



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DIREITO

FRANCESCO NUNES POSSATO

**RESPONSABILIDADE DO TERRENISTA PELA CONSECUÇÃO DA
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA**

Florianópolis - SC

2024

Francesco Nunes Possato

**RESPONSABILIDADE DO TERRENISTA PELA CONSECUÇÃO DA
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Dr. Marcus Vinicius Motter Borges
Coorientadora: Esp. Jéssica Costa

Florianópolis-SC

2024

Possato, Francesco Nunes

Responsabilidade Do Terrenista Pela Consecução Da
Incorporação Imobiliária Na Permuta Por Área Construída /
Francesco Nunes Possato ; orientador, Marcus Vinicius
Motter Borges, coorientador, Jéssica Costa, 2024.

72 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências
Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2024.

Inclui referências.

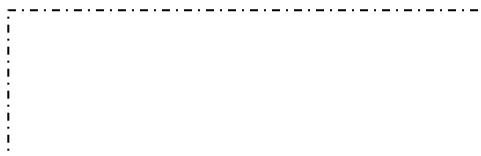
1. Direito. 2. Responsabilidade Civil. 3. Permuta. 4.
Incorporação. 5. Terrenista. I. Borges, Marcus Vinicius
Motter . II. Costa, Jéssica . III. Universidade Federal de
Santa Catarina. Graduação em Direito. IV. Título.

Francesco Nunes Possato

Responsabilidade Do Terrenista Pela Consecução Da Incorporação Imobiliária Na Permuta Por Área Construída

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de bacharel e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito

Florianópolis, 10 de dezembro de 2024



Coordenação do Curso

Banca examinadora



Prof. Marcus Vinicius Motter Borges,
Dr. Orientador



Prof. Lucas Rocha Mendes Mestre em Direito
pela Universidade Federal de Santa Catarina



Prof. Victor Búrigo Cesa, Mestrando pela
Universidade de Santa Catarina

Florianópolis/SC, 2024

Ao meu pai, que nunca mediu esforços para perfectibilizar os meus sonhos.

AGRADECIMENTOS

A partida precoce de minha mãe, no ano de 2005, permitiu a inserção - também precoce - do direito em minha vida. Os 10 anos em que morei com meu pai, somente eu e ele, foram um extensivo jurídico.

Somente entrando na Faculdade de Direito entendi que aqueles longos sermões eram estritamente de direito. As primeiras lições de ética, aprendi na sala de casa. O amor pela advocacia, muitas vezes *pro labore*, foi repassado através do olhar orgulhoso do meu pai ao contar do sucesso em determinada causa.

Embutiu-se em mim o sonho de um dia ser igual a ele. Hoje, a partir deste trabalho, estou mais perto disso. Obrigado, pai, por me mostrar a beleza do direito através dos atos mais singelos, através do amor pela sua profissão e do orgulho pelo bom trabalho.

Agradeço à minha querida avó, Terezinha, e às minhas tias, Jaiana e Lourdes. Na ausência da mamãe, foram figuras femininas presentes, que mostraram sempre lutar com garra pelos seus sonhos e objetivos. Com essa determinação exemplar, me criaram como filho.

A minha irmã, que apesar da distância física que nos encontramos, sempre foi amor em sua essência mais pura, incondicional, base que sustenta quem eu sou e alimenta meus sonhos para um dia possibilitar isso a ela também.

Longe da minha família de sangue, construí uma família de coração. Os meus amigos são a base de quem eu me tornei e suporte ímpar para que eu pudesse alcançar meus objetivos.

Especialmente, aos meus companheiros nessa jornada, Beatriz, Bernardo, David, Gabriela, Luis, Rafael e Tiago, pessoas que viveram este sonho comigo, em diversas fases, transpondo o caráter de meros colegas de classe para se tornarem amigos sem precedentes.

Por fim, devo agradecer à minha mãe. Força que vive em pensamento, onipresente. Impulsiona meus sonhos e objetivos. Seja lá onde esteja, seja lá onde poderei lhe encontrar em algum momento para um rápido abraço, saiba que a razão do que eu faço é você.

RESUMO

O presente trabalho investiga a responsabilidade civil do permutante terrenista no contexto da incorporação imobiliária, especificamente na modalidade de permuta por área construída. Por meio de análise doutrinária e jurisprudencial, aborda-se a evolução histórica da incorporação imobiliária e sua regulamentação no Brasil, destacando a Lei 4.591/1964. O estudo concentra-se em compreender as situações em que o permutante pode ser responsabilizado em relação aos adquirentes nos casos de insucesso do empreendimento. A pesquisa utiliza método qualitativo, fundamentando-se em análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial, com o objetivo de esclarecer os limites e as condições em que ocorre a equiparação entre permutante e incorporador no tocante à responsabilidade solidária. Conclui-se que o permutante poderá ser responsabilizado caso realize atos típicos do incorporador, conforme interpretação complementar do Código de Defesa do Consumidor e da Lei de Incorporações, ou quando, por força desta última, sua responsabilidade for limitada ao valor da construção realizada sobre o imóvel.

Palavras-chave: Permutante terrenista; Incorporação imobiliária; Permuta por área construída; Responsabilidade civil; Código de Defesa do Consumidor; Lei 4.591/1964;

ABSTRACT

This paper examines the civil liability of the landowner (terrenista) in the context of real estate development, particularly in land exchange agreements for future constructed units. Through doctrinal and jurisprudential analysis, the study explores the historical evolution of real estate incorporation and its regulation in Brazil, emphasizing Law 4.591/1964. The study concentrates on pinpointing situations where buyers might hold the landowner accountable in the event of project failure. Using a qualitative method, the research relies on legislative, doctrinal, and jurisprudential analysis to clarify the conditions under which the landowner may be equated with the developer in terms of joint liability. It concludes that the landowner may be held accountable if they perform actions typical of a developer, as interpreted under the Consumer Protection Code and the Law of Incorporations, or when limited liability is imposed by the latter to the extent of the construction value on the property.

Keywords: Landowner; Real estate incorporation; Land exchange agreements; Civil liability; Consumer Protection Code; Law 4.591/1964;

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	16
2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	18
2.1. CONCEITO E CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA.....	18
2.2. SUJEITOS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	23
2.2.1. Incorporador	24
2.2.2. Adquirente	27
2.3. TIPOS DE INCORPORAÇÃO CONFORME REGIME DE CONSTRUÇÃO	30
2.3.1. Construção por conta e risco do incorporador	31
2.3.2. Construção por empreitada.....	32
2.3.3. Construção por administração (a preço de custo).....	33
2.4. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	34
3. PERMUTA.....	37
3.1. CLASSIFICAÇÃO.....	39
3.2. OBJETO	42
3.2.1. Permuta simples.....	44
3.2.2. Permuta com torna.....	44
3.2.3. Permuta por unidade futura	46
3.2.4. Permuta financeira	49
3.3. RESPONSABILIDADE DAS PARTES E EFEITOS	49
4. RESPONSABILIDADE DO TERRENISTA SOBRE OBRIGAÇÕES QUE RECAEM ORIGINALMENTE SOBRE O INCORPORADOR NA PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA	53
4.1. MERO ATO DE ALIENAR O IMÓVEL AO INCORPORADOR	55
4.2. EQUIPARAÇÃO ENTRE PERMUTANTE TERRENISTA E INCORPORADOR: RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA PELA INCORPORAÇÃO.....	56
4.2.1 A responsabilidade Civil do terrenista a luz do CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	63
4.3. A RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA RESCISÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO (ART. 40, §2º)	66
5. CONCLUSÃO	72
REFERÊNCIAS.....	75

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo responder em quais situações se observa a responsabilidade civil do permutante que concedeu seu terreno para o incorporador realizar empreendimento imobiliário através da permuta por área construída, nos casos em que não houve a entrega das unidades futuras prometidas.

Sabe-se que a estrutura adotada pela incorporação imobiliária, além do avanço expressivo da construção civil no Brasil, permitiu o surgimento de uma série de arranjos jurídicos que tivessem como finalidade a consecução do empreendimento imobiliário, baseando-se no que define a lei 4.591/1964.

Atrelado a isso, a advocacia imobiliária seguiu o mesmo destino. Debruçou-se para compreender amplamente a estrutura disposta e se adaptar - leia-se, adaptar a forma de condução dos instrumentos contratuais, condições de responsabilidade, objetivos - à estrutura disposta, possibilitando que fosse possível alcançar o fim desejado pela incorporação.

Neste cenário é que se forma o contrato de permuta por área construída. A permuta aparece como ferramenta basilar na formação da incorporação imobiliária. Esta modalidade permite que, principalmente, quando o incorporador não possui condições para realizar a aquisição direta do terreno, seja possível realizá-lo com a troca do imóvel por unidades futuras.

Desse movimento contratual, nasce a persona do terrenista. Este é parte desta relação jurídica, visto que é proprietário do terreno que será alvo do empreendimento, possuindo suas obrigações e responsabilidades dentro da cadeia negocial. No entanto, o foco deve se concentrar em analisar a responsabilidade do permutante em relação aos adquirentes, nos casos em que ocorre insucesso do empreendimento.

A compreensão do objetivo deste trabalho, em um primeiro momento, deverá entender em qual cenário reside a permuta por área construída. Para tanto, abordará a incorporação imobiliária, compreendendo o funcionamento da estrutura da incorporação, formas de realização da construção, faseamento e a cadeia de responsabilidades frente ao adquirente.

Superado este tópico, realiza-se abordagem ampla da sistemática derivada da relação contratual advinda da permuta, entre incorporador e permutante terrenista, e como ela influenciará na responsabilidade sobre o insucesso do empreendimento.

Ao fim, na terceira parte deste trabalho e baseando-se nas premissas anteriormente estudadas, será observada a responsabilidade civil do permutante terrenista e em quais situações poderá ser enquadrada, podendo ser limitada ou ilimitada.

Observou-se, para tanto, extensa doutrina e decisões do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais inferiores que caminham no sentido de responsabilizar o permutante terrenista quando este realizar atos próprios do incorporador.

Portanto, será discutido ao longo do trabalho a construção da relação entre permutante terrenista e incorporador, as responsabilidades advindas do ato de incorporar e como elas podem afetar o permutante terrenista que realiza atividades de incorporador.

2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O capítulo inaugural deste trabalho discorre sobre o contexto histórico deste instrumento imobiliário, além dos conceitos gerais para sua compreensão. Ainda, irá se debruçar sobre os participantes desta relação, com destaque nesse momento ao adquirente e o incorporador; e, por fim, irá tratar sobre a classificação de acordo com suas modalidades de construção, partindo para as fases que compõem o ciclo da incorporação.

A abordagem adotada no decorrer do capítulo almeja alcançar o cerne do estudo aqui proposto, qual seja, a avaliação das obrigações que decorrem da incorporação e quais dos partícipes as assumem durante o ciclo da incorporação.

2.1. CONCEITO E CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

A incorporação imobiliária é um processo essencial no mercado da construção civil e desenvolvimento urbano. É caracterizada pela realização de projetos que visam à criação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, como edifícios residenciais, comerciais e complexos multifuncionais.

O avanço da população sobre as cidades, em meados dos anos 1930, gerou substancial concentração populacional, o que demandou uma utilização mais racional do solo, conferindo espaço ao planejamento e à alienação de unidades imobiliárias em planos horizontais¹. Com a finalidade de resolver essa questão, a incorporação imobiliária nasce.

A atividade de incorporação imobiliária consiste na coordenação de atos para a consecução de um empreendimento imobiliário – que vão desde a concepção do projeto até a entrega das unidades prontas aos adquirentes –, com a alienação destas enquanto projetadas ou em construção. Tal atividade envolve aspectos técnicos, legais e financeiros que precisam ser rigorosamente planejados e executados pelo incorporador.

¹ BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Incorporação Imobiliária**. In: BORGES, Marcus Vinicius Motter (coord.). Curso de direito imobiliário brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, Thomson Reuters Brasil, p. 367, 2021.

O doutrinador Orlando Gomes denomina a incorporação imobiliária como o “exercício de uma atividade profissional através de relações contratuais tão frequentes e importantes que determinaram a tipificação do negócio jurídico denominado, na lei, ‘contrato de incorporação imobiliária’”. O mesmo autor afirma que, na incorporação imobiliária, “obriga-se alguém a promover a construção de edifício dividido em unidades autônomas para distintos adquirentes da respectiva fração ideal do terreno, sob regime de condomínio especial”².

Enquanto isso, na visão de Zola Florenzano, a incorporação imobiliária pode ser definida como um negócio jurídico pré-comunial, onde “se praticam atos necessários ao estabelecimento da comunhão ‘pro diviso’ nos edifícios de apartamento”³. Ainda desenvolve que a incorporação é composta por fatos, entendidos como a própria construção do edifício, bem como atos, versados na venda das frações ideais, os quais possuem validade perante o ordenamento jurídico, compondo fatos jurídicos⁴.

Já Palácido e Silva dispõem que a incorporação consiste na

iniciativa tomada por alguém com o intuito de realizar a construção de edifício de apartamento, sob regime de condomínio, promovendo a colocação dos mesmos apartamentos entre pessoas que se mostram interessadas em sua aquisição.

De outra maneira, mas não menos importante, a doutrina de Orlando Soares se resume a reproduzir a conceituação legal⁵, mas destaca, no entanto, que não se enquadra no conceito de incorporação imobiliária aquele que executa construção por conta própria e aliena as unidades autônomas de uma edificação após o “habite-se”⁶. Ou seja, a incorporação pressupõe a venda de unidades projetadas ou a construir.

Assim também é o entendimento de J. Nascimento Franco e Nike Gondo ao abordar o que se caracteriza a incorporação imobiliária quando “a iniciativa do

² GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, p 445, 1997.

³ FLORENZANO, Zola. **Condomínio e Incorporações: Comentários à Lei de Estímulos à Construção Civil**. São Paulo: Forense, p. 100-102, 1966.

⁴ FLORENZANO, Zola. **Condomínio e Incorporações: Comentários à Lei de Estímulos à Construção Civil**. São Paulo: Forense, p. 100-102, 1966.

⁵ SOARES, Orlando. **Incorporações Imobiliárias e Condomínios de Apartamento: legislação doutrina jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, p. 145, 1973.

⁶ SOARES, Orlando. **Incorporações Imobiliárias e Condomínios de Apartamento: legislação doutrina jurisprudência**. p. 145, 1973.

empreendimento é assumida pelo incorporador que se dispõe a vender as unidades autônomas do edifício projetado ou a ser construído”⁷.

O doutrinador Melhim Namem Chalhub entende o conceito de incorporação como a

“atividade de coordenação e consecução de empreendimento imobiliário, compreendendo a alienação de unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos adquirentes, depois de concluídos, com a adequada regularização no Registro de Imóveis competente (art.44)”⁸.

Além de observar como é tratada a incorporação imobiliária pela doutrina, Caio Mario da Silva Pereira traz com exatidão como funciona o processo de decisão tomado para a formação da incorporação imobiliária:

Um indivíduo procura o proprietário de um terreno bem situado, e incute-lhe a ideia de realizar ali a edificação de um prédio coletivo. Mas nenhum dos dois dispõe de numerário e nenhum deles tem possibilidade de levantar por empréstimo o capital, cada vez mais vultoso, necessário a levar a termo o empreendimento. Obtém, então, opção do proprietário, na qual se estipulam as condições em que este aliena o seu imóvel. Feito isto, vai o incorporador ao arquiteto, que lhe dá o projeto. De posse dos dados que lhe permitem calcular o aspecto econômico do negócio (participação do proprietário, custo da obra, benefício do construtor e lucro), oferece à venda as unidades. Aos candidatos à aquisição não dá um documento seu, definitivo, ou provisório, mas deles recebe uma “proposta” de compra, em que vêm especificadas as condições de pagamento e outras minúcias. Somente quando já conta com o número de subscritores suficientes para suportar os encargos da obra é que o incorporador a inicia. Se da sua execução por empreitada, “contrata” com o empreiteiro; se por administração, ajusta esta com o responsável técnico e contrata o calculista, contrata os operários, contrata o fornecimento de materiais etc.⁹

Ou seja, trata-se de atividade empresarial que se inicia por vontade voluntária do incorporador de formar e organizar, com o objetivo de obter lucro, empreendimento imobiliário, utilizando-se dos recursos advindos da comercialização das unidades (ainda projetadas ou em execução) para formação do montante financeiro necessário para realizar a construção.

No Brasil, esta atividade é regulamentada pela Lei nº 4.591/1964, que trouxe o conceito legal de incorporação imobiliária através do parágrafo único, do art. 28, sendo ele

⁷ FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisseke. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p.13-14, 1991.

⁸ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Editora Forense, p. 234, 2000.

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, (VETADO)

Observando esta definição, Everaldo Augusto Cambler diz que

“no presente texto, encontraremos o nomen juris *Incorporação Imobiliária*, abrangendo dois significados distintos. Dentro de uma ótica mais ampla, fazemos referência à atividade incorporativa ou incorporação imobiliária *lato sensu*. Abordada de uma forma mais restrita, denominaremos o núcleo da atividade incorporativa de negócio jurídico incorporativo, contrato de incorporação ou incorporação imobiliária *stricto sensu*”¹⁰.

Assim, o referido autor define a incorporação imobiliária *lato sensu* como a atividade

no sentido de incluir, unir, introduzir ou ligar uma coisa ao corpo da outra, a que ficará pertencendo, geralmente com a finalidade de obtenção de ganho econômico. É edifício que se constrói no imóvel para dele fazer parte, resultando a referida atividade humana da reunião de manifestações de vontade, exprimíveis muitas vezes em contratos que mantêm uma relação de unidade entre si¹¹.

Prossegue o autor aduzindo que o núcleo da atividade incorporativa

resume-se, a partir disto, em um negócio jurídico, denominado *contrato de incorporação imobiliária*, por intermédio do qual alguém se obriga a promover a construção do edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo à outra parte pagar o preço previamente ajustado¹².

Observando os conceitos jurídicos e não jurídicos presentes na doutrina e os institutos que formam o complexo sistema imobiliário brasileiro, Marcus Vinicius traz uma concepção contemporânea de incorporação imobiliária no sentido de que

é atividade econômica e de cunho empresarial, conduzida e coordenada pelo incorporador, consubstanciada na prática de diversos atos de planejamento e de execução geradores de modificações nos planos físicos e jurídico, e que objetivam a consecução de um empreendimento imobiliário - consistente na construção de edificação, de um conjunto de edificações ou de condomínio de lotes. Desses atos ocorrerá a instituição formal de um condomínio edilício, composto por unidades autônomas que podem ser alienadas antes ou durante a obra, as quais devem, ao final, ser transmitidas e entregues aos

¹⁰ CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 18-19, 1993.

¹¹ CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

¹² CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

adquirentes de forma regular nos planos fático (construtivo) e jurídico (urbanístico e registral)¹³.

Dos conceitos avaliados, compreende-se que a incorporação imobiliária não se trata do ato de construir sobre determinado imóvel ou de alienar unidades autônomas após a conclusão. O elemento característico desta atividade empresarial é, pois, a alienação de unidades autônomas em construção ou projetadas – que, portanto, inexistem no aspecto fático.

Desta premissa resulta que a incorporação imobiliária objetiva o desenvolvimento de empreendimento imobiliário utilizando-se da figura do incorporador como coordenador logístico do negócio e responsável pela consecução da obra, que irá executar o projeto almejado, realizando toda a assistência para a entrega da unidade de fato e a regularização jurídica da mesma.

Ou seja, o incorporador se torna responsável por buscar no mercado os agentes capazes de levantar o empreendimento almejado, bem como por negociar a aquisição do terreno com o proprietário do imóvel alvo, denominado terrenista. É o incorporador quem realiza as providências necessárias de aprovação de projeto e licenciamento junto às autoridades públicas para o início das obras, bem como providencia o registro da incorporação junto ao Registro de Imóveis, para o início da promoção e comercialização das unidades. Também recai sobre o incorporador a obrigação de realizar, por si ou terceiros, as obras do empreendimento e promover a entrega ao destinatário final, denominado adquirente.

As incorporações imobiliárias só receberam o devido suporte legal no Brasil através da Lei n. 4.591/1964. Antes disso, não havia outra legislação que tratava com abrangência e segurança sobre o tema, garantindo a efetividade desta operação.

Havia sim, diante do Decreto n. 5.481/1928, uma regulamentação sobre o condomínio em edifício. No entanto, esta abordava tão somente a alienação de imóveis já construídos, diferente da incorporação que se refere a unidades futuras.

Dessa maneira, estavam ausentes na legislação brasileira normas que servissem como amparo para a operação de incorporação, observando que neste caso haveria a comercialização de objeto que não se encontra no plano fático.

Arnaldo Rizzardo destaca os primórdios da incorporação

¹³ BORGES, Marcus Vinicius Motter. Incorporação Imobiliária. In: BORGES, Marcus Vinicius Motter (coord.). **Curso de direito imobiliário brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, Thomson Reuters Brasil, p. 375, 2021

Com o passar do tempo, apareceu um intermediador, ou um construtor, ou um organizador, que reunia pessoas interessadas, formando uma espécie de sociedade para a construção do prédio, pagando cada um importâncias fixadas e entregues durante a construção. No entanto, diante da primariedade na organização, logo apareceram problemas, como o abandono dos prédios em construção, o aumento repentino dos preços, o descumprimento das obrigações pelo empreendedor tudo diante da ausência de uma disciplina regulamentando a relação que se formara.¹⁴

Assim, o contexto da Lei 4.591/1964 é de proteção ao adquirente, tendo em vista as inúmeras inseguranças constantes na incorporação imobiliária, resultante do anteprojeto elaborado por Caio Mário da Silva Pereira, estabelecendo assim as obrigações atinentes ao incorporador.

Dessa maneira, a compreensão do contexto histórico de como nasce a Lei de Incorporações afeta diretamente o objeto deste trabalho, visto que se trata de eventual assunção de responsabilidade pelo terrenista captado para o projeto, frente aos adquirentes, dentro da atividade da incorporação imobiliária.

2.2. SUJEITOS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ao caracterizar quem seriam os sujeitos da incorporação imobiliária, é preciso compreender que em uma atividade empresarial sujeito será aquele que, direta ou indiretamente, assume obrigações ou direitos que decorrem do objeto do negócio.

Dessa maneira, na incorporação imobiliária, observando que o objeto será o desenvolvimento do empreendimento para entrega de unidades autônomas futuras, poderão ser sujeitos o projetista, o agente financeiro, o corretor de imóvel, o dono do terreno, o incorporador, o adquirente, entre outros.

O enfoque realizado neste trabalho irá abordar a relação entre o incorporador, o terrenista e o adquirente. No entanto, neste primeiro momento, serão abordados tão somente o incorporador e o adquirente, visto que a figura do terrenista - permutante - será alvo do capítulo seguinte.

¹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 207, 2011.

2.2.1. Incorporador

A definição de incorporador é cunhada na Lei 4.591/1964 em seu art. 29¹⁵, que traz as disposições acerca da incorporação imobiliária, podendo ser o incorporador qualquer pessoa física ou jurídica que, mesmo não realizando a construção, se comprometa e efetive a venda de frações ideais de um terreno que estão atreladas a unidades autônomas em edificações a serem construídas sob regime condominial.

Inobstante o fato de ser pessoa física ou jurídica, o incorporador, segundo Melhim Namem Chalhub é aquele que

“mobiliza e coordena meios de produção capazes de viabilizar a construção de edifícios formados por unidades imobiliárias autônomas e, bem assim, a construção da propriedade especial que o Código Civil denomina condomínio”¹⁶.

No mesmo sentido, Hely Lopes Meirelles traz a concepção de que o incorporador é um “elemento propulsor” e “o elemento realizador do condomínio”¹⁷.

Ainda, Marco Aurélio S. Viana dispõe que a principal característica do incorporador “é o exercício de uma atividade que se consubstancia no ato de promover a construção do edifício. Cabe-lhe diligenciar no sentido de executar o empreendimento [...]. A promoção é que dá a feição da sua atividade”¹⁸.

Para Zola Florenzano, o incorporador pode ser

“comerciante ou não comerciante; pode não ser nem construtor nem administrador da construção; nem ser o adquirente do terreno; pode ser, e exclusivamente ser, o alienante das partes autônomas do edifício em construção ou a ser construído, como ainda pode ser o corretor”¹⁹

¹⁵ 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, (VETADO) 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.

¹⁶ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

¹⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 6. ed. São Paulo: Editora Malheiros, p.204-205, 1990.

¹⁸ VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio e incorporações imobiliárias: com as modificações da Lei n. 6.709, de 31.10.1979**. São Paulo: Saraiva. p.36, 1980.

¹⁹ FLORENZANO, Zola, **Condomínio e Incorporações: Comentários à Lei de Estímulo a Construção Civil**, p. 107, 1966.

Dessa maneira, a Lei 4.591/1964 define aqueles que podem ser considerados incorporadores em seu art. 31²⁰, sendo eles o proprietário do terreno, o construtor e o ente Federal em situação específica.

Chalhub discorre que

A despeito da legitimação de figuras distintas para atuar como incorporador (proprietário, promitente comprador ou cessionário, construtor ou corretor), há sempre a exigência da lei de que ele tenha a livre disponibilidade do imóvel e esteja investido nas condições jurídicas necessárias para erigir a construção, em defesa do adquirente, de uma parte para assegurar a obtenção do título de propriedade e, de outra parte, par assegurar o efetivo apossamento do terreno e subsequente construção²¹

O incorporador é, então, o agente que coordena os atos vinculados à consecução do empreendimento, da prospecção do terreno à conclusão e entrega das unidades. Considerando o conceito de incorporação imobiliária, o incorporador é o agente que aliena unidades autônomas projetadas ou em construção com o objetivo de lucro.

Para a execução deste tipo de função, se faz necessário possuir expertise dentro do mercado imobiliário, possuindo condições de sustentar uma estrutura administrativa, alavancando o negócio através de crédito²². Este crédito pode advir de financiamento junto à instituição financeira, como a partir da aquisição de unidades pelos próprios adquirentes.

Diante dessa série de funções que são aglutinadas na pessoa do incorporador, ele deve ser considerado peça chave do negócio, visto que é quem desenvolve extensamente as funções e atividades necessárias para a construção do empreendimento, sendo responsável desde a busca pelo terreno ideal, a promoção de vendas das unidades, até da constituição do condomínio, gerindo os interesses dentro da organização.²³

²⁰ Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão 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
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 registro de imóveis competente.

²¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais: estudos e pareceres**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012

²² CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

²³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13 ed. Atualizadores Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. Rio de Janeiro: Forense, p. 245, 2018.

Nesse mesmo sentido, Samantha Dangot descreve o incorporador ao analisar um caso de permuta na incorporação:

[U]ma empresa que tem como foco a atuação em negócios imobiliários, que opera de forma intensa e vigorosa, e está sempre à procura de novas oportunidades para diversificar, desenvolver sua área de trabalho e ganhar porte, além de ser dotada de uma disponibilidade e uma forte propensão para fazer negócios. Especificamente naquele momento, tinha a empresa especial interesse em realizar um grande negócio imobiliário, de modo a participar, em igualdade de condições, com as concorrentes do setor e realizar uma abertura de capital de sucesso no mercado de ações, capitalizando-se de forma consistente.²⁴

A praxe do mercado imobiliário demonstra que o incorporador é, geralmente, uma empresa especializada neste tipo de atividade, utilizando a incorporação como forma de gestar os ativos de sua carteira, adotando medidas jurídicas que facilitem a aplicação ou angariação de recursos financeiros com os adquirentes, como corrobora Melhim Namen Chalhub:

“A 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”

Inicialmente, traçando o perfil do incorporador e consoante já salientado, é necessário compreender que a incorporação tem como característica a comercialização de uma unidade imobiliária projetada ou ainda em construção que formará, posteriormente, um condomínio edilício. Este fato permite que não seja necessária a imobilização de capital para que primeiro se realize a construção do empreendimento para posterior comercialização, onde apenas o incorporador possui o condão de comercializar o ativo ainda em fase de construção²⁵.

O professor Marcus Vinicius Motter Borges traz um conceito contemporâneo de incorporador, sendo ele

“um empreendedor imobiliário que toma a iniciativa de reunir e coordenar pessoas e fatores de produção necessários à consecução, nos planos fático e jurídico de um empreendimento imobiliária (construção de edificação, de conjunto de edificações ou de condomínio de lotes), composto por unidades autônomas que formam um condomínio edilício e que podem ser alienadas

²⁴ DANGOT, Samantha. **A compra e venda e a permuta na incorporação imobiliária: estudo de caso**. 2017. 196 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito Empresarial, Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, p. 17, 2017.

²⁵ TUTIKIAN, Cláudio Morel. **Incorporações e individualizações imobiliárias de unidades em condomínio: descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos cartórios de registro de imóveis**, 130 f, 2004.

antes ou durante a obra, sendo ele o responsável pela entrega destas unidades aos adquirentes de forma regular nos planos fático (construtivo) e jurídico (urbanístico registral)”

Em resumo, a atividade de incorporação imobiliária pode ocorrer em algumas etapas. Inicialmente, o incorporador realiza a alienação dos imóveis, podendo ocorrer durante a construção ou mesmo antes dela ser iniciada, sendo pago por isso. A partir destes valores, pode em parte utilizar para financiar a edificação. Ao final, realiza a entrega dos imóveis prometidos e o que restou dos valores tem como lucro.²⁶

Com essa organização, adota-se um conceito onde os adquirentes são financiadores da construção do empreendimento através da venda das unidades autônomas.²⁷

Outro ponto de atenção para viabilização do negócio, além do custeio da edificação, é a aquisição do terreno onde será levantado o empreendimento. É necessário que haja um vínculo entre o incorporador e o terreno ou entre o incorporador e o dono do terreno²⁸.

Muitas vezes, o incorporador não possui o arcabouço financeiro necessário para aquisição de um terreno utilizando-se da permuta²⁹. Nessa modalidade, o proprietário do terreno transmite-o ao incorporador sob a expectativa de receber unidades futuras da edificação que será construída sobre o imóvel, conhecida bem como permuta por área construída.

Portanto, resta ao incorporador a missão de gerir as atividades constantes no organograma da incorporação, alinhando todos os entes que fazem parte da estrutura, para que seja possível a realização do empreendimento.

2.2.2. Adquirente

O mercado imobiliário mostra que o perfil dos adquirentes de um imóvel, através da incorporação imobiliária, pode, e muito, variar. Este instrumento é utilizado

²⁶ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 25-30, 2019.

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense. p. 370, 2020.

²⁸ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Manual dos contratos imobiliários**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, p. 443, 2023.

²⁹ SOARES, Orlando. **Incorporações Imobiliárias e Condomínio de Apartamento**: Legislação doutrina jurisprudência, p. 166, 1973.

em projetos de pequeno, médio e grande porte, podendo ser residenciais, comerciais ou mistos, com diferentes preços por unidade e demais características que podem gerar uma disparidade financeira entre os adquirentes, visto a diversificação do objeto.

Assim, o adquirente pode ser “qualquer pessoa física ou jurídica que se proponha a adquirir, em edificação sob o regime de propriedade horizontal, uma ou várias unidades autônomas, comprando-as ou prometendo comprá-las”³⁰. Para efeitos deste trabalho, considerando a abrangência do conceito, é considerado adquirente o comprador ou promitente comprador, e também eventuais cessionários, que assinaram instrumento de comercialização de unidades a construir junto ao incorporador.

É dizer: o adquirente se torna aquele que adquire ou prometeu, de alguma maneira, adquirir uma quantidade de unidades autônomas da edificação que ainda pode estar em construção ou já finalizada³¹.

Segundo Caio Mario da Silva Pereira “cada um deles, isoladamente, ou um conjunto deles encarados como um aglomerado de pessoas, é ‘uma parte’ no contrato”. Diante disso, “eles são partes contratantes, independentemente da titulação com que se designam, a saber: compradores, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários”.³²

Isso quer dizer que, mesmo diante das diversas formas de contratos que podem ser firmados com os adquirentes de unidades futuras, eles formam um conjunto, uma parte do contrato firmado com o incorporador.

O adquirente tem a participação como financiador do empreendimento, tendo como obrigação principal o pagamento do preço da unidade.³³ No entanto, esse fator não resulta em igual equivalência no poder decisório sobre o empreendimento, visto que as decisões referentes à condução do empreendimento ficam reservadas ao incorporador.

Um adquirente sozinho não possui capacidade para realizar mudanças que julgue pertinentes em razão desta estrutura. Ele adquire, por preço global, unidades

³⁰ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do CDC**. São Paulo: Saraiva, 2002.

³¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. p.445, 1997.

³² SILVA PEREIRA, Caio Mario da. **Incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense. Documento Eletrônico, 1969.

³³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, p. 370, 2017.

imobiliárias em construção ou a serem construídas, e as recebe prontas, nas condições que foram contratadas.

Com esse entendimento, Mariana Martins Costa Ferreira expõe que:

“[...] percebe-se o incorporador normalmente como um gestor de um patrimônio que juridicamente lhe pertence, mas de fato foi constituído por terceiros, em parte pelos adquirentes [...]. Por este motivo, serão os adquirentes que ao fim e ao cabo estarão atuando e investindo em um negócio de risco, sem muitas vezes nem saber as consequências jurídicas do contrato de compra e venda que celebram com o incorporador”.³⁴

Dessa maneira, é perceptível que o adquirente se encontra em situação desfavorável frente ao incorporador. A Lei 4.591/1964, visualizando este cenário, traz uma série de mecanismos de defesa a ele, muito por razões históricas que demonstraram que, antes de sua promulgação, os adquirentes suportavam uma série de operações fraudulentas, lesando-os.

Nesse sentido, foi criado um sistema de proteção. Este prevê uma série de obrigações ao incorporador, baseando-se na boa-fé, na isonomia contratual, na garantia da propriedade privada e na função secular da propriedade.

Este mecanismo de proteção se encena quando analisado o art. 32 da referida Lei 4.591/1964. Este obriga o incorporador a realizar a apresentação de memorial com informações do empreendimento em fase pré-contratual. Isso permite um conhecimento extenso do empreendimento. Corroborando este ponto, exige-se do incorporador a prestação contínua de informações ao adquirente, imposto pelo art. 43.

O objetivo da criação destas previsões legais, e não apenas a regulação através de contratos privados, foi o de equilibrar o sistema de forças entre adquirente e incorporador, tendo em vista que a prática “demonstrou que a desigualdade contratual é muito flagrante nesta matéria. Não podia ficar relegada para o plano da convenção livre”³⁵.

A proteção ao adquirente pode também advir da natureza consumerista da relação existente na incorporação imobiliária, sendo considerado consumidor final nos termos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor³⁶ enquanto o incorporador figura como fornecedor nos termos do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor.

³⁴ FERREIRA, Mariana Martins Costa. **A incorporação imobiliária sob uma análise crítica: as garantias contratuais como forma de mitigação de riscos**. 2012. Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. p. 12. p. 40, 2012.

³⁵ SILVA PEREIRA, Caio Mario da. **Condomínio e incorporações**. 1. ed. p. 244, 1965.

³⁶ Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

A aplicação desse regramento, e consequentemente a formação da cadeia de consumo, ocorre, pois, habitualmente, o imóvel comprado junto à incorporação se destina ao uso do adquirente

Nos casos diversos, é necessário avaliar sobre quais condições realizou a aquisição do imóvel. Destacam-se as situações em que o adquirente é investidor imobiliário que busca, ao fim, somente negociar o empreendimento, implementando atividade econômica.

Neste tipo de situação, não é possível condicioná-lo sob o olhar da relação de consumo. Visto que a finalidade da aquisição da unidade futura é fomentar a atividade econômica, realizando novas negociações com aquele empreendimento e de forma habitual.

Ainda que o adquirente não seja o destinatário final, quando não há habitualidade na comercialização de unidades, o egrégio Superior Tribunal Federal aplica a condição da teoria finalista mitigada, assumindo a hipossuficiência na relação, não impondo a ele os ônus da cadeia de consumo, e garantindo a segurança concedida ao destinatário final do produto - no caso as unidades futuras.

Isso demonstra que o sistema jurídico vigente visa harmonizar os interesses entre incorporadores e adquirentes, promovendo segurança jurídica e estabilidade no setor. Com isso, é possível fomentar um mercado mais justo e eficiente, onde a confiança e a responsabilidade mútua se tornam pilares para o sucesso das incorporações imobiliárias e a realização de empreendimentos que beneficiem todas as partes envolvidas.

2.3. TIPOS DE INCORPORAÇÃO CONFORME REGIME DE CONSTRUÇÃO

Para a consecução do empreendimento pelo incorporador, é necessário entender qual a forma escolhida para realizar a construção do empreendimento sobre o imóvel.

Este fator é determinante para qualificar os tipos de incorporação conforme o regime de construção adotado, sendo eles: a) construção por conta e risco do incorporador; b) construção por empreitada; c) construção por administração (ou a preço de custo).

No entanto, salienta-se que o trabalho se limita, nos capítulos seguintes, a analisar as situações sob a ótica da incorporação por conta em risco do incorporador, visto que é a forma mais utilizada no mercado imobiliário.

Serão abordados individualmente nos subitens abaixo cada um dos tipos de incorporação.

2.3.1. Construção por conta e risco do incorporador

A construção por conta e risco do incorporador vem se consagrando como a forma de regime de construção mais utilizada entre as incorporações imobiliárias. Às vezes esquecida como um regime de construção³⁷, está disposta nos arts. 41 e 43, caput e inc. V, da Lei. n. 4.591/1964:

Artigo 41 da Lei nº 4.591/1964:

"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" (BRASIL, 1964).

Artigo 43, inciso V, da Lei nº 4.591/1964:

"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: [...] V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas" (BRASIL, 1964).

A diferença entre este regime e os demais está centrada na forma de custeio da construção e na responsabilização pela sua consecução.

Neste caso, o incorporador fica a cargo de organizar todo o planejamento de gastos para a construção da edificação, calculando sobre isso sua margem de lucro e, conseqüentemente, a definição dos custos de cada unidade autônoma.

O incorporador, nesse caso, deverá ser o responsável por financiar todos os valores necessários para a construção, que podem ser recursos próprios ou advindos de agentes financeiros, além de decorrentes da própria alienação das unidades

³⁷ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Manual dos contratos imobiliários**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, p. 412, 2023.

autônomas aos adquirentes do empreendimento. Por sua conta e risco, o incorporador realiza a construção.³⁸

Dentro deste modelo, o instrumento contratual utilizado na alienação das unidades para os adquirentes será o “contrato de promessa de compra e venda de coisa futura”³⁹. Assim, os adquirentes estarão negociando com o incorporador apenas a aquisição da fração ideal, como explica José Marcelo Tossi da Silva

“Nesse contrato não se distingue a construção do edifício da venda da fração ideal do terreno vinculada à futura unidade autônoma, pois o incorporador simplesmente se obriga a entregar a unidade autônoma construída e dela transmitir a propriedade mediante preço certo, cabendo-lhe diretamente, por seus meios, construir ou promover a construção [...]”⁴⁰

Relembra-se a diferença latente para os demais tipos. Nesta modalidade, não haverá pactuação de contrato de construção, restando ao incorporador a incumbência de realizá-la a próprio custo, distribuindo este ônus nos valores das unidades autônomas.

Portanto, nas condições do incorporador como financiador, organizador, executor e vendedor do empreendimento, o valor das unidades futuras será comercializado com valores compostos, além do custo da obra, pelos lucros que serão aferidos por ele.

2.3.2. Construção por empreitada

O contrato por empreitada está disposto na Lei 4.591/1964, no Título II, Capítulo III, Seção II - Da Construção por Empreitada (arts. 55-57).

Para Hely Lopes Meirelles, a construção por empreitada é a modalidade em que:

“construtor-empregado, 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-empregador se compromete a pagar um preço fixo, ainda que reajustável, unitário ou global, e a receber a obra concluída, nas condições convencionadas”⁴¹

³⁸ FRANCO, J. Nascimento; Gondo, Nisske. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 131, 1991.

³⁹ CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 187, 2017.

⁴⁰ SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação imobiliária**. São Paulo: Atlas, p. 121-122, 2010.

⁴¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 12. ed. São Paulo: Malheiros. p. 177, 2023.

Portanto, entende-se como contrato feito entre adquirente e construtor, podendo ou não ser o incorporador, que será obrigado a realizar determinada obra, podendo ser a preço fixo ou variável, reajustado conforme índices escolhidos.⁴²

Essa diferenciação entre preço fixo e variável está disposta também na Lei 4.591/1964, sendo necessário a apresentação de orçamento, com montante atualizado, da obra no contrato (art. 55, §4º).

A empreitada também pode ser *de labor* quando o empreiteiro realiza apenas a parte da mão de obra, enquanto também pode ser *de material* quando, além da mão de obra, fornece os materiais necessários para a consecução.

2.3.3. Construção por administração (a preço de custo)

O contrato por administração está disposto na Lei 4.591/1964, no Título II, Capítulo III, Seção III - Da Construção por Administração (arts. 55-57). Neste caso, os adquirentes arcam com o valor integral da obra, sendo administrados pelo condomínio da construção, a quem serão destinados todos os documentos financeiros, contábeis e bancários.

Não é realizada a fixação do preço total da obra e das unidades autônomas em contrato, utilizando-se apenas de estimativas, visto que os encargos podem se alterar ao longo da obra. As revisões do preço estimado de custo serão realizadas periodicamente.

Portanto, é de se entender que incorporador e construtor, que podem ser a mesma pessoa ou não, têm a responsabilidade de organizar a incorporação, com boa condução das obras e fornecimento de materiais, não sendo donos da obra.

Isto porque, como afirma Caio Mario da Silva Pereira:

Será uma deformação contratual enxergar o incorporador no contrato de obra por administração, como dono da obra [...] Os caracteres da obra por administração acha-se previsto no art. 58 da Lei 4.591/64 e, uma vez observados, o incorporador não é dono da obra⁴³

Dessa forma, os adquirentes têm a função de pagar a construção e manter o fluxo-financeiro da obra, que em caso de inadimplemento será afetado, causando

⁴² F FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisske. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 172, 1991.

⁴³ SILVA PEREIRA, Caio Mario da. **Código de Defesa do Consumidor e as incorporações imobiliárias**. Documento eletrônico.

atrasos que não poderão ser imputados como de responsabilidade do empreiteiro e do incorporador.

2.4. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Até a entrega das unidades aos adquirentes, assim alçando a extinção da incorporação imobiliária, o incorporador necessitará realizar uma série de atividades que necessitam de planejamento, financeiro e logístico, onde deverá liderar pessoas e administrar fatores mercadológicos que muitas vezes são voláteis e de certa maneira longe de sua alçada.

Diante disso, é possível dizer que a incorporação tem início, meio e fim. Ou seja, é possível firmar uma cadeia de atos, que podem ser cronológicos ou não, que condicionem o incorporador a adotar determinada medida naquele momento, até a entrega das unidades e a extinção da incorporação e a formação do condomínio edilício.

Logo após a promulgação da Lei de Incorporação, em 1966, observando tal circunstância fática para desenvolver a incorporação, Zola Florenzano agrupou a série de atos em determinadas fases, desencadeando o desenvolvimento da “1ª fase. Atividades pré-contratuais de formação; 2ª fase - Negócio da construção propriamente dita; 3ª fase. Venda e comprometimento das unidades autônomas”.⁴⁴

Dessa maneira, agrupando-se os atos correlatos, se formarão ciclos que, pelo dinamismo da atividade imobiliária, podem acontecer de forma consecutiva ou não, podendo haver atos que sejam executados antes dos demais. No entanto, a ideia é compreender cada uma das fases para a consecução da incorporação.

A primeira fase irá abordar a preparação do empreendimento a partir da identificação do terreno ideal, bem como os estudos necessários para viabilização do negócio e, posteriormente, a definição da estrutura jurídico-societária e financeira do empreendimento, para assim registrar a incorporação junto ao Registro de Imóveis.

Inicia-se na identificação do terreno almejado. Para tal, se faz necessário a realização de minuciosa análise sob as condições jurídicas do bem, através de *due*

⁴⁴ FLORENZANO, Zola. **Condomínio e Incorporações: Comentários à Lei de Estímulo à Construção Civil**. p.105, 1966.

diligence imobiliária. Dessa forma, será possível observar os impedimentos (ou a inexistência deles) para a realização do empreendimento sobre ele.

Nesse sentido, L. Nogueira de Paula diz que

“deve ficar preliminarmente esclarecido e comprovado o direito de propriedade do vendedor, em segundo lugar, que a transação não seja feita em fraude contra credores e, finalmente, que o imóvel se ache livre e desembaraçado de qualquer ônus”⁴⁵

Essas informações podem ser coletadas através de pesquisas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e outras, observando as certidões de cada imóvel, sendo possível garantir que o incorporador comprador figure como terceiro de boa-fé em caso de discussão judicial.

Não somente serão realizadas investigações jurídicas, mas também estudos ambientais e urbanísticos que exercem caráter técnico sobre a estruturação do empreendimento, visto que se faz necessário compreender o potencial construtivo daquele ativo e analisar a viabilidade econômica do mesmo.

Sendo o terreno matéria-prima essencial para a incorporação, com a avaliação de viabilidade construtiva e financeira, o incorporador pode prosseguir para a aquisição do imóvel. Assim, é necessário que haja vínculo pré-existente entre o incorporador e o terreno ou entre o incorporador e o proprietário do terreno.⁴⁶

Esse vínculo será regido pela forma em que o terreno será adquirido pelo incorporador do respectivo proprietário (o terrenista). Esta aquisição pode ser realizada de formas distintas, sendo elas a compra e venda, cessão de direitos que incidem sobre a propriedade sem a transferência da propriedade em si, bem como a permuta por área construída, que será abordada mais à frente com profundidade.

Nesta última situação, o terrenista (proprietário do imóvel) realiza a permuta por unidades autônomas futuras do empreendimento. Este modelo é amplamente utilizado dentro da incorporação imobiliária, gerando efeitos e obrigações.

Dessa maneira, as possibilidades abertas pelo regimento legal de aquisição do terreno permitem que haja uma série de modelos de parceria entre incorporador e terrenista.⁴⁷

⁴⁵ DE PAULA, L. Nogueira. **Precauções na compra e venda de imóveis**. Rio de Janeiro: Pongetti. p. 13, 1964.

⁴⁶ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Manual dos contratos imobiliários**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, p. 445, 2023.

⁴⁷ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Com a aquisição do terreno, o incorporador necessita elaborar o projeto imobiliário e sua consecutiva aprovação junto aos órgãos competentes.⁴⁸ Essa atividade necessita de especificidade técnica por parte do incorporador, já que depende da atuação de arquitetos e projetistas a fim de alcançar o projeto adequado.

Assim, com o projeto imobiliário, o incorporador poderá juntar o arcabouço de documentos necessários para realizar o registro da incorporação imobiliária. Esses documentos são conhecidos como memorial de incorporação. As informações que compõem este memorial estão dispostas no art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias.⁴⁹

Com o registro da incorporação, possibilita-se assim ao incorporador realizar a comercialização das unidades. Assim, geralmente, promovem-se anúncios, instala-se o plantão de vendas e ainda se realiza a construção de uma unidade imobiliária simulada para a visita dos futuros adquirentes tomarem ciência de como ficaria o empreendimento.

A necessidade do registro prévio da incorporação ocorre por duas questões centrais. Primeiramente, a partir do registro, será possível verificar a qualificação da fração ideal que estará vinculada a cada unidade autônoma a ser construída. O segundo ponto é em razão da publicidade das informações e documentos do memorial de registro, assim possibilitando que as pessoas que queiram aderir ao empreendimento possam consultá-las.

A Lei 4.591/1964 traz algumas regras básicas para o anúncio, além de penalidades em caso de cumprimento destas. Isso ocorre como forma de munir o adquirente de informações básicas da incorporação, bem como de informações mais específicas para uma tomada de decisão fundamentada por parte do adquirente.⁵⁰

Neste mesmo ato, pode-se iniciar a comercialização das unidades através dos contratos de compra e venda, como também por promessas de compra e venda das unidades futuras.

Encarrega-se, no próximo passo, o incorporador, de promover a construção do edifício planejado. Como já discutido nas classificações da incorporação pelo tipo de construção, o incorporador não necessariamente é responsável por esta atividade,

⁴⁸ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

⁴⁹ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

⁵⁰ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Manual dos contratos imobiliários**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, p. 459, 2023.

designando-a ao construtor contratado. Pode assim realizar a contratação de terceiros para esta atividade.

Com a conclusão da obra, após executada a edificação que ocupará o terreno adquirido, o incorporador está encarregado de emitir a certidão de conclusão ou o habite-se pelo órgão responsável no município. Assim, há a conversão dos contratos de promessa de compra e venda em contratos de compra e venda, sendo possível a transferência das unidades registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

Dessa forma, a averbação da construção das edificações modifica a qualificação das unidades autônomas. O imóvel, antes descrito como existente e "a ser construído", passa a ser considerado como existente e efetivamente construído. Expedido o "habite-se", pode o incorporador averbar a conclusão da obra no Cartório de Registro de Imóveis, concluindo a incorporação e instituindo o condomínio edilício.

Assim, o aprofundamento sobre as fases da incorporação é medido para que possamos observar quais as obrigações são adquiridas, em cada uma das etapas, pelo incorporador, visto que o objetivo deste trabalho é compreender se o permutante terrenista responderá (ou não) por essas obrigações frente aos adquirentes.

Assim, o aprofundamento sobre as fases da incorporação se torna necessário para que possamos observar quais as obrigações são adquiridas, em cada uma das etapas, pelo incorporador e que depois será avaliado se o permutante terrenista responderá (ou não) por essas obrigações frente aos adquirentes.

Esta conclusão dependerá, portanto, das questões no próximo capítulo, onde será abordado o contrato de permuta entre o proprietário do terreno e o incorporador, observando a sua forma de constituição, além da gestão das obrigações e responsabilidade entre as partes.

3. PERMUTA

Em um panorama histórico, a troca se mostra como a forma mais rudimentar de negócio. Antes mesmo da existência de moeda, as pessoas já realizavam a troca de produtos. Justamente por isso, a permuta em si antecedeu o instituto da compra e venda como forma de negociação, diante da naturalidade da realização de trocas de uma coisa por outra em relação à dificuldade de se estipular um denominador comum de valores que depois veio a ser a moeda.

O doutrinador Clovis Beviláqua desenvolve a definição clássica do instituto da permuta, sendo “troca, permuta ou escambo é o contrato pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, que não seja dinheiro”.⁵¹

Com o surgimento da moeda, a troca foi consideravelmente substituída pela compra e venda. No entanto, independente da nova forma de comércio, a permuta sempre destacava sua importância em momentos e épocas onde houve escassez de moeda e necessidade de financiamento imobiliário de outra maneira, onde para aquisição do terreno se entregam unidades imobiliárias do futuro empreendimento imobiliário que será desenvolvido.⁵²

Portanto, a permuta como forma de negócio é amplamente utilizada, mesmo com outras formas mais atuais e modernas de se utilizar os valores mobiliários. O doutrinador Tercio Sampaio Ferraz Júnior discorre que:

“mesmo com o surgimento dos mercados monetários, nem desaparece nem se reduz a uma espécie de compra e venda: Quem permuta não busca um determinado preço pela coisa que oferece: o preço a ser pago por algum interessado (*pretium, appretiare* como estabelecer um custo unitário, donde uma obrigação de pagar e outra de entregar)”⁵³.

Nos ensinamentos de Agostinho Alvim, este instrumento “consiste em dar uma coisa a troco da outra: *rem pro re*, em lugar do *rem pro petio*, que seria a venda”.⁵⁴

Esse mesmo entendimento que difere a compra e venda da permuta é abordado por Sylvio Capanema de Souza onde destaca que o ponto central, o princípio da permuta, é a entrega de uma coisa por outra sem que haja a contraprestação financeira característica da compra e venda.⁵⁵

O Código Comercial trouxe a definição de escambo ou troca mercantil, sendo operação na qual havia ao mesmo tempo duas vendas em que se utilizava as coisas trocadas como preço e compensação recíproca, dessa maneira ficando muito próximo do que seria a compra e venda:

O contrato de troca ou escambo mercantil consiste em duas vendas simultâneas, nas quais as coisas trocadas servem como preço e

⁵¹ BEVILÁQUA Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. 10a ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo Ltda, V. IV, p. 269, 1955.

⁵² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos: Teoria geral e contratos em espécie**. 3a ed. São Paulo: Editora Método, p. 421, 2008.

⁵³ FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Da permuta no Direito Brasileiro**. Revista de Direito Privado, vol. 62. São Paulo: Revista de Direito Privado. Documento eletrônico, abr.-jun. 2015.

⁵⁴ ALVIM, Agostinho. **Da compra e venda e troca**. Rio de Janeiro: Editora Forense. p. 271, 1961.

⁵⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. **Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas**. 1a ed. Rio de Janeiro: Forense. V. VIII p. 3, 2004.

compensação recíproca (art. 221 da Lei nº 556/1850 (revogado pelo Código Civil de 2002))

De outra monta, o Código Civil de 1916 trouxe no art. 1.164 que

““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 das despesas com o instrumento da troca; e II – são nulas as trocas desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento expresso dos outros descendentes”⁵⁶

O Código Civil de 2002, único a tratar especificamente do tema em sua redação original, manteve muito idêntica à redação do disposto no Código Civil de 1916:

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.

O legislador, por questões de ordem prática, escolheu tratar da permuta de forma superficial em sua redação, não se aprofundando sobre seus conceitos e concepções, tendo em vista que julgou haver similaridades entre a realização da permuta e a compra e venda.

3.1. CLASSIFICAÇÃO

O contrato de permuta possui características semelhantes ao de compra e venda, sendo um acordo bilateral, oneroso, comutativo, típico e consensual.

É considerado bilateral ou sinalagmática porque ambas as partes assumem obrigações mútuas no contrato. Cada contratante tem o dever de transferir ao outro o domínio de um ou mais bens, além de ser responsável por possíveis vícios ocultos e pela evicção.

O Professor Tercio Sampaio Ferraz Júnior discorre que:

“Seu caráter sinalagmático está em que da troca de coisas específicas por específico interesse recíproco nascem duas obrigações principais e correlativas de entregar uma coisa pela outra e das quais, uma é a causa da

⁵⁶ Redação dada pelo Decreto do Poder Legislativo no 3.725, de 1919.

outra, do que decorre seu caráter de contrato a título oneroso: obrigação de garantia a cargo de cada uma das partes”⁵⁷

Assim, as partes que compõem o contrato de permuta, denominadas permutantes, estarão dispostas em posições muito semelhantes, obrigando-se assim a transferir o bem, garantindo o direito de recebimento da coisa.⁵⁸

Considera-se também oneroso e comutativo porque envolve um encargo econômico para ambas as partes, ou seja, cada uma aliena um bem que funciona como pagamento pela aquisição de outro em caráter de equivalência. Quando não observada a equivalência entre os bens, é possível o equilíbrio da balança através da torna.

É por isso que, no passado, o Código Comercial fazia referência à ideia de uma dupla venda, ainda que essa não seja a descrição mais adequada para o contrato de permuta.

Ainda quanto à comutatividade, o professor Sílvio de Salvo Venosa entende que: “A permuta é contrato comutativo, porque as partes conhecem suas respectivas obrigações, visando, em princípio, prestações equilibradas no tocante aos objetos da permuta ou justo valor”⁵⁹

Agostinho Alvim também discorre sobre essa característica, definindo que

“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 da prestação, 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”⁶⁰

A natureza comutativa da permuta está associada ao fato de que o contrato busca um equilíbrio econômico razoável entre a prestação e a contraprestação, além de que ambas as partes têm ciência dos compromissos que assumem ao estabelecer

⁵⁷ FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Da permuta no Direito Brasileiro**. Revista de Direito Privado, vol. 62. São Paulo: Revista de Direito Privado. Documento eletrônico, abr.-jun. 2015.

⁵⁸ LOBO, Paulo. **Direito Civil 3 - Contratos**. São Paulo: Saraiva. E-book, p. 269, 2017.

⁵⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Atlas, p. 1215, 2019.

⁶⁰ ALVIM, Agostinho. **Da compra e venda e troca**. Rio de Janeiro: Editora Forense. p. 18, 1961.

o contrato, pois devem conhecer ou ter ciência do seu bem e do bem que receberão a partir da permuta.

As partes podem convencionar que o valor econômico do bem a ser alienado é menor daquele adquirido, neste caso, “se a desigualdade for muito grande e intencional, por parte de quem receba menos, o contrato será misto de doação, o que ocorre também na compra e venda.”⁶¹

Em alguns casos, as partes podem acordar o pagamento de uma quantia em dinheiro, conhecida como torna, objetivando que haja um equilíbrio econômico na troca de coisas de valores desiguais, fato que de igual forma não descaracteriza o contrato de permuta, salvo se esse valor sobrepuser aquele do bem permutado, sendo considerado assim o tratamento da compra e venda.

A permuta é considerada típica ou nominada, o que significa que possui normas previstas em lei que regulam sua estrutura e características. Contratos típicos asseguram maior segurança jurídica às partes, uma vez que a legislação estabelece requisitos e condições específicas para sua validade e execução. No caso dos contratos de troca, a lei orienta a formação do vínculo e as obrigações entre as partes.

A troca é um contrato consensual, ou seja, aperfeiçoa-se pelo simples acordo de vontades. Não há necessidade de formalidades complexas para sua validade, pois a manifestação mútua de consentimento já é suficiente para que o contrato tenha eficácia jurídica.

No entanto, quando a troca envolve imóveis, a lei exige certas formalidades adicionais. Nesses casos, o contrato de permuta de imóveis, a efetivação da transferência do domínio, está sujeito, ainda, ao registro do título perante o cartório de Registro de Imóveis competente.⁶²

Em atenção à forma, a permuta recebe tratamento especial quando a transferência do bem alcança valores iguais ou superiores a trinta vezes o maior

⁶¹ FILHO, Nicolau Balbino. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16^a ed. São Paulo: Saraiva, p. 567, 2012.

⁶² Art. 1.227 do Código Civil: Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

salário mínimo vigente, devendo assim ser celebrada na forma escrita e por instrumento público, sob pena de nulidade do negócio. Formalidade é essencial para a validade do contrato, segundo disposto no artigo 108 do Código Civil:

Art. 108 do Código Civil: Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Para os demais casos, tendo em vista que a aplicabilidade mais comum seja em coisas de pequeno valor, a troca pode ser realizada através de instrumento particular ou até mesmo verbalmente.

Quanto à execução do contrato de permuta, ela ocorre em um só ato: a entrega das coisas permutadas. No entanto, nos casos em que há a transferência do bem em momento futuro, é possível que seja diferida no tempo. Exemplo dos casos onde a permuta ocorre por fração ideal de terreno por unidades autônomas futuras a serem construídas no local.

3.2. OBJETO

A permuta pode abranger quaisquer bens que sejam passíveis de comercialização ou direitos disponíveis das partes envolvidas.

Conforme mencionado anteriormente, o Código Comercial, no artigo 221, estabelece que tudo o que é suscetível de venda também pode ser objeto de troca.

Desse modo, a permuta permite a troca tanto de bens materiais quanto imateriais, incluindo bens móveis e imóveis, fungíveis e infungíveis, consumíveis e não consumíveis. Isso amplia as possibilidades de negociação, uma vez que permite maior flexibilidade ao incluir uma ampla variedade de itens e direitos passíveis de troca.

Observando a aplicação analógica das disposições da compra e venda nos contratos de permuta, o art. 481 do Código discorre que “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.”

Neste turno, quando utilizado o termo *domínio*, tradicionalmente aplicado quando se trata de bens corpóreos, para se referir à prestação da parte vendedora no contrato de compra e venda, bem como na permuta, estariam restritas a coisas corpóreas.

No entanto, o professor Sílvio Venosa discorre que “pela acepção aceita, não há que se restringir nem a permuta, nem a compra e venda às coisas corpóreas, pois as cessões de direito não possuem compreensão diversa da compra e venda”.⁶³ Assim, as prestações devem ser coisas ou direitos.

Admite-se, quando se trata de permuta, a possibilidade de realização do negócio por objeto indeterminável a priori, desde que determináveis, sendo representados pelo gênero e qualidade no ato da celebração do contrato.

De maneira semelhante, também é possível realizar a troca de um bem presente por um bem futuro. Esse tipo de transação é comum no mercado imobiliário, especialmente em contratos de permuta de terrenos por futuras unidades autônomas. Nesse caso, o proprietário do terreno transfere a propriedade para uma incorporadora em troca de uma área a ser construída futuramente.⁶⁴

Importante destacar que, quando há troca de coisa por serviço, não há caracterização de permuta. Este negócio é de fato um contrato inominado ou atípico, sem previsão legal. Orlando Gomes discorre no sentido de que não há permuta quando, ao invés de se entregar uma coisa, um dos contratantes representará sua parte do negócio a partir da execução de determinado serviço.⁶⁵

É diferente do que ocorre nos contratos padrões de permuta utilizados amplamente nas incorporações imobiliárias, nos quais há, por parte do proprietário permutante, a transferência do terreno à incorporadora que, como contraprestação, promete a entrega de unidades futuras do empreendimento que será construído no imóvel após a obtenção do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se). Nestes casos, a

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. 11. ed. São Paulo: Atlas, v. 3, 2011.

⁶⁴ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compra e venda, troca ou permuta**. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 138, 2005

⁶⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 25ª ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 270, 2002.

incorporadora adquire a obrigação de entregar as unidades aos permutantes, sem, no caso, prestar serviço a ele.

Tendo isso em vista, observa-se a seguir a diferenciação da permuta quando se trata do objeto que será parte do negócio

3.2.1. Permuta simples

Quando falamos de permuta simples, os imóveis de ambos os permutantes estão perfectibilizados, sendo assim realizada uma troca entre os bens, sem condicionamento a situações futuras.

Essa troca não necessariamente ocorre entre imóveis, entende-se que há uma equivalência entre os bens, podendo ser utilizados para bens móveis para gerar equivalência.

Segundo Marcus Vinícius Motter Borges e Jessica Costa

“Na permuta tradicional, os permutantes dispõem de imóveis já existentes e estabelecem as condições de transferência, na maioria das vezes concomitante, da posse e da propriedade sobre estes. A intenção dos contratantes é unicamente a de troca dos bens, o que pode exigir, para fins de equivalência de valores, complementação de uma das partes”

Dessa maneira, a permuta simples ou “tradicional” busca a realização de um negócio presente e equitativo entre os bens permutados, sendo assim realizada uma troca direta sem a interdependência em condições futuras.

3.2.2. Permuta com torna

Frequentemente, os bens envolvidos em uma permuta possuem valores de mercado diferentes. Nessa situação, é permitido que uma das partes pague à outra uma quantia em dinheiro, conhecida como “torna” ou “volta”, com o objetivo de equilibrar economicamente o acordo entre os contratantes.

Isso ocorre pois, segundo Paulo Lobo, “para os permutantes, o valor das coisas é estipulado subjetivamente, à margem dos preços que regem o mercado. O que o

permitente quer é somente obter o outro bem concreto que outra pessoa possui, a qual está igualmente interessada nesse outro objeto que o primeiro também possui”⁶⁶

Esta modalidade não é disciplinada pela legislação brasileira, no entanto, a Instrução Normativa 107, de 14 de julho de 1988, da Receita Federal, define permuta imobiliária como “toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes, o pagamento de parcela complementar em dinheiro aqui denominada torna”.

Nestes casos, define-se o tratamento a ser adotado em cada caso - permuta ou compra e venda -, conforme a jurisprudência majoritária e os estudos doutrinários, através de um critério quantitativo, com a sobreposição de um negócio sobre o outro com base no valor atribuído ao bem e na quantia paga em dinheiro.

Dessa maneira, se o valor pago em dinheiro for menor que o valor atribuído ao bem, o contrato é qualificado como de permuta. No entanto, caso o valor atribuído ao bem seja igual ou inferior àquele valor dado como pagamento ao negócio, será caracterizado como compra e venda, desvirtuando a permuta⁶⁷. Os Códigos Civis português⁶⁸, mexicano⁶⁹ e argentino⁷⁰ definiram isso expressamente.

O professor José Osório⁷¹ entende que não deve ser avaliado o negócio a partir meramente dos critérios quantitativos, mas observando o critério subjetivo, observando qual é a real intenção da vontade das partes, que devem ser traduzidas nos contratos ou apuradas pelas circunstâncias do negócio:

Muitas vezes, as partes quiseram celebrar uma compra e venda e, no entanto, a parte em dinheiro foi inferior ao valor da coisa. É o que acontece, por

⁶⁶ LÔBO, Paulo. **Direito Civil — 3 — Contratos**. São Paulo: Saraiva, E-book, 2017.

⁶⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Grupo GEN. E-book. p. 267-268, 2019.

⁶⁸ Art. 335 do Código Civil Português: Se os direitos forem desiguais ou de espécie diferente, prevalece o que deva considerar-se superior

⁶⁹ Art. 2.250 do Código Civil Mexicano: Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será permuta.

⁷⁰ Art.1356 do Código Civil argentino: Si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa, y de venta en el caso contrario.

⁷¹ AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Compra e venda, troca ou permuta**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

exemplo, na compra de um veículo novo, dando o velho como parte de pagamento. Ainda que o valor em dinheiro seja inferior ao valor do carro usado, parece mais realista ver aí a intenção de comprar um carro novo.

Outras vezes, recebe-se maior importância em dinheiro e o que se quer, por motivos subjetivos, é realmente obter a propriedade da coisa dada em permuta.

Uma outra vertente, adotada pelos doutrinadores Caio Mario⁷² e Sylvio Capanema⁷³, influenciada pela jurisprudência francesa, une os elementos quantitativos e subjetivos, quando considera que o contrato de permuta não é descaracterizado se há desigualdade de valores dos bens envolvidos, exceto nos casos em que a torna sobreponha tanto o valor do bem que a prestação pecuniária se torne o principal ponto do negócio.

3.2.3. Permuta por unidade futura

A permuta por unidade futura consiste na permuta ou promessa de permuta de fração ideal de um terreno por unidades futuras de um empreendimento erguido sobre o imóvel. Assim, o terrenista transfere ao incorporador parte do seu terreno, resguardando para si parte dele, para construção de empreendimento, obrigando o incorporador a reserva de unidades imobiliárias ao permutante-terrenista.⁷⁴

Neste modelo, segundo Rodrigo Cury, “a incorporadora, interessada em promover o empreendimento imobiliário, dividido em unidades autônomas sob o regime de condomínio edilício, oferece ao proprietário do terreno uma ou mais unidades futuras que integrarão tal empreendimento. Assim, o terreno (coisa presente) é trocado por unidades autônomas a construir (coisa futura)”⁷⁵

⁷² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, v. 3, p. 124, 1995.

⁷³ SOUZA, Sylvio Capanema de. **Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense. VOL. VII, 2004.

⁷⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 4. ed. (rev e ampl.) São Paulo. Forense, p 232, 2017.

⁷⁵ CURY BICALHI, Rodrigo. **Permuta Imobiliária e Fraude à Execução**. Revista dos Tribunais, vol. 963. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan. 2016.

Este formato está contido nos arts. 32, alínea “a” e 39 da Lei 4.591/1964, visto que é recorrentemente utilizado quando falamos de incorporação imobiliária. Neste sentido, José Osório explica que:

“No direito brasileiro, a permuta tem sido muito usada - seja como contrato definitivo, seja como preliminar - nas incorporações imobiliária, em que o dono do terreno, ou compromissário comprador, dá o terreno em troca de coisa futura, ou seja a área ser construída”⁷⁶

Há previsão também no Código Civil, quando no art. 483 se permite utilizar analogicamente as condições da compra e venda para a permuta.

É importante destacar que para a realização da permuta é necessário que o objeto deva ser lícito, determinado ou determinável. Quando falamos de permuta por área construída é cediço que o objeto permutado não necessita estar pré determinado em contrato tendo em vista que não é possível saber suas definições pois nem construído está. É coisa futura a ser determinada.⁷⁷

Os atrativos nessa modalidade de negócio imobiliário residem na possibilidade de angariar fundos para financiar o projeto a partir da comercialização de unidades futuras, que nem sequer estão determinadas em um momento inicial.

Paulo Lobo descreve perfeitamente essa dinâmica:

Exemplo fricante de permuta de coisa existente com coisa futura são os contratos muito frequentes entre o proprietário de um imóvel que permuta com o apartamento edilício que será construído pelo incorporador permutante. Esse fenômeno está ligado a vida contemporânea, em virtude da necessidade crescente de edificações para fins residenciais, com redução de custos de investimento ao incorporador. O proprietário de um imóvel urbano (terreno, ou casa a demolir), em vez de vendê-lo ou construir sobre ele, prefere cedê-lo a uma construtora ou a um incorporador em troca de um número determinado de apartamentos de novo edifício que vai construir. O construtor ou incorporador não necessitará de desembolsar qualquer importância para adquirir o imóvel. Esses negócios provocaram uma grande revitalização do contrato de permuta, cuja escassa atribuição de importância era demonstrada pela referência a um único artigo a ele destinado no Código Civil”⁷⁸

⁷⁶ AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Compra e venda, troca ou permuta**. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 138, 2005

⁷⁷ BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Incorporação Imobiliária**. In: BORGES, Marcus Vinicius Motter (coord.). Curso de direito imobiliário brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, Thomson Reuters Brasil, p. 446, 2021

⁷⁸ LÔBO, Paulo. **Direito Civil — 3 — Contratos**. São Paulo: Saraiva, E-book, 2017.

Interessante pontuar que a permuta por área construída não necessariamente precisa ocorrer dentro do mesmo terreno. Ou seja, é possível que o terrenista-permutante tenha direito a uma unidade futura em outro empreendimento daquele incorporador, sem afetar a característica do negócio.

No entanto, o mais comum de ocorrer dentro do mercado imobiliário é a permuta por unidades futuras na área do local permutado. Em relação à formalização e registro desse ato, Luiz Rodrigo Lemmi pontua que:

“deve ser feito simultaneamente o registro da aquisição do imóvel pelo incorporador; o registro da incorporação e o registro na mesma matrícula da aquisição das unidades em construção pelo ex-proprietário do terreno, o que configura uma situação que pode gerar certa perplexidade a desavisados, pois serão feitos vários registros na mesma matrícula”⁷⁹

Neste modelo, a empreendedora será responsável por todas as atividades referentes à implantação do empreendimento pretendido, possibilitando a viabilidade do negócio através do levantamento topográfico, regularização da área junto às entidades públicas, aprovações de projetos e execução.

Este fator altera a estruturação do contrato, pois o objeto central, que seria a transferência do bem, está predisposto pela obrigação preliminar de viabilizar o empreendimento, que está condicionada ao empreendedor. Por tal razão, é comumente utilizada a figura da promessa de permuta, tendo em vista que a perfectibilização apenas ocorrerá após a realização de atividades preliminares.

Assim, Daniel Aureo de Castro explica que, já que ‘as unidades prometidas ao vendedor do terreno ainda não existem, quando firmado o contrato, o instrumento mais adequado nos parece ser a promessa, que se torna efetiva quando a construção estiver devidamente concluída.’⁸⁰

Ainda é importante destacar que a permuta pode abranger todo o imóvel ou parte dele: a permuta com retenção, segundo Olivar Vitale⁸¹. Esta prática consiste em o incorporador oferecer, em troca do terreno, as acessões a serem edificadas, que

⁷⁹ RODRIGO LEMMI, Luiz. **Incorporação Permuta e Registro**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90, 2021.

⁸⁰ CASTRO, Daniel Aureo de. **Direito Imobiliário Atual**, 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, p. 201, 2014.

⁸¹ VITALE, Olivar. **Contratos imobiliários**. In: Curso de direito imobiliário brasileiro, BORGES, Marcus Vinicius Motter (coord.). São Paulo: Revista dos Tribunais, Thomson Reuter Brasil, p. 191, 2021.

serão aderidas àquela fração ideal reservada pelo permutante terrenista para posteriormente serem convertidas em unidades autônomas.

Esse tipo de atividade garante uma economia tributária aos contratantes, como também segurança ao permutante terrenista, já que não transfere a totalidade do imóvel à incorporadora, reservando fração para posterior conversão em unidades.

Diante do exposto, é possível observar a importância desta modalidade de permuta para a formação e constituição da incorporação imobiliária, sendo ferramenta para redução de custos operacionais, revelando benefícios a ambos os contratantes.

3.2.4. Permuta financeira

Em contrapartida à permuta simples e à permuta por área construída, que estavam assim designadas pelo seu objeto, coisa atual ou coisa futura respectivamente, a permuta financeira não deveria assim ser qualificada.

Trata-se de modelo onde o terrenista permutante atua junto ao empreendedor, formando uma parceria imobiliária, assim fazendo parte do desenvolvimento do empreendimento e recebendo parte do lucro na venda das unidades futuras, de maneira proporcional. Ao fim, o permutante terrenista receberá o valor da comercialização da sua unidade correspondente caso fosse uma permuta por área construída, segundo tabelas adotadas pelo empreendedor, reduzindo custos tributários, comissão de corretagem, marketing e outros custos que possam inferir.

Assim, deve-se observar a permuta financeira como uma operação de compra e venda, ainda que o valor não seja fixo, o preço possui critérios para ser determinado, observando as questões mercadológicas.⁸²

3.3. RESPONSABILIDADE DAS PARTES E EFEITOS

A principal obrigação decorrente da permuta, ao fim, para perfectibilizar a troca recíproca e simultânea dos bens, é a realização da transferência do imóvel. Tendo em

⁸² AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Compra e venda, troca ou permuta**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

vista que não há pagamento de preço, como na compra e venda, o negócio está completo quando ocorre a troca de titularidade do bem.

Diante disso, entende-se que a transferência é obrigação principal e que dela decorrem as demais obrigações.

Essas podem ser consideradas a responsabilidade sobre os custos de transferência (escritura e averbação), que conforme art. 533 da Lei 4.591/1964 será rateado entre os contratantes, salvo disposição contrária.

Ainda, o pagamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), visto que pode haver uma série de transferências, será arcado por sua quota no negócio realizado.

Outro ponto a se atentar é a transmissão da posse do bem, que se faz necessário a previsão do tempo e condições para a transferência de posse que, após ser realizada, recai sobre o permutante recebedor a responsabilidade exclusiva sobre as despesas e tributos que incidem sobre a propriedade.

As condições da entrega do imóvel são obrigações inerentes à permuta, tendo em vista que deve se assumir a responsabilidade frente à usabilidade e às condições jurídicas e urbanísticas.

Nessas condições, observando a transferência como objeto central, Paulo Lobo expressa que “cada permutante é responsável pela coisa que deverá entregar, na condição de transmitente (tradens), até a data da tradição, e pela coisa recebida a partir da tradição desta, quando assume a posição de permutante accipiens”⁸³.

Observando especificamente a permuta por área construída, a obrigação principal continua sendo a mesma: transferência do imóvel. Contudo, tendo em vista se tratar de unidades futuras, a obrigação principal pode ser dividida em duas. Primeiro, a obrigação de licenciar e construir o empreendimento e, em um segundo ato, transferir a unidade.

⁸³ LÔBO, Paulo. **Direito Civil — 3 — Contratos**. São Paulo: Saraiva, E-book, 2017.

Para Marcus Vinícius Motter Borges e Jessica Costa

“Na permuta imobiliária por área construída, o proprietário (permutante terrenista) transfere a titularidade do terreno para a empreendedora, que passa a desenvolver no local um projeto imobiliário. As obrigações da empreendedora, na qualidade de permutante, vão além da transferência em si: a viabilização e construção da edificação passam a integrar a obrigação principal”⁸⁴

Esse fato implica no contrato de permuta por área construída obrigatoriamente prever como será realizado o desenvolvimento do empreendimento, para que assim seja possível a perfectibilização da obrigação principal.

Salienta-se também que, além das obrigações ao empreendedor, podem se estender ao permutante terrenista quando esse, antes de realizar a transferência do imóvel, tem o dever de realizar algum ato para perfectibilizar a utilização do imóvel, como por exemplo a retificação do registro público.

Nos casos em que houver o inadimplemento do contrato de permuta, a parte afetada pode requerer a devolução do bem que entregou diante da exceção do contrato não cumprido. Para Venosa, “Enquanto na compra e venda existem obrigações distintas, pagamento de preço e entrega da coisa, na permuta os contratantes têm idêntica obrigação, qual seja, entregar a coisa”⁸⁵

Nos casos em que há perecimento da coisa nos contratos, para Cunha Gonçalves, aplica-se o princípio do *res perit domino* definido no artigo 492 do Código Civil “até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador”. Esse dispositivo determina que a responsabilidade pelos riscos do objeto vendido é atribuída ao vendedor até que a entrega efetiva ocorra, ao passo que o comprador responde pelos riscos relativos ao preço a partir do momento em que este se torna exigível.

⁸⁴ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Manual dos contratos imobiliários**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2023.

⁸⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. 11^a ed. São Paulo: Atlas, VOL. 3, 2011.

Enquanto na permuta, o perecimento da coisa causaria a extinção do contrato e, caso já houvesse sido entregue o bem parte do negócio, teria este que ser devolvido.

Em caso de deterioração de um dos bens permutados, a parte prejudicada tem o direito de solicitar a resolução do contrato com a restituição do bem que entregou. Alternativamente, pode optar por uma redução do valor atribuído ao bem recebido, com a possibilidade de compensação mediante o pagamento de uma torna.⁸⁶

Nessa linha, sobre a ótica da permuta por área construída, haverá a possibilidade de rescisão do contrato, tendo em vista a impossibilidade do cumprimento do empreendimento por parte do incorporador, que acarreta a devolução do imóvel ao permutante terrenista, conforme art. 40, § 2º da Lei de Incorporações.

Pela disposição legal, quando a rescisão ocorre havendo sido realizadas construções sobre o imóvel, fica obrigado o permutante a ressarcir os adquirentes em valor aferido da parte da construção realizada versus a sua cota parte no empreendimento.

Portanto, é possível observar que do contrato de permuta se dispõe uma quantidade de responsabilidades aos permutantes, que, observados sob a ótica da incorporação imobiliária, necessitam de maior investigação, possibilitando aferir a qual dos integrantes da relação recai a responsabilidade pelo insucesso do empreendimento.

É exatamente isso que será abordado no capítulo seguinte, onde, observando por diferentes escopos, será avaliada a responsabilidade do permutante terrenista, observando os atos realizados antes e depois do registro da incorporação imobiliária, a influência do Código de Defesa do Consumidor frente às responsabilidades existentes e as definições legais que venham a ser aplicadas para qualificar uma responsabilidade considerada limitada.

⁸⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. **Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense. VOL. VII, 2004.

4. RESPONSABILIDADE DO TERRENISTA SOBRE OBRIGAÇÕES QUE RECAEM ORIGINALMENTE SOBRE O INCORPORADOR NA PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA

Observando a estrutura da incorporação imobiliária, amplamente discutida no primeiro capítulo, é possível observar a quantidade de atividades e decisões de controle existentes na pessoa do incorporador. Como coordenador do empreendimento imobiliário, o incorporador adota uma série de medidas (nas 3 fases da incorporação) para que, ao fim, seja possível a entrega das unidades imobiliárias.

Tendo em vista que o incorporador detém as rédeas da incorporação, o legislador entendeu responsabilizá-lo pelo atingimento do seu objetivo final, no art. 31, caput, da Lei nº 4.591/1964⁸⁷. Referido artigo dispõe expressamente que a responsabilidade diante das situações que venham a malograr o empreendimento recai sobre aquele que é o incorporador do empreendimento.

Dessa maneira, é necessário definir quem seria o incorporador, o responsável pela atividade empresarial da incorporação imobiliária, para assim poder responsabilizá-lo.

A Lei de Incorporações, notadamente o artigo 29⁸⁸, define as atividades que, em tese, seriam realizadas pessoalmente e exclusivamente pelo incorporador. Basicamente, considerando os conceitos já abordados e a literalidade do referido dispositivo legal, as obrigações principais do incorporador são de “entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”. Destas obrigações principais decorrem as vinculadas de projetar, viabilizar e construir o empreendimento e de garantir as obras executadas.

Trazendo esses conceitos para a realização da permuta por área construída, na incorporação imobiliária, soma-se um novo participante desta relação: o terrenista.

⁸⁷ Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser

⁸⁸ 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, (VETADO) 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.

O contrato de permuta por área construída tem como princípio, fato abordado no Capítulo II, a entrega pelo proprietário do terreno da sua propriedade ao incorporador, na esperança de receber unidades futuras construídas no local.

Assim, de maneira geral, incorporador e permutante terrenista estão em posições muito diferentes dentro da incorporação. O incorporador como gerente do empreendimento, dotado de responsabilidades para sua conclusão; O permutante, um adquirente, que utilizou a permuta como forma de pagamento das unidades futuras prometidas.

Assim, possuem escopo de atuação bem diversos dentro do ciclo da incorporação. Em um cenário habitual da incorporação imobiliária, a participação do terrenista se encontra limitada à permuta do seu imóvel para realização das obras.

Surge o questionamento de quando este seria responsável por problemas no empreendimento que gerassem seu insucesso e o consequente prejuízo aos adquirentes.

Dessa maneira, é possível observar duas situações em que o permutante terrenista pode ser responsabilizado. A primeira é percebida quando o permutante terrenista realiza atos que são próprios do incorporador. Ou seja, no andar do empreendimento ou até mesmo antes do registro da incorporação, realiza atos de gestão da incorporação, aliena unidades e realiza promoção de vendas.

Nesta primeira situação, o permutante terrenista adquire para si as mesmas responsabilidades que a Lei n. 4.591/1964 concedeu ao incorporador, como gestor do negócio, ilimitada frente às perdas e danos que venham os adquirentes a sofrer.

Na segunda hipótese, ela ocorre quando ocorre a rescisão do contrato de permuta por área construída a que o incorporador deu causa. Nesta situação, a Lei n. 4.591/1964, no parágrafo §2º do art. 40⁸⁹, determinou que deverá o permutante terrenista, havendo parcela construída no terreno, devolver em favor dos adquirentes o valor referente à sua cota-parte da construção.

⁸⁹ Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno. (...)§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

Assim, a responsabilidade do permutante terrenista se encontra limitada à parcela de construção adicionada ao terreno, devendo restituir aos adquirentes que sejam prejudicados com a extinção da incorporação apenas a sua cota-parte.

Dessa forma, os subcapítulos abaixo serão alvo de estudo acerca da responsabilidade do proprietário do terreno em caso de realização da permuta por área construída, em que situações seria possível observar o que diz a Lei de Incorporações e as decisões dos Tribunais brasileiros.

4.1. MERO ATO DE ALIENAR O IMÓVEL AO INCORPORADOR

Insta destacar em primeiro plano que o permutante terrenista, quando somente realiza o ato de alienar seu imóvel em favor do incorporador para desenvolvimento do empreendimento, recebendo como pagamento unidades autônomas do empreendimento, não poderá ser responsabilizado sobre a má condução da incorporação ou problemas dela decorrentes.

Isto ocorre pois, como qualquer outro adquirente do empreendimento, o permutante terrenista será considerado como consumidor na cadeia de consumo, nos termos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor⁹⁰.

A única diferença que se pode extrair para os demais adquirentes é que o pagamento referente a suas unidades futuras foi realizado através do instituto da permuta - ou seja, a troca pelo terreno que era de sua propriedade, onde será implantado o empreendimento, por unidades construídas no local.

Esta concepção foi discorrida no Recurso Especial n. 686.198 – RJ, em que o Supremo Tribunal de Justiça entendeu da seguinte maneira:

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 nº 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 qualquer outro adquirente de unidades da incorporação. 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

⁹⁰ Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

empreendimento, mas tal circunstância não tem o condão de desvirtuar a relação de consumo.⁹¹

Nessa circunstância, o permutante terrenista atua simplesmente como adquirente - sendo equiparado a consumidor perante o incorporador - não sendo possível responsabilizá-lo pelos problemas que decorrem do empreendimento.

4.2. EQUIPARAÇÃO ENTRE PERMUTANTE TERRENISTA E INCORPORADOR: RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA PELA INCORPORAÇÃO

As obrigações solidárias se formam quando uma obrigação principal é assumida por mais de um ente, concorrendo no seu cumprimento conforme o art. 264 do Código Civil.⁹² Isso significa que ambos responderão pela obrigação por completo, e em caso de frustração, deverão ser responsabilizados pelas perdas e danos.

Assim, aplicando esta lógica no objeto de estudo proposto, o permutante terrenista assume as obrigações pertinentes ao incorporador frente aos adquirentes quando equiparado ao incorporador. Isto quer dizer que, de uma obrigação - a consecução do empreendimento imobiliário com a entrega de unidades futuras - haverá dois devedores responsáveis pelo cumprimento. É a leitura da situação aqui discutida conforme o artigo disposto.

Além disso, a responsabilização solidária entre os devedores, conforme determinado pelo art. 265 do Código Civil, “não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.”⁹³

Nesse sentido, será necessário que haja presunção legal para a solidariedade entre permutante terrenista e incorporador. A Lei 4.591/1964 impõe legalmente a solidariedade nos art. 29 e 31, como será possível notar no desenvolvimento dos próximos parágrafos.

Portanto, a primeira possibilidade de equiparação entre o terrenista e o incorporador está presente no parágrafo único do art. 29 da Lei de Incorporações:

Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda

⁹¹ **Condomínio edifício e a incorporação imobiliária.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense. p. 584, 2015.

⁹² Art. 264. Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.

⁹³ Art. 265. A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Esta situação depende de um entendimento anterior sobre a diferenciação entre alienação de fração de terreno e alienação de fração vinculada de terreno.

O Registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis tem papel singular na vinculação entre o imóvel adquirido para realização do empreendimento e o empreendimento em si. Esse registro gera a conversão das *frações do terreno* em *frações vinculadas de terreno* - vinculadas àquele empreendimento a ser erguido.

Para Arnaldo Rizzardo

“O ato de registro é de suma importância para definir a responsabilidade do próprio titular do terreno frente aos adquirentes das unidades, se a incorporação for promovida por construtor ou corretor. [...] O titular do domínio, que permitiu a incorporação sem o preenchimento dos requisitos legais, agiu imprudentemente, daí imputando-se-lhe solidariedade nas obrigações contraídas pela pessoa a quem deu sua autorização para as obras.”⁹⁴

Isto posto, demonstra-se que só nasce a vinculação após o registro junto ao Registro de Imóveis. Antes disso, inexistente a vinculação entre as frações do terreno e o empreendimento, sendo consideradas não qualificadas para as unidades autônomas futuras que se destinariam.

O parágrafo único do art. 29 aborda justamente esta hipótese. Quando há uma vinculação presumida, sem certeza, e não de fração de terreno vinculada, tendo em vista que não houve o prévio registro da incorporação.

Este é mais um dispositivo de segurança garantido ao adquirente pela Lei 4.591/1964, onde, em caso de aquisição de fração de terreno que tenha projeto construtivo elaborado, a alienação antecipada - leia-se antes do registro da incorporação - “presume-se que a alienação teve em vista uma incorporação imobiliária”⁹⁵

Para Marcus Vinícius Motter Borges “o adquirente será agraciado com a presunção de que a fração ora adquirida é uma fração vinculada de terreno, ou seja,

⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 656-657, 2021.

⁹⁵ FRACO, J. Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações Imobiliárias**. p. 24, 1991.

está vinculada ao negócio de construção, à unidade autônoma e à incorporação, ainda que inexista o seu registro perante o Registro de Imóveis.⁹⁶

A questão sobre a vinculação é amplamente aplicável à alienação da fração de terreno, que ocorre de forma inerente à alienação de unidade autônoma, sendo coisa futura⁹⁷, como ocorre na permuta por área construída. Ou seja, o permutante terrenista não poderá comercializar suas unidades antes que haja o registro da incorporação perante o Registro de Imóveis.

Portanto, deve-se compreender que a definição imposta pelo art. 29 da Lei 4.591/1964 dispõe por responsabilizar todo aquele que realizar atos que condizem com a figura do incorporador, como a alienação de fração do terreno antes do registro da incorporação, sob o ônus de adquirir para si as mesmas responsabilidades do incorporador para com os adquirentes.

O Superior Tribunal de Justiça, em caso onde houve a alienação, através do que chamou de proposta de compra, de frações de um terreno onde seria realizada a construção das unidades autônomas em condomínio edilício, sem o registro da incorporação no Registro de Imóveis, decidiu por responsabilizar o terrenista, como incorporador informal, a restituir as parcelas pagas pelos adquirentes nos termos do art. 36 da Lei 4.591/1964.⁹⁸

A segunda hipótese de responsabilidade também segue a realização de atos típicos de incorporador, mas agora com a incorporação já registrada. Assim, para caracterização da responsabilidade, deve o permutante terrenista agir ativamente no desenvolvimento da incorporação imobiliária, realizando atividades típicas do incorporador.

⁹⁶ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, p. 393, 2021.

⁹⁷ BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, p. 393, 2021.

⁹⁸ PROCESSUAL CIVIL. TÍTULO EXECUTIVO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. 1. ADQUIRENTES QUE, ANTE A FALTA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DA INCORPORAÇÃO E, BEM ASSIM, DO INÍCIO DAS OBRAS DO EDIFÍCIO, AFORAM EXECUÇÃO PARA REAVER OS VALORES PAGOS AO INCORPORADOR, EXIBINDO COMO TÍTULO O RESPECTIVO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA (ART. 585, VII, DO CPC, C/C. ART. 36, LEI 4.591/64) 2. DECISÕES LOCAIS QUE, SEM DISCREPÂNCIA, RECUSARAM A LIQUIDEZ E CERTEZA DO TÍTULO EXECUTIVO, REMETENDO OS AUTORES AS VIAS ORDINÁRIAS TENDO EM VISTA INEXISTÊNCIA DE INCORPORAÇÃO REGULAR. 3. A CONDUTA OMISSIVA DO INCORPORADOR NÃO DEVE CONSTITUIR ESTÍMULO, DE MODO A PERMITIR A SUA EXONERAÇÃO DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA LEI E DO CONTRATO. 4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (RESP N. 2.972/GO, RELATOR MINISTRO BUENO DE SOUZA, QUARTA TURMA, JULGADO EM 23/3/1993, DJ DE 13/9/1993, P. 18563.).

O art. 31 da Lei de Incorporações alocou a responsabilidade ao incorporador, nos seguintes termos: “Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador”.⁹⁹

Soma-se a isso as condições adotadas pelo art. 30 da Lei de incorporações, o qual aborda que

“Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Para Chalhub, o incorporador, que é o titular do benefício econômico alcançado com o empreendimento, além de responsável pela realização da regularização em todas as fases da incorporação, atrai a responsabilidade pelo empreendimento e a responsabilidade civil.¹⁰⁰

Assim, quando o permutante terrenista realiza atos próprios do incorporador, ele atrai para si a personalidade do incorporador, que detém o interesse econômico da incorporação imobiliária, e consequentemente, perde o caráter exclusivo de adquirente.

Waldemar Leandro aponta que “a extensão de condição de incorporador às pessoas designadas no artigo (art. 30 da Lei 4.591/1964) é para fins de constituição de responsabilidade.”¹⁰¹

O permutante terrenista, então, assume a condição de incorporador quando realizar uma ou mais de uma atividade que pode ser considerada necessária para a concretização e comercialização da atividade da incorporação imobiliária e efetivação da construção. Dentre elas, o registro da incorporação, a venda de unidades, promoção, organização da incorporação e contratação da construção.

Para Arnaldo Rizzardo:

“A incorporação deve ser reconhecida, para efeito das relações entre o incorporador e os adquirentes, não só a partir do momento da aprovação do projeto de construção, mas desde o encaminhamento à autoridade administrativa para a aprovação. O alienante da unidade responderá como incorporador, na esteira do parágrafo único do art. 29 da Lei n. 4.591/1964. [...]

⁹⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 7 dez. 2024.

¹⁰⁰ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense. p. 481, 2019.

¹⁰¹ LEANDRO, Waldemar. **Edificações e incorporações em condomínio**. Rio de Janeiro: Alba. p. 167, 1966

No entanto, a questão deve ser bem compreendida. Para estender a responsabilidade ao proprietário do terreno, não bastam a mera transferência e o início de obras e vendas de unidades a interessados. Mister a verificação de atos que revelem a participação do proprietário do terreno na venda ou promessa de venda de unidades antes dos registros da incorporação, no encaminhamento da incorporação, nos anúncios ou propagandas, na execução do empreendimento"¹⁰²

Categórico, Rizzardo destaca a necessidade de participação ativa do proprietário do terreno no empreendimento constituído pela incorporação.

A extensa gama de julgados avaliados demonstra que o tema já foi extensamente debatido no Egrégio Supremo Tribunal de Justiça, trazendo à discussão o escopo de enquadramento e qual o limite de responsabilidade entre o permutante terrenista e o incorporador:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INEXECUÇÃO CONTRATUAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO.

(...)

3. A Lei de Incorporações (Lei 4.591/64) equipara o proprietário do terreno ao incorporador, desde que aquele pratique alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, atribuindo-lhe, nessa hipótese, responsabilidade solidária pelo empreendimento imobiliário. Na hipótese vertente, todavia, a jurisdição ordinária consignou, mediante ampla cognição fático-probatória, que a ora recorrida limitou-se à mera alienação do terreno para a incorporadora, que tomou para si a responsabilidade exclusiva pela construção do referido empreendimento.

(...)

(REsp. 830.572/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011)

Em especial um se destacou. O REsp n. 1.536.354, de relatoria do Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, vem a corroborar com o que foi discorrido nos parágrafos anteriores, possuindo a seguinte ementa:

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E **VENDA** DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. **PROPRIETÁRIO** PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. [...]1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e **venda** para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.2. O **proprietário** permutante do **terreno** não responde pelos atos de **incorporação** quando se limita à mera alienação do **terreno** para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e

¹⁰² **Condomínio edilício e a incorporação imobiliária**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, p. 584, 2015.

analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do **terreno** figurou nos contratos de promessa de compra e **venda** ora na condição de "vendedora" ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.[...]10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos. (REsp n. 1.536.354/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7-6-2016, DJe de 20-6-2016).

No caso concreto, a Tao Empreendimentos busca a ilegitimidade passiva por ser permutante terrenista da incorporação em questão. No entanto, ao firmar os contratos de compra e venda constando como vendedora, indicou aos adquirentes determinada solidariedade com o incorporador do empreendimento.

Assim, o e. STJ decidiu por determinar a legitimidade pela aquisição das responsabilidades do incorporador, visto que participou ativamente do empreendimento, realizando atividades ou se deixando confundir como o incorporador.

No mesmo sentido, os tribunais inferiores vêm se debruçando sobre o tema, acompanhando o que define o e. STJ, como a exemplo das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Cerceamento de Defesa – Inexistência - Legitimidade passiva ad causam e responsabilidade solidária de todos os requeridos – Proprietários do terreno – Equiparação ao incorporador por terem cedido em nome próprio unidades antes da conclusão do empreendimento – Inteligência do art. 30 da Lei n. 4.591/64 - Cadeia de fornecimento – É relação de consumo o negócio jurídico que envolve a realização de empreendimento de loteamento com a negociação das unidades imobiliárias – Prazo para entrega do empreendimento não cumprido – Resolução devida – Restituição integral das importâncias pagas – Não cumulação com perdas e danos – Recursos desprovidos.

(TJ-SP - AC: 10279584620218260506 Ribeirão Preto, Relator: Alcides Leopoldo, Data de Julgamento: 24/08/2023, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/08/2023)

O referido acórdão tem como objeto a rescisão do contrato de compra e venda entre a adquirente, ora apelante, e em face do incorporador e do permutante terrenista pleiteando a rescisão diante do atraso das obras.

Neste caso, operou-se a extensão da responsabilidade do incorporador para os terrenistas, tendo em vista que realizaram a cessão de direitos sobre as unidades que detinham, antes da conclusão das obras, aplicando-se o que se vislumbra no art. 30 da Lei 4.591/1964.

Assim, como discutido ao longo do subtópico, ao ceder o direito sobre as unidades a terceiros, realizou ato próprio do incorporador, anexando a si as responsabilidades sobre o atraso nas obras.

Em outro caso em que houve a responsabilização do permutante terrenista, o egrégio Tribunal de Santa Catarina decidiu na seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. DEMANDA PROPOSTA CONTRA OS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS E, TAMBÉM, CONTRA AS EMPRESAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO LOTEAMENTO JARDIM RECANTO DA ILHA. INTERLOCUTÓRIO QUE RECONHECE A ILEGITIMIDADE DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DOS TERRENOS NEGOCIADOS COM OS AGRAVANTES E JULGA EXTINTO O PROCESSO EM RELAÇÃO A ELES. INSURGÊNCIA DOS DEMANDANTES. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. TESE ACOLHIDA. DEMANDADOS QUE, EMBORA NÃO TENHAM PARTICIPADO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA PELO QUAL OS AUTORES ADQUIRIAM OS IMÓVEIS LITIGIOSOS, FIGURAVAM, QUANDO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO, COMO PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS DOS BENS. AUTORES QUE, ADEMAIS, INDICAM OS LITISCONSORTE COMO CO-INCORPORADORES E CONSIDERAM A CIRCUNSTÂNCIA FATOR DECISIVO AO FECHAMENTO DOS NEGÓCIOS. CONDIÇÕES DA AÇÃO QUE DEVEM SER VERIFICADAS IN STATUS ASSERTIONIS. EXCLUSÃO DOS LITISCONSORTES QUE, NESSE CENÁRIO, AFIGURA-SE INCORRETA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. A legitimidade das partes devem sempre ser analisada in status assertionis, nos exatos termos em que o fato constitutivo do direito pleiteado foi deduzido na petição inicial, razão por que, se os demandantes sustentam que os proprietários registrais do imóvel onde seria implantado um loteamento, embora não participando diretamente do contrato que ajustaram com a construtora e a incorporadora, atuaram mediante atos tendentes a viabilizar o empreendimento, devem figurar no polo passivo da ação que busca o cumprimento de obrigação de fazer e indenização, pois nessa singular situação, à luz da Lei 4.591/64, o modo de proceder dos detentores do domínio os equiparam a figura do incorporador, tornando-os devedores solidários.

(TJ-SC - AI: 40161363420188240000 Capital 4016136-34.2018.8.24.0000, Relator: Jorge Luis Costa Beber, Data de Julgamento: 04/07/2019, Segunda Câmara de Direito Civil)

Dessa maneira, observando os casos discutidos, é possível conceber que a responsabilização solidária entre o incorporador e o permutante terrenista se fundaria na realização de atos de incorporação pelo permutante. Assim, realizar a alienação de unidades, promover o empreendimento ou realizar a regularização do mesmo seriam atos capazes de responsabilizar o permutante pelo insucesso do mesmo, devendo ressarcir os adquirentes.

4.2.1 A responsabilidade Civil do terrenista a luz do CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

O ordenamento jurídico brasileiro estabeleceu o Código de Defesa do Consumidor como ferramenta para proteção do sistema econômico, evitando que a hipersuficiência das empresas se sobrepusesse aos direitos dos consumidores.

Dessa maneira, ao analisar a responsabilidade do terrenista permutante quanto ao insucesso do empreendimento regido pela incorporação imobiliária, deve-se observar também o escopo do Código de Defesa do Consumidor.

Isto porque, como discutido no Subtópico 2.2.2, o Código de Defesa do Consumidor é comumente aplicado na relação entre incorporador-adquirente, tendo em vista que o primeiro ente dessa relação pode ser enquadrado na condição de fornecedor¹⁰³, sendo este último caracterizado como quem desenvolve “atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”.

Ainda, o adquirente da unidade autônoma será considerado consumidor nos termos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor¹⁰⁴. Bem como, a partir disso, é possível considerar o imóvel como produto, já que o Código de Defesa do Consumidor define no art. 3º, §1º que:

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

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

Para Melhim Namem Chalhub¹⁰⁵

o Código de Defesa do Consumidor, que veio sistematizar as ideias caracterizadoras do atual estágio da evolução da teoria contratual realçando a função social do contrato e privilegiando a boa-fé objetiva e o equilíbrio do contrato. O Código de Defesa do Consumidor equipara o contrato de incorporação ao contrato de consumo, suprimindo eventuais lacunas do sistema

¹⁰³ Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços

¹⁰⁴ Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

¹⁰⁵ O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor, "in" Revista de Direito Imobiliário – IRIB nº50, p 109.

de proteção estruturado pela Lei das Incorporações, notadamente no que tange às cláusulas gerais

Assim, uma série de normativas legais que devem ser aplicadas concomitantemente à incorporação, coexistindo: Lei n. 4.591/1964, Código de Defesa do Consumidor e Código Civil.

Observando essa condição, ainda que haja regulamentação mais específica sobre o tema (Lei 4.591/1964 - Lei de incorporações), nota-se que o Código de Defesa do Consumidor é utilizado como suporte legal para atender, harmonicamente com a lei mais específica, os direitos do adquirente.

Portanto, diante da condição de existência da relação de consumo, onde constam a presença dos sujeitos - fornecedor e consumidor, incorporador e adquirente respectivamente - e do objeto - unidade futura do empreendimento - inafastável a incidência do Código de Defesa do Consumidor frente à incorporação imobiliária.

Dos cenários possíveis, via de regra, entende-se que o proprietário que apenas permuta seu terreno em troca de unidades autônomas futuras, e realiza posteriormente a venda para os terceiros adquirentes, não está inserido na cadeia de relação de consumo. O incorporador é quem vai ser responsabilizado pelas obrigações conjuntas de projeção, construção e entrega do empreendimento.

Esta conclusão é retirada do conceito de que, para integrar a cadeia de consumo, é necessário que haja uma “finalidade comum” entre os entes desta relação, conforme discorre Cláudia Lima Marques¹⁰⁶. No caso da incorporação imobiliária, a finalidade comum atrelada ao incorporador é a aferição de lucro com a venda de frações ideais vinculadas às unidades autônomas futuras.

O permutante terrenista, diferente deste contexto, apenas realiza a alienação do seu terreno para realização do empreendimento, esperando como finalidade a construção do empreendimento e a entrega das unidades autônomas que são prometidas no contrato de permuta, o que o afasta da condição de fornecedor atrelado ao incorporador.

É possível ver esse entendimento em julgado do egrégio Superior Tribunal de Justiça, Resp. 686.198/RJ, o qual define:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INEXECUÇÃO CONTRATUAL.

¹⁰⁶ MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 5. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 402, 2006.

AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. INAPLICABILIDADE DO DIREITO DO CONSUMIDOR.

(...)

2. A Lei de Incorporações (Lei n. 4.591/1964) equipara o proprietário do terreno ao incorporador, desde que aquele pratique alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, atribuindo-lhe, nessa hipótese, responsabilidade solidária pelo empreendimento imobiliário.

3. No caso concreto, a caracterização dos promitentes vendedores como incorporadores adveio principalmente da imputação que lhes foi feita, pelo Tribunal a quo, dos deveres ínsitos à figura do incorporador (art. 32 da Lei n. 4.591/1964), denotando que, em momento algum, sua convicção teve como fundamento a legislação regente da matéria, que exige, como causa da equiparação, a prática de alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, ou seja, da promoção da construção da edificação condominial (art. 29 e 30 da Lei 4.591/1964).

4. A impossibilidade de equiparação dos recorrentes, promitentes vendedores, à figura do incorporador demonstra a inexistência de relação jurídica consumerista entre esses e os compradores das unidades do empreendimento malogrado.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1065132/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/06/2013, DJe 01/07/2013).

Dessa maneira, observa-se que, para ser possível afastar o permutante-terrenista da cadeia de fornecedores da relação de consumo, de maneira a responder como tal, este não deve realizar atos que são intrínsecos e vinculados ao incorporador, limitando-se à alienação do terreno para construção do empreendimento.

Caso permutante realize a contratação de empresa ou realize por conta própria a construção do edifício; promova a regularização do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, divulgue comercialmente o empreendimento, entre outros, estará se igualando ao incorporador - e, conseqüentemente, sendo parte da cadeia de relação de consumo como fornecedor - atraindo para si todas as responsabilidades atinentes aos artigos 3º, 7º, § único, 12º e 18º do Código de Defesa do Consumidor.

Ainda, atenta-se que o egrégio Supremo Tribunal de Justiça discorre sobre a teoria da aparência para poder qualificar essas situações:

RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E TEORIA DA APARÊNCIA. PRESCRIÇÃO. RENÚNCIA. ATO INEQUÍVOCO. IMPRESCINDIBILIDADE. INCORPORAÇÃO. PROPRIETÁRIO DO TERRENO E INCORPORADORA. SOLIDARIEDADE OU SUCESSÃO OBRIGACIONAL. INEXISTÊNCIA. INSOLVÊNCIA DA INCORPORADORA. RESCISÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO DO TERRENO. HAVERES DOS EX-TITULARES DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA A RECEBER DO PROPRIETÁRIO DO LOTE. LIMITAÇÃO AOS VALORES DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO ADICIONADA.

PROPRIETÁRIO QUE SE FAZ PASSAR POR COINCORPORADOR.
INCIDÊNCIA DA TEORIA DA APARÊNCIA.

(...)

4. O art. 31 da Lei n. 4.591/1964 é expresso que a iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador. Nesse passo, bem pondera e adverte a uníssona e abalizada doutrina especializada que, em vista da grande importância econômico-social da incorporação, a lei pretendeu abrir oportunidade a que terceiros ligados ao exercício da atividade pudessem desempenhar-se da incorporação, sem o investimento na compra do terreno, ao mesmo tempo em que visou incentivar os proprietários de áreas edificáveis a que permitissem a realização de um empreendimento sem assumir as inúmeras responsabilidades das incorporações.

5. O art. 40, §§ 1º e 2º, da Lei n. 4.591/1964 estabelece que, no caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno, consolidando-se no alienante, em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente. Nessa hipótese, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que tenha adicionado à unidade, salvo se a rescisão tiver sido causada pelo ex-titular.

6. É incompatível com a lei de regência o entendimento perfilhado pelas instâncias ordinárias no sentido de que a proprietária do terreno, ao rescindir o contrato de "permuta no local" - sem que lhe tenha dado causa -, em vista da insolvência da incorporadora Encol, por esse fundamento, tenha que arcar com dever contratual da falida perante os adquirentes de unidades.

7. No caso, conforme apurado pelas instâncias ordinárias e invocado como fundamento autônomo que merece ser confirmado, a recorrente Carvalho Hosken, no negócio jurídico celebrado entre a Encol e os adquirentes das unidades ideais do empreendimento, tem legitimidade passiva para responder pela resolução contratual, pois não assumiu postura passiva de simples proprietária do terreno. E que, figurando efetivamente como incorporadora, promoveu oferta publicitária desde o lançamento do empreendimento "Rio 2", vinculando imprudentemente a ele sua imagem e seu prestígio.

(REsp. 1.360.269/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 08/03/2019).

Extraí-se, portanto, que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é subsidiária aos preceitos constantes na Lei de Incorporações. No entanto, a qualificação do permutante terrenista na condição de fornecedor, ao ponto de responsabilizar-se nos termos da relação de consumo, somente ocorreria se este assumisse papel mais ativo relacionado às atividades de incorporador - agindo como tal e tomando as medidas para consecução do empreendimento.

4.3. A RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA RESCISÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO (ART. 40, §2º)

Diferente da situação acima discutida, onde o permutante terrenista está diretamente envolvido com os atos de incorporação, à atividade empresarial em si, nesta segunda hipótese se discute a possibilidade de responsabilização do terrenista, ainda que não tenha realizado atos de incorporação.

Esta espécie de responsabilidade é trazida pelo § 2º, do art. 40 da Lei de Incorporações, incidente quando ocorre o desfazimento do contrato de alienação do terreno entre incorporador e terrenista - neste caso, o contrato de permuta por área construída.

O referido artigo dispõe que:

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

(...)

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

Assim, entende-se que deverá o permutante-terrenista - quando resolvido o contrato de permuta em seu favor - compensar aos demais adquirentes com relação à parcela da construção já realizada sobre o seu terreno.

Neste caso, visualiza-se que o adquirente já despendeu quantia em favor do incorporador para execução da obra - já iniciada sobre o terreno - e que, no momento da rescisão, encontrava-se em determinada fase.

Levando em conta que a rescisão não ocorreu por motivos próprios do adquirente, nem por culpa do permutante terrenista, existe em si um desejo de ser ressarcido do valor investido junto à incorporação - neste caso já traduzido em parte da construção realizada. Este desejo foi traduzido pela Lei de Incorporações quando definiu o art. 40, §2º como mais um gatilho de proteção ao adquirente.

Esta obrigação também possui o objetivo de que seja evitado o enriquecimento sem causa do permutante terrenista, visto que haveria sob seu imóvel construção realizada utilizando o financiamento dos adquirentes que foram frustrados pelo insucesso da incorporação.

A eminente Ministra Nancy Andrighi adotou a mesma interpretação do disposto no artigo 40 e seus parágrafos ao proferir seu voto no julgamento do Recurso Especial nº 535.438/SP, nos seguintes termos:

Depreende-se que o citado dispositivo tem por finalidade resguardar o direito dos adquirentes das unidades autônomas e evitar o enriquecimento ilícito do proprietário do terreno, em havendo rescisão do contrato de alienação do terreno ou de fração ideal. Em tal hipótese, não só o terreno, como também o direito sobre a parte da edificação que já foi construída, serão transmitidos para o alienante, em cujo favor se operou a resolução, já que ficam também rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno - aquelas feitas a cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas. Dessa forma, não poderá o mencionado alienante voltar a negociar seus direitos sobre as unidades autônomas sem a prévia indenização de cada um dos ex-titulares da parcela de construção que haja adicionado à respectiva unidade.

O egrégio Tribunal de Santa Catarina já decidiu questão similar adotando o mesmo princípio:

(...)
CIVIL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INEXECUÇÃO DA OBRA - RESCISÃO - CULPA DA ALIENANTE - ALUGUEL - DESCABIMENTO - DANOS MORAIS - VALOR - RAZOABILIDADE - MANUTENÇÃO - INDENIZAÇÃO - PERDA DE UMA CHANCE - DESCARACTERIZAÇÃO - PROPRIETÁRIO DO TERRENO - QUALIFICAÇÃO - INCORPORADOR - AUSÊNCIA - ADQUIRENTES DE UNIDADES - REPARAÇÃO - CABIMENTO (...)

4 O fato de o proprietário do imóvel permutá-lo por área construída não o equipara ao incorporador, o que somente ocorre caso também aliene frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas ou aceite propostas na condição de coordenador da incorporação ou venda fração ideal de terreno quando já estivesse em vigor ou pendesse de autorização o projeto construtivo (Lei n. 4.591/1964, art. 29, caput e parágrafo único)

5 Resolvido o contrato firmado entre o dono do imóvel e o incorporador, as avenças estabelecidas entre este e os adquirentes de unidades também são desconstituídas. Consequentemente, consolida-se com o proprietário da área o direito sobre a construção, mas cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas deverá ser reparado por este, pelo valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade (Lei n. 4.591/1964, art. 40, §§ 1º e 2º).¹⁰⁷

No caso apresentado acima, o recorrente buscava fixar sobre o proprietário do terreno a qualidade de incorporador, devendo ele suportar os danos sofridos pela adquirente, observando não só o disposto no §2º art. 40 da Lei de Incorporações, mas inferindo ser o proprietário da cadeia de consumo, sendo fornecedor.

O nobre julgador afastou a previsão após expor, como já discorrido neste subcapítulo, que o proprietário do terreno não poderá ser colocado na condição de incorporador quando não realizar atos inerentes a essa figura.

¹⁰⁷ (TJSC, Apelação n. 0303592-03.2019.8.24.0023, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 18-10-2022).

No entanto, aplicou a restituição ao adquirente da parcela de construção que havia sido acrescida no imóvel, tendo em vista a execução da incorporação, antes da rescisão do contrato de compra e venda junto ao incorporador.

É preciso compreender que essa responsabilidade é limitada. Isso significa que o valor a ser restaurado aos adquirentes deve ser apurado sob a cota parte de cada, utilizando de referência a parte já construída no imóvel versus a cota parte de cada um no empreendimento, não se estendendo para perdas e danos materiais ou morais, que vieram a sofrer decorrentes do insucesso do empreendimento.

O egrégio Superior Tribunal de Justiça quando abordado para tratar sobre o assunto, entendeu no mesmo sentido exposto:

A obrigação eventualmente atribuída ao proprietário do terreno possui outra fonte jurídica, que não o título exequendo. A responsabilidade do proprietário do imóvel entregue a empreendimento imobiliário - em caso de rescisão contratual - frente aos promitentes compradores das unidades habitacionais, não guarda relação com os contratos firmados entre estes e a construtora. Decorre, isto sim, da massa imobiliária incorporada ao terreno (art.42, § 2º, da Lei n.º 4.591/64), tudo com o escopo de evitar-se enriquecimento sem causa, já que, antes, entregara à construtora imóvel não-construído e não pode, depois de rescindido o contrato de permuta, recebê-lo com benfeitorias e por elas nada pagar.
(REsp. 656.457/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2010, DJe 14/10/2010).

Neste caso, buscou a recorrente alterar o polo passivo da execução para que fosse incluído o Hospital Santa Lucia, proprietário do terreno, assim assumindo de forma solidária a obrigação do incorporador, Mater Engenharia Ltda, a restituição das parcelas pagas no empreendimento.

Argumentou que, com a rescisão da alienação entre incorporador e proprietário, este ficou com a propriedade do terreno, ocorrendo sucessão da responsabilidade.

No entanto, o Ministro Luis Felipe Salamão foi certo em dissociar, nos casos de rescisão contratual, a responsabilidade do proprietário do terreno frente aos adquirentes das unidades futuras (art. 40 da Lei de incorporação) da responsabilidade do incorporador - que efetua contrato de compra e venda com os adquirentes.

Em outro julgamento realizado pelo e. STJ, a decisão foi amparada na mesma ideia:

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.

O dever de indenização previsto no art. 40 da Lei nº 4.591/64 deve limitar-se à vantagem financeira auferida pelo proprietário do terreno, a qual não se confunde com o valor integral pago pelos demais adquirentes à incorporadora.

Na prática, considerando que todas as unidades do empreendimento sejam de igual valor, deve-se apurar o custo total da edificação, dividindo-o pelo número total de adquirentes, excluindo o proprietário do terreno. O resultado encontrado corresponderá ao valor da parcela de construção adicionado à unidade por cada adquirente.

(REsp. 686.198/RJ, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2007, DJ 01/02/2008, p. 1).

O voto da Ministra Nancy Andrigli aborda minuciosamente a questão. Trata-se de ação movida por adquirente (recorrente) em face da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções, a qual efetuou a venda de terreno para a Encol S.A, na qualidade de incorporadora.

Ocorrido o insucesso do empreendimento, buscou a indenização das parcelas de construção adicionadas à propriedade do terrenista e o ressarcimento pelas quantias pagas ao incorporador.

A relatora desenha no acórdão os limites da responsabilidade de terrenista frente ao insucesso da incorporação, sendo “dever de indenização deve limitar-se à vantagem financeira auferida pelo proprietário do terreno, a qual não se confunde com o valor integral pago pelos demais adquirentes à incorporadora”.

Destaca que os valores pagos pelo adquirente não se convertem integralmente na construção iniciada sob o imóvel, visto que a composição das parcelas já pagas ultrapassa apenas o custo da obra, contendo, por exemplo, o lucro do incorporador.

Concluiu que, para justa indenização, deve ser possível encontrar o valor da parcela de construção adicionada em cada unidade. Isso seria realizado através de um cálculo, considerando que todas as unidades seriam do mesmo valor, onde se deve apurar o custo total de edificação dividindo-o pelo número total de adquirentes, excluindo os proprietários do terreno.

No caso dos autos, não foi possível determinar com certeza se a perícia havia auferido este valor e nem cabia ao e. STJ rever tal circunstância tendo em vista a aplicação da Súmula n. 7 do STJ.

A discussão pertinente neste ponto é como mensurar o valor a ser ressarcido pelo proprietário do terreno ao adquirente em razão da construção que resta sob sua

propriedade. Isto porque, infere-se a necessidade de avaliar qual seria o acréscimo patrimonial com a obra ali realizada.

Não raras exceções, quando ocorre a rescisão do contrato de alienação do terreno, as edificações são abandonadas pela metade. Assim, em alguns casos, restam apenas as bases do que seria o empreendimento, sem utilidade nenhuma ao proprietário, pensando em um viés de retomada da obra.

Para avaliação concreta do acréscimo patrimonial existente, se faria necessário a realização de perícia técnica que possa aferir, não somente o valor da parcela construída, mas o acréscimo patrimonial e os efeitos sobre a propriedade - que muitas vezes pode ser negativo, reduzindo o valor do imóvel.

Dessa maneira, ainda que a Lei 4.591/1964 aplique o disposto no art. 40 para garantir segurança jurídica ao adquirente, evitando o enriquecimento sem causa, a imposição do ressarcimento não vislumbra situações onde o permutante terrenista - que pagou as unidades futuras prometidas com seu terreno, equiparado ao adquirente - não auferir um ganho patrimonial efetivo com a edificação iniciada.

Pelo todo exposto, quando o permutante terrenista atua como tão somente proprietário do imóvel, se equiparando aos adquirentes (consumidores sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor), não há que se discutir responsabilidade sobre o contrato firmado entre adquirentes e incorporador, mas tão somente a devolução dos valores correspondentes à construção realizada sobre seu imóvel, evitando assim um enriquecimento sem causa.

5. CONCLUSÃO

Cercando o objetivo do presente trabalho, foram encontradas barreiras intransponíveis que precisavam ser tratadas para um completo entendimento do objetivo almejado, qual seja: em quais situações o permutante terrenista, em caso de permuta por área construída, poderia ser responsabilizado no caso de insucesso do empreendimento.

Visando isto, primeiramente, buscou-se compreender a estrutura da incorporação imobiliária - instrumento central para realização desta modalidade de negócio imobiliário - discorrendo acerca da estruturação jurídica, além das condições, a responsabilidade do incorporador, coordenador e responsável pela consecução do empreendimento.

Foi possível, dessa maneira, identificar em quais momentos o incorporador seria passível de responsabilidade perante o insucesso do empreendimento, inclusive com a possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor na relação junto aos adquirentes, tendo em vista o desenvolvimento da cadeia de consumo, sendo o incorporador o fornecedor.

Frente à ampla compreensão da incorporação, seus sujeitos e responsabilidades, adentrou-se no estudo da permuta. Esta modalidade de negócio é utilizada na incorporação como forma de aquisição do terreno para a construção do empreendimento. Este ato institui a relação jurídica entre incorporador e dono do terreno (terrenista), onde, por meio da permuta, o terrenista cede o seu imóvel, recebendo em favor unidades futuras do empreendimento.

Assim, foi possível analisar estritamente o objeto deste trabalho. Possuindo ampla ciência do contexto em que está inserida e explorando extensamente o instrumentário utilizado entre as partes, foi possível infirmar as situações em que o permutante deve ser responsabilizado.

Quando observada a figura do incorporador e sua extensa gama de responsabilidades para consecução do negócio, a Lei 4.591/1964 estipulou a ele a responsabilidade em caso de insucesso daquele empreendimento.

Portanto, a doutrina e a jurisprudência são latentes em compreender que a responsabilidade apenas poderá ser inferida a outro agente negocial, no emaranhado da incorporação, quando pessoa diversa atuar ou efetuar atividades exclusivas do

incorporador. Esta é a primeira hipótese de responsabilização do permutante terrenista. Como exemplo, podem ser citados os seguintes atos: a venda de unidade, registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis e a promoção de vendas da unidade.

Essa lógica pode ser aplicada em dois momentos: antes do registro da incorporação e depois, com ela já registrada.

Isso incorre na conclusão de que, mesmo que não haja incorporador devidamente designado através do registro da incorporação no Registro de Imóveis, a pessoa que agir como incorporador será considerada como incorporador para fins de responsabilidade sobre o insucesso do empreendimento.

Dessa maneira, diante do estudo proposto, é possível observar que ao permutante terrenista lhe cabe apenas as atividades exclusivas do adquirente. Ao realizar qualquer ato que possa ser confundido com o incorporador, este virá a ser qualificado como tal, aderindo-o às responsabilidades atinentes.

De outro ângulo, há de se discutir se todos os casos são cabíveis dessa equiparação. A praxe do mercado imobiliário demonstra que, não em raras exceções, o permutante terrenista comercializa uma pequena quantidade de suas unidades ainda durante a realização das obras.

Assim, faz-se necessário compreender se um ato como esse pode aderir ao permutante terrenista toda responsabilidade do empreendimento realizado, se não haveria desproporcionalidade nesta decisão. Na visão do estudo proposto, ele seria responsável por realizar atos como incorporador, comercializando e divulgando suas unidades antes do fim do empreendimento.

Portanto, ainda que a responsabilização do permutante terrenista, conforme a doutrina avaliada e as discussões sobre o assunto nos Tribunais brasileiros, demonstram que será caracterizada quando ele se utilizar de atos próprios do incorporador sobre o empreendimento realizado.

A segunda hipótese de responsabilização do permutante terrenista é quando ocorre o insucesso do empreendimento (sem a realização de atos de incorporação pelo permutante) e há sobre seu imóvel parte de construção já realizada. Neste caso, deve o permutante terrenista ser responsabilizado por indenizar os adquirentes, no montante de sua conta parte, do valor da construção já realizada.

Dessa maneira, é necessário que seja realizada perícia técnica para avaliação do valor da construção já realizada, aferindo qual será o valor a ser restituído aos

adquirentes, em sua cota parte. Rememora-se que deve ser configurado acréscimo patrimonial ao permutante terrenista e, ao depender das condições da construção abandonada pelo incorporador, podem haver situações que não se observará esta condição.

REFERÊNCIAS

- 1 ALVIM, Agostinho. **Da compra e venda e troca**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1961.
- 2 AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Compra e venda, troca ou permuta**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- 3 BEVILÁQUA Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo Ltda, V. IV, 1955.
- 4 BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Incorporação Imobiliária**. In: BORGES, Marcus Vinicius Motter (coord.). Curso de direito imobiliário brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, Thomson Reuters Brasil, 2021.
- 5 BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Manual dos contratos imobiliários**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2023.
- 6 BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 7 dez. 2024.
- 7 BRASIL. **Lei nº 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, p. 11656, 21 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 7 dez. 2024.
- 8 BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 12 set. 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm. Acesso em: 7 dez. 2024.
- 9 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 830.572/RJ**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em 17 maio 2011. Diário da Justiça Eletrônico, 26 maio 2011.
- 10 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.536.354/DF**. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em 7 de junho de 2016.
- 11 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1065132/RS**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em 6 de junho de 2013.
- 12 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1537012/RJ**. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Terceira Turma. Julgado em 20 de junho de 2017.
- 13 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 686.198/RJ**. Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relatora para acórdão Ministra Nancy Andrigli. Terceira Turma. Julgado em 23 de outubro de 2007.

- 14 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 830.572/RJ**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em 17 de maio de 2011.
- 15 BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação n. 0303592-03.2019.8.24.0023**. Relator: Luiz César Medeiros. Quinta Câmara de Direito Civil. Julgado em 18 out. 2022.
- 16 BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1027958-46.2021.8.26.0506**. Relator Desembargador Alcides Leopoldo. Julgado em 24 de agosto de 2023.
- 17 BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do CDC**. São Paulo: Saraiva, 2002.
- 18 CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.
- 19 CASTRO, Daniel Aureo de. **Direito Imobiliário Atual**, 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.
- 20 CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais: estudos e pareceres**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.
- 21 CHALHUB, Melhim Namem. **O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 24, n. 50, jan./jun. 2001.
- 22 CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- 23 CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- 24 CURY BICALHO, Rodrigo. **Permuta Imobiliária e Fraude de Execução**. Revista Dos Tribunais, São Paulo, v. 963, jan. 2016.
- 25 DANGOT, Samantha. **A compra e venda e a permuta na incorporação imobiliária: estudo de caso**. 2017. 196 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito Empresarial, Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2017.
- 26 DE PAULA, L. Nogueira. **Precauções na compra e venda de imóveis**. Rio de Janeiro: Pongetti, 1964.
- 27 FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Da permuta no Direito Brasileiro**. **Revista de Direito Privado**, vol. 62. São Paulo: Revista de Direito Privado. Documento eletrônico, abr.-jun. 2015.

- 28 FERRAZ JÚNIOR, Tercio Sampaio. **Da permuta no Direito Brasileiro**. Revista de Direito Privado. Vol. 62. São Paulo: Revista de Direito Privado, abr.-jun. 2015.
- 29 FERREIRA, Mariana Martins Costa. **A incorporação imobiliária sob uma análise crítica: as garantias contratuais como forma de mitigação de riscos**. 2012. Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012.
- 30 FILHO, Nicolau Balbino. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- 31 FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nlsske. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.
- 32 GOMES, Orlando. **Contratos**. 17ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1997
- 33 GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Grupo GEN. E-book, 2019.
- 34 LEANDRO, Waldemar. **Edificações e incoporações em condomínio**. Rio de Janeiro: Alba., 1966.
- 35 LÔBO, Paulo. **Direito Civil — 3 — Contratos**. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book.
- 36 LORENZANO, Zola. **Condomínio e Incorporações: Comentários à Lei de Estímulos à Construção Civil**. São Paulo: Forense, 1966.
- 37 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos: Teoria geral e contratos em espécie**. 3a ed. São Paulo: Editora Método, 2008.
- 38 MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 5. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- 39 MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2023.
- 40 MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 6. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 1990.
- 41 PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações**, v. II. Rio de Janeiro: Grupo GEN, E-book, 2022.
- 42 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. Ef. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.
- 43 PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1969. Documento Eletrônico,

- 44 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.
- 45 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edifício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020
- 46 RODRIGO LEMMI, Luiz. **Incorporação Permuta e Registro**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90, 2021.
- 47 SILVA PEREIRA, Caio Mario da. **Código de Defesa do Consumidor e as incorporações imobiliárias**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 712. fev. 1995. Documento eletrônico.
- 48 SOARES, Orlando. **Incorporações Imobiliárias e Condomínios de Apartamento: legislação doutrina jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, 1973.
- 49 SOUZA, Sylvio Capanema de. **Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense. VOL. VII, 2004.
- 50 TUTIKIAN, Cláudio Morel. **Incorporações e individualizações imobiliárias de unidades em condomínio: descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos cartórios de registro de imóveis**, 130 f, 2004.
- 51 VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. 4ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2019.
- 52 VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. 11. ed. São Paulo: Atlas, v. 3, 2011.
- 53 VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio e incorporações imobiliárias: com as modificações da Lei n. 6.709, de 31.10.1979**. São Paulo: Saraiva, 1980.