

# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: POSSIBILIDADE DE ALCANCE DA PROPRIEDADE POR INTERMÉDIO DA PROMESSA DE VENDA DE COISA FUTURA

*Juliana Cristina Fogaça Cezarino\**

*Claudia Fernanda de Aguiar Pereira\*\**

## 1 INTRODUÇÃO

Em face do cenário atual, a presente pesquisa visa trazer aspectos, peculiaridades, obrigações, qualificações necessárias, benefícios e certas garantias dentro da atividade de incorporação imobiliária. Tendo em vista que a singular extensão atingida pelas incorporadoras conferiu aos grandes incorporadores, poderes de modificar o crescimento das cidades e anualmente essa indústria movimentou uma expressiva quantidade de recursos, com o propósito final de aprovar, construir e entregar unidades residenciais.

De tal modo que o estado, precisou criar mecanismos para acompanhar essa relevante atividade empresarial, como também a correta regulamentação da atividade e dos articuladores dessa cadeia de concepção de novas moradias.

\*Graduanda em Direito pela Faculdades Integradas de Bauru – FIB. Graduada em Administração de Empresas pela Faculdade Anhanguera de Bauru.

\*\*Advogada e Procuradora Jurídica da Fazenda pública Municipal de Bauru, Professora de Direito Civil das Faculdades integradas de Bauru. Graduada em Direito, especialista em Direito Civil e em Direito Municipal e Mestre em Direito Constitucional

Com o objetivo de demonstrar, como a legislação promoveu a segurança jurídica nas transações que envolvam a promessa de compra e venda de imóveis através da figura do incorporador e da incorporação imobiliária.

## 2 PROPRIEDADE

A Propriedade é um instituto que visa garantir a consagração básica do direito de ser dono de um bem imóvel. Assim como o direito à vida, a liberdade, a igualdade e a segurança dos brasileiros e residentes no País, ela está elencada dentre os direitos e garantias fundamentais da Carta Magna.

A propriedade é o mais completo de todos os direitos que constam no livro III, do Código Civil. Encontramos a exteriorização desse poder no artigo 1.228 “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar, e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente a possua ou a detenha” (BRASIL, 2002). Válido e pertinente é acrescentar que a propriedade por estar inserida na sociedade, desta sofrerá limitações. A vista disso é preciso que exista um esforço do todo para que a propriedade cumpra sua função social e seu uso ocorra de forma plena, até que se prove o contrário.

### 2.1 PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

A atual Lei Maior menciona a propriedade nos direitos e garantias fundamentais. A dignidade da existência dos seres humanos, através do patrimonialismo, aparece em outros diversos dispositivos constitucionais, onde a propriedade aparece não somente como um imóvel, mas como parte do patrimônio e do acúmulo de bens.

É fato que a Lei Maior traz esses conceitos de forma geral, ramificando na cadeia legislativa, para que esta possa oferecer um tratamento mais específico, diante disto é trivial encontrar a propriedade no Código Civil, no Estatuto da Cidade, na Lei de regularização Fundiária e Urbana, na Lei dos Registros Públicos, no Direito Ambiental, no Direito Penal, na Lei das S/A, no Direito Notarial, nas leis estaduais, nas leis municipais, tais como Plano Diretor, Parcelamento de Solo, na Lei de Incorporação Imobiliária, entre outras.

Assim sendo, garantir seu acesso, é uma das medidas de proteção contra as necessidades sociais básicas diante das adversidades da vida e compreende o conjunto de ações e mecanismos que buscam oferecer, dignidade ao ser, por intermédio da aquisição do imóvel próprio.

## 2.2 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NO CÓDIGO CIVIL

A aquisição da propriedade imóvel goza de proteções rigorosas, que podem se levantar contra todos, conforme o termo em latim “*erga omnes*”. Deste modo, é necessário colocar que a formalidade jurídica sozinha não basta, sendo a união com outros órgãos o basilar no correto processo que tem por finalidade a aquisição, como explana Diniz (2014) “é imprescritível o registro do título translativo da circunscrição imobiliária competente”.

No tocante da aquisição de propriedade o Código Civil, traz as formas de se adquirir o imóvel, sendo essa separação indispensável pois elas se originam, formalizando aos demais sua nomenclatura.

Existem duas formas de aquisição da propriedade, a primeira é a originária, onde o bem pode ser uma terra crua, que nunca foi de posse de um ser humano, dando oportunidade a este de se apossar, cuidando como se fosse sua, para que posteriormente possa iniciar o processo de usucapião. A aquisição originária pode ocorrer também, quando a área já foi objeto de posse ou propriedade de outrem, sendo esta negociada para fim distinto que atualmente ela exerce, e assim com sua transmissão ela sofre um corte na sua linha do tempo sendo resetado e renascendo com forma diferente.

Quando, no entanto, ficar evidenciado que um bem não sofreu rompimento de transmissão e manteve sua existência na linha do tempo, sem interrupções, a forma de aquisição é a derivada. Os meios mais comuns de aquisição derivada, são a compra e venda, doação encontrado no artigo 1.245/CC assim como a transmissão por sucessão encontrada no artigo 1.923/CC.

No tocante da incorporação imobiliária, a propriedade que antes ali existia em forma de terra crua ou prédio, abandona suas características anteriores dando espaço a uma nova acessão artificial. O processo para transformar as características iniciais desse imóvel, deverá passar por um rigoroso procedimento de aprovação, que o Estado atribuiu aos municípios para tratá-lo de forma mais específica.

### 3 HISTÓRICO DA ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nem sempre o instituto da incorporação imobiliária foi claro, seja na sociedade quanto na legislação brasileira, somente começou a ser tratado de fato como atividade profissional no Brasil, quando em dado momento histórico evidenciou-se que os centros urbanos não comportavam a alta migração rural, incentivados muito pela busca de melhores meios de vida, por aumento de oferta de trabalho em centros comerciais e na indústria. E assim os prédios até então existentes além de serem escassos eram por muitas vezes arcaicos, já que havia uma falta demasiada de construção de novos prédios.

Com auxílio de juristas, órgãos federais, bancos, caixas econômicas e militares, assim como sociedades mistas, instituiu-se através da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964 o Plano Nacional de Habitação. Este com papel de movimentar e impulsionar a arrecadação de recursos, e meios destinados a promover de forma acessível, a aquisição e construção de imóveis próprios, em especial para atendimento das classes mais carentes que se instalaram nos grandes centros urbanos.

Ao passo que para a população o Plano Nacional de Habitação, oferece o alcance da casa própria, por meio de incentivo fiscal e tributário. Para os construtores ele oferece uma nova modalidade de atividade empresarial. Esse novo cenário, impulsionou investidores que se viram atraídos pela possibilidade de construir moradias em massa, fomentando o mercado imobiliário, oferecendo um produto escasso e tão almejado nacionalmente. sua unidade habitacional.

### 4 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é representada pela atividade de fazer nascer um novo bem utilizando-se de bens antigos, que com esse instituto, mudam suas características iniciais.

O instituto da incorporação imobiliária tem por principal objetivo garantir ferramentas para edificar, e posteriormente vender de forma fracionada as unidades habitacionais, que até então era uno e indivisível. Estes apartamentos na sequência passarão para a propriedade de diversas pessoas,

que ao assentir, confirmam a vontade de adquirir uma unidade privativa e mais uma parte da fração ideal do condomínio. A fração ideal de um terreno é um dos principais objetos da atividade da incorporação, pois ela representa o resultado do trabalho do incorporador.

Ao ser erguida a fração, o bem torna-se divisível e vendável para uma quantidade razoável de pessoas. De acordo com Caribé (2015) a “Fração ideal é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino”.

Por conseguinte, a incorporação depende de outras áreas de conhecimento, como o direito, a arquitetura, a engenharia e a parte comercial. Continuamente o projeto de aprovação da incorporação passará por entidades municipais e estaduais. Durante o processo levar-se-á em consideração, se a atividade cumpriu todos os preceitos da diretriz emitida, e se o memorial descritivo atende aos pré-requisitos urbanísticos.

A incorporação imobiliária como toda atividade econômica visa o lucro, “[...] é uma atividade empresarial e conceituando o incorporador como empresa” (PEREIRA, 2014, p. 170). Para obtenção do seu objetivo econômico, indicadores arquitetônicos devem ser levados em consideração, os mais conhecidos demonstram o máximo que o empreendimento pode alcançar, são eles o coeficiente de aproveitamento construtivo e a taxa de ocupação do solo.

Considerando que a aprovação de um novo empreendimento modifica todo o entorno, as prefeituras cuidam para ajustar como o empreendedor irá minimizar os impactos causados, através de um estudo de impacto de vizinhança, que foi desenhado no artigo 36 do Estatuto das Cidades. O EIV ajudará o município a visualizar os setores mais afetados do entorno que o empreendimento deverá ser aprovado. As contrapartidas e mitigações são outorgas onerosas contidas no Estatuto das Cidades, e nos artigos 28 e 29 encontramos a legitimidade deste mecanismo. Sendo a outorga uma espécie de compensação, pela malefícios trazidos pelo progresso de um novo empreendimento no entorno, desse modo é necessário a exigência de pecúnia.

Superando a esfera de aprovação do projeto nos órgãos municipais, deverá o incorporador seguir para as tratativas cartorárias, nela serão exigidos a comprovação da aprovação final emitida pelo município, e pelo estado se for o caso. A criação e o registro de uma nova matrícula é um momento importante, que modifica a orbe municipal, pois a partir desta, será criada uma nova modalidade de propriedade, e como um bom exemplo de direito real a incorporação imobiliária precisa do registro da incorporação, para que seu nascimento seja formalizado no ordenamento jurídico social.

Deste modo para que seja fornecido o Registro da Incorporação, além de atender os requisitos do artigo 1.332 do Código Civil, será necessário por fim, a apresentação do alvará, das certidões negativas de débitos, de uma cópia do projeto arquitetônico e o memorial descritivo (RIZZARDO, 2021).

## 5 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O instituto da incorporação pode ser encontrado em diversas leis, dentre estas a mais conhecida é a Lei 4.591/64, que traz em seu corpo os moldes de como deverá ser regida a incorporação imobiliária, além de desenhar a figura do incorporador.

A Lei 4.380/64 criadora do Plano Nacional de Habitação, traz em seu texto o incentivo a construção de habitações em grande escala. No estatuto das cidades podemos encontrar o incentivo ao desenvolvimento das cidades, através de políticas públicas de habitação. A Lei 4.864/65 demonstra o tratamento dado aos contratos

Completando o rol de leis relacionadas a incorporação é preciso falar da Lei 9.514/97 que conforme coloca Chalhub:

[...] reformulou o sistema de garantias reais imobiliárias e criou mecanismos de captação de recursos destinados à produção e a comercialização de imóveis, entre eles a alienação fiduciária de bens imóveis, a cessão fiduciária de créditos oriundos de comercialização de imóveis em construção e a securitização desses créditos, por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (CHALHUB, 2016)

O CDC por ser uma norma geral, abrange a relação de consumo entre o promitente vendedor e o promitente comprador, cuidando dessa relação em conjunto com a Lei 4.591/64 e o Código Civil. Já na Lei 10.931/04 é encontrada uma forma importante de garantia, conhecida como patrimônio de afetação, que as incorporadoras poderão utilizar para encorajar compradores, vendedores de área, e o mercado em geral. Além de trazer em conjunto no seu texto incentivos tributários para que as incorporadoras possam aderir.

## 5.1 CONDOMÍNIO EDILÍCIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CÓDIGO CIVIL

O Código Civil de 1916, limitou-se a tratar da figura do condomínio necessário ou legal e do direito de vizinhança. Já o Código Civil de 2002, olhou analiticamente para essa modalidade, deixando claro que uma mesma propriedade poderá ter mais de um dono, respaldada pela lei, conforme o “Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Quando se fala sobre condomínio edilício, “ocorre um acréscimo ao solo de outrem, aumentando o âmbito de sua propriedade e seu valor” (Venosa, 2017, p. 178).” Porém para que de fato ocorra o nascimento desse condomínio, às áreas que comporão o imóvel, deverão pertencer ao mesmo proprietário, pois o contrário disso resultaria em dois condomínios, devido a distinção de propriedades.

Destaca-se nesse contexto, que abrange a Lei 4.591 de 1964 e o Código Civil de 2002, que existiu uma expectativa muito grande em torno da manutenção da autonomia da referida lei de incorporação imobiliária, pois está até então, era a única existente a tratar deste assunto, e taxava de forma autônoma como deveriam ser os moldes do contrato de promessa de venda de coisa futura. Mas o que de fato ocorreu, foi a manutenção da autonomia da Lei 4.591/64, mantendo a íntegra de seu texto. E o Código Civil conseguiu agregar ainda mais em matéria de incorporação imobiliária, mantendo conquistas importantes das leis esparsas, mas chamando para si a responsabilidade quando necessário, preenchendo assim uma lacuna legislativa e judicial do passado.

## 5.2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA LEI 4.591/64

Diversas são as leis que trazem no seu texto o instituto da incorporação imobiliária, dentre estas a mais conhecida é a Lei 4.591/64. A primeira parte da supracitada lei, qualifica de forma geral o conceito de condomínio, assim como conceitos de fração ideal, formas de acesso, vagas de garagem, alienação da unidade, instituição do condomínio.

Feito as qualificações, a referida lei continua em seu texto a discorrer sobre tudo que diz respeito ao condomínio, como os direitos dos condôminos,

a figura do síndico, a convenção, as despesas, dos seguros, da utilização, da administração, e da assembleia, elencando assuntos pertinentes a obrigações, modus operandi, validade dos atos, entre outros. Deste modo é pertinente acrescentar que a referida lei, de fato foi projetada, com o propósito de ser um manual de boas práticas, a sociedade e a um novo ente jurídico.

Superando a primeira parte da lei, encontramos no artigo 28 a figura da incorporação imobiliária, sua abrangência, e no parágrafo único a qualificação desta atividade “[...], 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” (BRASIL, 1964).

A incorporação imobiliária muitas vezes é qualificada pela parte mais visível, ou seja, preponderantemente é conhecida como a comercialização de imóveis ainda em construção, porém a lei deixa claro que ela vai além da venda como também bem coloca Chalhub (2016) “A incorporação imobiliária, é a atividade empresarial caracterizada pela produção de imóveis que compõem um conjunto imobiliário e a sua comercialização enquanto em construção”. Como também muito bem coloca Rizzardo (2021) a incorporação imobiliária “Trata-se da atividade que procura unir pessoas e fundos para a construção de edificações”.

## 6 CONCEITO DE INCORPORADOR

O incorporador é quem protagoniza toda movimentação em torno de uma nova incorporação imobiliária, na maior parte das transações atuais. Ele reúne a ideia inicial do projeto, e busca de forma precisa o imóvel potencial para essa nova incorporação. No artigo 29 da Lei 4.591/64, é encontrado sua figura, onde fica evidenciado a amplitude de sua atividade:

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, [...]. (BRASIL, 1964)

Seu papel é indispensável nas negociações, muito devido seu capital intelectual, e relacionamento com o meio imobiliário. De todo modo é adequado colocar que o incorporador, não obrigatoriamente tem que ser uma



empresa, ele pode com subsídio da Lei 4.591/65, ser uma pessoa natural e/ou também jurídica, obrigando-se a seguir o regime e os mecanismos contidos da lei supracitada. O incorporador ademais, precisa ter vínculo com o imóvel a ser incorporado.

A figura do incorporador permeia no ordenamento jurídico, com quantidade razoável de conceitos e qualificações, pois sua atividade, atinge até mesmo escalas mundiais, dessa forma essa personalidade conta com o olhar atento e cuidado só da legislação, assim como da comunidade jurídica, posto que seu sucesso tem papel modificador na vida das comunidades. E para que haja equidade social, isonomia e imparcialidade, além dos direitos deverá este submeter-se também a obrigações a ele destinadas.

## 6.1 DIREITOS DO INCORPORADOR

Dentre os direitos que recaem ao incorporador, um dos mais necessários, é o que resguarda o incorporador do insucesso do negócio, considerando que poderá ocasionar prejuízos desencadeados na sociedade como um todo. Assim o incorporador tem embasamento jurídico para desistir da incorporação. Conforme o artigo 34 da Lei 4.591/54 “O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. [...]”. (BRASIL, 1964)

No restante podemos encontrar mais algumas proteções, de acordo com Rizzardo (2021), garantia de recebimento decorrente a venda das unidades, a promoção de cobrança judicial, devido à falta de pagamento, retenção de unidade enquanto atrasado o pagamento, entre outros.

## 6.2 OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR

Na Lei 4.591/64 encontramos grande parte das obrigações do incorporador. O artigo 31, parágrafo 2º, obriga ao incorporador a indicar de forma expressa seu nome no local da incorporação. No artigo 32 é visto que o incorporador deve arquivar toda a documentação relativa ao empreendimento, no cartório de Registro de Imóveis, assim como inserir a informação sobre a incorporação, registro e cartório, nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, para somente posteriormente comercializar as unidades habitacionais.

O artigo 33 diz respeito ao prazo que o incorporador tem para usufruir do registro de incorporação e comercializar as unidades, prazo atual é de 180 dias, que foi alterado pela Lei 4.864/65, passado este prazo ele tem obrigação de revalidar a documentação no cartório de registros.

No artigo 34 o incorporador poderá fixar prazo de carência, com obrigação de respeitar o prazo máximo de 180 dias do artigo anterior. O artigo 35-A versa sobre a obrigação do quadro resumo nos contratos de compra e venda ou promessa.

Já o artigo 36 fala da obrigação da restituição, no caso de desistência da incorporação, que deve ocorrer em até 30 dias, pós denúncia. No artigo 37 encontra-se a obrigação de menção nos documentos a existência de gravame real ou fiscal, contra os alienantes, assim como no artigo 38 a obrigação de informar se o imóvel estiver ocupado e quando será desocupado. No artigo 39 e encontrada uma obrigação junto ao proprietário que faz a parceria com a incorporação, onde se o pagamento decorrer das unidades a serem erguidas no local, deverão constar no contrato tal informação. Assim como se for adquirido por quota global, deverá constar preço da quota e da construção, conforme artigo 41. Pós concessão do habite-se, de acordo com o artigo 44. O incorporador é obrigado a estar na primeira convocação de assembleia, de acordo com o artigo 49.

Nos primórdios da atividade, a figura do incorporador era vista como responsável por toda a cadeia de uma nova incorporação. Entretanto na atualidade, o entendimento é de que o incorporador pode ser somente parte da cadeia de produção, atuando de forma parcial e autônoma, seja na captação de imóveis, ou na aprovação, após isso, poderá este vender o projeto aprovado a um construtor, que ficara responsável pela solidez e entrega o empreendimento.

## 7 GARANTIAS

Existem profusas formas de garantir segurança nos negócios jurídicos que envolvam a venda de imóveis através da incorporação imobiliária. Deste modo quanto maior as garantias ofertadas pelas incorporadoras, melhor será as negociações para a sociedade em geral. Tendo em vista que a história dessa atividade no Brasil sofreu grandes perdas, dentre estas a mais marcante no cenário imobiliário foi a da empresa Encol S.A, que em meados de 1999 decretou sua falência, deixando 42 mil pessoas desamparadas, seja da entrega do imóvel, seja da restituição dos valores pagos.

Atualmente existem uma quantidade considerável de garantias no ramo imobiliário, que varia também de acordo com linha que o imóvel será vendido, porém a título de pesquisa, a ideia é utilizar apenas duas, a primeira é um elemento obrigatório nos negócios jurídicos imobiliários, conhecido como contrato de promessa de venda com quadro resumo, e o segundo é optativo, porém muito vantajoso tributavelmente, conhecido como patrimônio de afetação.

## 7.1 CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA COM QUADRO RESUMO

O quadro resumo contido no artigo 35-A da Lei 4.591/64, contém informações basilares sobre o negócio e é obrigatório em todas as negociações de imóveis na planta, efetuadas entre a incorporadora e o adquirente do imóvel, a garantia que o quadro resumo traz ao contrato de promessa de venda, é deixar claro todo o escopo da negociação, com objetivo de resguardar o adquirente. Além de ser uma garantia não onerosa, visto que quanto mais custos a incorporadora tiver, é provável que isso será repassado para os clientes.

Diante dessa garantia o adquirente leigo, poderá de forma clara vislumbrar informações indispensáveis de sua negociação, existem no mercado a depender de cada incorporadora, modelos de quadro resumo mais didáticos, com informações dentro de uma espécie de tabela, contendo o preço do imóvel, as condições de pagamento, o índice que será utilizado para reajuste, o valor que foi despendido para corretagem, a possível data de entrega, as possibilidades e consequências de desfazimento do negócio, gravames que possam recair sobre o imóvel objeto do negócio, o número do registro da incorporação, que é o que faz o imóvel estar apto a venda, mesmo sem existir de fato, e por fim o memorial descritivo, que alista de forma específica e garante aos clientes que compraram o imóvel na planta, recebam na íntegra os componentes, como estruturas, acabamentos, mobiliários de áreas comuns, entre outros, ao final da obra.

O quadro resumo é parte importante de uma gama de garantias oferecidas no mercado imobiliário, sendo que este modificou de forma exponencial a cultura da venda de imóveis na planta, buscando assim além de segurança jurídica, consumidores mais conscientes e engajados com os produtos que adquirem, e na parte das incorporadoras, pode-se destacar o esforço em demonstrar clareza nas negociações, assim como responsabilidade social.

## 7.2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação é amplamente sustentado no mercado imobiliário por ser um mecanismo que consegue fazer a blindagem do acervo patrimonial do incorporador e da incorporação que será afetada.

Considerada uma garantia aos credores, tais como o dono da terra que pode ter feito o contrato de permuta, para receber o valor do imóvel através de unidades prontas, seja o adquirente que compra as futuras unidades, aos trabalhadores da incorporação, a previdência e ao fisco.

A afetação, é facultativa aos incorporadores, e deve a sua criação a Lei 10.931/04 que reformulou acrescentando maiores especificações na Lei 4.591/64:

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (BRASIL, 1964)

No regime de afetação existe também o cuidado em preservar os esforços do incorporador, junto a efetivação da construção do empreendimento, dessa forma de acordo com o artigo Art. 67-A, incisos I e II e parágrafo 5º, em caso de distrato ou resolução por parte do adquirente inadimplente, o incorporador poderá reter a corretagem e a pena convencional chega no percentual máximo de 50% da quantia paga na afetação, esse percentual cai pela metade se for no regime tradicional ficando com o percentual de 25% de retenção, caso seja escolhido a afetação a carga tributária será sob regime especial de tributação o RET, com pagamento de 4% da receita recebida.

Á vista da considerável quantidade de benefícios do regime de afetação, que oferece compensação a vulnerabilidade econômica e técnica aos credores, assim como oferece incentivos de resguardo e incentivos fiscais ao próprio incorporador, é notável sua importância para o mercado atual, de modo que incentivar a afetação é cuidar para que negociações desse porte, possam ser melhores geridas, com divisão e destinação correta de recursos, preservação da atividade econômica, e incentivo ao fornecimento de novas propriedades.

## 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em virtude dos aspectos mencionados, a respeito do instituto da propriedade e de seu papel modificador na sociedade, desde os primórdios que fortaleceram sua presença na Carta Magna. No Código Civil, por todos os aspectos vistos, notado ficou que a propriedade é sem dúvida um dos direitos mais completos, porém no que diz respeito a aquisição por meio da incorporação, como exposto nem sempre foi assim, o que impulsionou uma das atividades mais promissoras no ramo da construção civil e entrega de moradias.

Sobretudo precipuamente, a apresentação da atividade da Incorporação Imobiliária na pesquisa, veio para dar conhecimento a magnitude desse tipo de movimentação, com o propósito de constituir e entregar de imóveis em longa escala, através de exercícios de contas e correta aplicação do zoneamento, aumentando o potencial construtivo de um imóvel. Contudo seu instrumentador teve que ser minuciosamente estudado, devido sua relevância na pesquisa realizada, tendo em vista que o incorporador, demonstrou um papel de modificação imponente onde se instala.

A Lei 4.591/64 conseguiu olhar tanto para as necessidades do incorporador, em especial no ponto que diz respeito ao respaldo de insucesso de uma incorporação, assim como olhar para as necessidades dos credores, o dono da terra que pode ser beneficiado também com o desfazimento do negócio no caso de insucesso, assim como os credores que comprarem o imóvel, poderão gozar de amplos direitos, como a responsabilização do incorporador.

O quadro resumo no contrato de promessa de venda se mostrou além de uma obrigação do incorporador uma garantia importante nos negócios jurídicos que envolvam compra de incorporação imobiliária de coisa futura, pois ele consegue trazer em evidência informações elementares do negócio, e sem ele os adquirentes não conseguiriam se auto atender, na falta de um profissional qualificado, o que é danoso no mercado imobiliário.

De maneira idêntica o patrimônio de afetação é um elemento significativo no quesito que diz respeito a garantias em negociações imobiliárias, sendo ele o regime que melhor organiza e blinda o patrimônio de um bem que necessita de proteção para atender o desejo dos adquirentes, a separação que ele faz se faz necessária, ao passo que no ramo imobiliário as movimentações de pecúnia são vultuosas, e em grande frequência, assim a afetação pode ser uma ferramenta de administração juntamente com a capital humano.

Porém ainda é válido acrescentar que somente o quadro resumo não tem potência suficiente para impedir maus negócios jurídicos imobiliários, seria preciso que o patrimônio de afetação passasse a ser um regime obrigatório, assim as incorporadoras poderiam ter melhor controle dos recursos, e na falta destas no caso de falência, a comissão de representantes conseguiria assumir de forma simplista, pois o patrimônio estaria apartado do restante da massa falida.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em 04 abr. 2021.

BRASIL, Lei Nº 10. 406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)> Acesso em 04 abr. 2021.

BRASIL, Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. *Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm)> Acesso em 12 set. 2021.

BRASIL, Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. *Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)> Acesso em 04 abr. 2021.

BRASIL, Lei Nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. *Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm#art2](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm#art2)> Acesso em: 10 de out. de 2021.

BRASIL, Lei N°10.931, de 2 de agosto de 2004. *Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.* Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art67](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art67)> Acesso em: 11 de out. de 2021.

CARIBÉ, Carolina. Fração ideal – Saiba o que é e como calcular. *Incorporação da prática*, 2015. Disponível em: < <http://incorporacaonapratica.com/blog/index.php/2015/12/14/fracao-ideal-saiba-o-que-e-e-como-calcular/>>. Acesso em: 30 de mai. de 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. 6. *A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e o desfazimento do contrato/ Melhim Namem Chalhub – vol.7 Revista de Direito Contemporâneo 2017.* Disponível em: <[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_boletim/bibli\\_bol\\_2006/RDCivCont\\_n.7.08.PDF](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDCivCont_n.7.08.PDF)> Acesso em: 28 jul. 2021

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas/ Maria Helena Diniz.* 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações.* 11. ed. rev., atual e ampli. segundo e legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária/ Arnaldo Rizzardo – 8. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.*

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: reais/ Sílvio de Salvo Venosa.* 17. ed. São Paulo, Atlas, 2017.