exercerão sua disciplina. Concluído esse lapso temporal, a relação jurídica pode encerrar-se ou prolongar-se, embora, neste último caso, seja possível que deixe de ser regida pelos termos originais, haja vista a expiração do prazo previamente fixado[235].

2.2.6
Modo de execução

Importa igualmente consignar a classificação dos contratos em relação ao

---

[233] A seguir interessante ponto de vista de Paulo Doron Rehder de Araujo afirmando o seguinte sobre a terminologia utilizada usualmente: "Se o tempo de duração é determinado, utiliza-se a expressão prazo. Percebe-se assim que não são poucas as pessoas que empregam a contraditória expressão prazo indeterminado. Essa expressão está errada. Fala-se tempo indeterminado, pois sendo prazo, é necessariamente determinado (…) Sempre que nos referirmos a contrato a prazo ou contrato com prazo, estaremos nos referindo, necessariamente, a contrato que dá origem à relação jurídica com tempo de duração determinado". O autor aponta em nota de rodapé ao trecho acima apontando que "denomina-se prazo o lapso de tempo que decorre entre dois termos, o termo inicial e o termo final". TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. Comentários aos artigos 1° a 13 da Lei n° 8.245 de 18 de outubro de 1991. In: OLIVEIRA, Juarez de (coord.). *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos.* São Paulo: Saraiva, 1992. p. 67; ARAUJO, Paulo Doron Rehder de. *Prorrogação compulsória de contratos a prazo*: pressupostos para sua ocorrência. São Paulo, 2011. 430 e. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direto da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

[234] ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Contratos. Teoria geral e contratos em espécie. v. 4. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 253.

[235] GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 93.

seu modo de execução: há os de execução imediata, os de execução futura e os de execução sucessiva (diferida). Nos dois últimos, a prestação projeta-se no tempo, vinculando-se, por vezes, à materialização de um evento futuro[236]. Destaca-se o papel de dois elementos acidentais do contrato: a condição e o termo. A condição é compreendida como um evento futuro e incerto, seja ele capaz de suspender o início dos efeitos contratuais (condição suspensiva), seja de acarretar o término da relação (condição resolutiva). Já o termo, embora também refira-se a um acontecimento futuro, distingue-se pela certeza de sua ocorrência, ainda que se desconheça o momento exato em que se consumará[237].

Nesse cenário, conforme apontado, o contrato firmado por prazo certo, como se entende pelo seu sentido léxico, trata de hipótese de negócio jurídico com a vigência previamente estipulada pelas partes quando da sua celebração[238].

Em oposição, o contrato por tempo indeterminado pode estar atrelado tanto a uma condição – ainda que incerta – como a um termo cujo advento é inevitável, mas sem data previsível, a exemplo de um fato que, embora previsto, não se possa

---

[236] "Na dogmática contemporânea, mais especificamente na hercúlea tarefa da classificação dos contratos, o tempo de duração da relação contratual e o momento da sua execução são os critérios para diferenciar contratos de execução instantânea de contratos de duração. Os contratos de execução instantânea são aqueles nos quais a execução, e por consequência a satisfação dos interesses tutelados na avença, dá-se de uma só vez e em uma única prestação. O momento desta satisfação pode ser (i) imediatamente após a celebração do negócio (contrato de execução imediata); ou (ii) em momento posterior (contrato de execução diferida). Os contratos de duração, por sua vez, demandam inevitavelmente a verificação de um lapso temporal para a satisfação dos interesses dos contratantes. A necessidade irrecorrível do decurso do tempo pode se justificar (i) nos casos em que, pela natureza da prestação, a execução precisa se prolongar no tempo sem interrupção (contratos de execução continuada); ou (ii) nos casos em que as partes precisam sucessivamente definir e cumprir prestações (contratos de trato sucessivo, ou de execução periódica). O contrato de compra e venda de um imóvel por preço certo será classificado como um contrato de execução instantânea, seja o imóvel vendido à vista ou parcelado. No primeiro caso, verifica-se um contrato de execução imediata. No segundo, trata-se de contrato de execução diferida. O contrato de sociedade é de longa duração, entendido como um contrato de execução continuada. O contrato de fornecimento também é de duração, mas de trato sucessivo. É a essencialidade do decurso do tempo que diferencia os contratos de duração dos contratos de execução instantânea. Nesse sentido, se a prestação é única e pode ser prestada de uma só vez, mas as partes resolvem dividi-la no tempo, não se configura um contrato de duração, na subespécie de contrato de trato sucessivo, mas sim um contrato de execução diferidas. Nos exemplos acima, é assim que se diferenciam os contratos de compra e venda parcelada e de fornecimento". BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 218-219.

[237] LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/02 brasileiro. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 3, n. 7, p. 95-117, abr./jun. 2016. p. 98.

[238] ARAUJO, Paulo Doron Rehder de. *Prorrogação compulsória de contratos a prazo*: pressupostos para sua ocorrência. São Paulo, 2011. 430 e. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direto da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 20.

precisar em qual momento ocorrerá[239].

A distinção fundamental entre tais espécies contratuais se mostra relevante para o presente estudo em razão do exercício da faculdade de denúncia unilateral, que é mais ampla no contrato de prazo indeterminado. No caso do contrato com prazo determinado, porém, parte da doutrina tradicional apresenta entendimento no sentido de que a extinção da relação contratual se daria somente em hipóteses de força maior, caso fortuito, infração contratual ou justa causa. Ensejaria, consequentemente, o dever de reparar os prejuízos sofridos pela contraparte, evitando-se, com isso, o suposto rompimento arbitrário e intempestivo[240]. Tal posicionamento não é uníssono, conforme se demonstra a seguir.

Interpretação excessivamente restritiva da resilição tende a prolongar artificialmente relações contratuais que, embora dotadas de prazo certo, acabam se distanciando do propósito originário das partes. Uma análise aprofundada do instituto pode demonstrar que a existência ou não prazo contratual – apesar se tratar da regra geral do instituto – não seria um critério excludente para a incidência do artigo 473 do Código Civil. Com efeito, a lei civil, em sua literalidade, não se restringe aos contratos de duração indeterminada, prevendo de forma expressa em legislação especial essa prerrogativa também em determinadas hipóteses de negócios jurídicos com prazo determinado[241].

Embora seja comum associar o direito de denunciar o contrato à vedação de vínculos de duração indefinida, observa-se que o fator determinante para a extinção nessas hipóteses é a liberdade contratual das partes, que reflete uma racionalidade jurídica e econômica. Essa liberdade se manifesta tanto em determinações legais específicas quanto na convenção entre os contratantes, garantindo-lhes a faculdade de celebrar ou encerrar o pacto de forma racional, sem que o término esteja

---

[239] MARTINS-COSTA, Judith. Resilição parcial e cessão de contrato. In: *Revista dos Tribunais*, abr./jun. 2021. p. 12.

[240] "Nos contratos por tempo determinado, as partes só se podem desvincular na hipótese de infração contratual do outro contratante, de justa causa, de força maior ou caso fortuito, ou então indenizando os prejuízos que, em virtude da rescisão intempestiva, causarem à outra parte". WALD, Arnoldo. *Direito das obrigações e teoria geral dos contratos.* 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 228.

[241] "Assim, em regra, os contratos com prazo não admitem o direito à resilição unilateral, ainda que esse possa existir por força da lei ou do contrato. Já aqueles sem prazo, também em regra, permitem a resilição unilateral, ainda que o exercício desse direito esteja sujeito a limites e nem sempre seja exercível sem compensação à outra parte". STEINER, Renata Carlos. Contratos de longa duração e quebra de confiança: a extinção por "compelling reasons". *Revista de Direito Civil Contemporâneo,* São Paulo, v. 33, a. 9. p. 51-79, Ed. RT, out./dez. 2022. p. 67.

condicionado a requisitos como inadimplemento ou desequilíbrio superveniente[242].

Um exemplo de tal afirmação é no direito de arrependimento decorrente das arras penitenciais, onde a autonomia privada exterioriza-se por meio da criação voluntária de um mecanismo específico de extinção, com a fixação de um custo para o seu exercício[243]. Tal contexto também se assemelha com o contrato de mandato, onde a lei faculta às partes encerrar o vínculo a qualquer instante, mesmo quando houver termo previsto, devido ao componente fiduciário que permeia o instituto[244].

Na prática, cada uma dessas manifestações — denúncia de contratos, arrependimento mediante penalidade e revogação do mandato — ilustra facetas distintas de um mesmo princípio fundamental: a prevalência da liberdade contratual na conformação e dissolução dos compromissos jurídicos. Desse modo, tais questões podem fundamentar o entendimento de que a razão da construção do instituto da resilição não se limitaria simplesmente à "proibição de obrigações eternas", mas reside na faculdade de os sujeitos modelarem e finalizarem as relações contratuais em consonância com a utilidade econômica pretendida e as especificidades de cada negócio[245].

---

[242] "O comportamento é racional, em termos jurídicos, quando viabiliza afluência das relações de mercado, conforme as regras e os princípios jurídicos (ou seja, de acordo com o direito). O comportamento é dito racional, do ponto de vista econômico, quando traz maximização do proveito ou lucro para o agente. Para a interpretação dos negócios, toma-se em consideração uma racionalidade jurídica, que parte da necessidade de conferir ao sistema segurança e previsibilidade. A racionalidade econômica auxilia a compreensão da função econômica da avença (=causa) e dos motivos (interno) dos sujeitos econômicos, também primordiais para a interpretação contratual". FORGIONI, Paula Andrea. *Contrato de distribuição*. 2. ed. São Paulo: RT, 2008. p. 551.

[243] "A multa penitencial consiste, portanto, no ajuste por meio do qual preveem as partes o pagamento de certo valor como consequência da desistência do vínculo obrigacional, comportamento que, nessa hipótese, não caracteriza inadimplemento". TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos do Direito Civil*. v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 159.

[244] Gustavo Tepedino afirma que "para o exercício do direito de revogação não importa se o mandato é gratuito ou oneroso. Também não se apresenta relevante a fixação de prazo determinado, bem como o tipo e a extensão dos poderes conferidos". TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao novo Código Civil*. TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). v. X. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 154.

[245] "A autonomia privada é viga mestra do sistema contratual, servindo a seu funcionamento 6 , e vem reconhecida pelo sistema jurídico como pressuposto e causa geradora de relações jurídicas, ou seja, como capacidade de construir relações econômicas, dando-lhes estrutura e regência". FORGIONI, Paula A. *Contratos empresariais*: teoria geral e aplicação. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 115.

2.2.7
Efeitos

Especificamente para o objeto de estudo aqui tratado também é relevante a definição de determinados efeitos, além da extinção da relação contratual a partir do recebimento da notificação[246]. Para Ruy Rosado de Aguiar Júnior[247] e Pontes de Miranda a resilição "extingue a relação jurídica *ex nunc*, isto é, somente para o futuro"[248]. Em outras palavras, o foco principal reside na dissolução do vínculo a partir do momento em que sua extinção é reconhecida, preservando-se os benefícios e encargos cumpridos até então. Dessa forma, busca-se proteger a segurança jurídica, impedindo questionamentos retroativos que prejudicariam negócios já consolidados[249].

Por outro lado, os efeitos denominados *ex tunc* geram uma situação jurídica semelhante àquela em que o negócio jurídico jamais tivesse existido. Diante disso, surge um dever de restabelecimento patrimonial que leva as partes ao estado anterior à celebração, desfazendo não apenas as obrigações assumidas, mas também (quando possível) os atos de execução eventualmente já realizados. Ambas as partes passam a ter o direito de serem ressarcidas pelos valores ou bens dispendidos durante a vigência do acordo, evitando-se o enriquecimento ilícito de uma em detrimento da outra[250].

Diante dessa autonomia conceitual, a seguir será desenvolvido entendimento no sentido de que também não deve restringir a caracterização da resilição apenas quando se configuram efeitos *ex nunc* sobre as prestações resultantes de seu exercício. Embora seja comum associar o desfazimento resilitório à não retroatividade, há situações em que a cessação contratual por simples

---

[246] BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 202.

[247] AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor*: resolução. 2. ed. 2. tiragem. Rio de Janeiro: AIDE, 2004. p. 72.

[248] MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Locação de Imóveis e Prorrogação.* Rio de Janeiro: José Kofino, 1952. p. 96.

[249] Ibid., p. 107-109.

[250] "É preciso desapegar-se de rigorismos e entender a afirmação de que o efeito restitutório conduz as partes ao status quo ante nos seus devidos termos: há o retorno à situação anterior exclusivamente em relação ao que se prestou, afinal de contas, é disso que se trata quando se analisa o efeito restitutório. Da mesma forma, quando se afirma que o efeito ressarcitório conduz ao status quo ante, quer-se significar que se promove o retorno das partes ao que havia antes de se verificar a situação danosa à vítima, recompondo o patrimônio lesado. Posto isso, não há qualquer impropriedade na afirmação: o efeito restitutório visa, por certo, promover o retorno ao estado anterior à celebração do contrato. TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 184.

manifestação de vontade (ou por determinação legal) não se limita a produzir consequências unicamente para o futuro, sobretudo quando se avalia a distribuição de riscos e a eventual necessidade de reparar desequilíbrios específicos já ocorridos[251].

À luz das reflexões deste estudo, a concepção doutrinária tradicional, segundo a qual a resolução, por pressupor inadimplemento ou um evento excepcional que inviabilize a continuidade contratual, geraria efeitos *ex tunc*, ao passo que a resilição operaria apenas implicações *ex nunc*[252], demanda exame criterioso com base em hipóteses a seguir apontadas em tópico tratando do tema.

Em contratos de execução continuada ou periódica, é comum que o encerramento não anule, em regra, as vantagens ou prestações já consumadas, mas tal constatação não deve ser confundida com a inexistência de qualquer hipótese em que as partes, mesmo tendo pactuado obrigações permanentes, deliberem sobre efeitos retroativos da extinção ou discutam eventuais desequilíbrios passados[253] (se equiparam as hipóteses legais nesse sentido, como no caso da incorporação imobiliária, conforme será melhor detalhado adiante).

Por esse motivo, convém analisar a função que cada modalidade extintiva desempenha dentro da relação obrigacional, a fim de não descaracterizar institutos autônomos e tampouco desconsiderar o papel de cada um no sistema jurídico[254]. O art. 473 do CC/2002 apresenta a seguinte redação: "A resilição unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte"[255].

---

[251] BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 85-86.

[252] MARTINS-COSTA, Judith. Resilição parcial e cessão de contrato. In: *Revista dos Tribunais*, abr./jun. 2021. p. 12.

[253] FORGIONI, Paula A. *Contrato de distribuição*. São Paulo: RT, 2005. p. 452 e seguintes.

[254] NERY JUNIOR, Nelson; ABBOUD, Georges. A aplicação da boa-fé nos contratos de shopping center. A questão da *res sperata*. *Revista de Direito Privado*, 2015. p. 02.

[255] E seu parágrafo único com a seguinte redação: "Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos". Sobre o tema: "Investimentos podem ser considerados como gastos feitos para o incremento dos meios de produção, visando o aumento da capacidade produtiva. (…) Somente os investimentos consideráveis, ou seja, que saiam de uma esfera de normalidade e previsibilidade à atividade empresarial desenvolvida pela parte, ou seja, que integrem a álea comum de sua atividade, é que poderão ser considerados para fins de indenização. Neste conceito, devem ser incluídos os investimentos que sejam exigidos pela outra parte ou previstos exclusivamente no contrato, ou, ainda, que sejam feitos exclusivamente em função do contrato". BONINI, Paulo Rogério. Resilição contratual: relações civis-empresariais: interpretação do art. 473, parágrafo único, CC: consequências do exercício da resilição unilateral: indenização x prolongamento do contrato. Escola Paulista da Magistratura (EPM). *Cadernos Jurídicos*, São

Sobre as definições constantes no artigo de lei transcrito, alguns autores apresentam ressalvas em relação à utilização dos termos "resilição unilateral", "denúncia" e "denúncia unilateral" pelo legislador, sob o argumento de que existe impropriedade técnica no tratamento de tais conceitos como sinônimos[256].

No contexto acima desenvolvido, a denúncia manifesta um efeito liberatório comum, configurando um direito potestativo, ou seja, um direito que depende unicamente da vontade de uma das partes[257]. Também como já destacado, ao tratar de contratos com prazo indeterminado, a legislação permite implicitamente essa forma de dissolução contratual, fundamentada na aversão do sistema jurídico a vínculos contratuais privados que se perpetuem indefinidamente de forma compulsória[258].

Por outro lado, determinados autores entendem que a resilição unilateral se aplicaria a contratos com duração previamente estabelecida[259]. Diferentemente da denúncia, a resilição interromperia um acordo que, conforme o pactuado, ainda teria vigência. Devido a essa natureza, a resilição exerce um poder liberatório

---

Paulo, v. 16, n. 39, p. 191-199, jan./mar. 2015. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/handle/2011/101604. Acesso em: 08 fev. 2025.

256 "Ao redigir o artigo, o legislador pátrio, infelizmente, não primou pela distinção precisa de categorias dogmáticas, já bem delimitadas ao tempo da redação do referido artigo. Atabalhoou-se com os conceitos e os efeitos: da resilição, da denúncia e da notificação". HAICAL, Gustavo. Apontamentos sobre o direito formativo extintivo de denúncia no contrato de agência. In: MARTINS-COSTA, Judith. *Modelos de direito privado*. São Paulo: Marcial Pons, 2014. p. 309.

257 Sobre a definição do termo resilição e sua diferenciação entre as modalidades "unilateral" e "bilateral" Orlando Gomes aponta: "Sob o nome de resilição, usado pelos juristas franceses, designa-se o modo de extinção dos contratos por vontade de um ou dos dois contratantes. O vocábulo não é de uso corrente entre nós. Emprega-se de preferência, rescisão, e, com menor frequência, ruptura. Todavia, o termo rescisão possui, em boa técnica, significado diverso, muito mais restrito, embora se use, as vezes, como sinônimo de resolução, e, até, no sentido amplo de dissolução. É do maior interesse, evitar, porém, equívocos terminológicos, até porque, como adverte De Page, a confusão de palavras acarreta sempre a confusão de coisas. Resilir, na linguagem comum, é o mesmo que rescindir, significando, também, dissolver ou cortar. Etimologicamente, do latim *resilire*, significa: 'voltar atrás'. Resilir um contrato é, tecnicamente, cortar o vínculo por várias causas específicas, do mesmo modo que rescindi-lo é dissolvê-lo, mas por outras causas, assim como o é, resolvê-lo. Para distinguir-se pois, os diversos modos de dissolução, tanto nas causas como nos efeitos, convém designar cada qual por termo de sentido técnico preciso. Seguindo a terminologia francesa, reserva-se aqui o vocábulo resilição para a dissolução do contrato por simples declaração de vontade de uma ou das duas partes contratantes. Neste sentido é propriamente o acordo de vontades para por termo a um contrato, desfazimento, de comum acordo, do laço que prendia os contraentes, Sua forma pura e, assim, o distrato mas também sucede pela vontade de um só dos contratantes. Ha, portanto, resilição unilateral e bilateral". GOMES, Orlando. *Contratos*. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1913. p. 203-204.

258 ALBUQUERQUE, Raul Cézar. Da responsabilidade civil pelo descumprimento do aviso prévio nos contratos duradouros. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 13, n. 2, 2024. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc. Acesso em: 08 jan. 2025.

259 LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/02 brasileiro. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 3, n. 7, p. 95-117, abr./jun. 2016. p. 99-100.

excepcional, sendo admissível somente quando expressamente autorizada por lei ou pelo próprio contrato[260].

Em outras palavras, parte da doutrina aponta que (i) a resilição antecipa o término de um contrato com prazo definido, exigindo uma justificativa legal ou contratual para sua aplicação (efeito desconstitutivo), enquanto (ii) a denúncia encerra contratos sem prazo determinado, sendo um direito da parte, salvo disposição legal em contrário[261].

Francisco de Assis Viegas, ao analisar as correntes doutrinárias e sua concretização prática, sustenta que se admite o emprego metonímico do termo "denúncia" como designação da resilição, concluindo que ambas, sob o prisma funcional, se equiparam e se contrapõem à resolução contratual. Ademais, mesmo que a denúncia se revele tecnicamente como a mera comunicação do exercício do direito de resilir, na prática, ela se torna a própria resilição no âmbito dos contratos disciplinados pelo art. 473, parágrafo único, do Código Civil[262]. No mesmo sentido Carlos Nelson Konder:

> A terminologia nessa seara é objeto de significativa controvérsia, mas, utilizando-se a acepção aparentemente adotada pelo Código, a denúncia consiste no ato de exercício da resilição unilateral, que, por sua vez, configura o direito de extinguir o contrato por manifestação de vontade de apenas um dos contratantes, independentemente de inadimplemento da outra parte. Tendo em vista que a regra é que o vínculo firmado entre as partes somente possa ser dissolvido pelo mútuo acordo entre elas (resilição bilateral ou distrato), as hipóteses em que a resilição unilateral é cabível são restritas, fundadas em previsão contratual ou legal, expressa ou implícita[263].

---

[260] LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/02 brasileiro. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 3, n. 7, p. 95-117, abr./jun. 2016.

[261] PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. t. XXV. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959. p. 301.

[262] VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 51-52.

[263] Em nota ao referido trecho o autor cita a divergência, que não é o objeto do presente estudo: "GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 224. Em crítica a essa terminologia, distinguindo a resilição unilateral da denúncia a partir da retroatividade dos efeitos, v. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. t. XXV. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959. p. 375 e ss.; TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. Comentários aos artigos 1° a 13 da Lei n° 8.245 de 18 de outubro de 1991. In: OLIVEIRA, Juarez de (coord.). *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos.* São Paulo: Saraiva, 1992. p. 60 e ss.; LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/02 brasileiro. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 3, n. 7, p. 95-117, abr./jun. 2016. p. 99-100; HAICAL, Gustavo. Apontamentos sobre o direito formativo extintivo de denúncia no contrato de agência. In: MARTINS-COSTA, Judith. *Modelos de direito privado*. São Paulo: Marcial Pons, 2014. p. 311". KONDER, Carlos Nelson. *Função social na*

Prosseguindo nos estudos sobre a natureza jurídica da resilição unilateral por denúncia do incorporador, vale destacar que esse direito é definido pela doutrina como potestativo, o que implica consequências significativas para a relação entre incorporador, adquirente demais partes integrantes do sistema[264].

Cabe aqui uma concisa distinção entre as duas classificações: (a) o direito subjetivo é compreendido como a faculdade de exigir de outrem uma determinada conduta, manifesta-se intrinsecamente ligado à existência de uma prestação ou dever contraposto. Ou seja, a própria noção de direito subjetivo carece de sentido se desvinculada da ideia de um dever correspondente[265].

Diferentemente dos direitos subjetivos, que, repita-se, pressupõem um dever jurídico correspondente cuja satisfação depende da conduta alheia, (b) o direito potestativo confere ao seu titular o poder de, por sua exclusiva vontade, influenciar a esfera jurídica de outrem. Deste modo, a qualificação da resilição como direito potestativo significa que sua eficácia não se subordina à concordância ou à colaboração da outra parte contratual. Essa distinção é crucial para compreender o funcionamento da resilição no contexto da incorporação imobiliária[266].

A concepção de direito potestativo é definida como poder unilateral de constituir, modificar ou extinguir relações jurídicas. Orlando Gomes destaca a natureza potestativa da resilição unilateral, desenvolvendo o entendimento de que

---

conservação de efeitos do contrato. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2024. p. 99.

[264] Em obra de referência que diferencia no contexto brasileiro o direito subjetivo do direito potestativo - sistematizando em quais hipóteses se aplicaria os institutos da prescrição (primeira hipótese) e da decadência (segunda hipótese) - Agnelo Amorim Filho destaca: "Chiovenda conceitua a nova categoria nos seguintes termos: 'Em muitos casos, a lei concede a alguém o poder de influir, com sua manifestação de vontade, sobre a condição jurídica de outro, sem o concurso da vontade deste :a) ou fazendo cessar um direito ou um estado jurídico existente; b) ou produzindo um novo direito, ou estado ou efeito jurídico.'(…) É fácil inferir, do que se disse acima, - que a principal característica dos direitos potestativos — e que os distingue substancialmente dos direitos de prestação (os pessoais e os reais) — é o seu completo desvinculamento da noção de dever. Neles, o ônus que sofre o sujeito passivo não é um dever, mas uma sujeição. Por conseguinte, direito potestativo não é poder de exigir do sujeito passivo o cumprimento de um dever, como ocorre nos direitos de prestação, mas poder de lhe impor uma sujeição, isto é, poder de criar, modificar ou extinguir uma relação jurídica, independentemente da vontade, e até mesmo contra a vontade, do sujeito passivo". AMORIM FILHO, Agnelo. As ações constitutivas e os direitos potestativos. *Revista dos Tribunais*, RT 375/11, jan. 1967. p. 11-23.

[265] "Quem tem um poder de ação oponível a outrem, seja este determinado, como nas relações de crédito, seja indeterminado, como nos direitos reais, participa obviamente de uma relação jurídica, que se constrói com um sentido de bilateralidade, suscetível de expressão pela fórmula poder-dever: poder do titular do direito exigível de outrem; dever de alguém para com o titular do direito". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 20. ed. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 36.

[266] Ibid., p. 153.

a faculdade de resilir o contrato configura um poder inerente a uma das partes, independentemente da anuência da outra[267].

Os direitos potestativos são tradicionalmente caracterizados em três tipos, considerando o efeito jurídico almejado: (i) constitutivos, que criam nova situação jurídica, como o direito de aceitar uma oferta contratual; (ii) modificativos alteram uma relação jurídica preexistente, como o direito de constituir o devedor em mora e os (iii) extintivos têm por finalidade dissolver um vínculo obrigacional, pondo fim à relação contratual[268]. Consequentemente, a análise do contrato de incorporação, a denúncia exercida pelo incorporador, nos casos e formas previstos em lei (art. 34 da Lei nº 4.591/64, por exemplo, no período de carência) e de acordo com as premissas aqui adotadas, demonstra que seria apropriado seu enquadramento como direito potestativo extintivo.

A autonomia do direito potestativo se revela de maneira evidente no contrato de incorporação. A faculdade de denúncia por parte do incorporador ilustra sua completa independência em relação a comportamentos ou manifestações de terceiros sobre o tema. O exercício do direito não depende da concordância dos demais integrantes da rede contratual (adquirentes, construtores e demais personagem da rede contratual), bastando a manifestação unilateral da sua vontade, desde que observados os requisitos legais e contratuais[269].

---

[267] GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 224. No mesmo sentido: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. t. XXXV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 284. Sobre a instrumentalidade do exercício de tais direitos perante o Poder judiciário: "A pretensão é própria dos direitos subjetivos, não existindo nos direitos potestativos nem nos direitos que se exercem por meio de ações prejudiciais ou de estado. Nas ações para o exercício de um direito potestativo, o autor não exige prestação alguma do réu, querendo apenas que o juiz modifique, por sentença, a relação jurídica que admite a modificação pretendida, como, por exemplo, a ação do foreiro para resgatar a enfiteuse e converter em propriedade plena a propriedade até então restrita". GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 99.

[268] "A doutrina civilista, desde Windscheid, que trouxe para o direito material o conceito de *actio*, direito processual haurido do direito romano, diferencia com precisão os direitos subjetivo e potestativo. O primeiro é o poder da vontade consubstanciado na faculdade de agir e de exigir de outrem determinado comportamento para a realização de um interesse, cujo pressuposto é a existência de uma relação jurídica. (…) 'Os direitos potestativos, porque a eles não se relaciona nenhum dever, mas uma submissão involuntária, são insuscetíveis de violação, como salienta remansosa doutrina. Os direitos potestativos podem ser constitutivos - como o que tem o contratante de desfazer o contrato em caso de inadimplemento -, modificativos - como o direito de constituir o devedor em mora, ou o de escolher entre as obrigações alternativas -, ou extintivos- a exemplo do direito de despedir empregado ou de anular contratos eivados de vícios. (AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 201/202)". STJ, *REsp n. 1.298.576/RJ*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 21/8/2012, DJe de 6/9/2012.

[269] "REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PEDIDO DE REVALIDAÇÃO DE

Cabe um destaque para apontar natureza decadencial do prazo de carência previsto no instituto da denúncia da incorporação imobiliária. Em breves linhas, a doutrina tradicional aponta que a prescrição, em essência, não extingue o direito subjetivo propriamente dito, mas obsta a exigibilidade da prestação correspondente, fulminando a pretensão. A decadência, por sua vez, opera a extinção do próprio direito potestativo, ou seja, da faculdade de exercer um direito cuja eficácia depende exclusivamente da manifestação de vontade de seu titular, sem a necessidade de cooperação da contraparte[270].

A posição majoritária, desenvolvida por Agnelo Amorim Filho[271] e acolhida por Moreira Alves[272] (jurista responsável pela "Parte Geral" do Código Civil de 2002 afirma):

> Ao direito subjetivo corresponderia, para sua tutela, uma sentença condenatória, e a extinção da ação pelo prazo de prescrição; ao direito potestativo, por sua vez, corresponderia uma sentença constitutiva, e sua subordinação ao prazo de decadência; por fim, ações imprescritíveis seriam aquelas que buscam sentença declaratória[273].

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO E PRAZO DE CARÊNCIA. Inexistindo vedação legal, é legítimo o interesse do incorporador em cancelar a incorporação. Ao revés, a própria lei de regência (Lei n º 4.591/64, artigos 32, alínea 'n', 33, 34 e seus parágrafos e art. 36), autoriza a revalidação do prazo de registro do empreendimento. Diante do caso concreto, revela-se viável a revalidação do prazo de registro da incorporação, bem como de prorrogação do prazo de carência, pois, na espécie, a incorporação se concretiza ou se efetiva quando: 1) vencido o prazo de carência, sem denúncia da incorporação ou pedido de prorrogação; 2) as condições de mercado resultarem na comercialização de um número mínimo razoável de unidades autônomas a sustentar o custo inicial do empreendimento, bem como sinalizar o sucesso de sua integral realização. DÚVIDA JULGADA IMPROCEDENTE. UNÂNIME". TJRS, *Apelação Cível: 70014283279*, Rel. Mario Rocha Lopes Filho, Décima Oitava Câmara Cível, Julgado em: 24/08/2006, Data DJ: 24/08/2006.

[270] "Enquanto a prescrição geralmente consiste no decurso de um prazo, que se interrompe, que se suspende, que pode, por conseguinte, recomeçar a contar, muitas vezes e que as partes interessadas processam alegar para que o juiz dela tome conhecimento, as decadências, são aquelas que, na linguagem forense, costuma-se chamar de prazos fatais. Nada os interrompe, nada os suspende e quando decorrem, o juiz pronuncia a decadência de ofício sem ser necessário que ninguém alegue". DANTAS, San Tiago. *'Prescrição e decadência'*. Programa de direito civil: Parte Geral. 4ª Tiragem. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1942. p. 396.

[271] AMORIM FILHO, Agnelo. 'Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis'. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, (Originalmente publicado em out. de 1960), n. 836, jun. 2005.

[272] MOREIRA ALVES, José Carlos. 'A parte geral do projeto do Código Civil'. *Revista CEJ*, v. 3, n. 9, p. 5-11, set./dez. 1999.

[273] Estudo completo sobre o tema: SÊCO, T. F. T. Prescrição e decadência no direito civil em busca da distinção funcional. *Revista Brasileira de Direito Civil*, *[S. l.]*, v. 3, n. 01, 2017. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/110. Acesso em: 15 jan. 2025.

2.2.8
A Denúncia da Incorporação Imobiliária como Resilição Unilateral: Análise do Prazo Determinado e Efeitos *Ex Tunc*

Apresentadas as considerações gerais, o presente estudo trata a seguir da hipótese contida na Lei 4.591/64. O legislador optou pela utilização do termo "denúncia" ao determinar que a "desistência da incorporação será *denunciada*, por escrito, ao Registro de Imóveis e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador". (grifos nossos)[274]. Registre-se que termo é utilizado no mesmo sentido na Lei do Inquilinato (nº 8.245/91)[275] e Lei da Representação Comercial (nº 4.886/65)[276] também como sinônimo de resilição.

Em uma análise inicial, a exegese do art. 34 da Lei de Condomínios e Incorporações poderia levar à conclusão de que o instituto ali previsto não se enquadra à figura da resilição. Tal interpretação decorre da tradicional orientação civilística que confina a aplicação desse regime jurídico aos contratos de duração indeterminada, cumulativamente à exigência de que seus efeitos se projetem *ex nunc*[277].

Em relação aos efeitos, a norma que confere ao incorporador o prazo de 30 dias para restituir os valores pagos (art. 36 da Lei 4.591/64) cumpre a função de garantir a efetividade dos direitos patrimoniais do adquirente, evitando que o exercício unilateral da denúncia prejudique a contraparte que, em boa-fé, investiu recursos no negócio. Além disso, a previsão de multa, correção monetária e juros anuais, incidentes desde a data do recebimento dos valores, reforça o caráter vinculante da obrigação e inibe condutas que busquem protelar a devolução[278].

---

[274] Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.
(…)
§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

[275] Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

[276] Art. 34. A denúncia, por qualquer das partes, sem causa justificada, do contrato de representação, ajustado por tempo indeterminado e que haja vigorado por mais de seis meses, obriga o denunciante, salvo outra garantia prevista no contrato, à concessão de pré-aviso, com antecedência mínima de trinta dias, ou ao pagamento de importância igual a um têrço (1/3) das comissões auferidas pelo representante, nos três meses anteriores.

[277] MARTINS-COSTA, Judith. Resilição parcial e cessão de contrato. In: *Revista dos Tribunais*, abr./jun. 2021. p. 12.

[278] CHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidore do novo Código Civil*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

A hipótese acima trata especificamente dos efeitos *ex tunc*, que, repita-se, têm o condão de anular o negócio jurídico, como se este nunca houvesse existido. Consequentemente, surge um dever de restauração patrimonial, em que as partes são reconduzidas ao *status quo ante*, desfazendo-se não apenas as obrigações pactuadas, mas também os atos de execução porventura realizados[279]. Conforme apontado no texto legal, o adquirente será ressarcido pelos pagamentos realizados durante a vigência do acordo, de modo a evitar o enriquecimento ilícito de uma parte em detrimento da outra.

Cumpre ao denunciante, sobretudo no âmbito das incorporações imobiliárias, assumir as consequências do desfazimento, arcando com a reposição integral dos valores recebidos. Assim, o presente estudo pretende demonstrar que se trata de hipótese de denúncia (resilição unilateral) produzindo efeitos *ex tunc* em razão de expressa determinação legal.

Não obstante a proposição em apreço se configure como clara exceção à regra geral (conforme previamente analisado), cumpre ressaltar que o ordenamento brasileiro acolhe outros institutos que, à semelhança da denúncia da incorporação imobiliária, parecem produzir efeitos retroativos após o encerramento dos negócios jurídicos via resilição, conforme se demonstrará a seguir.

Além da citada legislação objeto do presente estudo (LCI) outro exemplo é dispositivo contido na "Lei Ferrari", que regula contratos de concessão comercial entre fabricantes e distribuidores. Dentre outros pontos estabelece a área geográfica de atuação, assistência técnica, garantia e revisões, promovendo concorrência leal, qualidade nos serviços e proteção dos direitos de consumidores e concessionárias[280]. Nos termos do art. 21, prevê-se que a relação jurídica pode, inicialmente, ser formalizada por um prazo determinado de até 5 anos, para depois converter-se em instrumento por prazo indeterminado, conforme o procedimento previsto no dispositivo legal[281].

---

p. 73.

279 CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 166.

280 FORGIONI, Paula. *Contrato de Distribuição*. São Paulo: RT, 2005. p. 90 e SILVA, Kelly Susane Alflen da. A influência jurídica do tempo nos contratos de longa duração = The legal influence of time on long-term contracts. *Revista CEJ*, Brasília, v. 25, n. 82, p. 58-71, jul./dez. 2021. Disponível em: content. Acesso em: 09 fev. 2025.

281 LEI No 6.729, DE 28 DE NOVEMBRO DE 1979.
Art. 21. A concessão comercial entre produtor e distribuidor de veículos automotores será de prazo indeterminando e somente cessará nos termos desta Lei.
Parágrafo único. O contrato poderá ser inicialmente ajustado por prazo determinado, não inferior

Em sequência, o art. 24 do mesmo estatuto disciplina as obrigações financeiras exigíveis quando o "concedente" enseja a ruptura de um contrato de duração indeterminada. A doutrina confirma posicionamento de que a expressão legal "der causa" abrange também a rescisão unilateral *ad nutum* — isto é, sem justificativa — resultando na extinção do vínculo contratual por meio de denúncia[282].

A finalidade é assegurar a devida compensação nas situações em que uma das partes extingue o vínculo obrigacional sem fundamento (resilição), podendo se interpretar como uma possível hipótese de denúncia contratual com possíveis efeitos *ex tunc*, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça[283].

Em alinhamento com essa previsão, a interpretação conjunta do art. 473 do Código Civil e dos arts. 720 e seguintes possibilita a resilição unilateral do contrato. Essa modalidade de extinção contratual exige a observância dos requisitos legais para a notificação, assegurando que a parte contrária seja informada com antecedência razoável. Tal sistemática preserva a coerência normativa, evitando que a extinção abrupta do contrato cause desequilíbrios, sobretudo em relações de longa duração ou que envolvem investimentos significativos, como é comum nas hipóteses tratadas[284].

---

a cinco anos, e se tornará automaticamente de prazo indeterminado se nenhuma das partes manifestar à outra a intenção de não prorrogá-lo, antes de cento e oitenta dias do seu termo final e mediante notificação por escrito devidamente comprovada.

[282] "O art. 24 da Lei Ferrari dispõe sobre as obrigações pecuniárias devidas nos casos em que 'o concedente der causa à rescisão do contrato de prazo indeterminado'. A menção a 'der causa' abrange tanto o inadimplemento resolutivo por fato imputável ao concedente (que leva à extinção por resolução) quanto a extinção unilateral *ad nutum*, ou seja, imotivada (que leva à extinção por exercício de denúncia). Em qualquer um desses casos, o concedente fica obrigado a: recomprar o estoque pelo preço de venda ao consumidor (art. 24, I); comprar equipamentos, máquinas, ferramental e instalações pelo preço de mercado correspondente ao estado em que se encontram (art. 24, II, por remissão ao art. 23, II); pagar perdas e danos correspondentes a percentual de 4% do faturamento projetado por período calculado na forma disposta no art. 24, III (soma de uma parte fixa de dezoito meses e uma variável de três meses por quinquênio de vigência da concessão) e satisfazer 'outras reparações que forem eventualmente ajustadas entre o produtor e sua rede de distribuição' (art. 24, IV)". STEINER, Renata. Na pauta do STJ: Lei Ferrari e indenização. In: *AGIRE - Direito Privado em Ação*, n. 49, 2024. Disponível em: #49. Na pauta do STJ: Lei Ferrari e indenização. Acesso em: 11 fev. 2025.

[283] "(…)A mencionada lei disciplina as hipóteses de resilição e resolução do contrato de concessão comercial, sobretudo, nos arts. 22 a 27 (…) Assim, partindo-se da interpretação teleológica da norma, que tem por escopo precípuo a tutela do concessionário, é forçoso concluir que as reparações previstas no art. 24 da Lei n. 6.729/79 (Lei Ferrari) não estão dispostas em rol taxativo, representando, a rigor, patamar mínimo de indenização, admitindo-se, portanto, cumulação com outras verbas indenizatórias, desde que, evitado o *bis in idem*, estejam presentes os requisitos e os pressupostos da responsabilidade civil, próprios do Direito Comum.(…)". STJ, *REsp n. 1.811.792/SP*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 3/5/2022, DJe de 5/5/2022.

[284] FORGIONI, Paula A.; ASCARELLI, Túlio. A teoria geral do direito e os contratos de

Caso o distribuidor tenha realizado investimentos consideráveis para a execução do contrato, a denúncia só produzirá efeitos após um período razoável, levando em conta a natureza e o montante desses investimentos (conforme regra prevista no parágrafo único do art. 473). O lapso temporal protege a parte que confiou na estabilidade do negócio, permitindo a recuperação dos recursos investidos e mitigando o risco de prejuízos excessivos[285].

Um ponto relevante tratado pela doutrina: a lógica que impede a prorrogação compulsória de contratos baseados em confiança mútua após o exercício da denúncia – como é o caso do contrato de mandato[286] – aplica-se necessariamente a diversos negócios jurídicos duradouros. Em tais hipóteses, a perda ou abalo da confiança entre as partes pode inviabilizar a continuidade da relação, tornando incoerente a manutenção forçada do pacto[287].

Desse modo, é preciso evitar ônus excessivos ao denunciante, que pode ter seu direito de encerrar o negócio frustrado se for compelido a prolongar indefinidamente o vínculo, conforme apontado acima. Sob essa ótica, a solução de simplesmente privar a denúncia de eficácia durante o pré-aviso nem sempre é a mais equilibrada, pois ignora um dos principais fundamentos da denúncia: a faculdade de romper o acordo quando a confiança, base da relação, se mostra abalada (existindo previsão legal ou contratual).

Surge, assim, a alternativa em converter o dever de pré-aviso em obrigação com faculdade alternativa, permitindo ao denunciante, em vez de manter o contrato integralmente durante o período adicional, efetuar o pagamento correspondente às prestações devidas no intervalo razoável e, consequentemente, encerrar antecipadamente a relação[288].

---

distribuição. *Revista Magister de Direito Empresarial*, *Concorrencial e do Consumidor*, Porto Alegre, v. 2, p. 11-35, 2005.

[285] "A regra deve ser tomada, por analogia, para solucionar litígios como o presente, onde uma das partes do contrato afirma, com plausibilidade, ter feito grande investimento e o Poder Judiciário não constata, em cognição sumária, prova de sua culpa a justificar a resolução imediata do negócio jurídico. Assim, a solução que melhor se amolda ao presente litígio é permitir a continuidade do negócio durante prazo razoável, para que as partes organizem o término de sua relação negocial. O prazo dá às partes a possibilidade de ampliar sua base de clientes, de fornecedores e de realizar as rescisões trabalhistas eventualmente necessárias". STJ, *REsp 972.436/BA*, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 17/03/2009, DJe de 12/6/2009.

[286] MATTIETTO, Leonardo. Contrato de mandato: tipologia e caracteres no direito civil brasileiro. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 28, a. 8, p. 61-78, Ed. RT, jul./set. 2021.

[287] STJ, *REsp n. 966.163/RS*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 26/10/2010, DJe de 4/11/2010.

[288] VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum,

O citado mecanismo assegura ao denunciatário a mesma vantagem econômica que decorreria da continuidade do contrato pelo período de pré-aviso, proporcionando-lhe, inclusive, liberdade para redirecionar seus recursos e esforços sem ter de cumprir obrigações contratuais que já não sejam de seu interesse. Desse modo, evita-se uma prorrogação imposta que, em muitas situações, poderia resultar em onerosidade desproporcional para quem denuncia[289].

Ao optar pelo pagamento equivalente ao cumprimento das prestações, o denunciante retira a obrigatoriedade de manter a execução integral durante o prazo necessário à adaptação do denunciatário. Em suma, a solução assegura o objetivo do pré-aviso — proteção do notificado — sem ignorar o direito de o denunciante desvincular-se legitimamente da relação, respeitando, ao mesmo tempo, a boa-fé objetiva e a função social que norteiam os contratos de longa duração[290].

Dessa forma, demonstrou-se mais uma hipótese em que um contrato sujeito à resilição poderia produzir efeitos *ex tunc*. Consequentemente, surge para o devedor, nos termos de Clóvis Beviláqua, a prerrogativa da "prestação supletória", consistente na faculdade de realizar a prestação alternativa (pagamento) para se liberar do vínculo contratual[291].

Superada a discussão anterior, este estudo se volta ao exame de mais um entendimento sustentado por parte da doutrina, segundo a qual, como regra, a resilição somente incidiria em ajustes celebrados sem prazo definido[292]. Em tal perspectiva, a possibilidade de romper unilateralmente o vínculo ficaria circunscrita aos contratos cuja duração não estivesse previamente estipulada, de modo a se preservar, ao mesmo tempo, a liberdade de desvinculação e a segurança jurídica nas relações de trato continuado[293].

Conforme apontado anteriormente, embora o contrato sem prazo definido

---

2019. p. 230.

289 VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 231.

290 Caso o denunciante descumpra o dever de oferecer esse pagamento ou de conceder o tempo suficiente de pré-aviso, a parte prejudicada poderá se valer das medidas judiciais cabíveis, garantindo a efetividade do ordenamento e a justa reparação dos danos. Neste sentido: STJ, *REsp n. 1.555.202/SP*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 13/12/2016, DJe de 16/3/2017.

291 BEVILAQUA, Clovis. *Direito das obrigações*. Salvador: Livraria Magalhães, 1896. p. 99-100. Disponível em: Direito das obrigações. Acesso em: 10 fev. 2025.

292 ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Contratos. Teoria geral e contratos em espécie. 5. ed. v. 4. São Paulo: Atlas, 2015. p. 533.

293 AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, t. II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 243.

seja o exemplo mais evidente de aplicação do art. 473 do Código Civil, a resilição por permissão implícita não se restringiria a tais situações. Seguem dois exemplos ilustrativos.

Contratos de distribuição[294], formalmente estipulados com prazo determinado, mas que na prática se comportam como transações de execução contínua, sem previsão efetiva de término, são um caso recorrente. Frequentemente, há disparidade de forças entre os contratantes, com o lado economicamente mais forte utilizando contratos de curta duração para dificultar a resilição da outra parte e pressioná-la à renovação dos termos. Tal prática, já proibida em alguns contextos legislativos como em certos contratos de representação comercial, evidencia o que a doutrina convencionou denominar teoria do abuso de poder[295].

Assim, entendimento consolidado na doutrina aponta de forma clara a aplicação do instituto nas duas modalidades: "Mesmo que se fale em contratos por tempo determinado, sempre se reconheceu a possibilidade de rompimento do contrato por iniciativa de uma das partes, embora sujeitando-se aos efeitos legais de seu ato, seja o pagamento de cláusula penal, seja a indenização pelo rompimento imotivado"[296].

O segundo exemplo é apontado em dispositivo constante da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76) prevendo que, em acordos de acionistas, se

---

294 "Conceitua a doutrina o contrato de distribuição como sendo o contrato pelo qual um empresário escolhe outro para a realização de venda ao consumidor final, ou não, de produtos em preços e condições especiais, em geral especificadas ou limitadas pelo fornecedor, com a finalidade de garantir um escoamento eficaz da produção e a ampliação do valor externo da marca (aumento da visibilidade), em favor do fornecedor, mediante um ganho econômico em favor do distribuidor, caracterizado como consequência da vantagem econômica da venda feita pelo fornecedor, especialmente em relação à diferença de preço entre a compra e a venda". BONINI, Paulo Rogério. Extinção do contrato de distribuição: fundamentos da responsabilidade contratual. *Cadernos Jurídicos*, São Paulo, Escola Paulista da Magistratura (EPM), v. 20, n. 50, p. 143-159, jul./ago. 2019. p. 145.

295 GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. O contrato de representação comercial no contexto do Código Civil de 2002. In: BUENO, Hamilton; MARTINS, Sandro G. (coord.). *Representação comercial e distribuição*. Estudos em homenagem ao Prof. Rubens Requião. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 200-217.

296 O autor continua a desenvolver o trecho acima transcrito apresentando a relevante ressalva, que será objeto de detalhamento quando em tópico específico: "Não se confunda, aqui, o rompimento do contrato por iniciativa da parte com o inadimplemento contratual, este sujeito não só ao pagamento de eventual cláusula penal e indenizações, mas também à execução específica da obrigação, através de procedimento judicial específico. Ou seja, não há como se proibir a parte de romper o contrato, considerando o ato como legítima manifestação da liberdade contratual, mas está sujeito o agente às consequências legais de seu ato". BONINI, Paulo Rogério. Extinção do contrato de distribuição: fundamentos da responsabilidade contratual. *Cadernos Jurídicos*, São Paulo, Escola Paulista da Magistratura (EPM), v. 20, n. 50, p. 143-159, jul./ago. 2019. p. 150.

o contrato for por prazo indeterminado, aplica-se o direito de resilição do art. 473 do Código Civil; se for por prazo determinado (por termo final ou condição resolutiva), a lei determina que este "somente pode ser denunciado segundo suas estipulações"[297]. Contudo, apesar das regras, especialmente em tal instituto os vínculos formalmente temporários podem se perpetuar, contrariando a finalidade empresarial. Desse modo, parte da doutrina comercialista defende uma interpretação flexível do art. 118, §6º, admitindo, excepcionalmente, a aplicação do direito de resilição previsto no Código Civil mesmo em negócios jurídicos cujo prazo for fixado em função de termo[298]. No mesmo sentido é o posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo[299].

Em face do exposto, as conclusões de João Pedro de Oliveira Biazi acerca dos institutos em análise, sobretudo no contexto da resilição, revelam-se notadamente esclarecedoras e pertinentes à proposta desenvolvida no presente estudo. A leitura que o autor empreende sobre os aspectos jurídicos e práticos dessas figuras contratuais fornece subsídios essenciais para compreender as nuances envolvidas, contribuindo para fundamentar as reflexões aqui apresentadas[300]:

> Como exemplificou-se no contrato de distribuição e no acordo de acionistas, restringir o âmbito de aplicação da resilição por permissão implícita aos contratos por tempo indeterminado não resolve satisfatoriamente os problemas em torno da moderação da força vinculativa das avenças.
> O texto normativo tampouco impõe este caminho. O artigo não fala em resilição de contratos por tempo indeterminado, mas sim de resilição reconhecida pelo direito, ainda que implicitamente, como necessária - trata-se de modelo jurídico mais amplo, mais aberto à tutelados interesses dos contratantes e menos apegado a uma classificação contratual em específico.
> O Código Civil, por meio do seu art. 473, apresenta ao sistema jurídico brasileiro muito mais que o suporte normativo da resilição de contratos por tempo indeterminado. Trata-se de um mecanismo de relativização da força vinculante das avenças capaz de permitir a resilição em hipóteses em que há sensível distanciamento do interesse das partes em relação ao desenho original do contrato - hipóteses em que a resilição, embora não prevista em lei ou em contrato, se faz manifestamente necessária frente à necessária tutela dos interesses das partes

---

297 LEI No 6.404/76, Art. 118. Os acordos de acionistas, sobre a compra e venda de suas ações, preferência para adquiri-las, exercício do direito a voto, ou do poder de controle deverão ser observados pela companhia quando arquivados na sua sede. (…) § 6o O acordo de acionistas cujo prazo for fixado em função de termo ou condição resolutiva somente pode ser denunciado segundo suas estipulações.

298 PEREIRA, Rafael Setoguti Julio. *A extinção do acordo de acionistas*. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 118.

299 TJSP, *Apelação Civel n° 1003008-32.2015.8.26.0037*, Des. Rel. Ricardo Negrão, d.j. 16/12/2015.

300 BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 185-186.

contratantes.

A redação do art. 473 do Código Civil oferece, portanto, um mecanismo de ajustamento para além dos contratos de duração indefinida, útil em qualquer situação prevista expressamente na lei, em que a preservação do vínculo contrarie o objetivo inicial ou a função social[301]. Esse dispositivo amplia as razões para a saída unilateral, não se restringindo ao inadimplemento, à impossibilidade ou à onerosidade excessiva, como aponta corrente tradicionalista[302].

Continuando na análise deste programa contratual, cabe a menção à figura da denúncia imotivada, também conhecida como denúncia vazia, representa uma modalidade de extinção contratual que se distingue pela desnecessidade de apresentar uma justificativa para sua efetivação. Seja por força de lei ou por previsão contratual, essa prerrogativa permite à parte contratante resilir o contrato sem que isso implique necessariamente em qualquer censura à conduta da outra parte ou à própria relação contratual[303].

Na Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) tal faculdade é prevista no artigo 4º, que disciplina a resolução do contrato de locação mediante o pagamento de multa. De acordo com o dispositivo, durante o prazo estipulado para a locação, o locador fica impedido de reaver o imóvel, enquanto o locatário possui a prerrogativa de restituí-lo, desde que efetue o pagamento da multa ajustada, proporcional ao período de cumprimento do contrato. Na ausência de estipulação, o valor da multa será definido judicialmente, ressalvadas as exceções previstas no §2º do artigo 54-A (modalidade especial denominada pela doutrina como contrato "Buit to Suit"). Essa disposição legal revela a clara intenção do legislador de conferir ao locatário a liberdade de resilir o contrato de locação, mesmo durante o prazo inicialmente

---

301 A própria redação do artigo deixa evidente a possibilidade da sua aplicação "nos casos em que a lei expressa ou implicitamente permita". Entendemos que o art. 34 da Lei.4.591/64 se enquadra em tal prerrogativa, conforme melhora detalhado a seguir.

302 "Trata-se de perspectiva dinâmica ou funcional da teoria das obrigações, mediante a qual se constata que os modelos jurídicos são dotados de estrutura que deve atender à precedente definição da função a que se pretende alcançar por qualquer ato ou fato jurídico. Notadamente no que tange ao tema aqui proposto, a partir da função a ser desempenhada pelo vínculo obrigacional deverá ser definida a estrutura que melhor atenda ao tráfico jurídico – e não o contrário". TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Inexecução das obrigações e suas vicissitudes: ensaio para a análise sistemática dos efeitos da fase patológica das relações obrigacionais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil,* Belo Horizonte, v. 32, n. 3, p. 159-200, jul./set. 2023.

303 FIGUEIREDO, Gabriel Seijo Leal de. *Denúncia imotivada dos contratos civis e suspensão de sua eficácia*. São Paulo, 2016. Tese (Doutorado em Direito) – Departamento de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. p. 119.

estipulado, desde que arque com o ônus da multa compensatória[304].

Quando esses valores jurídicos não encontram amparo em normas específicas, o art. 473 (bem como a legislação específica) legitimam a extinção antecipada do contrato, mesmo com prazo determinado, se a realidade da hipótese específica (mais uma vez: previsão legal ou contratual) demonstrar ser essa a solução para proteger interesses legítimos ou resguardar princípios basilares do ordenamento[305].

Conclui-se, portanto, que o instituto em análise apresentaria os requisitos para ser qualificado como uma forma de resilição unilateral[306], na modalidade especial, pois se origina de disposição legal, mesmo considerando as peculiaridades decorrentes de se trata de contrato com prazo determinado bem como de seus efeitos *ex nunc*, hipóteses admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro. Para corroborar essa argumentação, segue-se uma análise sob a perspectiva de sua funcionalização, conforme exposto a seguir.

2.3
Funcionalização

Os usos e costumes exercem papel fundamental na conformação das relações contratuais, pois funcionam como fonte tácita de previsibilidade e segurança para as partes. Sua força decorre do modo como orientam condutas, servindo de referência para estratégias negociais e minimizando riscos. Quando determinada prática se consolida, cria-se um parâmetro de atuação que aprimora a coerência dos contratos, partindo da suposição de que todos seguirão o modelo reiteradamente aceito[307].

---

[304] Esta faculdade, contudo, não se reveste de caráter absoluto, encontrando limites nas exceções previstas no também §2º do artigo 54-A, que visam proteger o locador em situações específicas. ARAUJO, Paula Miralles. *Contratos Built to suit*: qualificação e regime jurídico. São Paulo, 2015. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses. Acesso em: 15 fev. 2025.

[305] LEONARDO, Rodrigo Xavier. Extinção, distrato, resolução, resilição e rescisão: um estudo de teoria geral dos contratos a partir da representação comercial. *Arte Jurídica*, Universidade de Londrina, v. 3, 2006. p. 22.

[306] "Compreende-se na resilição voluntária a declaração unilateral de vontade, manifestada em consequência de cláusula ajustada em contrato bilateral, e que produz as consequências do distrato. A notificação é unilateral, mas a cessação do contrato é efeito da vontade bilateralmente manifestada. Esta circunstância tem mesmo levado alguns autores a tratá-lo como resilição convencional". PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 131.

[307] NITSCHKE Guilherme Carneiro Monteiro. Usos e costumes no direito contratual brasileiro (ou, sobre a precisão da doutrina face à imprecisão do legislador). In: BENETTI, Giovana et al..

Essa convergência de expectativas, alicerçada pela repetição de comportamentos, atenua incertezas para quem contrata, pois experiências anteriores autorizam inferir prováveis consequências do ajuste. Dessa forma, a norma consuetudinária atua como referencial de decisões, ampliando o horizonte de planejamento[308].

O efeito prático do comando normativo se fortalece quando o direito positivo acolhe disposições nascidas inicialmente no âmbito da experiência cotidiana. Não raro, práticas consolidadas e reconhecidas acabam incorporadas em textos legais, evidenciando a convergência entre a realidade econômica e o ordenamento. A jurisprudência, ao apreciar controvérsias, também valida ou reformula costumes, integrando-os ao sistema. Surge assim uma harmonia entre normas não escritas, leis vigentes e entendimentos judiciais, favorecendo a fluidez das relações privadas[309]. Esta é exatamente a hipótese da Lei 4.591/64.

Conforme apontado ao longo do presente estudo os mecanismos jurídicos tradicionais, com determinadas categorias isoladas, mostrou-se insuficiente para atender satisfatoriamente a complexidade das operações de desenvolvimento imobiliário em período preterido ao advento normatização. O relevante incremento na segurança jurídica e, consequentemente, no aumento considerável unidades residenciais financiadas é demonstrado pelo parecer de Teresa Arruda Alvim, redigido atendendo solicitação da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC)[310].

Segundo a autora:

(orgs.). *Direito, Cultura, Método*. Leituras da obra de Judith Martins-Costa. Rio de Janeiro: GZ, 2019. p. 618-654.

[308] Enunciado n. 409 da V Jornada de Direito Civil: "Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé, os usos do lugar de sua celebração e as práticas estabelecidas entre as partes". CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *V Jornada de Direito Civil*. Disponível em: https://cjf.jus.br/enunciados/enunciado/213. Acesso em: 14 fev. 2025.

[309] No contexto brasileiro, destaca-se o contrato "built to suit", por meio do qual uma construtora adquire o terreno, erige edificação segundo as necessidades específicas de outra parte e a disponibiliza por prazo determinado, assegurando o retorno do investimento e a remuneração pelo uso. Essa modalidade demonstra como a prática contratual pode criar soluções adaptadas às exigências econômicas, ao mesmo tempo em que a legislação as absorve quando se tornam expressivas. GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos built to suit*: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo, 2017. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/D.2.2017. Disponível em: 8871000_Dissertacao_Original.PDF. Acesso em: 14 fev. 2025.

[310] ALVIM, Teresa Arruda. Parecer. *Parecer ABRAINC*. Lei do Distrato. 10.04.2023. Disponível em: Parecer_-_ABRAINC_-_Lei_do_Distrato_-_VF_-_10.04.2023.pdf. Acesso em: 13 fev. 2025.

> As Leis 4.591/1964 e 4.864/1965, somadas a outras importantes iniciativas legislativas – e.g. Lei 4.380/1964, que criou o Sistema Financeiro de Habitação – SFH –, foram uma resposta importante aos problemas da época, pois, em linhas gerais (i) disciplinaram a atividade de produção e venda de imóveis (incorporação imobiliária); (ii) instituíram um sistema de proteção dos adquirentes de imóveis em construção; e (iii) criaram medidas de estímulo à construção civil[311].

Resta evidente que os mecanismos contidos na LCI - dentre eles a possibilidade da denúncia da incorporação imobiliária - impulsionaram a segurança jurídica, resultando no incremento do financiamento imobiliário, dinamizando a circulação de riquezas e desempenhando um papel relevante na concretização do direito constitucional à moradia e na mitigação do déficit habitacional. Essa é a função precípua desta lei: segurança jurídica e econômica para todos os atores envolvidos no projeto[312].

É importante notar que tais práticas se inserem em um ambiente institucional complexo. O contrato conecta-se ao contexto em que se forma, sendo influenciado por aspectos políticos, sociais e jurídicos que direcionam a conduta das partes. A adoção de formalidades, nesse cenário, não se destina a onerar os negócios de modo desarrazoado, mas a fornecer mecanismos que gerem segurança e previsibilidade, reduzindo custos e disseminando informações relevantes[313].

O breve introdutório ao presente tópico evidencia, de maneira clara, a função que o legislador pretendeu ao instituto previsto no art. 34 da Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias. Conforme já apontado, o dispositivo faculta ao incorporador a prerrogativa de, unilateralmente, denunciar o contrato de incorporação, procedendo à extinção do mesmo. Tal medida tem por objetivo afastar do mercado empreendimentos destinados ao insucesso, evitando, assim, os efeitos deletérios em cascata que poderiam se propagar por toda a rede contratual previamente estabelecida.

Transcreve-se, portanto, novamente o dispositivo mencionado, bem como o

---

311 ALVIM, Teresa Arruda. Parecer. *Parecer ABRAINC*. Lei do Distrato. 10.04.2023. p. 10. Disponível em: Parecer_-_ABRAINC_-_Lei_do_Distrato_-_VF_-_10.04.2023.pdf. Acesso em: 13 fev. 2025. Não se ignora a influência de diversos outros fatores econômicos e sociais ocorridos no Brasil durante o período em análise. Contudo, como já enfatizado em diversas passagens ao longo deste trabalho, a sistematização promovida pela Lei de Condomínios e Incorporações representa um marco significativo, conforme apontado por grande parte das instituições envolvidas no mercado, juristas e diversos setores da sociedade.

312 RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária.* 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 263.

313 FORGIONI, Paula A. *Contratos empresariais*: teoria geral e aplicação. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 222.

seu parágrafo quarto, a fim de elidir quaisquer dúvidas quanto à sua interpretação e aplicação:

> Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.
> (…)
> § 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

Cabe destacar que a terminologia utilizada para designar esse instituto, constante do Código Civil e da legislação especial, reflete influências de ordenamentos jurídicos estrangeiros. A escolha pelo termo "denunciada", que, conforme se detalhou acima, é entendida como exercício da "resilição"[314] evidencia a incorporação de conceitos oriundos do latim "*resilire*", que denota o ato de "voltar atrás" ou "retirar-se"[315]. Entendemos que existe uma evidente correlação com a "desistência" apontada pelo legislador no caso da Lei de Condomínios e Incorporação Imobiliária, razão pela qual a proposta do presente texto é interpretá-la como uma modalidade de resilição unilateral.

Trata-se, exatamente, da atuação do incorporador ao exercer a prerrogativa legal mencionada, sendo oportuno ressaltar que o eminente civilista Caio Mario da Silva Pereira é o autor do anteprojeto que culminou na referida legislação, estruturando a desistência da incorporação imobiliária com essa finalidade, o que reforça sua racionalidade estrutural[316].

---

[314] VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 231.

[315] Essa distinção tem por objetivo assegurar uma precisão terminológica e uma coerência dogmática que previnem confusões com outras modalidades extintivas, como aquelas decorrentes do inadimplemento contratual. Viégas, Francisco de Assis. VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 33.

[316] "Ao tomar as primeiras providências relativas a um conjunto residencial, comercial ou profissional, o incorporador, não tendo certeza das condições de mercado, pode admitir a hipótese do arrependimento. Entretanto, para que não incorra nas perdas e danos, deve proceder lisamente, deixando consignada a faculdade de desistir. Para usá-la, terá de deixar, com os documentos a serem arquivados em Cartório, a declaração expressa do prazo de carência. E, como este não pode exceder o de validade do registro da incorporação, fica limitado a 180 dias. Para um profissional consciente, é *quantum satis*. Nesse tempo, tem perfeitas condições de avaliar a reação do mercado e verificar se é viável o negócio. Em caso afirmativo, vai em frente. E, se lhe não for possível concretizar a incorporação nos 180 dias, lícito lhe sera revalidar a certidão por mais outro tanto de tempo". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *1913-2004 Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 251-252.
É importante salientar que, de acordo com a interpretação aqui desenvolvida, nos parece que a utilização do termo "arrependimento" pelo autor em sua obra não aparenta guardar relação com o instituto consumerista do "direito de arrependimento", mas sim ser empregada como sinônimo

Conforme será explorado de forma pormenorizada a seguir, consideramos que o termo "desistência" não se confunde com o "direito de arrependimento" previsto na legislação consumerista e no art. 67-A da LCI[317]. Este último configura uma proteção específica fundamentada no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor[318], enquanto a disposição contida no art. 34 da Lei 4.591/64 refere-se a uma prerrogativa exclusiva do fornecedor de serviços (incorporador)[319].

Sobre o tema, ressalte-se que no cenário contemporâneo a rigidez de categorias preestabelecidas revela-se inadequada diante da complexidade dos interesses em litígio, impondo a necessidade de uma abordagem funcional que, combinada aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, possibilita identificar o interesse a ser protegido e adotar a medida mais eficaz para sua concretização, tendo como referência o equilíbrio econômico-social entre as partes[320].

Conforme destacado, a reinterpretação axiológico-funcional do sistema jurídico define os instrumentos do programa negocial como ferramentas destinadas a realizar finalidades juridicamente relevantes. Assim, a determinação do elemento a ser resguardado e a escolha do mecanismo apropriado encontram-se intrinsecamente conectadas, exigindo uma análise integrada que valorize a aplicação dos recursos jurídicos disponíveis, sobretudo em situações em que a

---

de desistência. Vale destacar que essa inovação foi incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro na década de 1990, enquanto a LCI remonta à década de 1960. Esse tema será melhor tratado a seguir.

317 Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (…) § 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

318 Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.
Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.

319 Lei 80078/90, *Art. 3° 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.*

320 MARTINS-COSTA, Judith. Notas sobre o princípio da função social do contrato. *Revista Literária de Direito*, São Paulo, n. 37, p. 19, ago./set. 2004.

ausência de previsão específica ou a qualificação que não se enquadra em todos os requisitos da doutrina tradicional se origina de fatores históricos e culturais[321].

Na questão ora apresentada objetiva-se identificar o regime jurídico aplicável, qual seja: configuração do ato previsto no art. 34 da Lei 4.591/64 (i) como resilição unilateral (ii) por meio de denúncia, embora se trate (iii) de um contrato de prazo determinado, cuja extinção (iv) gera efeitos *ex tunc* no ato da desistência exercida pelo incorporador, trazendo, por via de consequência a aplicação de toda a tutela deste regime jurídico. Como já se disse, esse posicionamento é menos difundido entre os civilistas, não obstante as evidências de sua presença em diversos regramentos do ordenamento jurídico brasileiro, conforme destacado no tópico anterior[322].

A razão da defesa do enquadramento pretendido não é meramente teórica[323].

---

[321] "Novos tempos traduzem outro modo de apreender tradicionais institutos jurídicos. Não se trata de aniquilar a autonomia privada, mas sim de superar o ciclo histórico do individualismo exacerbado, substituindo-o pela coexistencialidade. Quem contrata não mais contrata apenas com quem contrata, eis aí o móvel que sinaliza, sob uma ética contratual contemporânea, para a solidariedade social". FACHIN Luiz Edson. *Questões do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 24.

[322] Em razão dos pontos suscitados, mas com a ressalva de que o aprofundamento sobre o tema suas teorias não serão objeto do presente estudo (como por exemplo combinação, interpretação analógica, criação, dentre outras), que são apresentadas em detalhes na obra XAVIER, Leonardo Rodrigo. "Redes contratuais no mercado habitacional". São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 108-121. Segundo a doutrina de Antunes Varela, poderia se classificar o negócio jurídico em questão "no qual se reúnem elementos de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei". VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. v. I. Coimbra: Almedina, 1991. p. 281. Para a teoria da absorção, "a chave para se alcançar a disciplina jurídica dos contratos mistos estaria na descoberta, entre as diversas prestações mescladas no contrato misto, de uma prestação preponderante. Uma vez destacada essa prestação preponderante, o tipo ao qual ela seria vinculada absorveria os restantes na qualificação e na disciplina do negócio". VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. Coimbra: Almedina, 1995. p. 231. Em razão de tais ponderações, poderia ser uma solução ao intérprete, conforme afirma Rodrigo Xavier Leonardo "nas hipóteses em que existem os chamados contratos típicos com prestações subordinadas de outra espécie, considerados por nobres doutrinadores como espécie de contrato misto, a aplicabilidade da teoria da absorção torna-se absolutamente viável, podendo até ser considerada como uma alternativa pressuposta em virtude do caráter subordinado de algumas prestações a um determinado contrato típico". LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 121-122.

[323] Em recente obra que oferece uma visão abrangente sobre o assunto, Carlos Nelson Konder afirma: "Parece viável, dessa forma, recorrer a esse modelo de sistematização para compreender com mais definição o *modus operandi* da função social do contrato. Nesse sentido, pode-se falar inicialmente de um papel interpretativo da função social do contrato. Diante de cláusulas ambíguas ou obscuras, de lacunas ou omissões, e, especialmente, diante de dúvidas acerca da sempre tumultuada interação entre autonomia e heteronomia na delimitação da normativa contratual, a função social do contrato atuará como critérios hermenêutico, a determinar a atribuição ao contrato do significado mais compatível com o atendimento aos interesses metaindividuais, originalmente extracontratuais, envolvidos pelos seus efeitos". KONDER, Carlos Nelson. *Função social na conservação de efeitos do contrato.* Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2024.

A classificação dos contratos cumpre papel expressivo para a compreensão e a regulamentação das diversas modalidades negociais que surgem na prática. Essa atividade classificatória permite agrupar negócios em categorias definidas, facilitando a identificação de características comuns e a formulação de expectativas quanto a cada tipo contratual. À medida que se desenvolvem novas formas contratuais e surgem desafios, a reflexão jurídica evolui para acompanhar as mudanças econômicas e sociais e para construir soluções adequadas no âmbito do direito civil[324].

2.4
Interpretação do instituto como possível modalidade especial de direito de arrependimento

A complexidade que permeia a interpretação do instituto, inserido no contexto do programa contratual, torna-se evidente ao longo deste estudo. Com o propósito de relacionar as posições doutrinárias já examinadas às reflexões aqui delineadas, destaca-se a compreensão de José Fernando Simão e Alexandre Junqueira Gomide, segundo a qual o instrumento previsto no art. 34 da Lei nº 4.591/64 configuraria uma modalidade de direito de arrependimento[325]:

---

[324] A qualificação, nesse sentido, tem por intuito delimitar o objeto do contrato e posicioná-lo à luz das definições legais aplicáveis a um negócio jurídico com suas respectivas características, isto é, grosso modo, determinar os elementos essenciais de um contrato concreto para referenciá-lo (ou não) a alguma figura prevista em lei'». Daí asseverar Vincenzo Roppo que a qualificação contratual é a "operação lógica por meio da qual, diante de uma hipótese concreta de contrato, se estabelece que esta corresponde mais a um do que a outro tipo legal, ou a um contrato atípico, pois não corresponde a nenhum tipo legal". CARVALHO, Angelo Prata de. *Contratos empresariais atípicos*: a atipicidade contratual na Teoria Geral dos Contratos Empresariais. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 136. Sobre o tema: KONDER, Carlos Nelson. *A constitucionalização do processo de qualificação dos contratos no ordenamento jurídico brasileiro*. Rio de Janeiro, 2009. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009. p. 13.

[325] O assunto não foi objeto de exame aprofundado pelos referidos autores, conforme se verifica no trecho reproduzido na nota de rodapé nº 8 da obra SIMÃO, José Fernando; GOMIDE, Alexandre Junqueira. Incorporação imobiliária: resolução. Revisão dos contratos de promessa de compra e venda em tempos de pandemia. *Migalhas*, 09 jun. 2020. Disponível em: 0DEC29988048F8_edilicias.pdf. Acesso em: 01 mar. 2025.
A apresentação dessa interpretação mostra-se oportuna por dois motivos centrais: (i) os autores em questão são reconhecidamente estudiosos com vasta experiência na seara do direito imobiliário (valendo apontar que Alexandre Junqueira Gomide publicou obra tratando especificamente do direito de arrependimento, conforme apontado na transcrição); e (ii) trata-se da única manifestação fundamentada acerca do tema localizada no intervalo de pesquisa adotado neste estudo. Cabe ressaltar, no entanto, que, em dissertação de mestrado elaborada na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, há menção de que "a própria lei de incorporação permite ao incorporador, no prazo de 180 dias após a liberação das vendas das unidades autônomas, o direito de arrependimento", sem, contudo, desenvolvimento de fundamentação subsequente a respeito. MORAES, Maraisa Cristina de. *O contrato de incorporação imobiliária*. São Paulo, 2014. 242 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo,

> Segundo Pontes de Miranda 'a denúncia extingue a relação jurídica duradoura. [...] Quem denuncia extingue relação jurídica negocial desde aquele momento, ou no futuro. [...] A denúncia diz 'aqui acaba a relação jurídica' [...] In: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XXV. 2ª ed. Borsoi: Rio de Janeiro, 1.959, p. 294 e seguintes. Nos termos do Código Civil, a resilição unilateral, nos casos em que a lei expressamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte (artigo 473). É exatamente o presente caso. Havendo previsão na Lei 4.591/64, o artigo 34 permite a resilição unilateral (mediante denúncia) para declarar que, a partir daquele momento, os efeitos do contrato foram cessados. Mas a resilição, novamente citando Pontes de Miranda, 'só tem eficácia *ex nunc*: só resolve desde agora'. Assim o é, por exemplo, com relação ao contrato de locação, fornecimento de energia elétrica, água, gás, etc. Parece-nos mais apropriado dizer que a denúncia referida no artigo 34 da Lei 4.591/64, embora seja hipótese de resilição unilateral, representa verdadeiramente um direito de arrependimento que, conforme já exposto em outra oportunidade, extingue o contrato com efeitos retroativos. O exercício do direito conferido no artigo 34 retorna as partes *ao status quo ante*, de modo que a extinção contratual opera como se o contrato nunca houvesse sido firmado e os valores recebidos pelo incorporador são devolvidos ao adquirente. A respeito do direito de arrependimento, verificar mais em: GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. São Paulo: Almedina, 2014. p. 95 e seguintes.

O direito de arrependimento configura uma modalidade de poder potestativo, desenvolvido especificamente no âmbito do direito do consumidor, inicialmente na França em 1972, posteriormente acolhida no âmbito comunitário europeu no ano de 1985 e no Brasil através do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor[326].

Sob uma perspectiva doutrinária geral, a principal nota distintiva reside na possibilidade de, em prazo determinado, a possibilidade de desfazimento unilateral do contrato pelo consumidor, mediante simples declaração, sem necessidade de oferecer justificativa ou contrapartida financeira. A natureza potestativa (já detalhada anteriormente no presente estudo) do instituto submete a contraparte a um estado de sujeição, pois esta se vê vinculada ao resultado do ato de arrependimento, ainda que dele discorde[327].

Verifica-se que o regime clássico contratual, por vezes, mostra-se insuficiente para sanar determinados conflitos práticos que emergem na dinâmica contratual. Dessa limitação decorre a elaboração de mecanismos específicos,

---

São Paulo, 2014. Disponível: https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/6507. Acesso em: 01 mar. 2025.

326 GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2014. p. 47-49.

327 MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 671.

estruturados para resguardar interesses relevantes de um dos contraentes. Nesse sentido, o direito de arrependimento amplia a proteção do consumidor, titular do poder de desvinculação, dispensando exigências formais que costumam assentar-se na comprovação de vício de vontade ou na análise de razões materiais. No tocante aos efeitos retroativos, a regra geral aponta para uma eficácia *ex tunc*: os efeitos do vínculo são desconstituídos desde o surgimento da obrigação[328].

No que diz respeito à estrutura conceitual do instituto, a doutrina apresenta cinco elementos essenciais para a compreensão de seu funcionamento: prazo, fonte, ausência de contraprestação (ou pagamento mínimo), unilateralidade e dispensa de motivação. O prazo configura o pilar central de sua aplicação, pois, sem limite temporal, essa prerrogativa poderia acarretar insegurança jurídica e eventual abuso de direito. A fonte poderia decorrer tanto de dispositivos legais quanto de previsão contratual (quando incluída em favor do consumidor)[329].

A ausência de contraprestação mantém íntegra a essência do arrependimento, posto que a exigência de pagamento, em geral, inviabilizaria a própria utilidade prática do instituto. Repita-se: a unilateralidade evidencia a exclusão do consenso, bastando a simples declaração de vontade para a extinção do vínculo. Por fim, a inexistência de motivação obrigatória reforça o caráter autônomo e exclusivo do ato[330].

A respeito da natureza jurídica do instituto, observa-se a ausência de um consenso consolidado na produção acadêmica especializada, que ainda não lhe conferiu o devido aprofundamento, conforme aponta Claudia Lima Marques. A referida autora atribui à prerrogativa de retratar-se a qualificação jurídica como uma modalidade autônoma de resolução contratual, concebida para dissolver unilateralmente o vínculo nos termos acima detalhados[331].

---

[328] NUNES, Rizzato. *Curso de direito do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 611.

[329] FROTA, Mario. Os contratos de consumo - Realidades sócio-jurídicas que se perspectivam sob novos influxos. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, a. 10, Revista dos Tribunais, jan./mar. 2001. p. 24.

[330] ALVIM, Arruda et al.. *Código do consumidor comentado e legislação correlata*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991. p. 110.

[331] "Certo é que se trata de uma norma complexa, a do art. 49, misturando várias figuras, como o arrependimento, que até então era pré-contratual, a desistência unilateral, enquanto o direito tradicional conhecia somente o distrato, e o prazo de reflexão, que até agora era considerado um simples dever acessório ao contrato. Definir o âmbito, a natureza e os reflexos deste novo instituto pelo CDC exigirá da doutrina um longo caminho de discussão e aprofundamento". MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: O novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 710.

Sob o argumento de que a possibilidade de finalização do contrato sem motivação ou compensação confere-lhe autonomia - afastando-o das formas tradicionais de extinção - Alexandre Junqueira Gomide aponta a "essência *sui generis* do instituto" e entende que se trata de uma modalidade de resilição unilateral, pois o exercício se dá de modo discricionário e independente de anuência da outra parte. Contudo, segundo o autor, os efeitos se aproximam da resolução, já que a manifestação de vontade retroage e extingue integralmente o vínculo obrigacional[332].

A afirmação de que a denúncia da incorporação imobiliária constituiria uma modalidade de "direito de arrependimento" não nos parece, a princípio, apropriada. Relevante apontar que o próprio Alexandre Junqueira Gomide, em estudo específico, enfatiza que o referido instituto visa precipuamente à tutela da parte vulnerável, ou seja, o contratante hipossuficiente[333].

Em contraste, a possibilidade de desistência unilateral prevista no art. 34 da lei pertinente às incorporações confere poder potestativo não ao adquirente, mas sim ao incorporador, subvertendo a lógica protetiva inerente ao direito de arrependimento[334]. Sobre a natureza do instituto, Flavio Tartuce aponta de forma clara que é tutelada exclusivamente a figura do consumidor[335]:

---

[332] GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2014. p. 61.

[333] "Todavia, sublinhamos que a ratio do instituto é comum em todas as legislações. E sempre um direito discricionário, independente de qualquer justificação, decorrente da lei, o qual não pressupõe indenização à parte contrária, cujo intuito é a proteção de uma parte mais fraca, nomeadamente os consumidores". GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2014. p. 61.

[334] "A denúncia da incorporação, dentro do prazo de carência, é medida de avaliação da viabilidade do negócio, no contexto do mercado, sendo, portanto, fator de proteção do negócio e de todas as partes que eventualmente nele se envolverem, entre elas os adquirentes. Isso não obstante, vez por outra se indaga se o Código de Defesa do Consumidor (CDC) teria suprimido essa faculdade, na medida em que seu art. 51, nos incisos IX e XI, declara nulas as cláusulas contratuais que 'deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor' e, ainda, aquelas que 'autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 80-81.

[335] TARTUCE, Flávio. *Manual do Direito do Consumidor*: direito material e processual. 9. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2020. No mesmo sentido: (i) "O direito de arrependimento está inserido em um contexto de tutela da formação do consentimento do consumidor. Nesse sentido, a vulnerabilidade do consumidor não deve ser tutelada apenas no que tange à garantia quanto a eventuais vícios ou defeitos dos produtos e serviços: deve ser tutelada também no momento da formação da vontade para a realização da contratação". COUTINHO, Luiza Leite Cabral Loureiro; PORTO, Naiana do Amaral. Direito de Arrependimento do Consumidor na Contratação por Meio Eletrônico: Controvérsias, Exceções e Desafios. In: *Direito na Era Digital*: Aspectos Negociais, Processuais e Registrais. Andre Vasconcelos Roque e Milena Donato Oliva (coord.). 1. ed. JuSPODIMM, 2022; (ii) MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Herman; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa*

> Esse direito de arrependimento, relativo ao prazo de reflexão de sete dias, constitui um direito potestativo colocado à disposição do consumidor. contrapondo se a um estado de sujeição existente contra o fornecedor ou prestador. Como se trata do exercício de um direito legitimo, não há a necessidade de qualquer justificativa, não surgindo da sua atuação regular qualquer direito de indenização por perdas e danos a favor da outra parte.
> Como decorrência lógica de tais constatações, não se pode falar também em incidência de multa pelo exercício, o que contraria a própria concepção do sistema de proteção ao consumidor.

Acresce notar que a análise do direito de arrependimento, ao contrário, ilustra como o ordenamento brasileiro contempla, conforme lição de Orlando Gomes modalidades de resilição unilateral que podem produzir efeitos *ex tunc*, dissonando novamente da concepção tradicional, segundo a qual a resilição geraria somente efeitos *ex nunc*[336].

Reafirmamos, portanto, a necessidade de uma revisão da tipologia clássica das formas de resilição contratual, especialmente diante das peculiaridades funcionais evidenciadas pelo instituto em análise em diversas passagens do ordenamento jurídico[337].

2.5
Riscos da interpretação da desistência do incorporador como uma modalidade diversa

Conforme já destacando, a resilição unilateral é uma modalidade de extinção contratual que se caracteriza pela dispensa de pressupostos como inadimplemento, impossibilidade de cumprimento ou desequilíbrio superveniente, manifestando-se pela simples vontade de um ou ambos os contratantes, nos parecendo a denúncia da incorporação imobiliária a exata expressão de tal prerrogativa:

> A resilição é, sem dúvida, a hipótese de supressão superveniente da relação contratual com maior grau de potestatividade. Afinal, se a obrigação é um processo que caminha para o adimplemento, o direito de extinguir a relação jurídica obrigacional por resilição é a posição jurídica mais perigosa, pois permite o fim da relação até mesmo nas hipóteses em que ambas as partes cumpriram fielmente o

do Consumidor. 3. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 911; (iii) MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Herman; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 3. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 911 e (iv) BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de Consumo e Aplicação do Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. Revista dos Tribunaisl, 2009. p. 41.

336 COMES, Orlando. *Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 170 e 55. No mesmo sentido.

337 VIEGAS, Francisco de Assis. *Denúncia Contratual e o dever de pré-aviso*. 1. ed. Editora Forum, 2018. p. 54.

pactuado[338].

Em contraste com a resolução, que se fundamenta na inexecução das obrigações[339], a resilição independe de qualquer descumprimento, consolidando o princípio da autonomia da vontade. Assim, a faculdade de extinguir o vínculo - sem a obrigatoriedade de demonstrar prejuízo ou justificar a decisão - simplifica a extinção do contrato, evitando debates e litígios decorrentes da comprovação do inadimplemento o que, ao final, acrescentariam novas camadas de riscos ao desenvolvimento de tal atividade pelos incorporadores[340].

Cumpre registrar que, embora a doutrina em geral dedique pouca atenção ao instituto previsto no art. 34 especificamente, este se mostra amplamente reconhecido e aplicado ao longo dos mais de sessenta anos de vigência da Lei de Condomínio e Incorporação Imobiliária. A pesquisa empreendida para embasar o presente estudo confirma a robustez do instituto segundo as tradicionais obras produzidas tratando da incorporação imobiliária sob os seus diferentes aspectos[341].

A racionalidade típica daquele que contrata com objetivos econômicos deve ser preservada pelas leis e decisões judiciais, as quais não podem, injustificadamente, contrariar expectativas legítimas[342]. Desse modo, padrões

---

338 BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 150.

339 "Resolução é a maneira de se extinguir relações jurídico-contratuais por decorrência de impossibilidade de prestação. Seja a impossibilidade voluntária ou involuntária, haverá resolução. Ela, em regra, impõe efeitos terminativos *ex tunc*, mas isso não é sempre verdade. Seu marco definidor é o conceito de impossibilidade de cumprimento do contrato, entrando aí o inadimplemento absoluto, a onerosidade excessiva, os casos de frustração do fim do contrato e até de caso fortuito ou de força maior". ARAUJO, Paulo Doron Rehder de. *Prorrogação compulsória de contratos a prazo*: pressupostos para sua ocorrência. São Paulo, 2011. 430 e. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direto da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 50.

340 Segundo Gustavo Tepedino "'tal poder constitui-se em princípio fundamental do direito civil, com particular inserção tanto no plano das relações patrimoniais, na teoria contratual, por legitimar a regulamentação da iniciativa econômica pelos próprios interessados, quanto no campo das relações existenciais, por coroar a livre afirmação dos valores da personalidade inerentes à pessoa humana". TEPEDINO, Gustavo. Evolução da autonomia privada e o papel da vontade na atividade contratual. *Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro*: MPRJ, n. 53, jul./set. 2014, p. 141-154. Disponível em: Gustavo_Tepedino.pdf. Acesso em: 14 fev. 2025. p. 9.

341 CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024; GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *1913-2004 Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018; RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária.* 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019; RODRIGUES, Sílvio. Contrato de incorporação imobiliária. *Revista Jurídica*, Porto Alegre, a. XLVI, n. 243, p. 5-17, jan. 1998, dentre outros.

342 "A matéria de riscos, responsabilidades e sua gestão encontra-se no seio da autonomia privada, cabendo precipuamente às partes contraentes o modo pelo qual decidem se autorregular. A quem

reconhecidos de conduta tendem a garantir estabilidade e equilíbrio, evitando rupturas arbitrárias[343].

Um sistema jurídico eficiente depende, em larga medida, da capacidade de impedir comportamentos que violem expectativas e gerem insegurança. Em redes contratuais de alto grau de complexidade, como o desenvolvimento de condomínios edilícios, entendimento no sentido de retirar a natureza jurídica de "resilição mediante denúncia" do ato previsto no art. 34 da Lei 4.591/64 (e, consequentemente, todo o arcabouço protetivo a este ato de autonomia privada do empreendedor de acordo com a legalidade) poderia gerar insegurança jurídica tanto para os aplicadores do direito quanto para os atores inseridos nessa atividade econômica[344].

Um exemplo que se mostraria factível dentro deste cenário seria a indesejável aplicação - à denúncia da incorporação – do programa jurídico que trata da resolução (e demais figuras jurídicas correlatas), desenvolvido com base em premissas que, de acordo com as definições desenvolvidas ao longo do presente texto, não parecem dialogar com o instituto da desistência[345].

---

se imputarão riscos, a troco de que, é decisão que compete aos autores de cada negócio, na elaboração do concreto regulamento de interesses, e não ao legislador ou ao juiz". MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Contratos em tempos de pandemia: descumprimento e força maior. *Actualidad Jurídica Iberoamerican*, n. 12 bis, mayo 2020, ISSN: 2386-4567, p. 292-299. Disponível em: 29._Carlos_Edison_Do_Rêgo_pp._292-299.pdf. Acesso em: 04 fev. 2025.

343 "Não se torna necessário chegar aos extremos do materialismo histórico ou dialético (hoje impugnados pela generalidade dos pensadores), quanto ao papel atribuído ao fator econômico na evolução das sociedades, para se proclamar a constante repercussão que encontram nas estruturas jurídicas as modificações registradas nas relações econômicas ou para reconhecer o poderoso estímulo que algumas inovações legais constituem no processo de desenvolvimento econômico" GOMES, Orlando, VARELA, Antunes. *Direito econômico*. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 74-75.

344 No mesmo sentido, Carlos Edison do Rego Monteiro Filho destaca que se trata de uma compreensão interpretativa mais ampla, superando a visão segundo a qual a aplicação do direito se resumiria a uma simples operação de subsunção do fato à norma. Tal perspectiva, assim, reconhece que "o juiz na interpretação e aplicação do Direito deve levar em consideração o ordenamento jurídico inteiro, com seus princípios e valores, e não somente o dispositivo legal sob específico exame". MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Art. 944 do Código Civil: o problema da mitigação do princípio da reparação integral. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (coords.). *O direito e o tempo*: embates jurídicos e utopias contemporâneas - Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 757-796. 779.

345 "Qualquer resolução pressupõe, de regra, contrato existente, válido e, até então, eficaz. Isso significa que a resolução opera em presença de patologia superveniente, e se distingue nitidamente da disciplina das invalidades, aplicável quando há vício originário relativo a requisito de validade. 63 A resolução conduz à ineficácia do negócio, em virtude de circunstâncias posteriores à sua conclusão e frustrantes do programa contratual traçado pelas partes. E precisamente o que acontece diante de impossibilidade da prestação ulterior e inimputável; ou de superveniente onerosidade excessiva da prestação para uma das partes, com extrema vantagem para outra, decorrente de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis; ou, também, em presença de inadimplemento absoluto, a tornar a prestação inútil para o credor ou

Institutos como a execução específica, que atribuiria ao credor (isto é, ao adquirente) o direito potestativo[346] de, caso se caracterize "simples caso de demora (sem culpa) ou de mora, ou de cumprimento imperfeito"[347], exigir do devedor (o incorporador) o cumprimento forçado da obrigação, podem ensejar um insólito cenário em que o empreendedor, mesmo tendo concluído — com base em sua experiência técnica e por razões essencialmente empresariais — pela inviabilidade econômica de determinado empreendimento, já que não se atingiu determinado número de unidades vendidas, se veja compelido judicialmente a prosseguir com o projeto[348].

Consequentemente, se mostraria alta probabilidade de um desfecho negativo (abandono da obra por insuficiência de fundos), sobretudo se considerado que a incorporação imobiliária costuma pressupor um modelo que pode ser definido como autofinanciamento de parte substancial dos custos de desenvolvimento, geralmente viabilizado pelos próprios adquirentes das unidades, mediante "oferta pública das futuras unidades imobiliárias"[349].

Diante desse quadro, vislumbra-se, adicionalmente, a possibilidade de o Poder Judiciário vir a se debruçar sobre a denúncia da incorporação no prazo legal — ato essencialmente técnico — pautado em parâmetros objetivos. Tal cenário se agrava quando se observa que os instrumentos firmados com os adquirentes se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, microssistema voltado à proteção

---

impossível para o devedor por ato a ele imputável. Modalidade especial de resolução é a redibição, aplicável a certos contratos onerosos, especialmente o de compra e venda; a dissolução do contrato por redibição tem como causa o cumprimento da obrigação de dar sem que a coisa tenha as qualidades que dela se espera". TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017.

346 "No direito dos contratos, a regra é a execução específica. O credor pode, assim, exigir que o devedor cumpra exatamente aquilo a que se obrigou. Se houver mora, o credor poderá exigir a execução específica da prestação mais as perdas e danos decorrentes da inobservância do tempo, lugar ou modo pactuados, conforme se infere da leitura dos arts. 389, 394 e 395 do Código Civil". MARTINS-COSTA, Judith; ZANETTI, Cristiano de Souza. Responsabilidade contratual: prazo prescricional de dez anos. *Revista dos Tribunais*, v. 979, maio 2017. p. 4-5.

347 AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução)*. Rio de Janeiro: Aide, 1991. p. 95.

348 "Pela execução específica, o credor recebe a exata prestação contratada, satisfazendo plena e integralmente seu interesse com a obtenção da mesma utilidade, do mesmo resultado prático que teria obtido caso o devedor tivesse cumprido espontânea e pontualmente a prestação – excluídos, obviamente, os custos e desgaste do processo de execução". TERRA, A. de M. V. Execução pelo equivalente como alternativa à resolução: repercussões sobre a responsabilidade civil. *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 18, p. 49, 2018. Disponível em: https://rbdcivil. Acesso em: 8 fev. 2025.

349 CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 25.

da parte hipossuficiente, o que, em regra, impulsiona a judicialização em maior escala.[350].

Melhim Chalhub, tratar dos riscos de judicialização associados à desistência da incorporação, ressalta a existência de controvérsias, tanto doutrinárias quanto jurisprudenciais, com potencial para afetar de maneira expressiva a conformação do sistema. Esse quadro se tornaria ainda mais complexo se a denúncia prevista no art. 34 da LCI não fosse reconhecida como modalidade de resilição, o que, nos parece, tenderia a intensificar as incertezas existentes[351]:

> A denúncia da incorporação, dentro do prazo de carência, é medida de avaliação da viabilidade do negócio, no contexto do mercado, sendo, portanto, fator de proteção do negócio e de todas as partes que eventualmente nele se envolverem, entre elas os adquirentes. Isso não obstante, vez por outra se indaga se o Código de Defesa do Consumidor (CDC) teria suprimido essa faculdade, na medida em que seu art. 51, nos incisos IX e XI, declara nulas as cláusulas contratuais que 'deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor' e, ainda, aquelas que 'autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor.

Desse modo, a referida interpretação, ao impor a continuidade do vínculo mesmo diante de um projeto economicamente inviável e rejeitado pelo público durante o período de carência, tende a ensejar consequências desastrosas e a provocar repercussões sociais negativas em cadeia, conforme já ressaltado em outras passagens do presente texto[352].

---

[350] "A partir de um enfoque jurídico, pode-se dizer que o mercado imobiliário para consumo se diferencia do simples mercado imobiliário por ser um espaço de interação, no qual agentes profissionais negociam produtos imobiliários para uma específica clientela, que se encontra sob as vestes do papel social de consumidor, determinado no art. 2.° da Lei 8.078/90.13. Em suma, o destinatário (aspecto subjetivo) e a destinação do bem (aspecto objetivo)14 diferenciam o segmento de mercado e, em certa medida, apontam o regramento jurídico pertinente. Isso não quer dizer que a Lei 8.078/90 se aplique apenas aos contratos firmados com consumidores. Alguns setores dessa lei devem ser aplicados independentemente da existência de uma relação de consumo, fazendo-se menção, aqui, às hipóteses de aplicação do Código de Defesa do Consumidor por equiparação. No mercado imobiliário para consumo, porém, justifica-se a aplicabilidade integral do Código de Defesa do Consumidor a partir da inafastável qualificação das incorporadoras, construtoras e agentes financeiros como fornecedores de produtos e serviços". LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 77-78.

[351] Ao final o autor conclui: "Não vemos razão para supor que esses dispositivos do CDC tenham derrogado a disposição do art. 34 da Lei das Incorporações, porque a possibilidade de denúncia dentro do prazo de carência, visando a avaliação realista das condições de execução da obra, é medida que, fundamentalmente, visa assegurar a viabilidade econômica da incorporação e, assim, proteger o adquirente, pois a denúncia afasta o risco de o adquirente sofrer prejuízos eventualmente decorrentes de um negócio fadado ao insucesso". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 80-81.

[352] Outro aspecto relevante diz respeito à gestão dos riscos. Todo contrato admite a possibilidade de frustrações, decorrentes tanto de eventos previsíveis quanto de circunstâncias excepcionais. Ao

Não se pretende, neste ponto, esgotar todas as situações em que a interpretação da denúncia da incorporação imobiliária como figura distinta da resilição poderia acarretar - além de um possível distanciamento da construção jurídico-econômica desenvolvida ao longo de *sessenta anos* de vigência da lei - efeitos prejudiciais ao desenvolvimento dogmático do programa contratual da incorporação. Tais repercussões, repita-se, tornam-se ainda mais significativas em razão da extensa rede de contratos conectados ao instrumento principal, qual seja, o memorial de incorporação, que reverbera efeitos em cadeia para todas as partes integrantes desta coletividade.

Nesse cenário, a análise funcional do instituto à luz das premissas desenvolvidas — apesar de não se encontrarem estudos doutrinários específicos sobre o tema, o que eleva, em certo grau, a complexidade no desenvolvimento das proposições aqui delineadas — permite concluir que há indícios de que o legislador pretende, de fato, conferir ao incorporador a possibilidade de encerrar unilateralmente o procedimento de incorporação, de maneira ágil e segura, em plena consonância com o sistema legal da resilição.

Na mesma direção, Carlos Edison do Rego Monteiro Filho destaca que a utilização da equidade integra uma hermenêutica ampliada, a qual transcende a visão de que a aplicação da lei se limite à mera adaptação do fato ao texto normativo. O autor reforça a necessidade de o julgador, ao interpretar e aplicar o Direito, considerar o arcabouço jurídico em sua totalidade, com os valores e princípios que o estruturam, em vez de restringir a análise ao dispositivo legal específico[353].

Constatou-se, ao longo deste capítulo, que o prazo de carência para a denúncia da incorporação imobiliária constitui um valioso instrumento de preservação do equilíbrio do mercado. Seu correto manejo exige a rigorosa observância dos requisitos legais, transparência efetiva na comunicação entre as partes e respeito inafastável à boa-fé. Quando adequadamente aplicado, esse

---

formalizar um acordo, projeta-se o futuro, assumindo responsabilidades diante de incertezas e precificando a eventual majoração de riscos, o que, conforme já destacado neste estudo, onera a operação como um todo. Sobre o tema: GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco contratual incorporação imobiliária*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 260.

[353] MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Art. 944 do Código Civil: o problema da mitigação do princípio da reparação integral. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (coords.). *O direito e o tempo*: embates juridicos e utopias contemporancas - Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 757-796.

mecanismo atua como fator de segurança jurídica, conferindo previsibilidade às operações e harmonizando a liberdade contratual com os princípios ordenadores do Direito Civil.

Verificou-se, ainda, em complemento aos temas desenvolvidos no primeiro capítulo, a relevância da interpretação civil-constitucional de forma a assegurar a efetividade dos negócios jurídicos e a proteção dos interesses legítimos dos contratantes, sobretudo diante da complexa rede de vínculos inerente à incorporação imobiliária em prol da estabilidade econômica e jurídica.

Por fim, cabe ressaltar que a interpretação funcional aqui proposta revela-se determinante para os objetivos do presente estudo visando a qualificação da denúncia como modalidade especial de resilição, levando-se em conta peculiaridades do instituto no que se refere às cláusulas especiais relativas ao lapso temporal e aos respectivos efeitos. Tais disposições encontram respaldo para seu desenvolvimento na lei, na doutrina e na jurisprudência, conforme demonstrado ao longo da presente análise.

3
APLICABILIDADE DOS INSTITUTOS

Delimitados os aspectos essenciais da denúncia na incorporação imobiliária, inserida em um sistema contratual complexo, o terceiro capítulo se dedica a examinar, sob uma ótica prática, pontos decisivos que suscitam discussões no universo do desenvolvimento imobiliário relacionados aos institutos delineados anteriormente. Com base em uma perspectiva crítica, pretende-se esclarecer as tensões existentes e avaliar soluções adequadas que podem contribuir para a efetividade das relações negociais.

Nesse contexto, busca-se elucidar os contornos jurídicos que envolvem tais controvérsias, tratando das repercussões legais e relevância prática dessas questões. Aprofunda-se, assim, a análise e desenvolvimento de determinadas tutelas específicas contidas no ordenamento civil que premeiam as interações entre incorporadores, adquirentes e demais interessados e seus efeitos.

Destaca-se a importância de compreender a dinâmica relacional dos diferentes atores que orbitam o empreendimento, pois a satisfação dos interesses envolvidos demanda não só uma visão integrada dos contratos, mas também um delineamento seguro de obrigações e responsabilidades. O sucesso do desenvolvimento imobiliário, nesse sentido, depende em larga medida da capacidade de antever potenciais conflitos e de estabelecer mecanismos eficazes de prevenção e resolução de litígios, sempre orientados por princípios de boa-fé, transparência e cooperação.

O presente capítulo, portanto, propõe uma análise dos pontos de tensão mais recorrentes, oferecendo subsídios para aprimorar as relações negociais e a solidez das operações, em consonância com as balizas normativas e a efetiva proteção de todos os interessados.

3.1
Instrumentalização da denúncia pelo incorporador

No presente tópico serão tratadas as principais características do exercício da denúncia da incorporação imobiliária de acordo com a Lei nº 4.591/64 que estabelece requisitos objetivos e balizas específicas.

Conforme artigo 34, §1º, o prazo de carência deve ser expressamente

consignado em declaração arquivada no Registro de Imóveis, em conformidade com a alínea "n" do artigo 32, com o escopo de coibir o exercício abusivo do direito e assegurar a transparência e a boa-fé objetiva nas relações contratuais[354].

As razões para a utilização da prerrogativa da desistência podem abranger obstáculos jurídicos ou administrativos, dificuldades técnicas na execução da obra, mutações desfavoráveis no panorama econômico ou baixa receptividade do mercado consumidor, sendo uma relevante medida para mitigação de riscos no desenvolvimento imobiliário[355].

O prazo máximo para o exercício da denúncia é de 180 dias, contados a partir do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, em conformidade com os artigos 34, § 2º, e 33 da Lei nº 4.591/64[356]. Este limite temporal robustece o caráter transitório da incorporação enquanto não concretizada. A legislação veda expressamente a prorrogação desse prazo (art. 34, § 6º[357]), conferindo-lhe natureza peremptória[358].

---

354 STJ, *REsp n. 723.067/PR*, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, Julgado em: 15/12/2009, DJe de 2/2/2010.

355 "Levando-se em conta que, atualmente, o custo de construção tem um peso de cerca de 40% (quarenta por cento) sobre o preço da unidade autônoma, temos que, ainda que o empreendimento imobiliário seja totalmente vendido antes de ficar pronto, até a entrega das chaves o incorporador não terá recebido, em seu caixa, o montante suficiente para fazer frente à conclusão das obras. Isso quer dizer que o incorporador deve fazer uso de recursos próprios - ou de terceiros*, i.e.,* de instituições financeiras - para pagar a maior parte dos custos de construção do empreendimento imobiliário. Trata-se a atividade de incorporação imobiliária de atividade econômica de grande risco, notadamente pelo fato de o ciclo do negócio ser longo - entre a compra do terreno e a entrega das chaves, momento em que o grande volume de recursos adentra no caixa do incorporador, podemos contar, em média, 48 (quarenta e oito) meses - 12 (doze) meses para a aprovação do projeto do empreendimento imobiliário tencionado nos órgãos públicos competentes e registro da incorporação e mais 36 (trinta e seis) meses para a construção e entrega do empreendimento. Nada é por acaso. Justamente por essa razão, para minimizar os riscos envolvidos na atividade incorporadora de imóveis - aos quais estão suscetíveis, a sua maneira, tanto os adquirentes quanto os incorporadores, é que existe a previsão expressa no art. 34 da Lei 4.591/1964, que permite ao incorporador fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir da consecução do empreendimento". BONILHA, Márcia Giangiacomo. Por que a penalidade prevista no art. 67-a da lei 4.591/64 deve ser inexorável?. In: LOPES, Nathalia Lima Feitosa; SAMMI, Priscila Mie Gomes (coord.). *Incorporações imobiliárias*; estudos aplicados. São Paulo: Almedina, 2025. p. 145.

356 Art. 34. Dentro do prazo de carência estabelecido pelo incorporador, e enquanto não houver nenhuma unidade compromissada irretratavelmente, poderá aquele, por sua conta e risco, desistir do empreendimento, mediante simples declaração registrada no Cartório de Registro de Imóveis e publicada pela imprensa na forma do § 1º deste artigo.
§ 2º O prazo de carência a que se refere este artigo não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias, contados do arquivamento da documentação referida no artigo 33 desta Lei.

357 Art. 34. (...) § 6º A desistência da incorporação não exonera o incorporador da obrigação de restituir integralmente os valores recebidos dos adquirentes, devidamente corrigidos, nos termos do art. 43 desta Lei.

358 "Aspecto relevante, que pode dar causa a controvérsia, diz respeito à revalidação do prazo de carência. Esse prazo corresponde ao prazo de validade do registro da incorporação, que é de 180 dias. Observe-se que a lei não fixou o prazo de carência em números absolutos, mas vinculou-o

A ausência de estipulação expressa do prazo de carência quando da apresentação do memorial de incorporação ao Registro de Imóveis competente implica na impossibilidade de desistência do empreendimento após a alienação de qualquer unidade autônoma. Por outro lado, caso o memorial de incorporação seja registrado sem que haja a comercialização de unidades em nenhum momento posterior, o incorporador não estará vinculado à obrigação de prosseguir com a execução da obra. Isso decorre do fato lógico de que, na ausência de compromissos irretratáveis de venda, inexiste o ingresso de recursos financeiros provenientes dos adquirentes, os quais seriam utilizados para viabilizar a construção do empreendimento.

Ressalte-se que a menção ao prazo de carência nos documentos preliminares (art. 34, § 3º da Lei nº 4.591/64) constitui medida essencial de transparência, assegurando que os potenciais adquirentes estejam cientes da possibilidade de utilização de tal mecanismo contratual.

A resilição unilateral, enquanto direito potestativo extintivo, opera-se mediante declaração de vontade de uma das partes, com o objetivo de dissolver o vínculo contratual. A formalização da denúncia da incorporação exige comunicação escrita ao Cartório de Registro de Imóveis competente e notificação individualizada direcionada a cada adquirente ou promitente comprador (art. 34, § 4º[359]). O descumprimento dessas exigências pode gerar responsabilização civil e, em certos casos, criminal do incorporador. A notificação, nesse contexto, configura-se como uma declaração de vontade, ou seja, sua eficácia depende do conhecimento, ainda que presumido, pelo destinatário[360].

Em virtude de seu caráter potencialmente inesperado, o término unilateral imprevisto pode acarretar surpresas e prejuízos à parte que não o deseja. Para

---

ao prazo de validade do registro, ou seja, o prazo de validade da carência acompanha o prazo de validade do registro da incorporação. Pode o incorporador, eventualmente, revalidar o registro e não mais pretender exercer a faculdade de desistência; nesse caso, simplesmente promoverá a revalidação, omitindo-se quanto à carência e, assim, passara a ficar vinculado ao negócio e obrigado a promovê-lo, irrevogavelmente. Mas, para que seja revalidada a carência por ocasião da revalidação do registro do Memorial de Incorporação, o incorporador deverá manifestar expressamente essa intenção, com a clareza estabelecida pela lei no seu art. 34 e parágrafos." CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 80.

359 Art. 34, § 4º: "A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis onde a incorporação foi registrada e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador".

360 RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária.* 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 370-371.

mitigar esse risco, o sistema jurídico brasileiro usualmente impõe um intervalo entre a notificação e a produção dos efeitos da extinção, instituindo o chamado pré-aviso[361].

Tal procedimento instrumento posterga o rompimento imediato e concedendo tempo para que o outro contratante reorganize suas atividades e, se necessário, recupere investimentos direcionados ao desenvolvimento do contrato. Nas hipóteses de "resilição ordinária", sem motivo específico, o pré-aviso é a regra; nos casos em que há justificativa contundente (como falta grave ou evento superveniente), a lei dispensa esse requisito, tratando-se então de "resilição extraordinária"[362].

Embora a exigência de pré-aviso seja prevalente nas situações de denúncia imotivada, existem exceções previstas em lei, como no contrato de comissão (art. 705 do Código Civil), em que não se impõe o pré-aviso, mas sim o dever de indenizar a outra parte. Dessa forma, os mecanismos legais conciliam, de um lado, a autonomia privada para encerrar o vínculo negocial e, de outro, a proteção ao contratante que, subitamente, se vê diante de uma ruptura unilateral. A boa-fé objetiva, princípio basilar do direito civil, fundamenta a adoção de prazos mínimos ou compensações econômicas, assegurando que a cessação do pacto não cause desequilíbrios excessivos[363].

Essa modalidade especial de comunicação, portanto, não deve ser reduzido a mero formalismo, pois promove a transição ordenada e a preservação dos legítimos interesses das partes. Contudo, a prorrogação compulsória do contrato, em alguns casos, pode trazer inconvenientes, sobretudo quando a eficácia da relação depende intensamente de confiança e cooperação.

Nesse sentido, a legislação e a doutrina ponderam a relevância de manter um vínculo por tempo adicional e a necessidade de evitar abusos, garantindo um

---

361 "De tais excertos, vê-se que o evento lesivo é a não concessão do aviso prévio (não é, portanto, o exercício da denúncia). Para aplicação das regras de causalidade, a situação hipotética na qual o denunciado deveria estar sem o evento lesivo corresponde àquela já sem o contrato (pois a extinção do pactuado é lícita), mas com a concessão do aviso prévio em período suficiente para permitir uma transição suave entre a existência do contrato e a sua extinção". STEINER, Renata. Aviso prévio e extinção dos contratos empresariais. *AGIRE Direito Privado em Ação*, 22 fev. 2023. Disponível em: https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire53. Acesso em: 14 fev. 2025.

362 BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 218.

363 VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 79.

ponto de equilíbrio entre a liberdade de encerrar a avença e o respeito ao princípio da proteção da confiança, que norteia as relações contratuais duradouras[364].

Ao cientificar os adquirentes da intenção de resilir o contrato, o incorporador proporciona aos notificados a oportunidade de se preparar para as consequências da extinção do vínculo, evitando surpresas e prejuízos desnecessários.

Como todos os atos registrais, a averbação da desistência no registro da incorporação (art. 34, § 5º[365]) confere publicidade *erga omnes* ao ato, garantindo sua efetividade perante terceiros e mais uma camada de segurança jurídica para as partes[366].

Após a denúncia, o incorporador tem 30 dias para restituir os valores pagos (art. 36), sob pena de execução, com reajuste e juros de 6% ao ano, computados desde o recebimento dos valores[367].

A omissão da denúncia, mesmo presentes as condições, autoriza o proprietário do terreno a fazê-lo (art. 35, § 3º[368]), se houver procuração ao incorporador (art. 31, § 1º), em 5 dias a partir do término do prazo, com responsabilidade solidária pela restituição[369].

---

364 VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 53.

365 Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.
(…)
§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

366 "O Registro de Imóveis garante ao titular da propriedade segurança jurídica, tanto sob o ponto de vista estático, quanto sob o ponto de vista dinâmico. A segurança jurídica estática é aquela que se preocupa com os direitos subjetivos do titular do direito real, a fim de garantir a estabilidade e a certeza do seu conteúdo. Dela decorre a ideia de que o domínio somente poderá ser transferido com o consentimento de seu titular. Também denominada de 'segurança do direito', a segurança estática 'consiste na proteção do titular do direito contra qualquer invasão de terceiros'. Para tanto, é necessária a criação de um sistema de publicidade, que garante a eficácia do direito real *erga omnes*". KÜMPEL, Vitor Frederico. *Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro*. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2021. p. 34.

367 Art. 36: "No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido".

368 Art. 35, § 3º: "Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º do art. 31 poderá fazê-lo, notificando 1 o incorporador e os candidatos à aquisição, por escrito, e promovendo a devolução das importâncias pagas, com as deduções previstas no § 2º deste artigo.

369 "Diante da contingência de ver o terreno vinculado a uma incorporação fracassada, por falta de denúncia do incorporador, a lei devolve essa faculdade ao proprietário, ou compromissário

Importante ressaltar que o espírito da lei ao tratar do referido dispositivo foi exatamente regular de forma mais clara esse ponto visando proteger os interesses dos adquirentes. Ao tratar das práticas de mercado antes da vigência da LCI/64, Caio Mario da Silva Pereira apontou:

> O incorporador entrava e saía sem ser molestado. Jamais se vinculava ao negócio, e nada lhe acontecia quando os candidatos à aquisição de apartamentos ou de conjuntos profissionais vinham a ter notícia de que uma incorporação não fora avante. Dava-se, mesmo, por bem feliz se lhe restituíam, ainda sem juros, as prestações que realizara, em moeda de poder aquisitivo aviltado pela inflação. O incorporador, que experimentara o mercado e mobilizara o dinheiro alheio, financiando seus próprios negócios, não era por ninguém molestado, já que aos prejudicados nada mais restava além de inócuas reclamações, ficando o reembolso do despendido na dependência da boa vontade do devedor ou da sua solvência[370].

Em última análise, a possibilidade de denúncia, ao viabilizar uma avaliação realista das condições de execução da obra, busca garantir a sustentabilidade econômica do empreendimento. Nesse sentido, constitui precipuamente instrumento de proteção ao adquirente, que, por não deter expertise técnica suficiente, não possui meios para decidir qualificada e autonomamente sobre a continuidade da incorporação, afastando, assim, os riscos de prejuízos decorrentes da manutenção de um negócio inviável[371].

A tutela acima mostra-se de suma importância, pois, conforme se demonstrou ao longo desta análise, a aquisição de um imóvel residencial figura como uma das operações contratuais mais relevantes em termos financeiros e sociais para o indivíduo. Não se trata apenas de um expressivo comprometimento patrimonial, mas também de uma decisão que impacta profundamente a estabilidade e o planejamento de vida do adquirente, exigindo, portanto, mecanismos jurídicos que salvaguardem seus interesses e assegurem a viabilidade da operação[372].

---

comprador do imóvel, e lhe impõe a obrigação de restituir as quantias pagas pelos adquirentes. Pagando-as, o titular do terreno libera-se da incorporação e se sub-roga no direito de exigir do incorporador o respectivo reembolso. A lei é omissa quanto ao critério que justifica a denúncia supletiva da incorporação, pelo titular do terreno, donde se deduz que essa faculdade fica a seu inteiro arbítrio e não pode ser embargada pelo incorporador, ou pelos pretendentes à aquisição de unidades do edifício projetado". FRANCO J. Nascimento. Nisske Gond. *Incorporações Imobiliárias*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991. p. 91-92.

370 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *1913-2004 Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 251.

371 CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 81.

372 GRUBER, Rafael Ricardo. *A proteção do adquirente de imóvel pelo registro de imóveis*: a ineficácia de ônus ocultos em face do adquirente de boa-fé. São Paulo: Thomson Reuters Brasil,

Registre-se que, findado o lapso temporal em que o incorporador pode exercer tal direito potestativo, este terá de prosseguir até a finalização da incorporação, sob pena de sanções específicas previstas no ordenamento[373].

Ultrapassado o prazo legal para o exercício do direito de desistência da incorporação imobiliária, conforme preconiza o § 2º do artigo 32 da Lei nº 4.591/64[374], os contratos preliminares de promessa de compra e venda, tanto os já celebrados quanto aqueles futuros, adquirem caráter irretratável e irrevogável em relação ao desenvolvedor, vinculando as partes aos seus termos[375]. Em consequência, o incorporador assume a integral responsabilidade pela reparação das perdas e danos que, porventura, advierem aos adquirentes em decorrência de seu inadimplemento contratual ou de eventuais vícios na incorporação[376].

Ocorrendo a denúncia da incorporação, nos termos do artigo 34 da Lei nº 4.591/64, o incorporador deverá restituir aos adquirentes os valores pagos em até 30 (trinta) dias. O não cumprimento desse prazo autoriza os adquirentes a promover ação executiva para a cobrança dos valores, corrigidos monetariamente desde o

---

2021. p. 13.

373 "São estabelecidas sanções civis e penais contra o incorporador que, por ação ou omissão, frustrar a segurança jurídica propiciada pelo sistema do Registro de Imóveis, estando tipificados como crimes contra a economia popular a promoção de incorporação em que se fizer afirmação falsa quanto à constituição do condomínio, à alienação das frações ideais ou à construção do edifício e, ainda, como contravenções penais os seguintes fatos (1) negociar frações ideais sem prévio registro do memorial no Registro de Imóveis competente; (2) omitir a existência de algum ônus real sobre o terreno; (3) deixar de outorgar o contrato de aquisição aos adquirentes; (4) deixar de mencionar no contrato o orçamento da obra; (5) paralisar a obra por mais de 30 dias ou retardar seu andamento sem justa causa (art. 43, VI, da Lei n° 4.591/1964);". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 295-296.

374 Lei nº 4.591/64, art. 32, §2º: Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão, ou promessa de cessão de unidades são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

375 O tema é tratado com profundidade e abrangência por Roberta Mauro Medina Maia: "Desse modo, uma vez firmada a promessa de compra e venda, em caráter irrevogável e irretratável, a autonomia da vontade é bastante reduzida, por ser o inadimplemento a única porta de saída possível, como se verá. Todavia, sobre tal aspecto, é importante observar que a irretratabilidade se impõe a ambas as partes, não produzindo efeitos apenas sobre o promitente vendedor. Isso significa que, se o legislador optou aqui por afastar dessa modalidade contratual a possibilidade de inadimplemento eficaz (efficient breach), impedindo alienações subsequentes do imóvel que se mostrassem mais vantajosas que a original, também o fez em relação ao promitente comprador, impedindo-o de não efetivar a aquisição no futuro apenas por, após fazer contas, concluir que sairia mais barato inadimplir o contrato e arcar com as perdas e danos do que executá-lo e ultimar a compra. Trocando em miúdos, como ensinaram nossos avós, "pau que bate em Chico, bate em Francisco". MAURO MEDINA MAIA, R. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). *Revista Brasileira de Direito Civil*, *[S. l.]*, v. 22, n. 04, p. 73, 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 15 jan. 2025.

376 WAMBIER, Luiz Rodrigues. Responsabilidade civil do construtor. *Revista dos Tribunais*: RT, São Paulo, v. 78, n. 639, p. 14-16, jan. 1989.

desembolso, acrescidos de juros legais de 1% (um por cento) ao mês[377].

Caso o incorporador deseje retomar o empreendimento depois de exercer sua prerrogativa de resilição (o termo consagrado pela prática de mercado e nos Registros de Imóveis é "revalidação"), será necessário um novo procedimento para registro de memorial de incorporação, evidenciando a ruptura provocada pelo exercício de tal direito[378]. O autor Caio Mário da Silva Pereira entende que o prazo de 180 dias para o incorporador reconsiderar a continuidade do empreendimento seria definitivo e não admite a prorrogação, mesmo na hipótese de revalidação incorporação[379].

Tal posicionamento não é uníssono, conforme se infere pelas obras de Melhim Namem Chalhub[380] e Everaldo Augusto Cambler[381] que declaram a possibilidade de se reiniciar também o prazo de carência após o registro de novo memorial de incorporação na matrícula do imóvel.

Vale destacar outro assunto correlato à questão aqui tratada no contexto das incorporações imobiliárias, que é a possibilidade de desfazimento imotivado nos negócios de promessa de compra e venda. Tal prerrogativa quando pactuado

---

377 LCI/64 - Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos têrmos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, êstes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sôbre o total corrigido.

378 TJRJ, *CGJSP - Recurso Administrativo: 1002483-28.2020.8.26*. Rel. Francisco Loureiro, Julgado em: 07/02/2024, Data DJ: 07/02/2024.

379 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *1913-2004 Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 268.

380 "Aspecto relevante, que pode dar causa a controvérsia, diz respeito à revalidação do prazo de carência. Esse prazo corresponde ao prazo de validade do registro da incorporação, que é de 180 dias. Observe-se que a lei não fixou o prazo de carência em números absolutos, mas vinculou-o ao prazo de validade do registro, ou seja, o prazo de validade da carência acompanha o prazo de validade do registro da incorporação. Pode o incorporador, eventualmente, revalidar o registro e não mais pretender exercer a faculdade de desistência; nesse caso, simplesmente promoverá a revalidação, omitindo-se quanto à carência e, assim, passará a ficar vinculado ao negócio e obrigado a promovê-lo, irrevogavelmente. Mas, para que seja revalidada a carência por ocasião da revalidação do registro do Memorial de Incorporação, o incorporador deverá manifestar expressamente essa intenção, com a clareza estabelecida pela lei no seu art. 34 e parágrafos". CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 80.

381 "De maneira diversa, acompanhamos a posição de Nascimento Franco e Nisske Gondo, sustentando que uma interpretação conjugada dos §§ 2° e 6°, do artigo em questão conduz à possibilidade de revalidação simultânea do registro de incorporação e da prorrogação do prazo de carência, bastando, para tanto, que tal possibilidade fique expressamente ressalvada na declaração promovida junto ao registro de imóveis (alínea 'n', do art. 32 da LCI), ficando os candidatos a proprietários cientes da possível prorrogação de sua vinculação ao negócio incorporativo por período maior do que aquele inicialmente previsto". CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária.* 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 259.

expressamente no contrato, autoriza que o adquirente proceda à resolução mediante a perda do sinal dado. Contudo, o art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/64, em sua redação original, previa a irretratabilidade dos contratos de compra e venda, obstaculizando a extinção imotivada pelas partes.

Com a entrada em vigor do art. 54 da Lei nº 10.931/2004, houve uma alteração substancial no § 2º do art. 32. Nas incorporações imobiliárias, as relações contratuais tornam-se irretratáveis após o registro, conferindo direito real oponível a terceiros e direito à adjudicação compulsória contra o incorporador ou seus sucessores. Essa alteração restringiu a cláusula de retratação às transações entre adquirentes e futuros compradores, privilegiando o princípio da autonomia privada sem comprometer a segurança jurídica[382]. Questões relacionadas ao tema serão pormenorizadas ao longo do presente capítulo.

3.2
A preponderância dos interesses coletivos no contexto da Incorporação Imobiliária

No cenário do Direito Civil contemporâneo, a boa-fé emerge como elemento fundamental para a interpretação e efetividade dos contratos, sobretudo em situações de denúncia contratual. A natureza potestativa e unilateral desse mecanismo impõe a necessidade de resguardar a confiança legítima entre as partes, evitando que a interrupção abrupta da relação contratual gere desequilíbrios e prejuízos desproporcionais.

Com efeito, a transformação da teoria dos contratos, impulsionada pelas diretrizes constitucionais introduzidas em 1988, tem ampliado o alcance prático da boa-fé objetiva. Essa evolução não só redefine a autonomia privada, como também promove uma mudança paradigmática na compreensão das obrigações, migrando do tradicional embate entre credor e devedor para uma perspectiva funcional que enfatiza a cooperação e a lealdade mútua na consecução dos objetivos pactuados[383].

A obrigação contratual ultrapassa a mera agregação de elementos formais, incorporando deveres acessórios que decorrem da própria boa-fé. Tal abordagem

---

[382] PORTO, Ary Eduardo. Breves considerações sobre a lei n. 10.931/2004 - enfoque sobre as alterações no Estatuto Registral e novas atribuições dos registradores imobiliários: discussão necessária. In: *Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo*, n. 61-62, p. 189-207, jan./dez. 2005.

[383] MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Marcial Pons, 2015. p. 213.

evidencia a obrigação como uma estrutura orgânica, constituída por momentos interligados e repleta de relações de instrumentalidade e interdependência, que visam à realização do fim comum estipulado pelas partes[384].

O processo obrigacional se caracteriza por sua dinâmica e complexidade, rompendo com visões estáticas e atomísticas ao integrar direitos, deveres, ônus e obrigações acessórios que transcendem a simples correspondência entre fatos e normas contratuais. Dessa forma, a obrigação configura-se como uma ordem de cooperação que não apenas sustenta a relação contratual, mas também assegura que o propósito acordado seja plenamente atingido, garantindo a segurança e a eficácia das relações jurídicas[385].

A dinâmica coletiva e financeira da incorporação imobiliária revela uma interdependência estrutural entre a captação de recursos provenientes da alienação das unidades e a consecução do empreendimento. A entrada de valores, decorrente do adimplemento das obrigações contratuais pelos adquirentes, constitui o fluxo vital que impulsiona a execução do projeto, configurando um verdadeiro mecanismo de autofinanciamento, ilustrando de forma evidente o caráter instrumental e colaborativo apontado pelo direito civil-constitucional[386].

Dentro desse cenário cabe um paralelo - em determinados pontos e guardadas as peculiaridades de cada figura - entre o instituto do consórcio imobiliário e a incorporação imobiliária sob a ótica do direito civil-constitucional, principalmente sobre a necessidade de análise das obrigações e responsabilidades dos adquirentes em cada modalidade, com ênfase na dinâmica coletiva. No

---

384 TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. Os efeitos da Constituição em relação à cláusula da boa-fé no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil. *Revista da EMER*, v. 6, Rio de Janeiro, 2003. p. 144.

385 SILVA, Clovis do Couto e. *A obrigação como processo.* Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009. p. 19-20.

386 "O mercado imobiliário engloba diversos agentes: a incorporadora, a construtora, financiadores, investidores, até o consumidor ou adquirente final, e reflete rapidamente o desempenho da economia, com o aumento de construções e da comercialização de unidades ou, ao revés, a vacância de unidades e a desaceleração do mercado. O incremento no financiamento de obras aumenta a produção de unidades imobiliárias, fomenta o crédito, gera moradias, empregos, e todo o ciclo de negócios e insumos relacionados ao mercado imobiliário. O crédito é pressuposto fundamental da atividade econômica. Graças ao crédito, os comerciantes conseguem imprimir aos seus negócios o volume exigido pela intensidade da vida atual".
Segundo Luciano Benetti Timm e Rafael Bicca Machado, tão relevante é a função do crédito no mundo moderno, que afirmam os economistas que o estágio em que vivemos se caracteriza como sendo uma economia do crédito". AMARAL Fernanda Costa Neves do. A securitização de recebíveis como modalidade de financiamento de incorporações imobiliárias. In: LOPES, Nathalia Lima Feitosa; SAMMI, Priscila Mie Gomes (coord.). *Incorporações imobiliárias; estudos aplicados*. São Paulo: Almedina, 2025. p. 58-59.

consórcio, a Lei n.º 11.795/2008 estrutura a formação de grupos com o objetivo de viabilizar o acesso a bens e serviços, incluindo imóveis (art. 1º[387]).

A própria essência do consórcio reside na coletividade, na qual a contribuição regular dos consorciados para a constituição do fundo comum é condição *sine qua non* para a concretização dos objetivos pactuados[388]. Destarte, a inadimplência, em afronta ao princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), não apenas compromete o equilíbrio contratual individual, mas principalmente fragiliza a estrutura coletiva, impactando diretamente a dinâmica do grupo e a consecução dos objetivos comuns[389].

A participação ativa, materializada na oferta de lances e na presença em assembleias, demonstra o engajamento do consorciado com o bom funcionamento do sistema coletivo e o cumprimento de seu dever de colaboração, contribuindo para a eficiência e o sucesso do grupo como um todo. Desse modo, a lógica do consórcio é intrinsecamente coletiva, em que o sucesso individual depende da solidez do grupo[390].

Como já mencionado, a incorporação imobiliária possui uma dimensão coletiva singular. Ao aderir ao contrato de compra e venda, o adquirente não apenas assume obrigações pecuniárias — cuja gestão, voltada ao financiamento do

---

[387] BARRETO, Luisa Tortolano. *Obrigações das partes e dever de colaboração nos contratos de consórcio*. São Paulo, 2018. 158 p. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito Comercial, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2132/tde-08102020-215345/publico/9036441_Dissertacao_Original.pdf. Acesso em: 06 jan. 2025.

[388] Segundo Arnaldo Rizzardo o consórcio é a "formação de agrupamento de pessoas que se reúnem para a constituição de um capital determinado, com vistas à aquisição de idêntica espécie de bens, em uma quantidade equivalente ao número de integrantes do grupo. No decurso do prazo de duração, todas contribuem com valores que, somados, são suficientes para a aquisição de um ou mais bens, os quais serão sorteados em épocas predeterminadas, entre os participantes. Esta forma associativa de se constituir um determinado capital é conhecida como consórcio ou fundo mútuo, outra coisa não visando senão a um autofinanciamento com vistas à aquisição de um bem convencionado para cada associado, pelo sistema combinado de sortcio e do lances(c)". RIZZARDO, Amaldo. *Contratos*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 48.

[389] "Em suma, é necessária uma releitura (uma perspectiva mais dinâmica) à luz da cláusula geral da boa-fé e da função social, e não simplesmente em decorrência da lei. É possível concluir que, em sendo hoje a obrigação encarada como a relação jurídica destinada ao adimplemento, só relevante quando voltada para certo escopo econômico-social e só tutelada quando em harmonia com a boa-fé objetiva, o adimplemento é o instituto pelo qual o devedor cumpre espontaneamente o programa obrigacional a que se vinculou, desde que seja satisfeito o interesse objetivo do credor, o que permitirá a produção dos demais efeitos, quais sejam: a liberação do devedor e a extinção do vínculo obrigacional". TUCCI, Rogério Lauria Marçal. Adimplemento: Conceito e sua Natureza Jurídica. Due performance: concept and legal nature. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 10. 2017. p. 51.

[390] STJ, *REsp n. 1.119.300/RS*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, Julgado em: 14/4/2010, DJe de 27/8/2010.

empreendimento, é cuidadosamente tutelada por legislação específica —, mas também se integra a uma coletividade condominial em formação. Nessa condição, contribui mensalmente para a realização do objetivo comum: a conclusão da obra[391].

A atuação do comprador nesse contexto, assim, transcende o âmbito individual, impactando diretamente a coletividade que se forma. Tal afirmativa se dá pelo fato de que o inadimplemento ou a retirada de um condômino durante o curso da obra pode gerar prejuízos aos demais condôminos[392], consubstanciados em atrasos na obra, desvalorização do futuro imóvel e conflitos entre os demais participantes da rede contratual (que em diversos casos terão de aportar valores acima do que foi inicialmente estabelecido para que a construção do imóvel se finalize), afetando a própria funcionalidade e a harmonia do empreendimento.

Voltando ao desenvolvimento do paralelismo entre os institutos, cabe reforçar que a distinção reside na forma de aquisição e na natureza da relação jurídica estabelecida, mas a dimensão coletiva persiste em ambas. No consórcio, a formação do grupo precede a aquisição do bem, e a relação jurídica se estabelece entre o consorciado e a administradora, com forte ênfase na solidariedade e na interdependência entre os membros do grupo[393].

---

391 "Uma das finalidades da incorporação é permitir a venda antecipada de unidades imobiliárias visando a obtenção de recursos para construção e entrega das unidades habitacionais no futuro, constituindo um pacto complexo sustentado essencialmente pela confiança e pela boa-fé contratual". STJ, *REsp n. 1.537.012/RJ*, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em: 20/6/2017, DJe de 26/6/2017.

392 Análise pormenorizada do presente estudo no capítulo 1 sobre as modalidades de desenvolvimento imobiliário de acordo com a LCI – preço global, empreitada e obra por administração – com sua gradação de riscos, demonstra que nas duas últimas modalidades seu efeito é muito mais danoso e imediato, já que a responsabilidade direta pelo financiamento da obra é dos adquirentes.

393 Apesar do aprofundamento no estudo do instituto não se mostrar como objetivo do presente trabalho, cabe apontar que parte da doutrina o define como contrato de colaboração (AZEVEDO, Antonio, J. DE. Natureza jurídica do contrato de consórcio. Classificação dos atos jurídicos quanto ao número de partes e quantos aos efeitos. Os contratos relacionais. Alteração das circunstâncias e onerosidade excessiva. Resolução parcial do contrato. Função social do contrato. Revista dos Tribunais, ano 1994, fev./2005. v1. 832, pp. 115-137.), sendo relevante da mesma forma a definição de tal tipo contratual como "plurilateral associativo": "O consórcio de distribuição de bens é uma modalidade negocial recente, estruturada como contrato plurilateral associativo. Em matéria de contratos plurilaterais, só conhecíamos, até há pouco tempo, as sociedades e as associações. Surgiram depois os seguros grupais, os consórcios de empresas (Lei n° 6.404, de 1976, arts. 278 e 279), os acordos de acionistas (mesma lei, art. 118) e os consórcios de distribuição de bens. A estrutura dos contratos plurilaterais, cuja análise foi feita pioneiramente por Tullio Ascarelli, em artigo doutrinário publicado no Brasil, distingue-se da dos contratos bilaterais em geral, pelo fato de que a relação contratual dos primeiros pode comportar mais de duas partes; a rigor, um número indefinido de partes. Ademais, distinguem-se, mais especificamente, os contratos plurilaterais dos bilaterais sinalagmáticos, porque, enquanto nestes as partes se contrapõem uma à outra na troca de prestações (do ut des),

No modelo de incorporação, a aquisição do imóvel configura o cerne do contrato, estabelecendo a relação jurídica entre adquirente e incorporador e culminando na formação de um vínculo condominial[394], evidenciado pela administração conjunta das áreas comuns. Em ambas as modalidades, o princípio da função social do contrato (art. 421 do Código Civil) impõe o dever de agir de maneira colaborativa, em prol do interesse comum e da regularidade do empreendimento, assegurando a realização do propósito comunitário[395].

Da mesma forma, em ambas figuras jurídicas, a observância dos princípios da boa-fé objetiva, que orientam o direito civil atual, impõe aos adquirentes o dever de cumprir a função social do contrato[396], contribuindo ativamente para o êxito do empreendimento comunitário, cada qual em sua esfera específica, e ressaltando a importância da ação colaborativa para a plena concretização dos objetivos partilhados[397].

---

perseguindo portanto, cada qual, o seu próprio interesse, na relação plurilateral as partes perseguem uma finalidade ou interesse comum, formando, por conseguinte, um grupo associado". COMPARATO, Fábio, K. Os Consórcios de Distribuição de Bens e a Natureza das Obrigações Assumidas Perante os Consorciados. *Revista de Direito Renovar*, v. 12, 1998. p. 55-56.

394 "Onde, entretanto, estão a originalidade e a peculiaridade da propriedade horizontal é na fusão dos conceitos de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a criação de um conceito próprio ou de um *complexus* jurídico que existe neste tipo de propriedade e que não é encontrado em nenhum outro tipo de propriedade. O condomínio por unidades autônomas ou propriedade horizontal, com o qualificativo que a distingue, forma, então, um direito diferente, que amálgama ou funde as noções de propriedade e de copropriedade. Em símile exato, a Química nos oferece o fenômeno da combinação, que se distingue da mistura, em que naquela os elementos se transmudam indissoluvelmente em um corpo novo, como é a liga de dois metais, por exemplo, o aço, formado da liga de ferro e manganês, que não é nem ferro nem manganês, e de que não se podem mais extrair nem o ferro nem o manganês, sob pena de deixar de ser aço". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 66.

395 "O fenômeno da comunhão, como concorrência de interesses sobre uma mesma relação jurídica, ocorre nos mais diferentes ramos do direito civil, como no direito das obrigações, por meio da solidariedade e, no direito de família, em certos regimes de bens. Nos direitos reais, constitui-se o condomínio pela presença de cotitularidade na mesma relação de domínio. Dito em outros termos, o condomínio constitui-se em espécie de comunhão no âmbito dos direitos reais, em que concorrem na mesma situação jurídica de propriedade mas de uma titularidade dominical. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 229.

396 MARTINS-COSTA, Judith. Novas reflexões sobre o princípio da função social do contrato. In: MONTEIRO, António Pinto (Dir.). *Estudos de direito do consumidor*. Coimbra: Coimbra, 2005. p. 74-75.

397 "A boa fé objetiva, verdadeira regra de conduta, estabelecida no art. 422 do CC/02, reveste-se da função criadora de deveres laterais ou acessórios, como o de informar e o de cooperar, para que a relação não seja fonte de prejuízo ou decepção para uma das partes, e, por conseguinte, integra o contrato naquilo em que for omisso, em decorrência de um imperativo de eticidade, no sentido de evitar o uso de subterfúgios ou intenções diversas daquelas expressas no instrumento formalizado". STJ, *REsp n. 830.526/RJ*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 3/9/2009, DJe de 29/10/2009.

O legislador determinou grande controle e detalhamento para o correto desenvolvimento de ambas as atividades, repita-se, dada a relevância social na gestão de ativos de terceiros (que, caso seja efetivada de forma temerária apresenta potenciais danos econômicos em enorme escala, pela natureza contratual complexa e coletiva). Por fim, vale destacar que o dever de colaboração é positivo no § 2º, do art. 3°, da Lei 11.795/2008 que "o interesse do grupo de consórcio sempre prevalecerá sobre o interesse individual do consorciado"[398].

O princípio da cooperação[399] se mostra relevante para nortear internamente as relações do conjunto de adquirentes oriundos do processo de incorporação imobiliária, conforme se infere da interpretação de trecho voto da lavra do Ministro Ruy Rosado de Aguiar do Superior Tribunal de Justiça (versando sobre a proteção do consorciado retirante) onde se aponta que a sua finalidade primordial:

> É reunir esforços e recursos para aquisição de bens, não devendo sua finalidade ser desviada para transformar-se em meio de poupança daquele que, sem vontade ou sem recursos para contribuir até o final à consecução do propósito retira-se no meio caminho, levando consigo os valores pagos. Com isso, gera natural frustração da expectativa que os reuniu e cria inegável dificuldade para a administrado do grupo, que deverá se recompor, situação agravada se necessário o desvio de recursos para o reembolso imediato do retirante[400].

Conforme esse entendimento, conclui-se que o desfazimento de um contrato de compra e venda de imóvel no regime de incorporação transcende a esfera individual das partes envolvidas, impactando diretamente a estabilidade econômica do empreendimento como um todo. O aumento de distratos e resoluções contratuais, especialmente quando ocorre (i) em volume significativo e (ii) em um curto período, agrava essa instabilidade, comprometendo o interesse coletivo dos adquirentes adimplentes, que confiam na conclusão do projeto[401].

---

398 RODRIGUES, Leandro Andrade Coelho. *O contrato de consórcio sob perspectiva das partes*. São Paulo, 2020. 143 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: Leandro Andrade Coelho Rodrigues.pdf. Acesso em: 18 fev. 2025.

399 BORGES, Gustavo Silveira; PASQUAL, Cristina Stringari. O dever de cooperação nas relações contratuais. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 105, n. 971, p. 145-164, set. 2016. Disponível em: RTrib_n.971.07.PDF. Acesso em: 18 fev. 2025.

400 STJ, *REsp n. 62.859/RS*, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, Julgado em: 26/9/1995, DJ de 6/11/1995. p. 373-375.

401 ARAUJO, Paulo Doron Rehder; SOARES, Renan Tadeu S. Soares. Quando um fim horroroso é melhor que um horror sem fim: alternativas jurídico-negociais para a incorporação imobiliária com obras paralisadas em decorrência de crise financeira. In: ABELHA, André (coord.). *Estudos de Direito Imobiliário*: homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: IBRADIM, 2020. p. 190-201.

3.2.1
Proteção aos deveres laterais: contexto dos contratos coligados na incorporação imobiliária

Conforme apontado, o grupo contratual tradicionalmente estudado pela doutrina especificamente na incorporação imobiliária é definida no presente estudo como "rede contratual de primeiro grau" (contratos conexos celebrados entre incorporador/adquirentes/fornecedores).

Também integra a relação o fenômeno que ainda não mereceu análise aprofundada da doutrina, é a "rede contratual de segundo grau": grupo contratual composto exclusivamente pelos adquirentes das futuras unidades habitacionais. Seu marco inicial de formação é o registro do memorial de incorporação na matrícula do imóvel[402]. Os adquirentes das unidades autônomas, que perseguem objetivos semelhantes ao celebrar os negócios jurídicos de compra e venda das unidades autônomas que serão erigidas[403]. Assim, a relação inicialmente contratual evolui para condominial, atraindo para si o regramento específico de tal modalidade[404].

Esta coligação contratual tem como finalidade a criação de novos direitos reais de propriedade, consubstanciados nas unidades imobiliárias que o incorporador deve produzir (como na rede contratual de primeiro grau), sendo o cumprimento recíproco de cada um dos contratos de compra e venda indissociável dos demais. No primeiro capítulo foi apresentada a definição de tal instituto, cabendo agora uma análise funcional nos termos a seguir expostos.

A instrumentalização da aqui denominada "rede contratual de segundo grau" entre os adquirentes/condôminos, é positivada na Lei do Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no art. 32, em seus incisos, e o acréscimo do § 1º-A (modificada pela Lei n.º 14.382/ 2022)[405], que conceitua a constituição do

---

[402] Sobre o tema apontamos artigo que discorre de forma bem fundamentada sobre momento da constituição do condomínio no contexto da Lei 4.591/64: CHALOUB, Melhim; ROSA, Daniella: A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação. *Migalhas Edilícias,* 27 jan. 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/380677/a-instituicao-do-condominio-edilicio-pelo-registro-da-incorporacao. Acesso em: 18 fev. 2025.

[403] LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004. p. 137.

[404] "(…) Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos. (…). STJ, *REsp n. 1.231.171/DF*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 9/12/2014, DJe de 10/2/2015.

[405] "Como se não bastasse, o art. 32, §1º-A da Lei 4.591/64, com a redação introduzida pela Lei 14.382/2022 dispõe, atualmente, que o 'registro do memorial de incorporação sujeita as frações

"condomínio especial", aqui entendida como sinônimo de condomínio edilício[406], conforme interpretação dos Enunciados (i) n.º 8921 da I Jornada de Direito Civil e (ii) n.º 10022 da I Jornada de Direito Processual Civil[407]. Essa formalização produz diversos efeitos para o desenvolvimento da incorporação imobiliária, como por exemplo a possibilidade de abertura de matrículas para as unidades autônomas ainda em construção, encerrando-se a matrícula originária[408].

Afasta-se, por conseguinte, a incidência das normas consumeristas nesta específica relação *inter partes*, em consonância com a própria sistemática do Código de Defesa do Consumidor, que visa proteger a vulnerabilidade, não tratando de relações paritárias, conforme recente julgado Superior Tribunal de Justiça[409]:

---

ideais de terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe da anuência dos demais condôminos'. Com isso, resta cristalino o intuito legislativo de submeter tais frações ideais ao regime próprio do condomínio edilício desde o registro do memorial de incorporação no registro de imóveis, quando, por força do disposto no art. 32, i, acima mencionado, já se saberá quais são as características e a destinação das unidades futuras". MAIA, Roberta Mauro Medina. Em que momento se constitui o condomínio edilício no âmbito das incorporações imobiliárias?. In: *AGIRE Direito Privado em Ação*, n.º 60, 2023. Disponível em: https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire60. Acesso em: 27 maio 2024.

406 "Após a vigência da alteração legislativa, se discutiu se o condomínio especial a que alude a L. 4.591/64 é o condomínio edilício dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil. Não resta dúvida alguma que se trata de instituto único, que somente recebeu nomes diversos nas duas leis". LOUREIRO, Francisco Eduardo; Ministro Cezar Peluso (coord.). *Código Civil comentado*. 17. ed. São Paulo: Manole, 2023. Comentário ao art. 1.331 do Código Civil. No mesmo sentido: "A terminologia não é uniforme. Insiste-se em qualificá-la, acentuando um dos seus aspectos, como condomínio, acrescentando, para distingui-lo do ordinário ou geral, as seguintes expressões: relativo, sui generis, por andares ou apartamentos de edifícios com apartamentos autônomos, condomínio em edificações, ou condomínio especial em edifícios. Qualquer dessas denominações pode ser aceita". GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Atualizado por Edson Fachin. Rio de Janeiro: GenForense, 2009. p. 250.

407 I Jornada de Direito Civil - Enunciado 89: "O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo". I Jornada de Direito Processual Civil - Enunciado 100: Extensão da expressão "condomínio edilício" no CPC/73: "Interpreta-se a expressão condomínio edilício do art. 784, X, do CPC de forma a compreender tanto os condomínios verticais, quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil". Enunciado 100. *I Jornada de Direito Processual Civil*. 2017.

408 Essa legislação encerrou longa divergência de interpretação sobre o momento da constituição do condomínio durante o desenvolvimento da incorporação imobiliária. Em síntese: dentre outras, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo entendia que somente após a averbação da construção este seria instituído e a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro defende a tese positivada na referida legislação. CARLOS EDUARDO ELIAS DE OLIVEIRA e FLÁVIO TARTUCE se posicionam em sentido contrário declarando que na verdade teria sido instituída a nova figura do "condomínio protoedilício", pois o "condomínio edilício não nasce com o registro da incorporação imobiliária na matrícula, e sim com o futuro registro da instituição do condomínio edilício na forma do art. 1.331 do Código Civil (CC), do art. 7º da lei 4.591/64 e do art. 167, I, '17', da lei 6.015/73". OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; TARTUCE, Flávio. *Condomínio protoedilício e condomínio edilício*: distinções à luz da lei 14.382/22 (Lei do SERP). Disponível em: http://bit.ly/3QZTU1D. Acesso em: 02 jan. 2025.

409 "(…) Para a incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC), é imprescindível a existência, de um lado, de um fornecedor (art. 3º) e, de outro, de um consumidor (art. 2º), bem

A relevância do desenvolvimento doutrinário, tratando de regime jurídico específico aplicável à referida coletividade, tem como base a necessidade de se fortalecer a proteção aos maiores prejudicados no momento em que ocorre um grande influxo de valores nos caixa de uma incorporação imobiliária, resultante do desfazimento de instrumentos de compra e venda por outros componentes do grupo: os adquirentes que pretendem cumprir integralmente os termos dos contratos por eles celebrado com o desenvolvedor do empreendimento até a entrega das chaves de seu imóvel[410].

Partindo-se da premissa da paridade jurídica entre os adquirentes, o que se pretende é o desenvolvimento de uma estrutura protetiva, utilizando-se a consagração extensiva do princípio da boa-fé objetiva no ordenamento jurídico contemporâneo transcende a mera aplicação de dispositivos constitucionais. Embora encontre respaldo na concretização de preceitos da Carta Magna que promovem uma reestruturação axiológica do sistema jurídico preexistente, a boa-fé objetiva emerge como um mecanismo essencial para a tutela da confiança, valor fundamental para a dinâmica e estabilidade das relações sociais[411].

Diversos diplomas legais e a jurisprudência consolidada demonstram a centralidade da boa-fé objetiva. O Código Civil de 2002, em seus artigos 113, 187 e 422, abrange a cláusula geral da boa-fé, irradiando seus efeitos para a interpretação e execução dos contratos, bem como para a aferição da licitude dos

---

como que esse vínculo jurídico tenha por objeto, precipuamente, a comercialização de produto ou a prestação de serviços (art. 3º, §§ 1º e 2º). (…) Daí porque é possível afirmar que toda legislação dedicada à tutela do consumidor tem a mesma finalidade: reequilibrar a relação entre consumidores e fornecedores, reforçando a posição da parte vulnerável e, quando necessário, impondo restrições a certas práticas comerciais. (…) Por outro lado, esse tipo de desigualdade não se verifica nos contratos civis entre particulares ou nos contratos empresariais, nos quais há presumida paridade e simetria entre os sujeitos pactuantes. Tais relações são regulamentadas pelo Código Civil, o qual concede elevada importância à autonomia privada e impõe excepcional e limitada intervenção estatal, conforme previsto no art. 421-A: 'os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais". STJ, *REsp n. 2.164.369/CE*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 5/11/2024, DJe de 8/11/2024.

410 BARRETO, Pedro Henrique Quitete. *Consciência moral como suporte fático dos deveres laterais*. São Paulo, 2019. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em: 10.11606/D.2.2019.tde-16072020-162713. Acesso em: 17 fev. 2025.

411 "Enfim, fica claro que 'a confiança está portanto envolvida de uma maneira fundamental com as instituições da modernidade'. É ela que viabiliza o funcionamento do sistema, na medida em que reduz a complexidade social ao desprezar as variáveis abstratas, distantes e complicadas". KONDER, Carlos Nelson. A proteção da aparência como princípio. In: MORAES, Maria Celina Bodin. *Princípios do direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 111-133.

atos jurídicos. A doutrina civilista, por sua vez, tem dedicado extensos estudos à temática, aprofundando a compreensão de suas funções e desdobramentos instrumentais[412].

Na sua aplicação prática, para que a confiança:

> 'Mereça proteção do ordenamento jurídico', é necessária a presença de quatro elementos concomitantes, quais sejam: i) a confiança deve fundar-se na conduta de outrem; ii) ela deve ser justificada; iii) o agente deve ter feito o chamado 'investimento de confiança'; e iv) há um comportamento que frustra a confiança criada e as providências nela fundadas[413].

No âmbito da hipótese analisada, evidencia-se que a celebração dos contratos de compra e venda com consumidores – correspondendo a um percentual das unidades do empreendimento considerado pelo incorporador como suficiente para assegurar a continuidade do projeto após 180 dias subsequentes ao registro do memorial de incorporação[414] – origina uma legítima expectativa entre todos os integrantes da rede contratual de que o empreendimento cumpre os requisitos essenciais para prosseguir.

Em virtude disso, pode o desenvolvedor não recorrer à prerrogativa da resilição unilateral prevista no art. 34 da LCI, e todas as partes comprometem-se a honrar suas obrigações, visando superar as etapas de construção e regularização da propriedade horizontal. Destaca-se que, para o desenvolvedor, essa decisão impõe o ônus mais preponderante do microssistema legal, tornando-se irretratável a responsabilidade de conduzir o empreendimento até a completa finalização das obras[415].

Essa perspectiva está intimamente relacionada com princípio da segurança jurídica, consagrado em nosso ordenamento e busca garantir a estabilidade das

---

412 Este ponto não será objeto de aprofundamento no presente estudo. Para definição mais detalhada sobre o tema: NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato*: novos paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 123.

413 ASCENSÃO, José de Oliveira. Cláusulas gerais e segurança jurídica no Código Civil de 2002. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 7, n. 28, out./dez. 2006.

414 MAZITELI NETO, Celso. *Condomínio e Incorporação Imobiliária*. 1. ed. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 352.

415 "Se durante esse prazo for negociada alguma unidade ou contratado o financiamento da construção, ter-se-á por efetivada a incorporação. A partir daí, e pelo prazo necessário ao término da obra, poderá o incorporador validamente negociar as demais frações ideais vinculadas às unidades futuras. (...) Então, como saber se a incorporação se efetivou? Há que se buscar mais informações com o incorporador e, por exemplo, se for apresentado um título formalizado dentro daquele prazo de 180 dias, estará comprovada a efetivação da incorporação, salvo se for denunciada na forma da lei". MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. 3. ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010. p. 143-144.

relações jurídicas, protegendo-as contra tentativas de alteração que contrariem o que se pode chamar de as "regras do jogo". Sob essa ótica, e especialmente no âmbito do Direito Privado, tal princípio assegura a proteção da confiança legítima depositada por uma parte em determinada relação jurídica, de modo a evitar que alterações de conduta comprometam as expectativas legitimamente geradas[416].

Voltando à questão das consequências jurídicas originadas pela formação de uma rede contratual, especificamente em relação aos deveres internos de conduta impostos às partes, denominados pela doutrina como "secundários, laterais ou anexos"[417]. Segundo Rodrigo Xavier Leonardo, destacam-se, nesse contexto três responsabilidades que serão pormenorizados a seguir[418]:

(i) Dever de contribuição para a sustentação da rede contratual: impõe aos contratantes a obrigação de se absterem de comportamentos que possam comprometer a estrutura ou o equilíbrio sistêmico. Proíbe-se, por exemplo, a alteração arbitrária ou intempestiva dos vínculos que sustentam o sistema, especialmente quando tal mudança resultar em danos à coletividade. A atuação individual deve levar em conta o impacto geral, demandando uma postura colaborativa para preservar a finalidade comum. Tal obrigação encontra respaldo no princípio da boa-fé objetiva, que exige lealdade e cooperação entre os integrantes de relações contratuais complexas[419].

(ii) Dever de respeito à interdependência das obrigações conexas: a dinâmica dos sistemas contratuais baseia-se na interconexão entre as

---

[416] Para maiores detalhes sobre a questão que aqui é apresentada sem aprofundamento e debate conceitual: MARTINS, Raphael Manhães. O Princípio da Confiança Legítima e Enunciado N. 362. IV Jornada de Direito Civil. *Revista CEJ*, Brasília, a. XII, n. 40, p. 11-19, jan./mar. 2008. Disponível em: principio_confianca_legitima_martins.pdf. Acesso em: 16 jan. 2025.

[417] "A nomenclatura destes deveres esta muito longe de ser objeto de consenso; a primeira designação que lhes foi dada foi a de deveres laterais', mas a que ganhou a preferência da doutrina e da jurisprudência foi a de deveres anexos'; todavia nós temos como mais adequada a de 'deveres fiduciários, porque é denominação que aponta diretamente para o fato de eles serem exigidos pelo dever de agir de acordo com a boa-fé, tendo como fundamento a confiança gerada na outra parte". ORONHA, Fernando. *Direito das obrigações*: fundamentos do direito das obrigações. Introdução à responsabilidade civil. 2. ed. v. 1. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 81.

[418] LEONARDO, Rodrigo Xavier. A teoria das redes contratuais e a função social dos contratos: reflexões a partir de uma reente decisão do superior tribunal de justiça. *Revista dos Tribunais*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, a. 94, v. 832, fev. 2005. p. 151-152.

[419] Enunciado 421 da V Jornada de Direito Civil, realizada em novembro de 2011 no Conselho da Justiça Federal, que: "Os contratos coligados devem ser interpretados segundo os critérios hermenêuticos do Código Civil, em especial os dos arts. 112 e 113, considerada a sua conexão funcional". CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *V Jornada de Direito Civil*. nov. 2011.

obrigações, configurando uma relação de reciprocidade. Busca-se, assim, assegurar o equilíbrio entre as partes e a rede como um todo, prevenindo o desvirtuamento da lógica de contraprestações. A manutenção da proporcionalidade e da equivalência entre os encargos assumidos é essencial para garantir a estabilidade e a continuidade do sistema. O seu descumprimento pode caracterizar abuso de direito ou enriquecimento ilícito, dependendo do caso concreto[420].

(iii) Dever de proteção das relações contratuais no âmbito interno da coligação: objetiva resguardar os vínculos contratuais que integram o sistema, assegurando a realização dos objetivos de sua continuidade temporal. A estabilidade dessas relações internas é indispensável para a solidez e a eficácia do sistema como um todo. Interferências irrazoáveis em contratos internos, que comprometam o funcionamento harmônico da estrutura, configuram violação deste dever. Tal proteção justifica-se pela necessidade de preservar a confiança e a previsibilidade nas relações, elementos cruciais para o desenvolvimento de atividades complexas em rede[421].

A preservação da integridade e funcionalidade do sistema do desenvolvimento de incorporação imobiliária, ao que nos parece, exige a observância de tais condutas que assegurem a consecução dos objetivos comuns e a estabilidade das relações até a sua finalização.

Tais obrigações permeiam todos os integrantes da rede contratual, sendo certo que deveres do incorporador para com os demais contratantes são detalhadamente regulados na legislação[422], conforme se expôs detalhadamente no

---

420 GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP, 2018. p. 151-152.

421 WALD, Arnoldo; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi. *Direito das obrigações e teoria geral dos contratos.* 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 229-230.

422 Art. 32. Antes de negociar unidades autônomas, o incorporador deverá, obrigatoriamente, arquivar no Registro de Imóveis, para conhecimento de interessados, os seguintes documentos:
I - título de propriedade do terreno, ou contrato de promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse, ou ainda, certidão do Registro de Imóveis, na qual conste o registro da promessa de compra e venda ou cessão do terreno;
II - histórico dos títulos de propriedade do terreno, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões negativas de ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias, expedidas pelo respectivo Registro de Imóveis;

capítulo anterior do presente estudo.

Um exemplo além dos demais já pormenorizados ao longo do segundo capítulo: a relação de documentos exigidos pelo legislador consta a necessidade de comprovações da capacidade financeira e idoneidade do incorporador, além de todas as informações técnicas em relação ao projeto. Essa formalidade tem como objetivo garantir aos adquirentes informações claras e confiáveis sobre a aptidão do responsável para conduzir o empreendimento até sua conclusão, assegurando o cumprimento de todas as obrigações estabelecidas pelas partes[423].

Os mecanismos desenvolvidos especificamente para a tutela das relações entre os adquirentes integrantes da aqui denominada "rede de segundo grau" no âmbito da incorporação imobiliária estão alinhados com:

(i) a interpretação civil-constitucional de funcionalização do contrato de incorporação imobiliárias dentro do sistema de rede, no sentido de tutelar, além dos interesses particulares, a promoção de interesses socialmente relevantes relacionados ao negócio jurídico principal - no caso a finalização da incorporação imobiliária e entrega das unidades

III - projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
IV - cálculo das áreas de construção das edificações, discriminando as partes comuns das unidades autônomas;
V - memorial descritivo das especificações da obra projetada;
VI - avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, feita por profissional legalmente habilitado;
VII - certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o terreno e a construção, ou que comprove o seu pagamento;
VIII - certidões dos distribuidores forenses, relativas a ações reais e pessoais reipersecutórias, em nome do titular do domínio do terreno, e do incorporador;
IX - declaração expressa em que o incorporador afirme:
a) não estar sob regime de falência, concurso de credores ou liquidação judicial;
b) não haver, contra si, pedidos de concordata;
c) ter o título de propriedade registrado, ou prometido registrar no prazo estipulado;
X - demais documentos exigidos por legislação específica.

[423] "Com o aperfeiçoamento legislativo, o registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis competente passou a ser uma condicionante para a oferta de unidades futuras. Tal registro dá maior segurança jurídica aos envolvidos no negócio, pois identifica de maneira clara os responsáveis pelo empreendimento', além de especificar aquilo que está sendo ofertado. O estímulo para construção civil é facilmente verificado na medida em que o incorporador consegue com mais facilidade, após o registro da incorporação, antecipar o capital necessário para a viabilização do empreendimento, gerando empregos, tributos e movimentando todo um setor. E a regra da necessidade de registro da incorporação é válida e aplicável, seja para pequenos ou grandes empreendimentos imobiliários; sejam construções de conjuntos residenciais ou extenso complexo envolvendo residências, centros comerciais e de serviços integrados, por exemplo". CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis* 2. ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 16-17.

habitacionais[424] e

(ii) a tutela do dever lateral para sustentação da rede contratual tal modalidade, que, nos termos do Enunciado 421 da V Jornada de Direito Civil – 'Os contratos coligados devem ser interpretados segundo os critérios hermenêuticos do Código Civil, em especial os dos arts. 112 e 113, considerada a sua conexão funcional'[425].

Observa-se a relevância prática dessa argumentação, sobretudo nas modalidades de incorporação imobiliária dispostas nos artigos 48 a 66 da Lei nº 4.591/1964, onde a gestão dos pagamentos ao construtor cabe aos adquirentes das unidades autônomas[426].

Distinguem-se somente pelo fato de que, na modalidade "administração", os contratantes arcam integralmente com os custos e riscos do empreendimento, remunerando o construtor exclusivamente pela execução do projeto; enquanto, na "empreitada", o construtor, além de prestar o serviço, assume os custos da obra, dos materiais e demais despesas, conforme valor previamente pactuado (assinado o instrumento no mesmo ato da compra do imóvel, nos termos dos artigos 55 a 57 da LCI)[427].

Consequentemente, se vislumbraria a possibilidade da busca por tutela jurisdicional, caso seja comprovada a presença dos pressupostos da responsabilidade civil[428]. Destaca-se, com base nos mesmos pressupostos, que em tese os demais condôminos também teriam legitimidade processual para pleitear os demais remédios jurídicos correspondentes às espécies de perturbação do programa contratual (mora, modalidades de inadimplementos, dentre outros)[429].

---

[424] TEPEDINO, Gustavo. Notas sobre a função social do contrato. In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. t. 3. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 150.

[425] O presente tema revela-se de grande relevância e, ao mesmo tempo, exige maior aprofundamento em estudo específico, sobretudo, ao que parece, pela carência de doutrina dedicada à matéria, conforme constatado em pesquisas iniciais (merecendo, assim debate acadêmico em razão da sua utilidade prática). Neste momento, o texto apenas algumas linhas gerais, com a finalidade de evidenciar a importância coletiva da rede contratual na incorporação imobiliária.

[426] STJ, *REsp n. 679.627/ES*. Rel. Min. Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 26.10.2006. DJU, 20/11/2006.

[427] CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis.* 2. ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023. p. 105.

[428] Como apontado acima, trata-se de uma questão de maior complexidade que não será tratada em detalhes no presente texto. Sobre o tema: PEREIRA, Carlos Frederico Bastos; SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As modalidades de violação positiva do contrato. In: *Revista Fórum de direito civil*: RFDC, v. 3, n. 5, p. 227-249, jan./abr. 2014.

[429] "Nesse cenário, também 'o objeto não é mais algo em si; passa a ter função', consistente na satisfação do interesse do credor, que se dá pela realização do resultado uti programado. A

Os efeitos na modalidade "preço global", prevista nos artigos 41 a 43 da Lei nº 4.591/1964 - onde o incorporador se obrigada a entregar as unidades autônomas prontas, mediante um preço fixo previamente estabelecido - seriam mais prejudiciais ao próprio desenvolvedor, que teria de arcar com os valores a menor no fluxo financeiro do empreendimento. Esta é, inclusive, a principal razão da previsão legal estabelecida pela Lei nº 13.786/2018[430], que fixou os parâmetros para o percentual de retenção[431] dos valores pagos até a data do desfazimento do negócio por iniciativa do adquirente: garantir o mínimo de fluxo financeiro para manutenção da obra[432]. É o que se demonstra a seguir.

3.3
A última crise imobiliária em escala nacional

A robustez financeira da incorporação, portanto, repousa sobre a estabilidade desse ciclo de valores injetados no projeto. A cessação dos pagamentos, seja por inadimplemento individual ou por ondas de desistências, pode desencadear um efeito cascata, comprometendo o cronograma de execução, o

perspectiva funcional do objeto altera a sua estrutura, que deixa de compreender somente o comportamento do devedor que executa o dever principal de prestação, para abarcar o comportamento que executa, além do dever principal de prestação, os deveres secundários de prestação bem como todos os deveres de conduta que se revelem instrumentalmente necessários para a realização do programa contratual. Essa é, em verdade, a prestação devida". TERRA,Aline Miranda Valverde. A violação positiva do contrato é figura efetivamente útil no direito brasileiro?. In: MATOS, Ana Carla Harmatiuk; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; TEPEDINO, Gustavo (coord.). Direito civil, constituição e unidade do sistema: anais do congresso de direito civil constitucional. *V congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte, Fórum, 2019. p. 97-112.

[430] A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) apresenta ilustração gráfica extremamente didática, detalhando a dinâmica do mercado e como Lei dos Distratos é benéfica ao setor. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. *Previsão Legal de Retenção até 50% dos Valores Pagos pelo Adquirente Desistente Protege o Mercado Imobiliário e os Adquirentes Adimplentes*. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/uploads/2021/05/Abrainc-02_A3-2021.05.07-1720.pdf. Acesso em: 16 fev. 2025.

[431] Em estudos tratando do tema, Rodrigo da Guia Silva aponta que o emprego (consagrado pela prática) do vocábulo retenção não corresponde ao seu sentido técnico como "exceção dilatória sobre coisa alheia". Este desenvolvimento não será objeto do presente texto. SILVA, Rodrigo da Guia. Esboço de uma teoria geral do direito de retenção à luz da unidade sistemática do ordenamento brasileiro. In: MATOS, Ana Carla Harmatiuk; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; TEPEDINO, Gustavo. Direito civil, Constituição e unidade do sistema. Anais do Congresso de Direito Civil Constitucional. *V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte, Fórum, 2019. p. 447-449; e SILVA, Rodrigo da Guia. Notas sobre cabimento do direito de retenção: desafios da autotutela no direito privado. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. p. 7-8.

[432] Para aprofundamento do tema: MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários**)**. *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 16 fev. 2025.

cumprimento de obrigações perante terceiros (fornecedores, construtora, etc.) e, em última instância, a própria viabilidade do empreendimento.

Como bem definido ao longo do presente capítulo, após atingir determinado número de unidades vendidas durante o lapso temporal de 180 dias após o registro do memorial de incorporação, o empreendedor realiza a tomada de decisão empresarial pelo prosseguimento ou não do empreendimento.

Em outras palavras: voluntariamente o incorporador renuncia ao seu direito protestativo de resilição do negócio jurídico (repita-se, um prazo decadencial que não admite prorrogação, interrupção e demais efeitos específicos dos prazos prescricionais)[433]. A tomada de decisão é fundamentada na premissa que fixa que a venda de determinado percentual dos imóveis ofertados neste período confirma a viabilidade do projeto.

Por via de consequência, ultrapassado o prazo previsto no art. 34 da LCI, o desenvolvedor, por força do que determina referida lei, deve necessariamente executar o contrato até sua ultimação. Ou seja, o contrato passa a apresentar os efeitos da irretratabilidade, também para o incorporador, a partir deste termo[434].

A volatilidade do mercado da construção civil habitacional no Brasil é historicamente alta, e as sucessivas crises econômicas e políticas do país têm exacerbado essa característica. Vários fatores contribuem para essa instabilidade. Citamos alguns a seguir, dentre outros inseridos na complexa realidade social:

---

[433] Sobre o tema: VAZ, Marcella Campinho. *Renúncia de direitos*: limites e parâmetros de aplicação no direito civil. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

[434] "Desse modo, uma vez firmada a promessa de compra e venda, em caráter irrevogável e irretratável, a autonomia da vontade é bastante reduzida, por ser o inadimplemento a única porta de saída possível, como se verá. Todavia, sobre tal aspecto, é importante observar que a irretratabilidade se impõe a ambas as partes, não produzindo efeitos apenas sobre o promitente vendedor. Isso significa que, se o legislador optou aqui por afastar dessa modalidade contratual a possibilidade de inadimplemento eficaz (*efficient breach*), impedindo alienações subsequentes do imóvel que se mostrassem mais vantajosas que a original, também o fez em relação ao promitente comprador, impedindo-o de não efetivar a aquisição no futuro apenas por, após fazer contas, concluir que sairia mais barato inadimplir o contrato e arcar com as perdas e danos do que executá-lo e ultimar a compra. Trocando em miúdos, como ensinaram nossos avós, 'pau que bate em Chico, bate em Francisco". MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários**)**. *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 17 fev. 2025. Cabe aqui uma remissão ao segundo capítulo do presente texto, onde é qualificado o instituto da denúncia como direito potestativo, sujeito, assim, ao prazo decadencial após os 180 dias contatos do registro do memorial de incorporação imobiliária na matrícula do imóvel. Sobre o tema: AMORIM FILHO, Agnelo. 'Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis'. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, (Originalmente publicado em out. de 1960), n. 836, jun. 2005.

Dependência do Crédito Imobiliário[435]; Sensibilidade à Variação do PIB[436]; Instabilidade Política e Insegurança Jurídica[437]; Variação nos Custos dos Insumos[438].

A referida crise econômica que assolou o Brasil, com início entre 2014 e 2015, foi uma união de todos os pontos acima destacados, apresentando impacto profundo e duradouro no mercado da incorporação imobiliária. Considerada por estudioso como uma das piores recessões da história recente do país[439], desencadeou uma série de efeitos negativos que afetaram diretamente a oferta, a demanda e o financiamento de imóveis[440], dentre diversos setores da economia nacional.

Por via de consequência, ocorreu uma crescente da inadimplência nos

---

[435] O setor da construção civil depende fortemente do crédito imobiliário para financiar tanto a produção quanto a aquisição de imóveis. Em momentos de crise econômica, o crédito se torna mais escasso e caro, com aumento das taxas de juros e restrições na concessão de financiamentos. Isso impacta diretamente a demanda por imóveis, reduzindo as vendas e afetando a saúde financeira das construtoras.

[436] O desempenho do setor da construção civil está intrinsecamente ligado ao crescimento do Produto Interno Bruto (PIB). Em períodos de recessão econômica, a atividade produtiva diminui, o desemprego aumenta e a renda disponível da população se reduz, impactando negativamente a capacidade de investimento em imóveis.

[437] Crises políticas geram incertezas no ambiente econômico, afastando investidores e dificultando o planejamento de longo prazo das empresas do setor. Mudanças frequentes nas regras e legislações que regem o setor também contribuem para a volatilidade, gerando insegurança jurídica e dificultando a tomada de decisões.

[438] Os custos dos materiais de construção, como aço, cimento e concreto, são influenciados pela variação cambial, pela inflação e pela demanda global. Em momentos de crise, a alta do dólar e a inflação podem elevar significativamente os custos de produção, pressionando as margens de lucro das construtoras e impactando os preços dos imóveis.

[439] Sobre o tema: CYTRYNOWICZ, Eduardo. *Crise brasileira de 2014*: causas locais ou resposta ao cenário internacional?. São Paulo, 2017. Dissertação (Mestrado em Economia) - Escola de Economia, FGV São Paulo, São Paulo, 2017. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/2d921407-534d-4f38-be47-97e9a373324e/content. Acesso em: 18 fev. 2025.

[440] "Poucos setores da economia são tão cíclicos quanto o imobiliário, por serem muitos os fatores a impor certa oscilação no preço do metro quadrado. A cidade do Rio de Janeiro serviu, inclusive, na última década, de ótima ilustração a tal assertiva: escolhida em 2009 como sede das Olimpíadas de 2016, e também como palco da final da Copa do Mundo de 2014, o valor dos imóveis em áreas próximas das futuras instalações olímpicas ou dos equipamentos urbanos necessários à viabilidade dos eventos disparou. A expectativa em torno da expansão da rede metroviária e da revitalização de bairros antes degradados fez com que tanto adquirentes quanto incorporadores especulassem: como tinha gente disposta a comprar, acreditando sempre que o investimento imobiliário é seguro e conservador, as empresas seguiam lançando novas incorporações. No entanto, quando a Olimpíada finalmente chegou, em 2016, o preço dos imóveis já havia despencado. E o problema, no âmbito das incorporações imobiliárias, era agravado pelo fato de que tais contratos são de longa duração, pois, entre o lançamento e a entrega das unidades autônomas, ao menos três anos, em média, terão se passado". MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 6 jan. 2025.

contratos de financiamento imobiliário. Além disso, diversos adquirentes de unidades autônomas, ainda que estivessem adimplentes, decidiram por desistir do negócio jurídico (celebrado em caráter irrevogável e irretratável), impulsionados pela perda da atratividade econômica inicialmente prevista.

Essa conjuntura forçou os incorporadores a oficializarem o distrato das referidas unidades, estabelecendo um novo ajuste contratual com a finalidade específica de extinguir o vínculo jurídico previamente existente. Os níveis estavam em patamares dramáticos, não só pela diminuição nas vendas, mas principalmente em razão da interpretação jurisprudencial no sentido autorizar o desfazimento do negócio, por parte dos adquirentes, pelas mais diversas hipóteses[441], conforme destaca artigo de referência no tema produzido pela professora Roberta Mauro[442].

Verifica-se, cada vez mais, uma ampliação do entendimento jurisprudencial acerca da dissolução de compromissos de compra e venda, estendendo a possibilidade de resolução contratual para além das hipóteses de inviabilidade objetiva de cumprimento. Desse modo, os tribunais passaram a aceitar que o adquirente promissário pleiteie o encerramento da relação obrigacional até mesmo quando ocorre mera desmotivação em prosseguir com o negócio[443], interpretando hipóteses de resolução como se resilição fossem[444].

Repita-se: a busca pelo desfazimento dos instrumentos contratuais de forma

---

441 Em 2015 o índice de pedidos para extinção do contrato (amigável ou judicial) superava 40%, ou seja, de cada cem contratos firmados, quarenta eram extintos por iniciativa dos adquirentes. ABELHA, André; VITALE, Olivar. Súmula 453 do STJ: por que revisá-la? *Revista IBRADIM de Direito Imobiliário*, n. 5, dez. 2020. p. 29.

442 "Todavia, é importante ressaltar que os desafios impostos à efetiva irretratabilidade das promessas de compra e venda não tiveram origem na crise econômica que devastou o mercado imobiliário, mas sim na evolução jurisprudencial acerca da revisão judicial do contrato, que, a partir de 2002, se encontra assim positivada no art. 317 do Código Civil: 'Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação'. Embora o artigo pareça referir-se à hipótese bastante específica, mesmo antes da entrada em vigor do Código já era possível identificar que a revisão judicial do contrato era utilizada para fins mais amplos". MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 17 jan. 2025.

443 STJ, *REsp n. 667.242/PR*, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, Julgado em: 23/8/2007, DJ de 22/10/2007. p. 245.

444 LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da COVID-19. In: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji (coord.). *Direito do Consumidor*: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19. Edição especial de 30 anos de vigência do CDC. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. p. 530.

imotivada pelo comprador geram desequilíbrios econômico-financeiros que impactam diretamente os demais adquirentes adimplentes, pois, como apontado, a redução de receitas decorrente de resoluções compromete o fluxo de caixa do empreendimento, podendo atrasar a obra, aumentar os custos e, em casos extremos, inviabilizar sua conclusão, prejudicando o interesse coletivo[445].

Também como já se detalhou o incorporador, acreditando que atingiu o "gatilho comercial mínimo" para prosseguir, perde a oportunidade de cancelar o registro do memorial e prossegue com as obrigações legais para entregar o empreendimento sem o fluxo de caixa previsto (oriundos dos pagamentos dos adquirentes distratastes). Na configuração da distribuição de riscos no contrato de incorporação imobiliária, o incorporador pressupõe a irretratabilidade do contrato, permitindo apenas a resolução por inadimplemento, com a aplicação de encargos e multas decorrentes[446].

Quando o adquirente decide por não cumprir suas obrigações contratuais financeiras após alguns meses da aquisição - independentemente da existência uma "justificativa supostamente válida" - enquanto a obra está em andamento - acaba por majorar consideravelmente o risco negocial não só para o incorporador, como também para os demais compradores de unidades autônomas do empreendimento. A seguir dois exemplos ilustrativos.

Principalmente em razão de tal descompasso no fluxo de caixa, em

---

[445] "Qualquer resolução pressupõe, de regra, contrato existente, válido e, até então, eficaz. Isso significa que a resolução opera em presença de patologia superveniente, e se distingue nitidamente da disciplina das invalidades, aplicável quando há vício originário relativo a requisito de validade. 63 A resolução conduz à ineficácia do negócio, em virtude de circunstâncias posteriores à sua conclusão e frustrante do programa contratual traçado pelas partes". TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 37.

[446] "A ausência de regras para o cancelamento dos contratos de venda de imóveis na planta coloca o Brasil numa posição que destoa de outros países, onde o distrato quase sempre é proibido. E nos casos em que a rescisão do negócio é permitida, os consumidores não são ressarcidos pelos valores já pagos na fase de obras, ficando, inclusive, sujeitos a processos. As informações constam em estudo produzido pelo analista de construção civil do banco BTG Pactual, Gustavo Cambaúva. "Do ponto de vista regulatório, o Brasil está a quilômetros de distância de outros países", descreve o analista no relatório, ao qual o Broadcast teve acesso. O levantamento compara as regras para distratos em 11 países desenvolvidos e emergentes: Argentina, Austrália, Brasil, Canadá, Espanha, Estados Unidos, França, Itália, Portugal, México e Reino Unido". BRASIL destoa de outros países ao permitir distrato de imóveis, mostra estudo. *Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança*, 30 jan. 2017. Disponível em: ABECIP. Acesso em: 07 mar. 2025. Estudo citado na matéria jornalística é referido no artigo: SOLER JUNIOR, Mauricio; Daniel Ferreira FALCÃO. Distrato – o mal que assombra o setor imobiliário. In: *18ª Conferência Internacional da LARES*. Cancellation Law - The evil that destroyed the real estate sector. São Paulo, 2018. Disponível em: Title of paper (Use 14 pt Arial bold). Acesso em: 07 mar. 2025.

02/03/2017, foi deferido no Tribunal de Justiça de São Paulo o processamento da recuperação judicial da empresa PDG Construtora S.A, tratando de passivo de cerca de R$ 5,3 bilhões referentes ao grupo econômico que envolve 512 sociedades, com operações em todos os Estados do país (com mais de 22.000 credores)[447].

Outro caso paradigmático diz respeito ao grupo empresarial João Fortes Engenharia, com 65 anos de atuação no setor e responsável pela entrega de mais de 500 edificações distribuídas por todo o país, abrangendo empreendimentos comerciais, residenciais e centros comerciais. A empresa foi igualmente acometida pelo denominado "efeito dominó" decorrente dos distratos judiciais, permanecendo em atividade de forma precária, com caixa severamente comprometido. Em 28 de abril de 2020, em meio à crise provocada pela COVID-19, foi protocolado o pedido de recuperação judicial, quando o passivo atingia aproximadamente R$ 1,3 bilhão[448].

Deste modo, a mais relevante tentativa legislativa de melhor regulamentar o setor na última década foi a Lei nº 13.786/2018. De acordo com a exposição de motivos do referido dispositivo legal, a referida legislação opera uma ponderação complexa entre o direito de resolução contratual do adquirente e o interesse coletivo na consecução da obra, tutelando a segurança jurídica e a estabilidade do mercado imobiliário. Os artigos 35-A[449] e 67-A[450], incluídos na Lei nº 4.591/64, declaram que o desfazimento do negócio jurídico só pode ocorrer em duas hipóteses: por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador ou por meio do distrato.

O legislador demonstrou clara preocupação com a segurança financeira das

---

[447] TJSP, *Proc. nº 1016422-34.2017.8.26.0100*, Primeira Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Estado de São Paulo. Disponível em: Recuperação Judicial - PDG - Relações com Investidores | PDGR3. Acesso em: 18 fev. 2025.

[448] TJRJ, *Proc. nº 0085645-87.2020.8.19.0001*, Quarta Vara Empresarial do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: Recuperação Judicial - João Fortes. Acesso em: 18 fev. 2025.

[449] "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:
I - o preço total a ser pago pelo imóvel;
II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;
III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (…)

[450] "Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente (…)

incorporações imobiliárias, especialmente os projetos que se encontram sob o regime de patrimônio de afetação: em tais hipóteses a pena convencional é de até 50% sobre os valores a serem devolvidos ao consumidor[451], ao passo que a regra geral é de que a pena convencional não poderá exceder a 25% da quantia paga.

Novamente se mostra relevante reforçar que o propósito fundamental do instituto do Patrimônio de Afetação é resguardar os interesses dos consumidores adquirentes face aos percalços decorrentes de eventual estado falimentar do incorporador. Deste modo, ao determinar que os recursos dos adquirentes devem ser integralmente investidos no empreendimento, instrumentaliza a incomunicabilidade entre o complexo de direitos e deveres inerentes à incorporação imobiliária e o acervo patrimonial remanescente da pessoa jurídica[452].

Ao estabelecer a pena convencional em tal limite, protege em certo grau a "desidratação financeira" do fluxo de caixa do empreendimento, ocasionada pela saída dos adquirentes distratastes, que não só deixam de contribuir com seus valores mensais, como ainda recebem uma restituição do que foi pago até o momento.

Apesar da Lei nº 13.786/2018 não ser objeto de estudo específico na presente dissertação[453], cabe o destaque que um dos principais objetivos do texto reside na compreensão da incorporação como um empreendimento coletivo, cuja viabilidade depende da convergência de esforços e recursos. A desistência individual, embora legítima, não pode comprometer a realização do objetivo comum, sob pena de gerar um dano social e econômico de grande magnitude. A lei, portanto, busca conciliar a autonomia da vontade individual com a necessidade de preservação do interesse coletivo, privilegiando a continuidade do empreendimento

---

[451] Art. 67-A (…) § 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 o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, 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.
§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 , e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato. (…)

[452] CHALHUB, Melhim Namen. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 85.

[453] Para estudo aprofundado sobre a questão: MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários**)**. *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 6 jan. 2025.

e a proteção dos demais adquirentes[454].

3.4
Estudos de casos

Estabelecidos os critérios para a aplicação do instituto no intricado sistema da construção civil habitacional no Brasil, passamos, a seguir, à análise de estudos de caso pertinentes ao tema, correlacionando-os com as diretrizes traçadas ao longo desta dissertação.

3.4.1
Violação ao procedimento legal da denúncia

O primeiro julgado em análise trata da seguinte hipótese: os autores, adquirentes de unidades imobiliárias, ajuizaram demanda contra as empresas responsáveis pela incorporação, buscando a rescisão de contrato de compra e venda em razão do abandono do empreendimento sem notificação prévia. Requereram (i) nulidade de determinadas cláusulas contratuais, com base no Código de Defesa Consumidor; (ii) restituição integral dos valores quitados; (iii) multa compensatória e (iv) indenização por perda de uma chance e reparação moral. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a parte ré a devolver os montantes pagos e fixando danos morais, sob o fundamento de que a incorporadora desistira do empreendimento ante a baixa comercialização das unidades[455].

Os requerentes apelaram, pleiteando a multa compensatória, a indenização pela perda de uma chance, a revisão dos danos morais e a totalidade das custas processuais. A parte ré também interpôs recurso, sustentando a licitude da desistência em novembro de 2014, nos termos do art. 34 da Lei 4.591/64, por conta da pouca adesão ao projeto.

Contudo, é fato incontroverso nos autos que os empreendedores buscaram exercer a desistência do projeto quase dois anos depois do registro do memorial de incorporação na matrícula do imóvel, sob o argumento de percentual de vendas

---

[454] ALVIM, Teresa Arruda; SATO, Priscila Kei; SIQUEIRA, Fernando. Pena convencional: quatro anos de vigência da lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, §5º. *Migalhas*, 21 dez. 2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 20 fev. 2025.

[455] TJRJ, *Apelação n. 0024921-63.2014.8.19.0087*, Des. Pedro Freire Raguenet, Vigésima Primeira Câmara Cível, Julgado em: 10/09/2020. No mesmo sentido: STJ, *Apelação 0000842-36.2018.8.19.0004*, Des. Fernando Fernandy Fernandes, Décima Terceira Câmara Cível, Julgado em: 24/02/2021.

abaixo do estipulado no memorial de incorporação, o que viola não só texto expresso de lei (que determina o prazo máximo de 180 dias após a formalização do empreendimento mediante o citado registro), como a expectativa legítima dos consumidores de ver concretizada a aquisição, sobretudo por já haver transcorrido o período para denúncia unilateral[456].

No julgamento em apreço, em complemento, verificou-se que a construtora, embora alegasse a previsão contratual para desistir da incorporação, não comprovou ter exercido essa faculdade dentro do lapso estipulado (conforme cláusula 6ª do contrato celebrado entre as partes) nem indicou em que momento reconheceu e comunicou a inviabilidade do empreendimento.

A norma legal prevista no art. 34, §4º da LCI/64 estabelece que a manifestação tratando da desistência do empreendimento imobiliário pelo incorporador demanda notificação formal, por escrito, ao competente cartório de registro de imóveis e aos respectivos compradores ou promitentes compradores. A inobservância deste procedimento pode resultar em responsabilidade civil e criminal para o empreendedor. Sobre a relevância de tal procedimento Everaldo Augusto Cambler[457] afirma:

> Portanto, o art. 34 da LCI existe em benefício do consumidor, vinculando o incorporador ao negócio e obrigando-o a promovê-lo no prazo de 180 dias, prorrogável por igual período, mediante revalidação da certidão do registro. Nesse prazo, o incorporador tem perfeitas condições de avaliar a reação do mercado e verificar se é viável ou não o negócio. Mas, para que o incorporador possa desistir da incorporação, faz-se mister a obediência de um requisito legal extremamente importante: deixar consignado, juntamente com os documentos a serem arquivados em cartório, a declaração expressa da faculdade de desistir (art. 32, letra n, da Lei n° 4.591/64), onde estejam fixadas as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento, *v.g.*, a fixação de um número mínimo de unidades a serem negociadas para a viabilização do empreendimento.

Configurado, pois, o inadimplemento contratual, impôs-se a condenação da incorporadora à devolução integral dos valores pagos, corrigidos monetariamente desde os desembolsos e acrescidos de juros de mora a partir da citação, somados à multa de sobre o montante efetivamente adimplido[458].

---

[456] STJ, *Apelação 0000842-36.2018.8.19.0004*, Des. Fernando Fernandy Fernandes, Décima Terceira Câmara Cível, Julgado em: 24/02/2021.

[457] CAMBLE, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliaria*: ensaio de uma teoria geral. n. 2.3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p. 29.

[458] TJRJ, Apelação n. 0024921-63.2014.8.19.0087, Des. Pedro Freire Raguenet, Vigésima Primeira Câmara Cível, Julgado em: 10/09/2020. No mesmo sentido: STJ, Apelação 0000842-36.2018.8.19.0004, Des. Fernando Fernandy Fernandes, Décima Terceira Câmara Cível, Julgado

Outro ponto de grande relevância prática julgado pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro trata da aplicação do art. 36 da Lei n.º 4.591/64[459] para recalcular os encargos que incidem sobre as quantias a restituir. A aplicação do referido dispositivo se restringe às hipóteses de denúncia legítima da incorporação, nos moldes do art. 34, e não incidindo tal regramento quando o denunciante não demonstrou ter respeitado o prazo ou a forma de exercício dessa prerrogativa, sendo caracterizado, assim, o inadimplemento contratual por parte do empreendedor[460].

Por decorrência, o desfazimento do negócio, oriundo de conduta atribuída à vendedora, obriga as partes a retornarem ao *status quo ante*, devendo ser restituídos não apenas os valores principais, mas também a comissão de corretagem, a fim de recompor integralmente a esfera patrimonial dos promitentes compradores, em complemento ao ressarcimento pelos danos morais, incidentes na espécie[461].

Nos termos do Enunciado nº 98 da Súmula do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro[462], uma vez verificada a culpa do vendedor pela resolução contratual, impõe-se a restituição integral das quantias já adimplidas. A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça[463] estabelece posicionamento convergente.

---

em: 24/02/2021.
Neste sentido: "Todavia, para que o incorporador possa exercer este direito de desistência sem que lhe sejam aplicadas sanções, juntamente com os documentos necessários ao registro da incorporação, ele deve apresentar uma declaração expressa por meio da qual será fixado o referido prazo de carência (art. 32, n). Se este documento não for apresentado, a desistência por parte do incorporador caracterizará inadimplemento contratual." Chezzi, Leandro Leal A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e CHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidore do novo Código Civil*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 73.

459 Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos têrmos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, êstes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sôbre o total corrigido.

460 TJRJ, *Apelação n. 0041649-40.2014.8.19.0004*, Des. Ana Maria Pereira de Oliveira, Vigésima Sexta Câmara Cível, Julgado em: 28/01/2021.

461 Ibid.

462 "Na ação de rescisão de negócio jurídico, por culpa do vendedor, cumulada com restituição de parcelas pagas, descabe o abatimento de valores referentes à taxa de administração do empreendimento frustrado, mesmo que destinadas ao pagamento de comissões, intermediações e outras despesas de comercialização, devendo a devolução efetivada ao comprador ser plena, de modo a assegurar-lhe o exato recebimento de tudo o que despendeu". TJRJ, *Súmula da Jurisprudência Predominante nº 2005.146.00003*, Julgado em: 24/10/2005, Votação: unânime, Rel. Des. Álvaro Mayrink da Costa, Registro de Acórdão em: 13/12/2005, fls. 010862/010867.

463 "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". STJ, Segunda Seção, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015.

Esse entendimento, ademais, alinha-se ao regime protetivo do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios que norteiam os negócios imobiliários, reforçando a necessidade de preservar a legítima expectativa do adquirente e de garantir o equilíbrio nas relações contratuais[464].

3.4.2
Denúncia fraudulenta

No Agravo de Instrumento apreciado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, o adquirente (agravante) celebrou contrato para compra de unidade habitacional em empreendimento imobiliário promovido pela incorporadora ré (agravada), com entrega prevista para setembro de 2001. Embora tenha quitado integralmente o valor pactuado, as obras nunca foram sequer iniciadas. Diante dessa inércia, o comprador ajuizou ação de rescisão contratual, pleiteando restituição dos valores pagos, multa e indenização. Em 2011, obteve êxito parcial quando do julgamento da apelação: o Tribunal confirmou a resolução do negócio, reconheceu o direito à devolução das quantias e à multa, mas afastou a indenização por danos morais[465].

Sem a satisfação voluntária da obrigação, o recorrente buscou, na fase de execução, localizar bens objetivando saldar seu crédito e, posteriormente, indicou o terreno destinado ao projeto para penhora. Contudo, ao requisitar a matrícula junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, verificou que o contrato original da construtora havia sido rescindido por instrumento particular de distrato, no qual se alegava, de forma inverídica, a inexistência de vendas de unidades[466].

Nessas circunstâncias, acórdão qualificou a denúncia da incorporação como fraudulenta, pois o distrato firmado com o proprietário do terreno se fundou na falsa premissa de "ausência de comercialização de unidades", culminando no cancelamento ilegítimo da incorporação. Em consequência, reconheceu-se o direito do adquirente à indenização solidária em face tanto da incorporadora quanto dos proprietários, nos termos dos arts. 30, 36, § 4º, e 40 da Lei nº 4.591/64, bem como do regime protetivo do Código de Defesa do Consumidor[467].

Conforme apontado no voto, o ato de buscar a extinção da incorporação,

---

[464] TJRJ, *Apelação n. 0258078-35.2013.8.19.0004*, Des. Sérgio Seabra Varella, Vigésima Quinta Câmara Cível, Julgado em: 29/07/2020.
[465] Ibid.
[466] Ibid.
[467] Ibid.

desrespeitando a irretratabilidade dos compromissos devidamente registrados (art. 32, § 2º, da mesma lei) - que produzem efeitos para ambas as partes após término do prazo para desistência da incorporação - atentou contra a boa-fé objetiva, obstando o legítimo direito real de aquisição e a pretendida segurança do negócio jurídico. Assim, proclamou-se a ineficácia do distrato em relação ao agravante, a fim de autorizar a constrição do terreno, garantindo a satisfação dos direitos dos compradores prejudicados[468].

3.4.3
O procedimento registral para desistência da incorporação imobiliária

A denúncia da incorporação imobiliária prevista no art. 34 da Lei n.º 4.591/1964 demanda cuidados específicos ao ser formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, pois envolve direitos de terceiros e repercussões de ordem civil, administrativa e eventualmente criminal[469].

De início, cumpre mais uma vez observar no caso concreto se o desenvolvedor imobiliário estabeleceu no memorial de incorporação prazo de carência para o desenvolvimento do empreendimento, consoante a dicção do mencionado dispositivo legal, não superior a 180 dias, o que, uma vez respeitado, autoriza a desistência unilateral dentro do período delimitado.

Nesse cenário, ao optar pela resilição unilateral, o responsável pelo projeto deve comunicar, por escrito, cada um dos adquirentes ou pretendentes à aquisição de unidades, apresentando a solicitação de extinção ao ofício imobiliário, em consonância com o §4º do referido artigo, sob pena de responder pelos prejuízos decorrentes do desfazimento injustificado[470].

---

[468] Sobre a figura jurídica da irretratabilidade, novamente se indica texto que estuda o tema com precisão: MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários). *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 20 fev. 2025.

[469] Exemplo na LCI: "Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

[470] "Tendo havido o implemento da incorporação e não tendo havido nenhuma alienação de futura unidade autônoma, ou havendo, mas havendo também o estabelecimento de prazo de carência ainda não expirado, poderá o incorporador desistir da incorporação unilateralmente, pela só sua vontade. Para que seja possível a desistência unilateral do incorporador, é necessário a ocorrência de uma de duas situações: ou (1) não há nenhuma futura unidade autônoma alienada ou (2) há prazo de carência na incorporação, e o prazo ainda não expirou, e, nesta hipótese, pouco importa se houve ou não alienação de futuras unidades, porque há assegurado o direito de retrato do

Assim, a operacionalização do cancelamento perante o cartório competente deverá verificar se houve alienação de unidades autônomas, situação em que os ditames da Lei n.º 4.591/1964 e de seu art. 34 incidem, inclusive no tocante ao dever de notificação dos contratantes. Dessa forma, a prática extrajudicial no Registro de Imóveis, somada à eventual intervenção judicial quando imperativa, configura um mecanismo adicional de proteção aos envolvidos, permitindo que o empreendedor, os promissários compradores e o Estado fiscalizem, de maneira harmônica, tanto a viabilidade do empreendimento quanto a salvaguarda dos interesses coletivos e individuais[471].

Na hipótese de ausência de alienação de unidades autônomas da incorporação, aplica-se o disposto na Lei de Registros Públicos, em seu artigo 255:

> Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

Sobre o tema, vale a análise de acórdão do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Em exame necessário, foi abordada a divergência suscitada pelo Oficial Registrador que indeferira o cancelamento de uma incorporação imobiliária por restar ultrapassado o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei n.º 4.591/1964[472].

A controvérsia residia na alegação de que a desistência, fora do prazo máximo de cento e oitenta dias, violaria o §2º do mesmo dispositivo[473]. A empresa interessada, porém, sustentou não haver qualquer alienação ou negociação das

---

incorporador pelo prazo de carência. (…) Se já tiver expirado o prazo de carência e tiver havido alienação de futuras unidades autônomas, o incorporador não mais poderá desistir do empreendimento unilateralmente. Neste caso, deverá haver anuência expressa de todos os titulares de direitos alienados, isto é, de todos os adquirentes de futuras unidades autônomas". MAZITELI NETO, Celso et al.. *Condomínio e Incorporação Imobiliária*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Coleção Direito Imobiliário. v. 7. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 428-429.

471 FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*. Porto Alegre: safE/IRIB, 2001. p. 589-590.

472 TJRJ, *Duplo Grau Obrigatório n. 0026102-98.2019.8.19.0063*, Rel. Des. José Carlos Maldonado de Carvalho, Conselho da Magistratura, Julgado em: 10/02/2022.

473 LCI/64, Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.
§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea n, do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.
§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o têrmo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

unidades, razão pela qual pretendia o cancelamento com fundamento no art. 255 da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973)[474].

O voto citado, ao confirmar a sentença de primeiro grau, apontou que o prazo de carência tem por objetivo resguardar a viabilidade do negócio durante a fase inicial, permitindo ao incorporador desistir caso o empreendimento não se revele promissor. Entretanto, concluiu-se que, na ausência de qualquer transação efetivada – não havendo compradores ou promissários compradores – não se perfaz a situação jurídica que consolida a incorporação. Nesses casos, incide o citado art. 255 da Lei de Registros Públicos.

Em complemento, o relator mencionou que a legislação imobiliária, ao mesmo tempo em que protege terceiros adquirentes, permite a extinção extrajudicial da incorporação sem prejuízo ao interesse público quando não há qualquer titular de direitos sobre as futuras unidades. Citou precedente semelhante do próprio órgão colegiado, sublinhando o entendimento de que a contagem de prazo de carência não prevalece em hipóteses em que o negócio sequer se iniciou no mundo fático, dado não haver contratos ou compromissos firmados[475].

Assim, a conclusão unânime foi de que o registro pode ser cancelado, pois a carência prevista no art. 34 da Lei n.º 4.591/1964 não deve ser aplicada de forma irrestrita a situações nas quais inexistem compradores. A manutenção do registro de incorporação nessas circunstâncias acarretaria destinação inútil ao imóvel e contrariaria o princípio da eficiência registral[476], fundamentando-se o aresto nos arts. 34 e 33 da Lei n.º 4.591/1964, no art. 255 da Lei n.º 6.015/1973 e em jurisprudência consolidada do próprio Tribunal.

Desse modo, consolidou-se o posicionamento de que, ausente a configuração de alienação após o registro do memorial, a extinção administrativa da incorporação mostra-se plenamente viável sem acarretar prejuízo a direitos de

---

474 TJRJ, *Duplo Grau Obrigatório n. 0026102-98.2019.8.19.0063*, Rel. Des. José Carlos Maldonado de Carvalho, Conselho da Magistratura, Julgado em: 10/02/2022.

475 TJRJ, *Duplo Grau Obrigatório n. 0002848- 06.2010.8.9.0001,* Rel. Des. Antônio Eduardo Ferreira Duarte, Conselho da Magistratura, Julgado em: 26/08/2010.

476 CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e registradores comentada (Lei n. 8.935/94)*. 4. ed. rev. Ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 23 e 24. Sobre o referido princípio na Administração Pública em geral: "Dever de eficiência é o que se impõe a toda agente público de realizar suas atribuições com presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros". MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 1997. p. 90.

terceiros ou demandar intervenção judicial. Ademais, preservam-se os princípios fundamentais do direito registral imobiliário, que lastreiam a segurança jurídica em tais procedimentos[477].

O segundo caso em análise dentro desse contexto é acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça que aborda a possibilidade de resolução de contrato de compromisso de compra e venda de fração ideal em razão do descumprimento de condições contratuais pelo incorporador[478]. O juízo de primeira instância entendeu que apenas o empreendedor teria a prerrogativa de desistência da incorporação, salvo nos casos de incorporação por procuração, prevista no artigo 31, alínea b, da Lei nº 4.591/64. Essa modalidade ocorre quando um terceiro, munido de poderes específicos concedidos pelos proprietários do terreno, conduz o processo de incorporação em nome destes. Nessa hipótese, o incorporador/outorgante pode denunciar a incorporação caso não atinja os requisitos estipulados no parágrafo 1º do referido artigo.

No entanto, mesmo não sendo essa a situação dos autos (tratava-se de incorporação prevista na alínea a da Lei 4.591/64, onde o empreendedor conduz a incorporação em nome próprio), a o entendimento do Tribunal de Justiça do Paraná, confirmada pelo Superior Tribunal de Justiça, sobre o caso foi de maneira diversa, reconhecendo que a ausência do cumprimento dos requisitos contratuais mínimos pelo incorporador durante o prazo fixado, aliada à sua decisão unilateral de prosseguir com o projeto, autorizava o adquirente a pleitear a resolução do contrato, uma vez que restou comprovado o inadimplemento[479].

Aqui destaca-se um ponto de atenção: o entendimento firmado no acórdão ressalta que o desfazimento do contrato não pode ser uma prerrogativa exclusiva do incorporador quando há descumprimento das obrigações pactuadas, garantindo assim um maior equilíbrio entre as partes.

Considerando a estruturação do instituto apresentada neste estudo, é pertinente observar que, resguardadas as cautelas necessárias à análise do caso concreto, a decisão adotada pelo acórdão em questão parece divergir de uma das principais faculdades conferidas pela legislação ao incorporador: a prerrogativa

---

477 SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro da. *Noções fundamentais de Direito Registral e Notarial*. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 54.

478 STJ, *REsp n. 9.860/PR*, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, Julgado em: 17/3/1992, DJ de: 4/5/1992. p. 5.889.

479 Ibid.

exclusiva do empreendedor em deliberar sobre a continuidade do projeto dentro do prazo estabelecido. Some-se a isso a já citada irretratabilidade prevista de forma expressa no art. 32, §2º da Lei 4.591/64[480].

Segundo a perspectiva da doutrina a seguir transcrita, mesmo na eventualidade de não se alcançar o número mínimo de vendas, o desenvolvedor não estaria compelido a resilir a incorporação (e, igualmente, em situação oposta: decisão pela denúncia mesmo após a configuração do número mínimo de vendas fixado no memorial de incorporação)[481]:

> Como se nota, a Lei 4.591/64, desde a sua concepção, sempre conferiu a possibilidade de o incorporador, em prazo determinado, mesmo após a celebração do contrato, desistir do contrato firmado com o adquirente, quando previsto no memorial de incorporação o prazo de denúncia. Por óbvio, como se trata de direito potestativo unilateral, o empreendedor não precisa justificar a razão para "denunciar" o contrato, exercendo seu direito de arrependimento. Isso significa que mesmo sendo economicamente viável poderá haver a denúncia, assim como mesmo sendo inviável, pode o empreendedor assumir o risco e prosseguir com o negócio.

A intrínseca relação entre a sustentabilidade financeira do contrato de incorporação e a alienação de seu próprio ativo subjacente fundamenta a prerrogativa legal do incorporador de usufruir do prazo de carência. Tal faculdade concedida pela Lei 4.591/64, reconhecendo a expertise do incorporador no complexo cenário imobiliário, confere-lhe a oportunidade de não apenas aferir a receptividade do empreendimento no mercado, mas também de ponderar fatores determinantes para sua viabilidade[482].

---

[480] Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (…)
§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

[481] "Após dar início às vendas, percebendo que todas as unidades foram praticamente vendidas nos primeiros dias, o empreendedor deixa transcorrer o prazo de carência, porque há relativa segurança que haverá recursos para a construção da obra. Caso contrário, percebendo o insucesso das vendas e a incerteza quanto à viabilidade financeira da obra, pode manifestar expressamente o exercício do arrependimento e, ato contínuo, extinto o vínculo de forma *ex tunc*, devolve os valores recebidos aos adquirentes". SIMÃO, José Fernando; GOMIDE, Alexandre Junqueira. Incorporação imobiliária: resolução. Revisão dos contratos de promessa de compra e venda em tempos de pandemia. *Migalhas*, 09 jun. 2020. Disponível em: 0DEC29988048F8_edilicias.pdf. Acesso em: 05 mar. 2025.

[482] "Esses pressupostos de formação, execução e extinção do contrato de incorporação, que identificam como fonte de alimentação financeira o produto da alienação do seu próprio ativo, explicam e justificam a faculdade legalmente atribuída ao incorporador de valer-se de um prazo de carência, no qual poderá aquilatar, com razoável grau de precisão, a receptividade do produto

A prática mercadológica confirma que a decisão do incorporador transcende a mera verificação do número mínimo de unidades comercializadas durante o período de denúncia. Vale destacar que a influência de variáveis multifacetadas - como as oscilações do mercado de capitais, restrições urbanísticas e administrativas, bem como um grande número de condicionantes técnicas, jurídicas e econômicas - demanda uma análise profunda e interdisciplinar, em geral acessível apenas a profissionais com atuação contínua no setor[483]. Deste modo, repita-se, a ingerência do Poder Judiciário especificamente neste ato pode se mostrar, mais uma vez, como fator prejudicial ao complexo sistema do desenvolvimento imobiliário.

Outro ponto relevante da decisão reside na declaração da inobservância dos atos registrais essenciais à incorporação imobiliária. No caso concreto, o incorporador apenas procedeu ao registro do memorial de incorporação após o ajuizamento da ação, descumprindo o artigo 32 da Lei de Condomínios e Incorporações. Esse dispositivo legal estabelece que a incorporação deve ser formalmente registrada antes da negociação das unidades autônomas, justamente para assegurar a transparência e a segurança jurídica dos adquirentes. Conduta que evidentemente compromete a confiabilidade do ato jurídico e confirma a necessidade de observância rigorosa das normas registrais, cuja função precípua é evitar riscos desnecessários aos adquirentes e garantir a estabilidade das relações no mercado imobiliário[484].

---

ofertado, podendo, então, confirmar ou desistir da realização do empreendimento". CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, RDCC, Doutrina Nacional, v. 7, abr./jun. 2016.

483 RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária.* 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 256.

484 A exigência do prévio registro da incorporação imobiliária para a alienação das unidades decorre de dois fatores. O primeiro é que somente a partir do registro que ocorre a qualificação da fração ideal de terreno, a qual passa a estar vinculada à unidade autônoma a ser construída, com a respectiva instituição do condomínio edilício (exceto no caso do art. 68 da Lei n. 4.591/1964). Qualquer alienação de fração de terreno antes do registro é mera alienação de fração de terreno não vinculada à construção de unidade autônoma futura em condomínio edilício, o que diverge do próprio objetivo da incorporação. O segundo fator consiste na publicidade conferida às informações e documentos do memorial com o registro da incorporação imobiliária. A partir desse momento, qualquer pessoa interessada na adesão à incorporação poderá consultar informações sobre o terreno, o incorporador e o empreendimento. E bem verdade que, hodiernamente, não se mostra comum que os interessados se dirijam ao Registro de Imóveis para obter as ditas informações, sendo mais provável que procurem a incorporadora ou a imobiliária responsável pela intermediação das vendas.
Por certo, com relação a esse fator, a exigência fazia mais sentido à época da edição da lei, até mesmo em razão dos constantes abusos e fraudes que ocorriam, bem como pela maior dificuldade que se tinha no acesso a documentos, inclusive públicos". BORGES, Marcus Vinícius Motter. *Incorporação imobiliária*. Curso de direito imobiliário brasileiro. p. 487-488.

O voto, ao enfatizar a imprescindibilidade do prévio registro da incorporação, reforça a importância da segurança jurídica como pilar essencial para a proteção dos interesses dos adquirentes e a regularidade dos empreendimentos imobiliários.

3.4.4
Efeitos da desistência na rede contratual

A próxima controvérsia tem como objeto contrato de incorporação que previu a faculdade de denúncia caso não se atingisse determinado patamar de vendas, assegurando à vendedora o recebimento de valores por meio de lotes, porém subordinados ao sucesso do empreendimento. Conforme já destacado ao longo do presente estudo, a denúncia unilateral do vínculo principal, em razão do não cumprimento da meta de vendas estipulada no memorial de incorporação, extinguem-se os efeitos dos instrumentos acessórios, entre eles o instrumento de fiança bancária, restando inexigível o pagamento que dela decorria[485].

O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao julgar o Agravo de Instrumento interposto pela incorporadora que pleiteava tutela liminar, enfatizou que a denúncia regular da incorporação, em razão de frustração comercial, impede a execução de garantias relacionadas a obrigações não aperfeiçoadas. Sustentou-se que a irretratabilidade dos acessos negociais não prevalece quando a própria contratação originária perdeu eficácia, pois, sem a incorporação, inexiste fundamento jurídico para a exigência de qualquer quantia[486].

Por via de consequência, reconheceu-se a necessidade de suspender o encargo garantido pela fiança, pois a rescisão do acordo principal afasta a validade de obrigações acessórias nele calcadas. Aqui se trata de um caso evidente de rede contratual, que exige a harmonia entre o instrumento base (memorial de incorporação) e os demais contratos que integral a relação, dentre eles as garantias, evitando onerar indevidamente a parte que exerceu, de forma legítima, a faculdade de denúncia[487].

---

[485] TJSP, *Agravo de Instrumento n. 0135946-27.2012.8.26.0000,* Rel. Teixeira Leite, Quarta Câmara de Direito Privado, Foro de Campinas, Nona Vara Cível, Julgado em: 29/11/2012, Registrado em: 01/12/2012.

[486] Ibid.

[487] Ao tratar especificamente da relação entre o incorporador e os adquirentes das unidades autônomas, o Lei 4.591/64 assim definiu: Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos têrmos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes

Quando um empreendimento unitário se fraciona em diversos ajustes autônomos, porém interligados, delineia-se a noção de coordenação, caracterizada pela articulação indispensável entre os instrumentos jurídicos para viabilizar a finalidade pretendida. A incorporação imobiliária, como na hipótese em estudo, ilustra essa modalidade de rede contratual, na qual há um núcleo contratual principal que, se desconstituído, necessariamente irradia efeitos semelhantes nos demais integrantes da cadeia, evidenciando a unidade de propósitos que sustenta o conjunto negocial[488].

Ainda sobre o tema, a seguir é apresentado onde o Tribunal de Justiça de São Paulo entende pela aplicação regras isonômicas entre os condôminos, equiparando os permutantes aos demais adquirentes[489]. O caso analisado trata de uma ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse, proposta pelos proprietários originais de um terreno contra a incorporadora e seus representantes. O contrato firmado entre as partes previa a permuta do imóvel por unidades autônomas em um empreendimento imobiliário, mas o projeto não foi concluído dentro do prazo estipulado. Em sua defesa, a incorporadora argumentou que o terreno havia sido submetido ao regime de afetação, o que impossibilitava a reintegração da posse pelos antigos proprietários e a rescisão do contrato, pois os direitos dos adquirentes de boa-fé deveriam ser preservados.

O colegiado concluiu que a rescisão contratual pretendida pelos autores não poderia ser acolhida, uma vez que a incorporação estava regularmente registrada e submetida ao regime de afetação, mecanismo que garante que os bens vinculados ao empreendimento sejam destinados exclusivamente à sua conclusão e à entrega das unidades adquiridas. Segundo o entendimento adotado, o patrimônio de afetação só pode ser desfeito nas hipóteses previstas no artigo 31-E da Lei 4.591/1964, o que não ocorreu no caso concreto. Além disso, o tribunal paulista reforçou que os adquirentes das frações ideais possuem legítima expectativa de que

---

as importâncias pagas, êstes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sôbre o total corrigido.

488 Neste sentido: AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003. p. 90 e FORGIONI, Paula A. *Contratos empresariais*: teoria geral e aplicação. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 57-58.

489 TJSP, *Apelação Cível n.º 1024209-67.2020.8.26.0114*, Rel. Viviani Nicolau. Terceira Câmara de Direito Privado, Julgado em: 06/08/2024.

o empreendimento seja concluído conforme registrado, o que impede que a rescisão do contrato de permuta prejudique terceiros que adquiriram unidades de boa-fé.

Outro ponto abordado pelo acórdão é a necessidade de tratamento isonômico entre os condôminos. A 3ª Câmara de Direito Privado ressaltou que não se pode privilegiar os permutantes do terreno em detrimento dos demais adquirentes das frações ideais, pois todos compartilham a mesma posição jurídica no empreendimento.

O voto apontou única diferença entre eles refere-se à forma de pagamento: enquanto os autores forneceram o terreno como contraprestação, os demais adquirentes pagaram em dinheiro. Segundo o acórdão, qualquer solução que beneficiasse exclusivamente os permutantes violaria o princípio da isonomia contratual, essencial para a estabilidade das relações jurídicas.

Esse entendimento, a princípio, se alinharia à perspectiva desenvolvida ao longo da dissertação, que reconhece que os adquirentes formam uma rede contratual de segundo grau, na qual a segurança jurídica e a previsibilidade das obrigações assumidas pelo incorporador são fundamentais para o equilíbrio das relações contratuais. Em relação à tal afirmação cabem os breves apontamentos abaixo, que não serão objeto de maior debate, por não se tratar especificamente do objeto deste trabalho.

A Lei nº 4.591/64 representou um marco ao instituir mecanismos inovadores para proteger os adquirentes de unidades imobiliárias, regulando a incorporação e o condomínio edilício[490]. Ao equilibrar as relações entre incorporadores e compradores, a norma antecipou princípios de tutela consumerista que foram posteriormente aprofundados pelo CDC.

Entre seus avanços, destacam-se a obrigatoriedade do registro da

[490] "A par da segurança jurídica conferida pelo registro da instituição do condomínio, a Lei da Incorporação Imobiliária institui normas prudenciais de alocação de riscos e de controle orçamentário; submete a atividade a regime legal de vinculação de receitas; define a forma de exercício dos direitos obrigacionais e reais dos adquirentes, abrangendo a fase da construção e da utilização do edifício; cria a figura da comissão de representantes dos adquirentes e a ela outorga mandato legal para administrar o condomínio especial na fase da construção; permite a criação de um patrimônio de afetação composto pelos direitos e obrigações correspondentes a cada empreendimento; torna impenhoráveis e indisponíveis determinados bens e direitos do ativo da incorporação em casos de falência e destituição do incorporador, visando preservar meios de realização objeto da incorporação - execução da obra, entrega das unidades aos adquirentes, liquidação do passivo e apropriação do resultado pelo incorporador". CHALHUB, Melhim Namem. A atualidade da Lei da Incorporação Imobiliária ao completar sessenta anos. *Migalhas*, 16 dez. 2024. Disponível em: A atualidade da Lei da Incorporação Imobiliária ao completar 60 anos - Migalhas. Acesso em: 16 fev. 2025.

incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, a delimitação das responsabilidades do incorporador e os mecanismos de fiscalização das obras. Tais dispositivos promoveram transparência e mitigaram os riscos inerentes ao mercado, criando um ambiente jurídico mais seguro para as partes envolvidas[491].

Essa legislação pioneira despertou questões relevantes quanto à sua eficácia prática e à adaptação dos mecanismos protetivos aos desafios contemporâneos regulados pelos dois regramentos. Em obra específica sobre o tema, Leandro Leal Ghezzi aponta que o Código de Defesa do Consumidor delineia com clareza os papéis de fornecedor e consumidor na incorporação imobiliária[492]:

(a) O incorporador, ao oferecer unidades autônomas no mercado, assume a figura de fornecedor, nos termos do artigo 3º do CDC, abrangendo tanto a oferta do produto (a unidade imobiliária em si) quanto a prestação do serviço (a construção do empreendimento). Essa dualidade caracteriza a complexidade da relação, envolvendo uma gama de obrigações, como de dar e de fazer, por exemplo.

(b) Em contrapartida, o adquirente, ao contratar a aquisição do imóvel como destinatário final, enquadra-se na definição de consumidor, conforme o artigo 2º do CDC. Essa qualificação confere a ele a proteção especial do microssistema consumerista, com seus mecanismos de defesa e equilíbrio contratual.

A vulnerabilidade do consumidor frente ao poder econômico e técnico do incorporador demanda a observância dos princípios da boa-fé objetiva[493], da transparência e da equidade. Cláusulas abusivas, práticas comerciais desleais e omissão de informações relevantes podem ser consideradas nulas ou anuláveis,

---

491 DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. v. 2. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 14.

492 GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Coleção biblioteca de direito do consumidor. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 158-169.

493 "Boa-fé objetiva significa atuação refletida, uma atuação refletindo, pensando no outro, no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações: o cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes". MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 216.

buscando o restabelecimento do equilíbrio contratual[494].

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com o Código de Defesa do Consumidor, tem delineado a figura do consumidor final como aquele que retira do fluxo comercial o bem ou serviço para uso pessoal, sem reinseri-lo ao ciclo produtivo. Essa interpretação reforça a proteção conferida a indivíduos que utilizam os produtos para satisfazer necessidades particulares[495].

No âmbito do consumo pessoal, o consumidor final adquire o bem ou serviço despojando-o de sua função econômica. Ao empregá-lo exclusivamente para atender demandas individuais, encerra-se o ciclo de utilização no mercado, evidenciando a razão da proteção legal diferenciada. Em contraste, o consumidor intermediário utiliza o bem ou serviço como insumo para sua atividade econômica, reintroduzindo-o ao processo produtivo. Tal prática configura o uso do produto como elemento essencial para a transformação ou comercialização, atribuindo-lhe função produtiva[496].

A distinção primordial entre essas categorias reside na destinação econômica atribuída ao bem ou serviço: enquanto o primeiro extingue a função econômica ao empregá-lo para fins pessoais, o segundo reintegra o insumo ao desenvolvimento de sua atividade. Essa diferenciação é crucial para a compreensão das relações de consumo[497].

Em razão dessa diferenciação, o alcance do Código de Defesa do Consumidor restringe-se àquelas situações em que se verifica a vulnerabilidade do consumidor final perante o fornecedor. Assim, a proteção legal é orientada para assegurar a integridade dos direitos daqueles que não reinserem os produtos no ciclo produtivo, reforçando a eficácia dos mecanismos de defesa previstos no

---

494 "Essa disparidade entre contratantes é o propulsor da criação de normas protetivas à parte mais fraca da relação jurídica, como o Código de Defesa do Consumidor, e a própria lei de incorporação imobiliária, que regula o setor para impedir com que a liberdade contratual ampla gere consequências sociais não desejadas, com um desequilíbrio relevante em desfavor da parte mais frágil. Assim, a interferência judicial nos contratos imobiliários, impedindo com que cláusulas abusivas gerem efeitos, deve ser entendida por meio do paradigma atual do Direito Civil, no qual os princípios contratuais clássicos sofrem uma releitura contemporânea, tutelando a vontade das partes, mas sem se descurar dos limites cunhados pelo legislador para garantir trocas justas e equânimes". SZNIFER Fabio. Cláusulas abusivas nos contratos imobiliários. *Revista Ibradim de Direito Imobiliário*, São Paulo, Ibradim,v. 8, 2022. p. 183-214.

495 STJ, *REsp n. 1.414.391/DF*, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em: 10/5/2016, DJe de 17/5/2016.

496 STJ, *AgRg no AREsp n. 510.524/RJ*, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, Julgado em: 5/8/2014, DJe de 29/8/2014.

497 STJ, *REsp n. 1.162.649/SP*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, Julgado em: 13/5/2014, DJe de 18/8/2014.

ordenamento jurídico[498].

Ao delimitar o conceito de destinatário final, a jurisprudência busca evitar a aplicação indiscriminada do CDC a relações puramente comerciais, nas quais as partes se encontram em relativa paridade de condições[499].

Embora a teoria finalista seja amplamente adotada, a interpretação jurisprudencial – inclusive no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, que recorre ao conceito de consumidor por equiparação previsto no artigo 29 da legislação pertinente – tem se orientado para uma aplicação mais flexível dessa doutrina às pessoas jurídicas. Essa abordagem, designada pela doutrina como "finalismo aprofundado" ou "finalismo mitigado", reflete a necessidade de adequar os preceitos teóricos aos contornos dinâmicos das relações de consumo atuais[500].

---

[498] STJ, *AgInt no AREsp n. 1.712.612/PR*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 7/12/2020, DJe de 10/12/2020.

[499] Ibid.

[500] Este não será objeto de estudo no presente texto. Sobre o finalismo aprofundado, vale remeter para: BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 97 e ss.; e TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 50 e ss . Segue julgado neste sentido: "CONSUMIDOR. DEFINIÇÃO. ALCANCE. TEORIA FINALISTA. REGRA. MITIGAÇÃO. FINALISMO APROFUNDADO. CONSUMIDOR POR EQUIPARAÇÃO. VULNERABILIDADE.
1. A jurisprudência do STJ se encontra consolidada no sentido de que a determinação da qualidade de consumidor deve, em regra, ser feita mediante aplicação da teoria finalista, que, numa exegese restritiva do art. 2º do CDC, considera destinatário final tão somente o destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa física ou jurídica.
2. Pela teoria finalista, fica excluído da proteção do CDC o consumo intermediário, assim entendido como aquele cujo produto retorna para as cadeias de produção e distribuição, compondo o custo (e, portanto, o preço final) de um novo bem ou serviço. Vale dizer, só pode ser considerado consumidor, para fins de tutela pela Lei nº 8.078/90, aquele que exaure a função econômica do bem ou serviço, excluindo-o de forma definitiva do mercado de consumo.
3. A jurisprudência do STJ, tomando por base o conceito de consumidor por equiparação previsto no art. 29 do CDC, tem evoluído para uma aplicação temperada da teoria finalista frente às pessoas jurídicas, num processo que a doutrina vem denominando finalismo aprofundado, consistente em se admitir que, em determinadas hipóteses, a pessoa jurídica adquirente de um produto ou serviço pode ser equiparada à condição de consumidora, por apresentar frente ao fornecedor alguma vulnerabilidade, que constitui o princípio-motor da política nacional das relações de consumo, premissa expressamente fixada no art. 4º, I, do CDC, que legitima toda a proteção conferida ao consumidor. STJ, *REsp n. 1.195.642/RJ*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 13/11/2012, DJe de 21/11/2012.
4. A doutrina tradicionalmente aponta a existência de três modalidades de vulnerabilidade: técnica (ausência de conhecimento específico acerca do produto ou serviço objeto de consumo), jurídica (falta de conhecimento jurídico, contábil ou econômico e de seus reflexos na relação de consumo) e fática (situações em que a insuficiência econômica, física ou até mesmo psicológica do consumidor o coloca em pé de desigualdade frente ao fornecedor). Mais recentemente, tem se incluído também a vulnerabilidade informacional (dados insuficientes sobre o produto ou serviço capazes de influenciar no processo decisório de compra). Sobre o tema: CALIXTO, Marcelo Junqueira. Novos contornos da vulnerabilidade no direito do consumidor. In: *Vulnerabilidades e suas Dimensões Jurídicas.* Indaiatuba: Foco, 2023. p. 245. A título ilustrativo é apresentada a distinção entre *vulnerabilidade* e *hipossuficiência* trazida pela doutrina. A

A análise específica de cada caso concreto determina sua aplicação nas hipóteses em que a parte demonstra encontrar-se em condição de fragilidade ou hipossuficiência perante o fornecedor[501].

No âmbito da incorporação imobiliária, há exceções à aplicação integral da legislação consumerista, estendendo-se até mesmo a terceiros integrantes da cadeia contratual. Esse posicionamento foi confirmado pelo Superior Tribunal de Justiça, em caso envolvendo a não conclusão de empreendimento pela empresa Encol, onde o autor incluiu no polo passivo a proprietária do terreno destinado ao projeto residencial, pleiteando indenização da "permutante" por suposto fornecimento de serviços. Tal decisão ilustra a complexidade das relações contratuais no setor e a necessidade de interpretação flexível dos preceitos legais. Em última análise, evidencia-se a relevância de se considerar as peculiaridades de cada agente na teia jurídica do mercado imobiliário:

> Nem sempre o proprietário do terreno incorporado participa ativamente da incorporação, como incorporador. Este, não raro, firma compromisso de compra e venda com o proprietário do imóvel, assumindo a obrigação de efetuar o pagamento do preço, no todo ou em parte, com unidades do empreendimento, modalidade que encontra previsão no art. 39 da Lei n.º 4.591/64 e que é denominada de 'permuta no local'. Nessa circunstância, o proprietário do terreno assumirá o status jurídico de mero condômino, em igualdade de condições com

---

vulnerabilidade é um concento que se refere aos consumidores em geral, mas "no caso da hipossuficiência, presente no artigo 6º, VIII, do CDC, a noção aparece como critério de avaliação judicial para a decisão sobre a possibilidade ou não de inversão do ônus da prova em favor do consumidor: 'Artigo 6º São direitos básicos do consumidor: 'A facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências'. Ou seja, nem todo consumidor será hipossuficiente, devendo esta condição ser identificada pelo juízo no caso concreto". MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor.* 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 128.

5. A despeito da identificação *in abstracto* dessas espécies de vulnerabilidade, a casuística poderá apresentar novas formas de vulnerabilidade aptas a atrair a incidência do CDC à relação de consumo. Numa relação interempresarial, para além das hipóteses de vulnerabilidade já consagradas pela doutrina e pela jurisprudência, a relação de dependência de uma das partes frente à outra pode, conforme o caso, caracterizar uma vulnerabilidade legitimadora da aplicação da Lei nº 8.078/90, mitigando os rigores da teoria finalista e autorizando a equiparação da pessoa jurídica compradora à condição de consumidora. STJ, *REsp n. 1.195.642/RJ*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 13/11/2012, DJe de 21/11/2012.

501 "O reconhecimento ou não da vulnerabilidade passa a servir, então, tanto para situações excepcionais, em que a pessoa jurídica empresária, embora não sendo destinatária final fática e econômica, é classificada como consumidora, quanto para excluir, em circunstâncias excepcionais, a aplicação das normas de proteção ao consumidor quando presentes condições particulares do adquirente ou usuário, que o coloquem em situação de superioridade em relação ao vendedor ou prestador de serviços. O princípio da vulnerabilidade, nesta linha de entendimento, firma-se como critério principal para determinação do conceito de consumidor e, em consequência, da aplicação das normas do CDC". MIRAGEM, Bruno. *Curso de direito do consumidor*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 173-174.

qualquer outro adquirente de unidades da incorporação[502].

A posição do proprietário do terreno, cuja intervenção se restringe à cessão do imóvel, distingue-se substancialmente[503]. Sua intenção precípua reside na transferência da propriedade e na consequente percepção da contraprestação pecuniária ajustada, não aderindo, portanto, à finalidade lucrativa inerente à atividade de incorporação[504].

A assimetria de poder entre os sujeitos da relação jurídica exerce influência direta na conformação do equilíbrio contratual e na extensão da tutela dos direitos fundamentais. Por tal motivo, conforme apontado, o Código de Defesa do Consumidor é o regramento aplicável em diversas situações em que o consumidor (adquirente) se vê em condição eminentemente hipossuficiente em relação ao fornecedor (incorporador)[505].

De qualquer forma, a modulação da autonomia privada em face da desigualdade fática não implica, contudo, o seu completo afastamento. Em relações jurídicas caracterizadas por relativa paridade entre os sujeitos a liberdade contratual assume maior protagonismo, até mesmo buscando preservar o interesse da

---

[502] Trecho do voto: "[…] A figura do proprietário do terreno se equipara à do consumidor, nos termos do art. 2º do CDC, tendo o incorporador como fornecedor. O dono do imóvel só difere dos demais adquirentes porque paga sua unidade autônoma com o próprio terreno no qual foi erguido o empreendimento, mas tal circunstância não tem o condão de desvirtuar a relação de consumo. A natureza da relação entre o proprietário do terreno e os demais adquirentes, contudo, não é de consumo, mas civil, tanto na conclusão regular do empreendimento, quando serão todos condôminos - quanto na rescisão do contrato de alienação do terreno hipótese em que surgirá para o seu proprietário uma obrigação de reparação civil, visando a evitar o seu enriquecimento sem causa […]". STJ, *REsp n. 686.198/RJ*, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Rel. para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 23/10/2007, DJ de 1/2/2008. p. 1.

[503] BUSSAB, Dora. Responsabilidade civil do proprietário do terreno cedido para a incorporação imobiliária. *Migalhas Edilícias*, 30 set. 2021. Disponível em: migalhas-edilicias. Acesso em: 03 jan. 2025.

[504] Consequentemente, a mera cessão do terreno não caracteriza o proprietário na condição de fornecedor, nos moldes delineados pelo artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC), que define tal qualificação àqueles que exercem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos, ou ainda, prestação de serviços. A permuta, portanto, configura negócio jurídico diverso da atividade de incorporação, não se enquadrando na definição de fornecedor consumerista. No mesmo sentido, dentre outros: STJ, *REsp n. 656.457/DF*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 7/10/2010, DJe de 14/10/2010.

[505] "Quanto maior for a desigualdade (fática entre os envolvidos), mais intensa será a proteção ao direito fundamental em jogo, e menor a tutela da autonomia privada. Ao inverso, numa situação de tendencial igualdade entre as partes, a autonomia privada vai receber uma proteção mais intensa, abrindo espaço para restrições mais profundas ao direito fundamental com ela em conflito". SARMENTO, Daniel. *Direitos fundamentais e relação privada*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 303.

coletividade que a compõe[506].

3.4.5
Regramento especial em contratos sob o regime do Programa Minha Casa Minha Vida

O Superior Tribunal de Justiça fixou o Tema Repetitivo 996[507] especificamente tratando de incorporação onde as unidades autônomas em construção são financiadas de acordo com as regras do Programa Minha Casa Minha Vida[508], determinou que, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3[509], especificamente tratando da questão da denúncia e como ela influencia no prazo das unidades o seguinte:

> 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

A fundamentação do julgado evidencia que o prazo para constituição do

---

[506] Uma questão relevante reside na possível incompatibilidade do referido instituto com o Código de Defesa do Consumidor, notadamente o art. 51, incisos IX e XI . Tais dispositivos consideram abusivas as cláusulas que conferem ao fornecedor a prerrogativa de concluir ou não o contrato, vinculando o consumidor, e aquelas que autorizam a rescisão unilateral por parte do fornecedor, sem conceder igual direito ao consumidor. Corroborando esse entendimento, o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica declarando a legalidade da "cláusula de tolerância" (Art. 35, § 1º, da Lei nº 4.591/1964) - a qual apresenta evidentes similaridades com o instituto da denúncia- conforme se depreende do Informativo de Jurisprudência nº 612, de 25/10/2017. STJ, *REsp n. 1.582.318-RJ*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, Julgado em: 12/9/2017, DJe 21/9/2017.

[507] STJ, *REsp n. 1.729.593/SP*, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, Julgado em: 25/9/2019, DJe de 27/9/2019 - REsp em IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000/SP (TEMA 04/TJSP).

[508] "O PMCMV foi instituído pela Lei n. 11.977/2009, com o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias de baixa e de média renda, em observância ao direito fundamental à moradia digna (CF, art. 6º). Por meio do referido programa, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, concede subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional, ficando a cargo, principalmente, do Poder Executivo federal, editar os regulamentos e normas específicas para lhe dar operacionalização, inclusive acerca das faixas de renda e sua atualização, valor dos imóveis, padrões construtivos e critérios para seleção dos beneficiários". STJ, *REsp n. 1.729.593/SP*, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, Julgado em: 25/9/2019, DJe de 27/9/2019 - REsp em IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000/SP (TEMA 04/TJSP).

[509] "À guisa de informação, as faixas de renda, atualmente, estão assim distribuídas: Faixa 1 - até R$ 1.800,00 (ou R$ 3.600,00, excepcionalmente); com até 10 anos para pagar e subsídio de até 90% do valor do imóvel; Faixa 1,5 - até R$ 2.600,00 - com taxa de juros de 5% a.a. - e até 30 (trinta) anos para pagar e subsídio de até R$ 47.500,00; Faixa 2 - até R$ 4.000,00 - com taxa de juros entre 6% e 7% a.a., com até 30 anos para pagar e subsídio de até R$ 29.000,00; Faixa 3 - até R$ 7.000,00 - com taxas de juros diferenciadas, entre 7% e 8,16% a.a., com até 30 anos para pagar". Ibid.

grupo de adquirentes e a obtenção do financiamento não possuem regulamentação específica nos diplomas legais aplicáveis ao contrato de promessa de compra e venda no âmbito do PMCMV[510]. Como cediço, para o início das negociações, basta o registro da incorporação em cartório. No mesmo ato, o alienante pode estipular cláusula com carência de 180 dias, facultando desistência caso se verifique inviabilidade comercial.

A antecipação na comercialização de unidades futuras, nos termos do voto vencedor, contribui para um planejamento mais eficaz do processo construtivo e da gestão financeira, permitindo avaliar a necessidade de contratação de financiamento sem onerar o empreendimento:

> A possibilidade de comercialização de unidades futuras, antes do início das obras, também permite à incorporadora melhor planejamento do processo construtivo como um todo, inclusive sob o aspecto financeiro. Desse modo, considerando o número de unidades vendidas, poderá a empresa avaliar a necessidade de contratar um mútuo com o agente financeiro, que lhe permita entregar a construção no prazo estipulado. (…) Nesse sentido, a exigência da comercialização de um determinado número de unidades é feita, de modo geral, apenas como condição para aprovar a concessão do crédito associativo pelo agente financeiro, ou para viabilizar o início da liberação da verba objeto do mútuo firmado para a consecução do empreendimento.

O aresto conclui, sobre esse tema que se mostra imperativo que as incorporadoras, por meio de planejamento administrativo e econômico-financeiro, definam, com clareza e objetividade no Quadro Resumo (Art. 35-A da Lei 4.591/1964) do instrumento celebrado com os adquirentes, o prazo certo para a entrega do imóvel, desvinculando-o de negócios jurídicos futuros quando se tratarem alienações de unidades autônomas no âmbito do PCMCMV[511].

---

[510] Tal modalidade apresenta regramento nos seguintes diplomas legais: Lei n. 11.977/2009, a Lei n. 4.591/1964, o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, Instrução Normativa n. 35/2012 do Ministério das Cidades, que regulamentou o Programa Carta de Crédito Associativo, Resolução n. 723/2013 do Conselho Curador do FGTS, que aprovou o Programa Carta de Crédito Associativo.

[511] "No que se refere à questão de fundo, deve ser feita necessária distinção entre os contratos de compromisso de compra e venda regulados somente pela Lei 4.591/64, objeto de financiamento privado a taxas de mercado, e os contratos de compromisso de compra e venda regulados e objeto de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV - Lei n.11.977/2009, Instrução Normativa n. 35/2012, do Ministério das Cidades, e Resolução n. 723/13, do CCFGTS. Nos primeiros, o financiamento somente é tomado pelo adquirente após a conclusão da obra, instituição do condomínio edilício e atribuição da unidade autônoma, esta ofertada em garantia ao agente financeiro credor. Durante a obra, eventual financiamento é tomado pela construtora/incorporadora. Nos segundos, se admite que o financiamento seja contraído diretamente pelo adquirente junto à CEF ou outras instituições financeiras no início ou no curso das obras do empreendimento, antes de sua conclusão e instituição do condomínio edilício. No regime dos contratos regidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV normalmente o

Este aspecto foi apontado como exceção à prática usual na incorporação de imóveis - conforme exposto pelas incorporadoras em manifestações constantes do recurso especial - pois nas modalidades de financiamento associativo, os prazos para constituição do grupo e entrega das unidades são, na realidade, estimativos. A maioria dos adquirentes adere ao grupo durante a execução da obra, alterando, por conseguinte, o cronograma de conclusão, ou mesmo a opção ou não pelo prosseguimento do empreendimento, nos termos do art. 34 da Lei 4.591/64. Assim, a fixação antecipada de um prazo determinado contrariaria os princípios da autonomia da vontade e da função social do contrato[512].

adquirente despende quantia módica de sinal e início de pagamento, ou às vezes nem isso. Para a viabilização do empreendimento mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal, se faz necessária a reunião de número mínimo de contratos de compromisso de compra e venda firmados. Somente depois de atingido determinado patamar de vendas é que a alienante consegue obter o financiamento necessário para a consecução do empreendimento". STJ, *REsp n. 1.729.593/SP*, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, Julgado em: 25/9/2019, DJe de 27/9/2019 - REsp em IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000/SP (TEMA 04/TJSP).

[512] Ibid.

4
CONCLUSÃO

A incorporação imobiliária, assim compreendida, configura um fenômeno que extrapola as fronteiras de um contrato singular, projetando-se em uma engrenagem de múltiplos pactos encadeados. A partir da Lei nº 4.591/1964, deu-se um passo crucial na organização do mercado habitacional, exigindo o registro prévio do Memorial de Incorporação e assegurando transparência aos participantes. Essa exigência assegura publicidade aos documentos essenciais, além de instaurar um mecanismo de fiscalização que inibe fraudes, garantindo visibilidade aos negócios jurídicos e a atuação do Estado por meio do Registro de Imóveis.

A análise histórica e doutrinária deixa transparecer que a consolidação dessa base normativa, centrada na figura do incorporador, alavancou a criação de um segmento imobiliário estável, apto a acomodar a expressiva demanda urbana subsequente aos anos 1960 e a multiplicidade de interesses que emergem nas grandes cidades. Embora a Lei de 1964 tenha recebido diversas intervenções pontuais, sua essência permanece voltada à garantia dos adquirentes: é o esteio confiável que norteia a construção civil em projetos de vulto e complexidade.

No tocante ao art. 34 da LCI, observa-se um instrumento distintivo: o prazo de carência. Ele permite ao incorporador, em dado momento, avaliar a viabilidade mercadológica e financeira do empreendimento, sem necessidade de alegar culpa ou inadimplemento. Resumidamente, a construção baseada no regime legal no qual se insere, levou o trabalho à conclusão de que se trata de uma espécie especial de resilição unilateral, cujo propósito é impedir que obras inviáveis perpetuem prejuízos coletivos.

Tal instituto, entretanto, vem ladeado de lacunas na produção acadêmica: persistem incertezas acerca da natureza jurídica do instituto, além de como e quando essa prerrogativa pode ser exercida, em especial se houver resistência de adquirentes que pretendem prosseguir com o contrato e buscam reparação caso sofram danos. O presente estudo buscou suprir tais ausência de estudos aprofundados construir no segundo capítulo a definição do instituto, operado mediante pré-aviso, com a certeza de que o tema se mostra apto a novos debates no futuro.

Ao se alcançar o último capítulo, destaca-se a teia de acordos convergindo para o projeto imobiliário: a compra e venda de unidades, os contratos de construção, a eventual cessão de créditos e os financiamentos bancários, dentre outros. Dessa coletividade surgem "redes contratuais" em dois níveis. Na primeira camada, o relacionamento direto entre incorporador, construtor, financiadores e adquirentes é marcado por responsabilidades mútuas; já na segunda, forma-se um vínculo entre os próprios compradores, que passam a constituir um condomínio em formação e compartilham tanto custos quanto expectativas para a entrega das unidades. Assim, qualquer inadimplência ou desvio compromete não só o contrato em si, mas também o equilíbrio global do empreendimento.

Nesse ambiente de interdependência, a boa-fé objetiva funciona como verdadeiro pilar de sustentação. Repensada à luz da função social do contrato, a clássica noção do pacta sunt servanda é reinterpretada, tendo em vista que a incorporação, além de atender ao interesse individual do adquirente ou do construtor, engloba finalidades sociais: fomentar a política urbana, facilitar o acesso à moradia e prover habitações dignas. Nessa seara, a denúncia do empreendimento não pode ser exercida sem cautela, sob pena de acarretar responsabilidade por eventuais danos gerados à comunidade de adquirentes[513].

Ademais, não se pode ignorar o debate que paira acerca das possibilidades de extinção extrajudicial da incorporação fora do prazo de carência. Em tese, inexistindo vendas efetivas, admite-se o cancelamento do registro, desde que se observem os procedimentos estabelecidos na Lei de Registros Públicos, na Lei nº 4.864/1965 e demais diplomas correlatos. A legislação setorial visa, em tais hipóteses, harmonizar o interesse do empreendedor com a boa-fé de eventuais promitentes compradores, impedindo a desconstituição unilateral injustificada.

---

513 "Toda a imensa transformação do direito imobiliário, com seus novos horizontes e seus novos institutos, não deve ser interpretada como o surgimento de um novo nicho jurídico, guiado por princípios próprios ou por uma lógica específica, destacada dos demais setores da ordem jurídica. A unidade do ordenamento – premissa fundamental da metodologia civil-constitucional – impõe-se como premissa saudável, a exigir do aplicador do direito a coordenação entre os novos mecanismos e os valores constitucionais que incidem e continuam a incidir sobre a titularidade e o uso de toda e qualquer propriedade imóvel. Somente uma visão unitária, guiada pela Constituição, é capaz de garantir uma aplicação harmônica e consistente dos novos institutos de direito imobiliário, reconectando-o permanentemente com o projeto constitucional, que estabelece parâmetros bastante claros para o acesso e a utilização da propriedade imóvel urbana e rural". SCHREIBER, Anderson. Direito Imobiliário na Perspectiva Civil-Constitucional. In: AZEVEDO, Fabio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (orgs.). *Direito Imobiliário* – Estudos em Homenagem a Ricardo Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 47-66.

A verdade é que, passadas mais de seis décadas de vigência, a Lei nº 4.591/64 segue garantindo proteção à coletividade contratante, neutralizando projetos não factíveis e assegurando a preservação de direitos em construções regulares. A estabilidade do negócio depende, porém, da participação ativa e comprometida de cada agente envolvido: do incorporador, que não pode abusar do prazo de carência nem desconsiderar o dever de informação, e dos adquirentes, que devem cumprir obrigações financeiras e respeitar a dinâmica coletiva.

O filtro representado pelo prazo de carência estabelece uma camada adicional de segurança para o incorporador, evitando aventuras empresariais temerárias. Não obstante, eventual desrespeito aos preceitos formais ou à devolução de valores frustra a confiança depositada pelos adquirentes, ensejando reparação de perdas.

A edição da Lei nº 13.786/2018 revela a preocupação do legislador em delimitar regras específicas para os distratos, impondo ao incorporador e ao adquirente obrigações claras sobre retenções e devoluções, bem como prazos rígidos. Tal arcabouço legislativo acena para a necessidade de equilíbrio na dissolução dos negócios, de modo a evitar agravamentos do ônus para um dos polos contratuais e a salvaguardar a continuidade da obra sempre que viável. Dialoga especificamente com o tema estudado se entendido como uma "proteção adicional" às redes contratuais, ultrapassado o período em que o empreendedor - munido de experiências negociais, técnicas e econômicas sobre o mercado da construção civil – decide por confirmar a irretratabilidade do sistema e assumindo a responsabilidade pela conclusão integral do empreendimento.

Em suma, o campo da incorporação imobiliária, face à sua capilaridade econômica e social, exige normas e doutrina robustas para regular relações contratuais de alcance coletivo. Embora o art. 34 da LCI confira ao empreendedor certa latitude para desistir do projeto dentro do prazo de carência, se admite atuação que desconsidere a boa-fé ou o espírito cooperativo que permeia tal relação.

Afinal, é a sensação de previsibilidade de todos os personagens que integram tal coletividade negocial na correta execução do empreendimento, aliada à observância dos deveres laterais por parte de todos, que assegura uma evolução ordenada e confiável do mercado imobiliário brasileiro. Indo um pouco além do foco estritamente jurídico: a confiança é a base para o desenvolvimento de todas as

relações humanas[514].

Nesse contexto, o empreendedor brasileiro enfrenta inúmeros desafios, que vão desde a excessiva burocracia até as incertezas econômicas, exigindo soluções jurídicas que protejam os interesses de cada integrante do complexo negocial. A sinergia entre os agentes, a transparência dos contratos e a solidez das garantias, nesse sentido, constituem bases imprescindíveis para a consolidação de vínculos contratuais estáveis, assim como para a formação de um ambiente de negócios saudável e promissor.

Por fim, a Lei 4.591/64 e demais instrumentos normativos inseridos no universo do desenvolvimento imobiliário - com suas relevantes atualizações ao longo das seis décadas - cumpre papel essencial ao buscar resguardar a segurança jurídica de forma equânime, viabilizando a conjunção de iniciativas empresariais com a proteção de investidores, fornecedores, consumidores e demais atores que compõem a cadeia econômica. Esse traço marcante tem especial paralelo com sua gênese, que se deu principalmente em razão de um total descompasso do mercado em meio à crescente pressão habitacional urbana na segunda metade do século XX.

Ao reforçar a confiança e previsibilidade das transações, tanto o ordenamento jurídico quanto seus aplicadores incentivam o crescimento de investimentos contínuos, favorecendo o desenvolvimento sustentável do setor e fomentando a estabilidade necessária para impulsionar o avanço socioeconômico do país.

---

514 "Esta 'segurança jurídica' coincide com uma das mais profundas aspirações do Homem: a da segurança em si mesma, a da certeza possível em relação ao que o cerca, sendo esta uma busca permanente do ser humano. É a insopitável necessidade de poder assentar-se sobre algo reconhecido como estável, ou relativamente estável, o que permite vislumbrar com alguma previsibilidade o futuro; é ela, pois, que enseja projetar e iniciar, consequentemente – e não aleatoriamente, ao mero sabor do acaso –, comportamentos cujos frutos são esperáveis a médio e longo prazo. Dita previsibilidade é, portanto, o que condiciona a ação humana. Esta é a normalidade das coisas". BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Curso de Direito Administrativo*. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 113-114.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André; VITALE, Olivar. Súmula 453 do STJ: por que revisá-la? *Revista IBRADIM de Direito Imobiliário*, n. 5, dez. 2020.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, t. II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor*: resolução. 2. ed. 2. tiragem. Rio de Janeiro: AIDE, 2004.

ALBUQUERQUE, Raul Cézar. Da responsabilidade civil pelo descumprimento do aviso prévio nos contratos duradouros. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 13, n. 2, 2024. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc. Acesso em: 08 jan. 2025.

ALMEIDA, Paulo. A economia internacional no século XX: um ensaio de síntese Publicado. In: SILVA, Francisco Carlos Teixeira da (org.). Enciclopédia de Guerras e Revoluções do Século XX - As Grandes Transformações do Mundo Contemporâneo: Conflitos, Cultura e Comportamento Rio de Janeiro: Campus, 2004. Disponível em: (PDF) A economia internacional no século XX: um ensaio de síntese. Acesso em: 09 dez. 2024.

ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e troca*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1961.

ALVIM, Teresa Arruda. Parecer. *Parecer ABRAINC*. Lei do Distrato. 10.04.2023. Disponível em: Parecer_-_ABRAINC_-_Lei_do_Distrato_-_VF_-_10.04.2023.pdf. Acesso em: 13 fev. 2025.

ALVIM, Teresa Arruda; KEI, Priscila. Pena convencional: quatro anos de vigência da lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, §5º. *Migalhas*, publicado em: 21 dez. 2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 03 fev. 2025.

ALVIM, Teresa Arruda; SATO, Priscila Kei; SIQUEIRA, Fernando. Pena convencional: quatro anos de vigência da lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, §5º. *Migalhas*, 21 dez. 2022. Disponíve em: https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 20 fev. 2025.

AMARAL, Fernanda Costa do. A recuperação Judicial de Sociedade de Propósito Específico Imobiliária. In: LEVY, Wilson; ALMEIDA, Marcelo Manhães de. *Direito Imobiliário e urbanístico*: temas atuais. 7. ed. São Paulo: Foco, 2019.

AMARAL, Viviane Zacharias do; COUTINHO, Andréa Ribeiro de Almeida. Considerações sobre aspectos práticos da destituição do incorporador imobiliário e prosseguimento às obras pelos adquirentes. In: ABELHA, André (coord.). *Estudos de direito imobiliário*: homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: Ibradim, 2020.

AMORIM FILHO, Agnelo. 'Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis'. *Revista dos Tribunais,* São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, (Originalmente publicado em out. de 1960), n. 836, jun. 2005.

AMORIM FILHO, Agnelo. As ações constitutivas e os direitos potestativos. *Revista dos Tribunais*, RT 375/11, jan. 1967.

ARAÚJO, Fernando. *Teoria Econômica do Contrato*. Coimbra: Almedina, 2007.

ARAUJO, Florivaldo Dutra de. *Regime jurídico único*. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/23/edicao-1/regime-juridico-unico. Acesso em: 30 jan. 2025.

ARAUJO, Paulo Doron Rehder de. *Prorrogação compulsória de contratos a prazo*: pressupostos para sua ocorrência. São Paulo, 2011. 430 e. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direto da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

ARISP - Associação dos Registradores imobiliários de São Paulo. *Cartilha sobre Incorporação de Casas Isoladas - Lei nº 14.382/22*. Disponível em: https://arisp.com.br/wp-content/uploads/2024/08/ARISP_Cartilha-Incorporac%CC%A7a%CC%83o-imobilia%CC%81ria_2023_17.07.23.pdf. Acesso em: 26 dez. 2024.

ASCENSÃO, José de Oliveira. Cláusulas gerais e segurança jurídica no Código Civil de 2002. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 7, n. 28, out./dez. 2006.

ASSIS, A. DE. Do distrato no novo Código Civil. *Revista CEJ*, v. 8, n. 24, p. 58-61, 19 mar. 2004. Disponível em: Vista do Do distrato no novo Código Civil. Acesso em: 09 fev. 2025.

ASSIS, Araken de. *Contratos nominados*: mandato, comissão, agência e distribuição, corretagem, transporte. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. *Previsão Legal de Retenção até 50% dos Valores Pagos pelo Adquirente Desistente Protege o Mercado Imobiliário e os Adquirentes Adimplentes*. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/uploads/2021/05/Abrainc-02_A3-2021.05.07-1720.pdf. Acesso em: 16 fev. 2025.

AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

AZEVEDO JUNIOR, José Osório. *Compra e venda, troca ou permuta*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Contratos coligados de sublocação de imóvel e franquia comercial. Aplicabilidade do art. 21 da Lei n. 8.245/1991. *Revista Trimestral de direito civil*, Rio de Janeiro, v. 8, p. 213-232, out./dez. 2001.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. Incorporação imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Imobiliário*: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. *Sistema Financeiro Nacional (SFN)*. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/sfn. Acesso em: 17 dez. 2024.

BARBARESCO, M. Lacuna no direito e critérios para sua superação: a cláusula de tolerância em incorporação imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil, [S. l.]*, v. 26, n. 04, p. 183, 2021. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/492. Acesso em: 5 fev. 2025.

BARRETO, Luisa Tortolano. *Obrigações das partes e dever de colaboração nos contratos de consórcio*. São Paulo, 2018. 158 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito Comercial, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2132/tde-08102020-215345/publico/9036441_Dissertacao_Original.pdf. Acesso em: 6 jan. 2025.

BARRETO, Pedro Henrique Quitete. *Consciência moral como suporte fático dos deveres laterais*. São Paulo, 2019. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em: 10.11606/D.2.2019.tde-16072020-162713. Acesso em: 17 fev. 2025.

BASSI, Camillo de Moraes. *Os impactos da lei nº 14.430/2022 sobre as operações de securitização no Brasil*. Rio de Janeiro: Ipea, ago. 2024. 26 p. (Texto para Discussão, n. 3033). DOI: http://dx.doi.org/10.38116/td3033-port. Acesso em: 02 fev. 2025.

BENISTI, Bruna Kamarov. *Formas de reparação do dano decorrente da resilição*

unilateral do contrato. Rio de Janeiro, 2023. 84 f. Dissertação (mestrado) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Direito, Rio de Janeiro, 2023.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*. v. II. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1984.

BEVILAQUA, Clovis. *Direito das obrigações*. Salvador: Livraria Magalhães, 1896. Disponível em: Direito das obrigações. Acesso em: 10 fev. 2025.

BIAZI, João Pedro de Oliveira de. *Contratos de longa duração*: a extinção da relação contratual por justa causa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.

BONINI, Paulo Rogério. Resilição contratual: relações civis-empresariais: interpretação do art. 473, parágrafo único, CC: consequências do exercício da resilição unilateral: indenização x prolongamento do contrato. Escola Paulista da Magistratura (EPM). *Cadernos Jurídicos*, São Paulo, v. 16, n. 39, p. 191-199, jan./mar. 2015. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/handle/2011/101604.

BORGES, Gustavo Silveira; PASQUAL, Cristina Stringari. O dever de cooperação nas relações contratuais. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 105, n. 971, p. 145-164, set. 2016. Disponível em: RTrib_n.971.07.PDF. Acesso em: 18 fev. 2025.

BORGES, Marcus Vinícius Motter. (coord.). *Manual dos contratos imobiliários*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Função social dos contratos*: interpretação à luz do Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. *Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

BRASIL. *Novo código civil*: exposição de motivos e texto sancionado. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.

BUSSAB, Dora. Responsabilidade civil do proprietário do terreno cedido para a incorporação imobiliária. *Migalhas*, 30 set. 2021. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/352396/responsabilidade-civil-do-proprietario-para-a-incorporacao-imobiliaria. Acesso em: 14 jan. 2025.

CALDERON, Daniel. *Tratamento tributário e contábil da Sociedade em Conta de Participação - SCP nos empreendimentos imobiliários e os efeitos da sua desconsideração.* São Paulo, 2024. 154 f. Dissertação (Mestrado em Direito Tributário) - Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getulio Vargas, São Paulo, 2024. Disponível em: DANIEL CALDERON (Versão Definitiva pós Banca Examinadora). Acesso em: 18 fev. 2025.

CALIXTO, Marcelo Junqueira. Novos contornos da vulnerabilidade no direito do consumidor. In: *Vulnerabilidades e suas Dimensões Jurídicas.* Indaiatuba: Foco, 2023.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. *Distratos na Incorporação Imobiliária Entenda*. Brasília-DF, maio de 2019. Disponível em: Cartilha_Distratos_na_Incorporacao_Imobiliarias.pdf. Acesso em: 05 fev. 2025.

CAMARGO, Cristiane Bueno. *Reconhecimento de fatores que motivam a intensificação de rotinas proativas no processo de seleção de terrenos para incorporação imobiliária*: estudos de caso. 2011. 228 p. Monografia (MBA em Economia Setorial e Mercados, com ênfase em Real Estate) – POLI.INTEGRA, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 32. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/Mono_ CristianeBueno.pdf. Acesso em: 21 jan. 2025.

CAMBLE, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliaria*: ensaio de uma teoria geral. n. 2.3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária.* 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. Coimbra: Almedina, 2000.

CARMO, Lia Uema do. *Contrato de construção de grandes obras*. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

CARMO, Lie Uema do. *Contratos de Construção de Grandes Obras*. São Paulo: Almedina Brasil, 2019.

CARVALHO, Angelo Prata de. *Contratos empresariais atípicos*: a atipicidade contratual na Teoria Geral dos Contratos Empresariais. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.

CAVICHINI, Alexis Mendonça. *A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e registradores comentada (Lei n. 8.935/94)*. 4. ed. rev. Ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

CHACUR, Lucas de Assis. *Marketing de relacionamento no mercado imobiliário*:

uma análise da aplicabilidade da lógica dominante em serviços em incorporadoras e construtoras. Rio de Janeiro, 2018. 86 f. Dissertação (Mestrado Profissional Executivo em Gestão Empresarial) – Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2018. p. 32. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/79fab6d4-821a-42c4-a8be-b53f05c5b8ef/content. Acesso em: 31 jan. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. A atualidade da Lei da Incorporação Imobiliária ao completar sessenta anos. *Migalhas*, 16 dez. 2024. Disponível em: A atualidade da Lei da Incorporação Imobiliária ao completar 60 anos - Migalhas. Acesso em: 16 fev. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da Incorporação Imobiliária.* Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, RDCC, Doutrina Nacional, v. 7, abr./jun. 2016. Disponível em: RDCivCont_n.7.08.PDF. Acesso em: 02 jan. 2025.

CHALOUB, Melhim; ROSA, Daniella: A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação. *Migalhas Edilícias,* 27 jan. 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/380677/a-instituicao-do-condominio-edilicio-pelo-registro-da-incorporacao. Acesso em: 18 fev. 2025.

CHALUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária: Aspectos do sistema de proteção do adquirente de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 75, 2013, p. 167. Disponível em: RDI_75.indb. Acesso em: 03 jan. 2025.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil*: contratos. v. 3. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

COMPARATO, Fábio, K. Os Consórcios de Distribuição de Bens e a Natureza das Obrigações Assumidas Perante os Consorciados. *Revista de Direito Renovar*, v. 12. 1998.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *V Jornada de Direito Civil*. Disponível em: https://cjf.jus.br/enunciados/enunciado/213. Acesso em: 14 fev. 2025.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *V Jornada de Direito Civil*. nov. 2011.

COSTA, Fernando Nogueira da. *Tempo e Dinheiro nas Compras ou Vendas a Prazo*. Campinas - SP: IE-UNICAMP, 2022 (Texto de Discussão). Disponível em: TD433.pdf. Acesso em: 21 jan. 2025.

COTA, Daniela Abritta. *A parceria público-privada na política urbana brasileira recente*: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. Disponível em: https://anpur.org.br/publicacao/arquivos/a-parceria-publico-privada.pdf. Acesso em: 3 jan. 2025.

CUNHA, Raphael Augusto. *O Inadimplemento na Nova Teoria Contratual*: O Inadimplemento Antecipado do Contrato. São Paulo, 2015. 295 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: Raphael_Augusto_Cunha. Acesso em: 13 fev. 2025.

CYTRYNOWICZ, Eduardo. *Crise brasileira de 2014*: causas locais ou resposta ao cenário internacional?. São Paulo, 2017. Dissertação (Mestrado em Economia) - Escola de Economia, FGV São Paulo, São Paulo, 2017. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/2d921407-534d-4f38-be47-97e9a373324e/content. Acesso em: 18 fev. 2025.

DANTAS, San Tiago. *'Prescrição e decadência'*. Programa de direito civil: Parte Geral. 4ª Tiragem. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1942.

DELGADO, José Augusto. *A Imprevisibilidade das Decisões Judiciárias e seus Reflexos na Segurança Jurídica*. 2007. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/74120/A%20IMPREVISIBILIDADE%20DAS%20DECIS%c3%95ES%20JUDICI%c3%81RIAS%20E%20SEUS%20REFLEXOS%20NA%20SEGURAN%c3%87A%20JUR%c3%8dDICA_delgado.pdf. Acesso em: 27 dez. 2024.

DEUS, Adriana Regina Sarra de et al.. *Arbitragem, infraestrutura e direito da construção*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.

DEUS, Adriana Regina Sarra de; ZOTTARELLI, Mateus Pires. Escopo, prazo e preço: modelos de escopo e modalidades de precificação nos contratos de construção. In: CBIC - Câmara Brasileira da Industria da Construção. *Estudos*. Disponível em: https://cbic.org.br/estudos/. Acesso em: 30 jan. 2025.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. v. 2. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

ELIAS, Eduardo Militão Elias; LIMA Karla. *Real estate 3.0*: as boas práticas de gestão do PMI e outros segredos e estratégias da Cyrela, Mauá Capital e MRV para a gestão de negócios imobiliários. Indaiatuba, SP: Edição do Autor, 2017.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Tradução de Carlos

Melon Infante. *Tratado de derecho civil*. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1966.

ENUNCIADO 100. *I Jornada de Direito Processual Civil*. 2017.

EUCLYDES, Fillipe Maciel et al.. O processo de política pública do "Minha Casa, Minha Vida": criação, desenvolvimento e extinção. *Revista de Sociologia Política*, Curitiba, v. 30, 2022. Disponível em: https://doi.org/10.1590/1678-98732230e020. Acesso em: 27 dez. 2024.

FACHIN Luiz Edson. *Questões do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

FALCÃO, D. F.; FRANÇA, A. P.; LONGO, O. C. Fontes de recursos para financiamento da incorporação imobiliária. Sources of resources for financing of the real estate incorporation. *Brazilian Journal of Development*, [S. l.], v. 7, n. 9, p. 87742–87768, 2021. DOI: 10.34117/bjdv7n9-098. Disponível em: https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/35624. Acesso em: 2 feb. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: direitos reais. 13. ed. Salvador: JusPODVM, 2017.

FERNANDES, Marcelo Cama Proença. *A eficácia dos contratos na perspectiva civil-constitucional*: um exame do princípio da relatividade no âmbito das coligações contratuais. Brasília, 2012. 252 f., il. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade de Brasília, Brasília, 2012. Disponível em: 2012_MarceloCamaProençaFernandes.pdf. Acesso em: 22 nov. 2024.

FGV PROJETOS; ABRAMAT. *Perfil da Cadeia Produtiva da Construção e da Indústria de Materiais*. Disponível em: Home Abramat - ABRAMAT - Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção. Acesso em: 14 jan. 2025.

FIGUEIREDO, Erik Alencar de. *Os impactos da regularização fundiária urbana sobre a desigualdade de renda brasileira*. Instituto de Política Econômica Aplicada – IPEA, Nota Técnica da Presidência nº 6, Brasília, junho de 2022. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11215/1/n_06_Os_Impactos_da_Regularizacao.pdf. Acesso em: 27 dez. 2024.

FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*. Porto Alegre: safE/IRIB, 2001.

FORGIONI, Paula A. *Contratos empresariais*: teoria geral e aplicação. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.

FORGIONI, Paula A.; ASCARELLI, Túlio. A teoria geral do direito e os contratos de distribuição. *Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor*, Porto Alegre, v. 2, p. 11-35, 2005.

FORGIONI, Paula Andrea. *Contrato de distribuição*. 2. ed. São Paulo: RT, 2008.

FRANCO J. Nascimento. Nisske Gond. *Incorporações Imobiliárias*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

GEHRINGER, Max. *Um Brasil*: edição especial 10 anos: 700 frases que traduzem o País. 1. ed. São Paulo: D.H. Russo Produções, 2024.

GENARI, M.; CORRÊA, P. de S.; FALCÃO, D. F. Demanda habitacional: Discussões para desenvolvimento de produto da incorporação imobiliária: Housing demand: Discussions for real estate product development. *Revista Foco*, [S. l.], v. 15, n. 1, p. e292, 2022. DOI: 10.54751/revistafoco.v15n1-010. Disponível em: https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/292. Acesso em: 2 fev. 2025.

GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Coleção biblioteca de direito do consumidor. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

GOLDMAN, Pedrinho. *Introdução ao planejamento e controle de custos na construção civil brasileira*. 4. ed. São Paulo: Pini, 2004.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Atualizado por Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Atualizado por Edson Fachin. Rio de Janeiro: GenForense, 2009.

GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GOMES, Orlando. *Novissimas questões de direito civil.* São Paulo: Ed. Saraiva, 1988.

GOMES, Susete. *Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos*. São Paulo: Editora IASP, 2018.

GOMES, Tiago Mackey Martins de Assis. *Contratos Coligados*: Equilíbrio Econômico e Financeiro & Demais Temas Relevantes. São Paulo: Quartier Latin, 2023.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos built to suit*: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo, 2017. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/D.2.2017. Disponível em: 8871000_Dissertacao_Original.PDF. Acesso em: 14 fev. 2025.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2014.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco contratual e incorporação imobiliária*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

GRUBER, Rafael Ricardo. *A proteção do adquirente de imóvel pelo registro de imóveis*: a ineficácia de ônus ocultos em face do adquirente de boa-fé. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

HAICAL, Gustavo. Apontamentos sobre o direito formativo extintivo de denúncia no contrato de agência. In: MARTINS-COSTA, Judith. *Modelos de direito privado*. São Paulo: Marcial Pons, 2014.

ITO, Minoru. As taxas de retorno dos projetos de concessão e PPP do setor de rodovias. Rio de Janeiro, 2015. 132 p. Dissertação (Mestrado) - Fundação Getúlio Vargas. Escola Brasileira de Administração pública e de Empresas, Rio de Janeiro, 2015.

JORGE JÚNIOR, Alberto Gosson. Resolução, rescisão, resilição e denúncia do contrato: questões envolvendo terminologia, conceito e efeitos. In: *Revista dos Tribunais*, v. 882, p. 73-85, abr. 2009.

KATAOKA, Eduardo Takemi. *A coligação contratual*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

KONDER, Carlos Nelson. *A constitucionalização do processo de qualificação dos contratos no ordenamento jurídico brasileiro*. Rio de Janeiro, 2009. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

KONDER, Carlos Nelson. A proteção da aparência como princípio. In: MORAES, Maria Celina Bodin. *Princípios do direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

KONDER, Carlos Nelson. Causa do contrato x função social: estudo comparativo sobre o controle da autonomia negocial. *Revista Trimestral de Direito Civil*, Brasília, v. 43, p. 36-54, jul./set. 2010.

KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos*: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

KONDER, Carlos Nelson. *Função social na conservação de efeitos do contrato.* Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2024.

KONDER, Carlos Nelson. *Qualificação e coligação contratual*. Revista Forense, Rio de Janeiro, v. 406, p. 55-86, nov./dez. 2009.

KONDER, Carlos Nelson; KONDER, Cíntia Muniz de Souza. Dever de informar e ônus de se informar sob perspectiva funcional: primeiras impressões. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia; QUINELATO, João (Coord.). *20 anos de vigência do Código Civil na legalidade constitucional.* 1. ed. São Paulo: Ed. Foco, 2024.

KONDER, Nelson de Paula Konder. A "relativização da relatividade": aspectos da mitigação da fronteira entre partes e terceiros nos contratos. *Scientia Iuris,* Londrina, v. 23, n. 1, p. 81-100, mar. 2019.

KÜMPEL, Vitor Frederico. *Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro*. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2021.

LEONARDI, Felipe Raminelli. É possível ir além da relatividade contratual? In: *Revista de Direito Privado*, v. 49, jan./mar. 2012.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/02 brasileiro. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 3, n. 7, p. 95-117, abr./jun. 2016.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. A teoria das redes contratuais e a função social dos contratos: reflexões a partir de uma reente decisão do superior tribunal de justiça. *Revista dos Tribunais*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, a. 94, v. 832, fev. 2005.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. Extinção, distrato, resolução, resilição e rescisão: um estudo de teoria geral dos contratos a partir da representação comercial. *Arte Jurídica*, Universidade de Londrina, v. 3, 2006.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: RT, 2003.

LIMA JUNIOR, João da Rocha. *Decidir sobre investimentos no setor da construção civil*. São Paulo, 1998. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo: Epusp/PCC, 1998. Disponível em: repositorio.usp.br. Acesso em: 17 dez. 2024.

LIMA JUNIOR, João Manoel de. *O regime jurídico da autorregulação*: um estudo

sobre os limites da juridicidade do estabelecimento de regras e fiscalização dos mercados financeiros e de capitais por pessoas jurídicas de direito privado. Rio de Janeiro, 2017. 216 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica; Direi) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: http://www.bdtd.uerj.br/handle/1/9190. Acesso em: 14 jan. 2025.

LORENZETTI, Ricardo Luis. *Fundamentos do direito privado*. Tradução de Véra Maria Jacob de Fradera. São Paulo: RT, 1998.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.331 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil comentado*. 17. ed. São Paulo: Manole, 2023.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da Covid-19. In: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji (coord.). *Direito do Consumidor*: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. p. 219-534. Disponível em: FileFetch.ashx. Acesso em: 31 jan. 2025.

LOUREIRO, Francisco Eduardo; Ministro Cezar Peluso (coord.). *Código Civil comentado*. 17. ed. São Paulo: Manole, 2023.

LUCENA, José Mário Pereira de. *O mercado habitacional no Brasil*. Rio de Janeiro: Ed. da Fundação Getúlio Vargas, 1985. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/ed8f5ebd-b6f2-4044-a4ef-b9ed60d50857/content. Acesso em: 28 nov. 2024.

LUFT, Rosângela. Regularização da propriedade ou propriedade da regularização?. In: CARDOSO, Adauto L.; D'OTTAVIANO, Camila. *Habitação e direito a cidade*: desafios para as metrópoles em tempos de crise. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2021.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Em que momento se constitui o condomínio edilício no âmbito das incorporações imobiliárias?. In: *AGIRE Direito Privado em Ação*, n.º 60, 2023. Disponível em: https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire60. Acesso em: 27 maio 2024.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda diante da Lei no 13.786/2018 (Lei dos Distratos Imobiliários**)**. *Revista Brasileira de Direito Civil*, [S. l.], v. 22, n. 04, p. 73. 2019. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/503. Acesso em: 16 fev. 2025.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Contratos coligados no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: O novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MARTINS, Raphael Manhães. O Princípio da Confia Legítima e Enunciado N. 362. IV Jornada de Direito Civil. *Revista CEJ*, Brasília, a. XII, n. 40, p. 11-19, jan./mar. 2008. Disponível em: principio_confianca_legitima_martins.pdf. Acesso em: 16 jan. 2025.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Marcial Pons, 2015.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: critérios para sua aplicação. São Paulo: Saraiva, 2018.

MARTINS-COSTA, Judith. Contrato de construção. "contratos-aliança". Interpretação contratual. Cláusulas de exclusão e de limitação do dever de indenizar. Parecer. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 1, 2014, p. 315-351, out./dez. 2014.

MARTINS-COSTA, Judith. Notas sobre o princípio da função social do contrato. *Revista Literária de Direito*, São Paulo, n. 37, p. 19, ago./set. 2004.

MARTINS-COSTA, Judith. Novas reflexões sobre o princípio da função social do contrato. In: MONTEIRO, António Pinto (Dir.). *Estudos de direito do consumidor*. Coimbra: Coimbra, 2005.

MARTINS-COSTA, Judith. O método da concreção e a interpretação dos contratos: primeiras notas de uma leitura suscitada pelo Código Civil. *Revista brasileira de direito comparado*, n. 31, p. 135-175, 2006.

MARTINS-COSTA, Judith. Resilição parcial e cessão de contrato. In: *Revista dos Tribunais*, abr./jun. 2021.

MARTINS-COSTA, Judith; NITSCHKE, Guilherme. Contratos Duradouros Lacunosos e Poderes do Árbitro: Questões Teóricas e Práticas. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, v. 1, n. 1, p. 1.249-1.250, 2015.

MATTIETTO, Leonardo. Contrato de mandato: tipologia e caracteres no direito civil brasileiro. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 28, a. 8, p. 61-78, Ed. RT, jul./set. 2021.

MAURO, Roberta. A Propriedade na Constituição de 1988 e o Problema do Acesso aos Bens. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (orgs.). *Diálogos sobre Direito Civil*, v. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

MAZITELI NETO, Celso et al.. *Condomínio e Incorporação Imobiliária*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Coleção Direito Imobiliário. v. 7. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

MAZITELI NETO, Celso. *Condomínio e Incorporação Imobiliária*. 1. ed. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2020.

MAZZAFERRO, Maria Claudia. *Processo de internacionalização de pequenas e médias empresas brasileiras*. São Paulo, 2006. 109 f. Dissertação (Mestrado) – FGV Escola de Administração de Empresas de São Paulo, São Paulo, 2006.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 12. ed. Atualizada por Giovani da Silva Corralo e Fábio Scopel Vanin. São Paulo: Malheiros, 2023.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Primeiras linhas sobre a restituição ao consumidor das quantias pagas ao incorporador em caso de desfazimento do vínculo contratual na lei 13.786/18. *Migalhas*, 7 jan. 2019. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/293842/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-em-caso-de-desfazimento-do-vinculo-contratual-na-lei-13-786-18. Acesso em: 20 fev. 2024.

MELSOHN, Maria Claudia Mazzaferro. *Processo de internacionalização de pequenas e médias empresas brasileiras.* São Paulo, 2006. 109 p. Dissertação (mestrado) - FGV Escola de Administração de Empresas de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: Microsoft Word - 1-CAPA[1].doc. Acesso em: 26 dez. 2024.

MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. 3. ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor.* 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Locação de Imóveis e Prorrogação.* Rio de Janeiro: José Kofino, 1952.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. Tomo III.

§ 290. Porto Alegre: Bookseller, 2001.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. v. 25, p. 281, § 3.078. Rio de Janeiro: Borsói, 1975.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. t. 12. Porto Alegre: Bookseller, 2001.

MONTEIRO, Washington Barros. *Curso de Direito Civil*: direito das obrigações. v. 1. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

MORAES, Maria Celina Bodin de. A causa do contrato. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 2, n. 1, p. 1-24, 2013. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/55. Acesso em: 28 out. 2024.

MORAES, Maria Celina Bodin. Do juiz boca da lei à lei segundo a boca do juiz: notas sobre a aplicação-interpretação do direito no início do século XXI. In: CASSETTARI, Christiano et al.. (coord.). *10 Anos de vigência do código civil brasileiro de 2002*: estudos em homenagem ao professor Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2013.

MOREIRA ALVES, José Carlos. 'A parte geral do projeto do Código Civil'. *Revista CEJ*, v. 3, n. 9, p. 5-11, set./dez., 1999.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. Unidade ou pluralidade de contratos: contratos conexos, vinculados ou coligados. *Revista dos Tribunais*, n. 448, fev. 1973. p. 51-60. Republicação na Revista dos Tribunais n. 817. São Paulo: RT, nov. 2003.

MOTA, Maurício. A pós-eficácia das obrigações revisitada. The post-effectiveness of obligations revisited. *Revista Quaestio Iuris*, UERJ, v. 04, n. 01, 2011.

NANNI, Giovanni Ettore. Contratos coligados. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (org.). *Teoria geral dos contratos*. v. 1. São Paulo: Atlas, 2011.

NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato*: novos paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

NITSCHKE Guilherme Carneiro Monteiro.Usos e costumes no direito contratual brasileiro (ou, sobre a precisão da doutrina face à imprecisão do legislador). In: BENETTI, Giovana et al.. (orgs.). *Direito, Cultura, Método*. Leituras da obra de Judith Martins-Costa. Rio de Janeiro: GZ, 2019.

NONATO, Orosimbo. *Curso de Obrigações*. v. I. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

OGNETTI, Giuliano Cadaval; LAPO, Guilherme Nunes. *Real estate no Brasil*: guia completo para investimentos imobiliários. 1. ed. São Paulo: RExperts Consultoria

e Educação Ltda., 2020.

OLIVA, Milena Donato. *Patrimônio separado*: herança, massa falida, securitização de créditos imobiliários, incorporação imobiliária, fundos de investimento imobiliário, trust. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. *A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018)*: o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento. *Conjur*. Publicado em: 6 jan. 2018. Disponível em: artigo-lei-distrato.pdf. Acesso em: 17 jan. 2025.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; TARTUCE, Flávio. *Condomínio protoedilício e condomínio edilício*: distinções à luz da lei 14.382/22 (Lei do SERP). Disponível em: http://bit.ly/3QZTU1D. Acesso em: 02 jan. 2025.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo. *Representantes na imobiliária como sujeito de direito despersonalizado*. Migalhas. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/civil-em-pauta/414262/representantes-na-imobiliaria-como-sujeito-de-direito-despersonalizado. Acesso em: 15 jan. 2025.

ORONHA, Fernando. *Direito das obrigações*: fundamentos do direito das obrigações. Introdução à responsabilidade civil. 2. ed. v. 1. São Paulo: Saraiva, 2007.

PANTALEÃO, C. Q. et al.. Análise da aplicação de metodologias de gestão e planejamento na incorporação imobiliária. *Caderno Pedagógico*, *[S. l.]*, v. 21, n. 9, p. e7967, 2024. DOI: 10.54033/cadpedv21n9-176. Disponível em: https://ojs.studiespublicacoes.com.br/ojs/index.php/cadped/article/view/7967. Acesso em: 7 jan. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 20. ed. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Obrigações e contratos – pareceres*: de acordo com o Código Civil de 2002. Seleção, atualização legislativa e ementas de Leonardo de Campos Melo, Ricardo Loretti Henrici e Cristiane da Silva Pereira Motta. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

PEREIRA, Carlos Frederico Bastos; SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As modalidades de violação positiva do contrato. In: *Revista Fórum de direito civil*: RFDC, v. 3, n. 5, p. 227-249, jan./abr. 2014.

PETRECHEN, Ligia Caram. *O Património de Afetação e a Sociedade de Propósito*

Específico nas Incorporagbes Imobiliarias. Sao Paulo, 2016. 144 p. Monografia (MBA em Real Estate - Economia Setorial e Mercados) – Departamento de Engenharia de Construção Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: https://bdta.abcd.usp.br/directbitstream/6d4df4ff-f4d8-4781-a580-06109343e5a4/L%C3%ADgia_Caram.pdf. Acesso em: 06 jan. 2025.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. t. XXXV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PORTO, Ary Eduardo. Breves considerações sobre a lei n. 10.931/2004 - enfoque sobre as alterações no Estatuto Registral e novas atribuições dos registradores imobiliários: discussão necessária. In: *Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo*, n. 61-62, p. 189-207, jan./dez. 2005.

RABELO, Clevio. *Arquitetos na cidade*: espaços profissionais em expansão. São Paulo, 2011. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-31082011-140637/. Acesso em: 28 nov. 2024.

REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (coord.). *Contratos nominados*: mandato, comissão, agência e distribuição, corretagem, transporte. Estudos em homenagem ao Prof. Miguel Reale. v. 4. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

RENTERIA, Pablo. Considerações acerca do atual debate sobre o princípio da função social do contrato. In: MORAES, Maria Celina Bodin de. *Princípios de direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

RIZZARDO FILHO, Arnaldo. *Curso de redes contratuais.* Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2022.

RIZZARDO, Amaldo. *Contratos*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito de empresa*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RODRIGUES, Leandro Andrade Coelho. *O contrato de consórcio sob perspectiva das partes*. São Paulo, 2020. 143 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: Leandro Andrade Coelho Rodrigues.pdf.

Acesso em: 18 fev. 2025.

RODRIGUES, Sílvio. Contrato de incorporação imobiliária. *Revista Jurídica*, Porto Alegre, a. XLVI, n. 243, p. 5-17, jan. 1998.

ROMANO, Rogério Tadeu. Rescisão, revogação, resolução e resilição no direito privado. In: *Revista jurídica*, Porto Alegre/RS, v. 68, n. 499, p. 31-36, maio 2019.

ROPPO, Enzo. *O contrato*. Imprenta: Coimbra, Almedina, 2009.

ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Contratos. Teoria geral e contratos em espécie. 5. ed. v. 4. São Paulo: Atlas, 2015.

SANFELICI, Daniel de Mello. *A metrópole sob o ritmo das finanças*: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. São Paulo, 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: 2013_DanielDeMelloSanfelici.pdf. Acesso em: 16 fev. 2025.

SANTANA, Rodrigo Tasca. *Sucesso empresarial e declínio fulminante*: O caso Encol. Rio de Janeiro, 2012. Dissertação (Mestrado em Administração) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto Coppead de Administração, Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: Microsoft Word - Santana, 2012. Acesso em: 16 fev. 2025.

SÃO PAULO. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. GAPRI – Grupo de Apoio ao Direito Privado. *Súmulas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo aplicadas ao Direito Privado*. Disponível em: https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/Sumulas.pdf. Acesso em: 05 fev. 2025.

SARMENTO, Daniel. *Direitos fundamentais e relação privada*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

SARUE, Betina. Contrapartida pública em projetos de renovação urbana em Londres e no Rio de Janeiro. In: X Seminário Discente do Programa de Pós-Graduação em Ciência Política da Universidade de São Paulo, 2020. São Paulo. *Anais* [...]. São Paulo: USP, 2020. Disponível em: https://sdpscp.fflch.usp.br/sites/sdpscp.fflch.usp.br/files/inline-files/Trabalhos%20completos/Pol%C3%ADticas%20do%20urbano%2C%20governan%C3%A7a%20e%20capacidades%20estatais/Betina_SD2020_Contrapartida%20pu%CC%81blica%20em%20projetos%20de%20renovac%CC%A7a%CC%83o%20urbana.pdf. Acesso em: 3 jan. 2025.

SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe. *Sociedade em conta de participação*. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário*. Teoria e Prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHREIBER, Anderson et al.. *Código Civil comentado* – doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCHREIBER, Anderson et al.. *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SÊCO, Thaís Fernanda Tenório. Prescrição e decadência no Direito Civil: em busca da distinção funcional = Lapsing and prescription in civil law: seeking a functional distinction. *Revista Brasileira de Direito Civil*: RBDCivil, Belo Horizonte, n. 3, p. 55-79, jan./mar. 2015.

SIEIRO, Rafael Nunes. Incorporação Imobiliária, Patrimônio de Afetação art. 31-A da Lei n° 4.591/64 e Pesquisa Mercadológica. *Revista EMERJ, Rio de Janeiro*, v. 20, n. 77, D. 179-187, Jan. 2017.

SILVA, Clovis do Couto e. *A obrigação como processo.* Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário*. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SILVA, Kleyton Ferreira da Costa. *O risco nos contratos de construção civil*: EPC e Turnkey. Porto Alegre, 2020. Dissertação (Mestrado em em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2020. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/229537/001127946.pdf?sequence=1. Acesso em: 01 fev. 2025.

SILVA, Rodrigo da Guia. Esboço de uma teoria geral do direito de retenção à luz da unidade sistemática do ordenamento brasileiro. In: MATOS, Ana Carla Harmatiuk; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; TEPEDINO, Gustavo. Direito civil, Constituição e unidade do sistema. Anais do Congresso de Direito Civil Constitucional. *V Congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte, Fórum, 2019. p. 447-449; e SILVA, Rodrigo da Guia. Notas sobre cabimento do direito de retenção: desafios da autotutela no direito privado. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017.

SOUZA, Paulo Vitor Souza de; COSTA, Jeivison Rafael Barbosa da; SILVA, Evaldo José da. A relação dos fatores economico-financeiros das empresas do setor de construção civil com os preços no mercado imobiliário. *Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ, [S. l.]*, v. 22, n. 3, p. 3–17, 2018. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rcmccuerj/article/view/34049. Acesso em: 14 jan. 2025.

STEINER, Renata Carlos. Contratos de longa duração e quebra de confiança: a

extinção por “compelling reasons”. *Revista de Direito Civil Contemporâneo,* São Paulo, v. 33, a. 9. p. 51-79, Ed. RT, out./dez. 2022.

STEINER, Renata. Aviso prévio e extinção dos contratos empresariais. *AGIRE Direito Privado em Ação*, 22 fev. 2023. Disponível em: https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire53. Acesso em: 14 fev. 2025.

STEINER, Renata. Na pauta do STJ: Lei Ferrari e indenização. In*: AGIRE - Direito Privado em Ação*, n.º 49, 2024. Disponível em: #49. Na pauta do STJ: Lei Ferrari e indenização. Acesso em: 11 fev. 2025.

STJ, *AgInt no AREsp n. 1.712.612/PR*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 7/12/2020, DJe de 10/12/2020.

STJ, *AgInt nos EREsp n. 2.045.477/SP*, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Rel. para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, Julgado em: 28/8/2024, DJe de 21/10/2024.

STJ, *AgRg no AREsp n. 510.524/RJ*, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, Julgado em: 5/8/2014, DJe de 29/8/2014.

STJ, *AgRg no REsp: 334838 AM 2001/0091744-9*, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 18/05/2010, Data de Publicação: DJe 27/05/2010.

STJ, *REsp 1.582.318-RJ*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, Julgado em: 12/9/2017, DJe 21/9/2017.

STJ, *REsp 1642314/SE*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 16/03/2017, DJe 22/03/2017.

STJ, *REsp 972.436/BA*, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 17/03/2009, DJe de 12/6/2009.

STJ, *REsp n. 1.119.300/RS*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, Julgado em: 14/4/2010, DJe de 27/8/2010.

STJ, *REsp n. 1.162.649/SP*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, Julgado em: 13/5/2014, DJe de 18/8/2014.

STJ, *REsp n. 1.195.642/RJ*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 13/11/2012, DJe de 21/11/2012.

STJ, *REsp n. 1.231.171/DF*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 9/12/2014, DJe de 10/2/2015.

STJ, *REsp n. 1.298.576/RJ*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 21/8/2012, DJe de 6/9/2012.

STJ, *REsp n. 1.414.391/DF*, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em: 10/5/2016, DJe de 17/5/2016.

STJ, *REsp n. 1.537.012/RJ*, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em: 20/6/2017, DJe de 26/6/2017.

STJ, *REsp n. 1.555.202/SP*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 13/12/2016, DJe de 16/3/2017.

STJ, *REsp n. 1.634.077/SC*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 9/3/2017, DJe de 21/3/2017.

STJ, *REsp n. 1.673.383/SP*, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em: 11/6/2019, DJe de 19/6/2019.

STJ, *REsp n. 1.729.593/SP*, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, Julgado em: 25/9/2019, DJe de 27/9/2019 - REsp em IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000/SP (TEMA 04/TJSP).

STJ, *REsp n. 1.750.585/RJ*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, Julgado em: 1/6/2021, DJe de 8/6/2021.

STJ, *REsp n. 1.811.792/SP*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 3/5/2022, DJe de 5/5/2022.

STJ, *REsp n. 1.862.274/PR*, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, Julgado em: 24/9/2024, DJe de 7/10/2024.

STJ, *REsp n. 1.881.806/SP*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, Julgado em: 4/5/2021, DJe de 7/5/2021.

STJ, *REsp n. 1.958.062/RJ*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, Julgado em: 22/11/2022, DJe de 29/11/2022.

STJ, *REsp n. 2.164.369/CE*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 5/11/2024, DJe de 8/11/2024.

STJ, *REsp n. 62.859/RS*, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, Julgado em: 26/9/1995, DJ de 6/11/1995.

STJ, *REsp n. 656.457/DF*, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Julgado em: 7/10/2010, DJe de 14/10/2010.

STJ, *REsp n. 667.242/PR*, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, Julgado em: 23/8/2007, DJ de 22/10/2007.

STJ, *REsp n. 679.627/ES*. Rel. Min. Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 26.10.2006. DJU, 20/11/2006.

STJ, *REsp n. 686.198/RJ*, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Rel. para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 23/10/2007, DJ de 1/2/2008.

STJ, *REsp n. 723.067/PR*, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, Julgado em: 15/12/2009, DJe de 2/2/2010.

STJ, *REsp n. 830.526/RJ*, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, Julgado em: 3/9/2009, DJe de 29/10/2009.

STJ, *REsp nº 1.973.180*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, Julgado em: 17/03/2022.

SWENSSON, Walter Cruz; SWENSSON NETO, Renato; Swensson, Alessandra Seino Granja. *Lei de registros públicos anotada*. São Paulo: J. de Oliveira, 2006.

SZNIFER, Fabio. Cláusulas Abusivas nos Contratos Imobiliários. *Revista Ibradim de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 8, p. 183-214, 2022.

TABOSA, Cristiane de Mesquita; RODRIGUES, Maxwel Veras; PINHEIRO, Glenia Rodrigues. Análise de viabilidade econômico-financeira de um empreendimento imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUCAO, 32., 2012, Bento Gonçalves. *Anais* [...]. Bento Gonçalves: ABEPRO, 2012. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/handle/riufc/13837. Acesso em: 4 dez. 2024.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil*: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense 2022.

TEBALDI, Cristiano Dias; SOUZA Milton Leonardo Jardim de. A Outorga Onerosa do Direito de Construir como um Instrumento de Política Habitacional. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*, Goiânia, v. 5, n. 1, p. 1-24, jan/jun. 2019. Disponível em: https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/755/595. Acesso em: 3 jan. 2015.

TEPEDINO, Gustavo. A cláusula de melhores esforços e a lealdade contratual. In: *Soluções Práticas de Direito,* v. II, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao novo Código Civil*. TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). v. X. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

TEPEDINO, Gustavo. Controvérsias sobre contratos coligados e a aplicação da teoria do grupo econômico. *Soluções Práticas*, São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, v. 3, p. 267-83, nov. 2011.

TEPEDINO, Gustavo. Evolução da autonomia privada e o papel da vontade na atividade contratual. *Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro*: MPRJ, n. 53, jul./set. 2014, p. 141-154. Disponível em: Gustavo_Tepedino.pdf. Acesso em: 14 fev. 2025.

TEPEDINO, Gustavo. Notas sobre a função social do contrato. In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. t. 3. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

TEPEDINO, Gustavo. Novos princípios contratuais e teoria da confiança: a exegese da cláusula "to the best knowledge of the sellers". In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. v. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TEPEDINO, Gustavo. O Princípio da Função Social no Direito Civil Contemporâneo. *Revista MPRJ*, Rio de Janeiro, n. 54, out./dez. 2014. Disponível em:
https://www.mprj.mp.br/documents/20184/2507838/Gustavo_Tepedino.pdf.
Acesso em: 27 dez. 24.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Inexecução das obrigações e suas vicissitudes: ensaio para a análise sistemática dos efeitos da fase patológica das relações obrigacionais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 3, p. 159-200, jul./set. 2023.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. *Fundamentos do Direito Civil*. v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Fundamentos do direito civil - 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. Os efeitos da Constituição em relação à cláusula da boa-fé no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil. *Revista da EMER*, v. 6, Rio de Janeiro, 2003.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. A cláusula resolutiva expressa como instrumento privilegiado de gestão de riscos contratuais. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 31, n. 1, p. 135-

165, jan./mar. 2022.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; NANNI, Giovanni Ettore. Exceção de contrato não cumprido na coligação contratual. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 10, n. 2, p. 1-26, 2021. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/746. Acesso em: 3 fev. 2025.

TERRA, Aline Miranda Valverde. A violação positiva do contrato é figura efetivamente útil no direito brasileiro?. In: MATOS, Ana Carla Harmatiuk; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; TEPEDINO, Gustavo (coord.). Direito civil, constituição e unidade do sistema: anais do congresso de direito civil constitucional. *V congresso do IBDCivil*, Belo Horizonte, Fórum, 2019.

TJRJ, *Apelação 0041649-40.2014.8.19.0004*, Des. Ana Maria Pereira de Oliveira, Vigésima Sexta Câmara Cível, Julgado em: 28/01/2021.

TJRJ, *Apelação 0258078-35.2013.8.19.0004*, Des. Sérgio Seabra Varella, Vigésima Quinta Câmara Cível, Julgado em: 29/07/2020.

TJRJ, *Apelação n. 0024921-63.2014.8.19.0087*, Des. Pedro Freire Raguenet, Vigésima Primeira Câmara Cível, Julgado em: 10/09/2020. No mesmo sentido: STJ, *Apelação 0000842-36.2018.8.19.0004*, Des. Fernando Fernandy Fernandes, Décima Terceira Câmara Cível, Julgado em: 24/02/2021.

TJRJ, *CGJSP - Recurso Administrativo: 1002483-28.2020.8.26*. Rel. Francisco Loureiro, Julgado em: 07/02/2024, Data DJ: 07/02/2024.

TJRJ, *Duplo Grau Obrigatório n. 0002848- 06.2010.8.9.0001,* Rel. Des. Antônio Eduardo Ferreira Duarte, Conselho da Magistratura, Julgado em: 26/08/2010.

TJRJ, *Duplo Grau Obrigatório n. 0026102-98.2019.8.19.0063*, Rel. Des. José Carlos Maldonado de Carvalho, Conselho da Magistratura, Julgado em: 10/02/2022.

TJRJ, *Proc. nº 0085645-87.2020.8.19.0001*, Quarta Vara Empresarial do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: Recuperação Judicial - João Fortes. Acesso em: 18 fev. 2025.

TJRJ, *Súmula da Jurisprudência Predominante nº 2005.146.00003*, Julgado em: 24/10/2005, Votação: unânime, Rel. Des. Álvaro Mayrink da Costa, Registro de Acórdão em: 13/12/2005, fls. 010862/010867.

TJRS, *Apelação Cível: 70014283279*, Rel. Mario Rocha Lopes Filho, Décima Oitava Câmara Cível, Julgado em: 24/08/2006, Data DJ: 24/08/2006.

TJSP, *Agravo de Instrumento 0135946-27.2012.8.26.0000,* Rel. Teixeira Leite, Quarta Câmara de Direito Privado, Foro de Campinas, Nona Vara Cível, Julgado

em: 29/11/2012, Registrado em: 01/12/2012.

TJSP, *Agravo de Instrumento 2197318-30.2018.8.26.0000,* Rel. Des. Nilton Santos Oliveira, Terceira Câmara de Direito Privado, Julgado em: 26/9/2018.

TJSP, *Proc. nº 1016422-34.2017.8.26.0100*, Primeira Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Estado de São Paulo. Disponível em: Recuperação Judicial - PDG - Relações com Investidores | PDGR3. Acesso em: 18 fev. 2025.

TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. Comentários aos artigos 1° a 13 da Lei n° 8.245 de 18 de outubro de 1991. In: OLIVEIRA, Juarez de (coord.). *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos.* São Paulo: Saraiva, 1992.

TOMAZETTE, Marlon. *Curso de direito empresarial*. v. 1. São Paulo: Atlas, 2008.

TUCCI, Rogério Lauria Marçal. Adimplemento: conceito e sua natureza jurídica. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 10, p. 51–72, 2017. Disponível em: https://ojs.direitocivilcontemporaneo.com/index.php/rdcc/article/view/256. Acesso em: 13 jan. 2025.

VALVERDE, Thaianna de Souza. *As estratégias de incorporação imobiliária e a configuração socioespacial de Salvador*: O caso do megaempreendimento Horto Bela. Rio de Janeiro, 2015. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2015. Disponível em: 859352.pdf. Acesso em: 31 jan. 2025.

VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. v. I. Coimbra: Almedina, 1991.

VARGAS, Gislei Lutes de Souza et al.. Incorporação imobiliária para a concretização do direito a moradia. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, Málaga, Jul. 2019. Disponível em: https://www.eumed.net/rev/oel/2019/07/concretizacao-direito-moradia.html. Acesso em: 03 dez. 2024.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. Coimbra: Almedina, 1995.

VAZ, Marcella Campinho. *Renúncia de direitos*: limites e parâmetros de aplicação no direito civil. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*: contratos. 22. ed. Barueri: Atlas, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo; WELL, Lívia Van. *Condomínio em edifício*: teoria e prática. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2022.

VIÉGAS, Francisco de Assis. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019.

WALD, Arnold Prefácio. In: KATAOKA, Eduardo Takemi. *A coligação contratual*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

WALD, Arnoldo; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi. *Direito das obrigações e teoria geral dos contratos.* 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. Responsabilidade civil do construtor. *Revista dos Tribunais*: RT, São Paulo, v. 78, n. 639, p. 14-16, jan. 1989.

XAVIER, Leonardo Rodrigo. Redes Contratuais no Mercado Habitacional. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

ZULIANI. Enio Santarelli. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. In. LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (coord.). *Teoria Geral dos Contratos*. São Paulo: Atlas, 2011.