



CONTRATO DE INCORPORAÇÃO

LEI 4.591 / 64

**FONTES DAS OBRIGAÇÕES: CONTRATOS
ESPECIAIS, ATOS UNILATERAIS,
RESPONSABILIDADE CIVIL E OUTRAS FONTES
(DCV0311)**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil**

Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Noções

“Chama-se incorporação imobiliária, incorporação edilícia ou simplesmente incorporação o contrato pelo qual uma parte (o **incorporador**) obriga-se a fazer construir um edifício composto de unidades autônomas, alienando-as a outras partes (os **adquirentes**), em **regime de condomínio**, com as frações ideais do terreno. A incorporação é conceituada pela lei como uma atividade: “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” (art. 28, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64). A incorporação imobiliária não é disciplinada pelo Código Civil, sendo regulada pela Lei n. 4.591, de 16-12-1964, e posteriores alterações e regulamentações

(Cf. Arnaldo Wald. *Direito Civil : Contratos em espécie*. v. 3. 19^a ed. . com a colaboração dos professores Semy Glanz, Ana Elisabeth Lapa Wanderley Cavalcanti e Liliana Minardi Paesani. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 211)

Noções

“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”
(art. 28, parágrafo único da Lei 4.591/64)

Noções

“**FUNDAMENTAL** – Para que ocorra um contrato de incorporação a obra não pode estar concluída, se o contrato ocorrer após a conclusão da obra o contrato não terá tal natureza (Orlando Gomes)

Características

Bilateral

Típico

Consensual

Oneroso

Formal

de execução diferida ou continuada

É um contrato de adesão que consiste em uma obrigação de resultado

Quem pode ser Incorporador

Incorporador – pode ser pessoa física ou jurídica

A construção pode ser transferida a outrem

“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. (art. 29, *caput*, da Lei 4.591/64)

Quem pode ser Incorporador

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias **cabem ao incorporador**, que somente poderá ser:

- a) o **proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário** com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
 - b) o **construtor** (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).
 - c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)
 - d) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
- § 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.
- § 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.
- § 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

Incorporação por empreitada

- Na incorporação por empreitada é **contratado um construtor (empreiteiro)** sob um preço que pode ser fixo ou sofrer reajustes, mas que deve obedecer ao limites (que envolvem os padrões exigidos e os lapsos temporais) decorrentes da Lei 4.591/64.
- A preço fixo
- A preço reajustável

Incorporação por administração

- Também denominada de incorporação “a preço de custo”, na qual os adquirentes arcam com os custos da obra integralmente.

Incorporação direta

- Obra executada em terreno próprio por conta e risco do incorporador com venda por preço total que inclui o valor do terreno e o da construção, havendo sempre a individualização (número e detalhes acerca da unidade autônoma que serão entregues ao adquirente do imóvel)

Direito à Informação

Código de Defesa do Consumidor

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012)

TJ-SP - 0010470-39.2012.8.26.0562 Apelação Relator(a): Alexandre Marcondes Comarca: Santos Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 28/01/2014 Data de registro: 29/01/2014 Outros números: 104703920128260562

**OBRA NÃO
CONCLUÍDA
NO PRAZO**

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de indenização por danos materiais Pedidos subsidiários formulados na petição inicial Sentença que acolhe o pedido subsidiário - Interesse recursal do autor no acolhimento do pedido principal - Relação de consumo - Obra não concluída no prazo contratual Força maior e caso fortuito não demonstrados Fatos invocados pelas incorporadoras que caracterizam fortuito interno, integrados ao risco da atividade Álea negocial Precedentes do TJSP Injustificada demora no cumprimento da obrigação Danos materiais indenizáveis Indenização arbitrada com caráter de "lucros cessantes" indevida - Indenização pleiteada pelo autor com base em cláusula contratual que estabelece taxa de ocupação de 0,1% ao dia devida pelos promitentes compradores em caso de inadimplemento Abusividade da cláusula que vale tanto para as promitentes vendedoras como para o promitente comprador Prevalência dos princípios de que a indenização se mede pela extensão do dano e da vedação do enriquecimento sem causa Redução da penalidade com base no art. 413 do CC Indenização arbitrada em 8% ao ano sobre o valor atualizado do imóvel Incidência da indenização a partir da mora até a entrega das chaves aos adquirentes RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO O DAS RÉS



CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

TJ-SP - Voto nº 23.632 Apelação Cível nº 1007545-47.2013.8.26.0100
Comarca: São Paulo Apelantes: MONICA PERLATI LOPES NUNES e
OUTRA Apelado: QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. JUÍZA: Glauca Lacerda
Mansutti

INDENIZAÇÃO C. C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO - Ação julgada parcialmente procedente - **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA** - Validade - Não pode ser desconsiderado o prazo de **cento e vinte dias previsto no contrato como tolerância para a conclusão da obra** - Prazo, ademais, usual no segmento imobiliário - Reconhecida a inadimplência da ré a partir de 01.09.2012 - TAXA DE CORRETAGEM - Devolução - Inadmissibilidade - Hipótese que não é de resolução contratual - Resultado útil que foi alcançado pelas partes com a concretização do negócio imobiliário - Taxa de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária (sati) - Devolução - Cabimento - Correta a devolução em razão da abusividade verificada - Hipótese de venda casada Inteligência do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) Valor que deverá ser apurado em sede de liquidação mediante apresentação dos recibos de pagamento - DANOS MATERIAIS - Valores referentes a aluguel, incluindo condomínio e IPTU, que devem ser aos autores ressarcidos, somente com relação ao período compreendido entre 01.09.2012, até a data da efetiva entrega das chaves - MULTA CONTRATUAL MORATÓRIA - Prejuízos compensados com a fixação de indenização a título de perdas e danos no percentual mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, devendo incidir desde o descumprimento (01.09.2012) até a efetiva entrega do bem - DANO MORAL - Inocorrência - Verba indevida - Hipótese de mero descumprimento contratual - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido.



TJ-SP - Voto nº 23.632 Apelação Cível nº 1007545-47.2013.8.26.0100 Comarca: São Paulo Apelantes: MONICA PERLATI LOPES NUNES e OUTRA Apelado: QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. JUÍZA: Glaucia Lacerda Mansutti

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

Neste ponto, ressalto que a cláusula de tolerância para a entrega do imóvel não é abusiva. Isto porque está redigida de forma clara, permitindo aos contratantes o conhecimento prévio sobre sua incidência, além de usual no segmento imobiliário, não padecendo de qualquer vício. O que não se permite, porém, é o extravasamento do prazo por ela estendido. (...) Até a propositura da presente ação (fevereiro de 2013), os autores ainda não tinham sido imitidos na posse do imóvel. Portanto, não tendo o imóvel sido entregue nas datas aprazadas, deve ser levado em conta somente a primeira prorrogação para a entrega do imóvel (01.08.2012), não podendo ser levados em consideração os demais aditamentos. Ademais, cumpre assinalar que, assumindo a apelada a responsabilidade na realização de tão vultoso empreendimento, deveria se precaver quanto aos riscos inerentes à própria execução do quanto acordado. Assim, a indenização fixada, deve ser interpretada como perdas e danos, posto que o resultado fático do descumprimento contratual representa perda financeira suportada indevidamente pelos consumidores, cabendo lembrar que o contrato entabulado entre as partes previu essa sanção para a hipótese de não conclusão da obra no prazo avençado (cláusula 10, fls. 35 e 36), devendo ser mantido o percentual corretamente fixado, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, que deverá ser calculado a partir do inadimplemento (01.09.2012) e estendido até a efetiva entrega das chaves. Assinalo que no tocante a multa contratual de 2% sobre o valor do imóvel, verifica-se impossibilidade de incidência em desfavor da vendedora ante a ausência de previsão contratual. Portanto é vedado ao julgador intervir no contrato de modo a impor nova cláusula penal, cujo teor não fora ajustado no momento da assinatura do instrumento. Destarte, os prejuízos já foram compensados com a indenização acima fixada. No que tange à devolução da taxa de corretagem, de se anotar que, não pretendendo os compradores a resolução do contrato, inadmissível a restituição dos valores pagos a esse título, posto que o resultado útil foi alcançado pelas partes com a concretização do negócio imobiliário.



Práticas Abusivas na Fabricação e na Comercialização



Construtoras que utilizam **material em desacordo com padrões mínimos de qualidade** – art. 39, VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

Práticas Abusivas na Fabricação e na Comercialização

Loteamentos em **áreas de proteção ambiental** - art. 51, XIV CDC - infringem ou possibilitem a violação de normas ambientais

Comentários – meio ambiente natural e meio ambiente artificial (SILVA, José Afonso da . **Direito Ambiental Constitucional** . 6ª ed. . São Paulo : Malheiros, 2007.)

Lagoa de Marapendi – RJ



Parque

Adahil

Barreto



I - Os deveres laterais: prestação de informações e advertências

O princípio geral de boa-fé (art. 4º, III do CDC e arts. 113 e 422 do CC)

Dever de informar ou dever de conselho ?

Antônio Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro, *“a cientificidade da boa-fé, tratando-se da Ciência do Direito, corresponde à possibilidade efectiva de, com ela, resolver questões concretas”* (Da Boa Fé no Direito Civil . v. 1 Coimbra : Almedina . p. 18)

Luiz Edson Fachin - *“ignorar é diferente do sentido positivo de boa-fé, porque este implicaria que o sujeito desenvolvesse um conjunto de diligências para certificar-se da inexistência do vício”* (*Elementos Críticos de Direito de Família* : Curso de Direito Civil . Rio de Janeiro : Renovar, 1999 . p. 115)

II - A cláusula mandato

art. 51, VIII CDC “imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor”;

Contrato de Mandato – vínculo em que o mandatário age em nome e no interesse do mandante / Requisitos para a existência de representação válida: 1) relação jurídica (legal ou convencional) que autoriza a agir em nome do representante ; 2) representante atua em nome do representado e não age para si

Súmula 60 STJ “É nula a obrigação cambial assumida por procurador do mutuário vinculado ao mutuante, no exclusivo interesse deste ”

Indicação bibliográfica: AMARAL JUNIOR, Alberto do. A abusividade da cláusula mandato no contratos financeiros, bancários e de cartões de crédito. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo. n.19. p.148-60. jul./set. 1996

III - Pactos comissórios “implícitos”

PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO – Ministério da Justiça 15.
preveja, no contrato de promessa de venda e compra de imóvel, que o adquirente autorize ao incorporador alienante constituir hipoteca do terreno e de suas acessões (unidades construídas) para garantir dívida da empresa incorporadora, realizada para financiamento de obras;

Vedação para a hipoteca - CC/16, art. 1.163: *“Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço*

Súmula 308 STJ – “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”

III - Pactos comissórios “implícitos”

art. 54§ 2º CDC “Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor ...” PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO – Ministério da Justiça 15. preveja, no contrato de promessa de venda e compra de imóvel, que o adquirente autorize ao incorporador alienante constituir hipoteca do terreno e de suas acessões (unidades construídas) para garantir dívida da empresa incorporadora, realizada para financiamento de obras;

Vedação para a hipoteca - CC/16, art. 1.163: *“Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço.*

art. 54§ 2º CDC “Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor ...”

VI - Vencimento antecipado das obrigações

- art. 52 do CDC

A respeito do vencimento antecipado das obrigações:

** AMARAL JUNIOR, Alberto do. A abusividade da cláusula mandato no contratos financeiros, bancários e de cartões de crédito. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo. n.19. p.148-60. jul./set. 1996

MACHADO, Agapito. SFH - transferência do imóvel financiado - necessidade de anuência do agente financeiro - vencimento antecipado da dívida - execução. **Revista Trimestral de Jurisprudência dos Estados**. São Paulo. v.19. n.135. p.101-6. abr. 1995. (com as observações referentes ao período)

IV - Juros excessivos

PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 -
SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO –
Ministério da Justiça 14. estabeleça, no contrato
de venda e compra de imóvel, a incidência de
juros antes da entrega das chaves;

Indicações bibliográficas a respeito do posicionamento seguido pelo expositor
quanto aos juros:

NIEMEYER, Sérgio. Os juros no novo código civil e a ilegalidade da taxa Selic.
Revista Forense, v. 100, n. 375, p. 171-209, set./out. 2004

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Juros no direito brasileiro**. 2ª ed. . São
Paulo: RT, 2007

V - Retenção das parcelas pagas

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou **imóveis** mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado

PORTARIA Nº 3, DE 15 DE MARÇO DE 2001 - SECRETARIA DE DIREITO ECONÔMICO – Ministério da Justiça

3. imponha a perda de parte significativa das prestações já quitadas em situações de venda a crédito, em caso de desistência por justa causa ou impossibilidade de cumprimento da obrigação pelo consumidor;

Indicação bibliográfica: SA, Jacira Xavier de. A cláusula de decaimento e o Código de Defesa do Consumidor. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo. n.31. p.50-62. jul./set. 1999

Extinção do Contrato de Empreitada

Adimplemento contratual com o pagamento do preço e a entrega do bem imóvel

Distrato

Anulação judicial

Desapropriação

Inadimplemento contratual

LEI 4.591/64

Lei Federal nº 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

- I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- **II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;** (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- **III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;**(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos à cada patrimônio de afetação;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

LEI 4.591/64

Lei Federal nº 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação)

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

- I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; [Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004](#)
- II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e [Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004](#)
- III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. [Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004](#)

LEI 4.591/64

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador **não atingem os patrimônios de afetação constituídos**, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Lei Federal nº 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação)

Agradeco a atencao de todos.

Antonio Carlos Morato

