



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**PROGRAMA DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**ANA LÍVIA SOUZA FLORINDO**

**A EFICÁCIA DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS PARA CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA À LUZ DA  
JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) NOS ANOS DE  
2022 A 2024**

**FORTALEZA**  
**2025**

ANA LÍVIA SOUZA FLORINDO

A EFICÁCIA DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS PARA CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA À LUZ DA  
JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) NOS ANOS DE  
2022 A 2024

Monografia apresentada à Coordenação do Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito Imobiliário.

Orientador: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

FORTALEZA

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas  
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

F661e Florindo, Ana Livia Souza.

A eficácia do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias para concretização do direito à moradia à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) nos anos de 2022 a 2024 / Ana Livia Souza Florindo. – 2025.

77 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2025.

Orientação: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

1. Direito imobiliário; . 2. Patrimônio de afetação; . 3. Direito fundamental à moradia; . 4. Incorporação imobiliária; . 5. Eficiência.. I. Título.

CDD 340

---

A EFICÁCIA DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS PARA CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA À LUZ DA  
JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) NOS ANOS DE  
2022 A 2024

Monografia apresentada à Coordenação do  
Curso de Graduação em Direito da  
Universidade Federal do Ceará, como requisito  
parcial para a obtenção do grau de Bacharel em  
Direito. Área de concentração: Direito  
Imobiliário.

Orientador: Prof. Dr. Regnoberto Marques de  
Melo Júnior.

Aprovada em: \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior (Orientador)  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Lígia Melo de Casimiro  
Universidade Federal do Ceará

---

Prof. Diego Rodrigo Monteiro Morales  
Universidade Católica Portuguesa

Dedico este trabalho a Deus, que até aqui me sustentou.

## AGRADECIMENTOS

À minha família, que foi meu porto seguro em todos os momentos de tempestade da vida. Aos meus pais, por me ensinarem que o conhecimento é o bem mais valioso que se pode herdar, e aos meus irmãos, Beatriz e Felipe, se todos os dias busco ser melhor, é para abrir caminho para que vocês possam me superar.

Ao Prof. Dr. Regnoberto, por me orientar com sabedoria e se fazer presente em todos momentos. Agradeço as diversas conversas e ao suporte, também, no período em que fui voluntária em duas ações de extensão coordenadas pelo professor.

Aos meus amigos de longa data, em especial à Érica Silva, Kelliane, Samira Emily, e Jhonantan Idalino, que, mesmo à distância, se fizeram presente nos momentos difíceis, fiéis confidentes dessa jornada universitária e testemunhas do quanto sonhei com este momento.

Aos amigos que fiz graças à Universidade Federal do Ceará (UFC), Ana Raquel, Leticia, Maria Clara, Janaina e Elisa, por tornarem a caminhada até aqui mais leve, mesmo nos dias em que mais estive desmotivada, sabia que indo à aula encontraria luz em vocês.

À Sociedade de Debates da UFC, por me acolher como uma verdadeira família desde o primeiro momento em que estive na Faculdade de Direito. O projeto foi um dos meus principais elos com a Universidade durante a pandemia e me engrandeceu como eu jamais poderia imaginar, vocês me ensinaram a sonhar.

Agradeço em especial aos amigos que fiz através do projeto, por dividirem cada angústia, felicidade e expectativa ao longo dos últimos anos, vocês são muitos, então sintam-se abraçados nas pessoas de Pedro Vitor, Daniel Rocha, Julia Ribeiro, Carlos Silva, Isabela Veras, Beatriz Sombra, Janaina Sena, Iandra Castro, Eduarda Café e Lucas Nóbrega.

Por fim, à Universidade Federal do Ceará, por proporcionar uma estrutura digna e motivadora a todos os alunos. Antes mesmo de desejar cursar Direito, eu já sonhava em estudar na UFC, agradeço a oportunidade e, principalmente, por me mostrar que as possibilidades são infinitamente melhores e maiores do que eu imaginava.

Esses que assistem pela primeira vez ao nosso voo solo acham que lutamos contra a distância, contra o ar, contra o mar. Eles jamais entenderão que o grande desafio foi, enfim, desatracar (Klink, 2023, p. 73).

## RESUMO

Este trabalho realiza uma análise descritiva, com foco doutrinário e jurisprudencial, sobre a segurança jurídica proporcionada pelo Instituto do Patrimônio de Afetação ao adquirente de unidades imobiliárias através de empresas incorporadoras. A problemática surge a partir da constante busca por equilíbrio nas relações entre os adquirentes de edificações viabilizadas por meio da atividade de incorporação imobiliária, busca esta que culminou na regulamentação do Patrimônio de Afetação, através da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Nesse tocante, busca-se avaliar a efetividade do instituto, regulamentado há 20 anos, em garantir a defesa do direito fundamental social à moradia. Analisa-se o caminho e a evolução histórica da legislação referente ao tema, bem como os mecanismos de pesos e contrapesos fornecidos pelo patrimônio de afetação no tocante à defesa do direito à moradia dos compradores de imóvel, frente aos riscos inerentes à atividade imobiliária objeto das incorporadoras. Como complemento à fundamentação doutrinária, esta monografia apresenta um apurado do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) nos últimos três anos (2022-2024), o qual consolida o entendimento pela aplicação direta da legislação sobre o patrimônio afetado em vantagem sobre outras legislações que envolvem a matéria imobiliária, como o Código do Consumidor, ou a legislação falimentar.

**Palavras-chave:** Direito imobiliário; Patrimônio de afetação; Direito fundamental à moradia; Incorporação imobiliária; Eficiência.

## ABSTRACT

This paper carries out a descriptive analysis, with a focus on doctrine and case law, on the legal certainty provided by the Institute of Affected Assets to the purchaser of real estate units through real estate development companies. The problem arises from the constant search for balance in relations between purchasers of buildings made possible through the activity of real estate development, a search that culminated in the regulation of Patrimônio de Afetação, through Law No. 10.931, of August 2, 2004. The aim is to assess the effectiveness of this institute, which has been regulated for 20 years, in guaranteeing the defense of the fundamental social right to housing. The historical evolution of the legislation on the subject is analyzed, as well as the mechanisms of checks and balances provided by the segregate estate in terms of defending the right to housing of property buyers, in the face of the risks inherent in the real estate activity of developers. As a complement to the doctrinal basis, this monograph presents an in-depth analysis of the position of the Superior Court of Justice (STJ) in the last three years (2022-2024), which consolidates the understanding of the direct application of the legislation on the segregate estate to the advantage of other legislation involving real estate matters, such as the Consumer Code or bankruptcy legislation.

**Keywords:** Real estate law; Segregate estate; Fundamental right to housing; Real estate development; Efficiency.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	10
<b>2 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA</b> .....	13
<b>2.1 Breve histórico do direito à propriedade no Brasil</b> .....	2514
<b>2.2 O direito de propriedade na perspectiva constitucional brasileira</b> .....	27
<b>2.1.1 A função social da propriedade no Brasil</b> .....	19
<b>2.3 O direito de moradia e a sua correlação com o direito à propriedade</b> .....	24
<b>3 A GESTÃO DE RISCO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS</b> .....	29
<b>3.1 Regimes de execução da incorporação imobiliária</b> .....	2831
<b>3.2 Desafios para conclusão das obras e entregas das unidades</b> .....	34
<b>3.3 O risco jurídico no negócio da incorporação imobiliária</b> .....	38
<b>4 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO COMO MECANISMO DE PROTEÇÃO AO DIREITO À MORADIA NAS RELAÇÕES DE INCORPORAÇÃO</b> .....	44
<b>4.1 Breve histórico do patrimônio de afetação</b> .....	45
<b>4.2 Impacto prático da aplicação do patrimônio de afetação e sua adequação ao mercado</b> .....	50
<b>4.3 Entendimento do STJ nos anos de 2022 a 2024 sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias</b> .....	56
<b>4.4 A concretização do direito à moradia através do instituto do patrimônio de afetação</b> .....	62
<b>5 CONCLUSÃO</b> .....	65
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	68

## 1 INTRODUÇÃO

Diante da complexificação social e do crescimento dos grandes centros urbanos, as relações sociais tornaram-se cada vez mais sinuosas, permeadas por diversos problemas ocasionados em razão do crescimento desenfreado da população atraída para as cidades. Diante do êxodo rural, especialmente após a revolução industrial, morar na sede de uma cidade tornou-se uma necessidade para boa parte da população, uma vez que isto significa ter acesso a saúde, educação, trabalho cultural, dentre tantos outros direitos fundamentais.

Para lidar com essa crescente demanda populacional, surgem os conglomerados urbanos como maneira de acomodar de modo eficiente um grupo de pessoas cada vez mais numeroso. Como toda demanda gera uma oferta, rapidamente criou-se um mercado em torno da necessidade de fornecer habitações dignas a essas pessoas que buscam habitações a valores acessíveis no modelo moderno, fomentando a atividade de incorporação imobiliária.

Esta, por sua vez, foi devidamente regulamentada por meio da Lei de Incorporações nº 4.591/64, que traçou os limites e a sistemática de funcionamento da atividade incorporadora, buscando torná-la uma solução para o déficit habitacional e diminuir os conflitos existentes em conglomerados urbanos. Sob essa ótica, tem-se um mecanismo de ordem privada, atuando diretamente na solução de um problema que também é de interesse público, qual seja, o fornecimento de moradia adequada a população, ao passo que também se busca a melhor utilização do solo e do espaço urbano, alcançando sua função social.

É por meio da correção entre estes dois princípios constitucionais que se analisa o regime de afetação patrimonial, instituído pela Lei nº 10.931/04, que alterou a Lei de Incorporações, a fim de adequá-la à realidade mercadológica, oferecendo maiores garantias e mais segurança ao adquirente de uma unidade imobiliária, diante da relação com outros participantes do negócio jurídico, como o próprio incorporador, credores, construtor.

Acrescente-se que o interesse em adquirir uma unidade habitacional, comumente baseado no *sonho da casa própria*, e na busca pela segurança que um lar adquirido pode levar o adquirente leigo a empregar esforços e, muitas vezes, todas as suas reservas financeiras, em um negócio jurídico cujo risco desconhece. É necessário, portanto, que o ente estatal atue diretamente na regulamentação e fiscalização do mercado de incorporações, a fim de garantir o equilíbrio dessa relação privada, resguardando os interesses do ente mais vulnerável.

Desse modo, surgem os seguintes questionamentos: através do regime de afetação patrimonial, o adquirente de uma unidade habitacional possui maior respaldo jurídico para defender seu direito à moradia frente a possíveis credores da incorporadora?

Nesse viés, esta monografia tem como objetivo a análise das mudanças normativas e jurisprudenciais que reverberam nas relações privadas do mercado imobiliário de incorporações, frente aos balizadores constitucionais, com o fito de proteger os direitos fundamentais do cidadão que opta por adquirir um imóvel através do sistema de incorporação. Observa-se, ainda, como a interpretação legal é realizada pelos tribunais pátrios, a fim de verificar a efetividade e aplicação do mecanismo legal apresentado.

Este trabalho é pautado em análise bibliográfica sobre o tema, especificamente no que se refere à caracterização do patrimônio de afetação, à prática do mercado de incorporações imobiliárias e a conceituação dos direitos fundamentais aqui relacionados. A pesquisa se deu por meio de portais como Google Scholar, SciELO, Repositório Institucional da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Biblioteca Digital Jurídica do Superior Tribunal de Justiça (STJ), com pesquisa pelos temas de “patrimônio de afetação”, “direito à moradia”, “recuperação judicial de incorporadoras”.

Ademais, foi realizada uma análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE), nos últimos três anos (2022 a 2024), a partir do portal oficial do tribunal, com o fito de esclarecer a abordagem prática vinculada à problemática.

O primeiro capítulo deste trabalho aborda a evolução da dinâmica da propriedade privada na sociedade brasileira, ligando-a aos princípios constitucionais do direito à moradia e direito à propriedade, destrinchando suas peculiaridades e enfatizando o papel da função social na interpretação hodierna da aplicação destes direitos.

O segundo capítulo aborda a prática da atividade empresarial e econômica da incorporação imobiliária, apresentando de maneira didática o seu funcionamento e os riscos intrínsecos ao negócio, tanto aqueles operacionais quanto os jurídicos.

O terceiro capítulo acrescenta de maneira direta o regime de afetação patrimonial, avaliando o *background* que explicitou a necessidade de sua regulamentação e caracterizando seus principais aspectos. Nesse momento, também são analisados os precedentes do STJ acerca das principais controvérsias da matéria, para, por fim, averiguar sua efetividade na proteção do adquirente.

Este trabalho finaliza com uma conclusão sobre os temas estudados, a qual, sinteticamente, demonstra que o regime de afetação patrimonial tem sido seguido à risca pelos tribunais superiores, mesmo diante de conflitos com outras normas, como o Código de Defesa do Consumidor (CDC) ou legislação falimentar.

Demonstra-se, assim, o extremo cuidado que o ordenamento jurídico pátrio, bem como os tribunais superiores, têm tido para proteger a finalidade do patrimônio de afetação,

qual seja, a garantia de entrega das unidades habitacionais aos adquirentes, que buscam satisfazer o direito à moradia digna, através da atribuição de função social aos imóveis adquiridos.

## 2 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

A Incorporação Imobiliária, antes de ser um modelo mercadológico de compra e venda de bens, surge como meio de sanar o problema de um consumidor ávido pelo sonho do imóvel próprio. Esse desejo, por sua vez, enraizado em questões sociais mais profundas, é embalado por uma série de direitos que visam, ao fim, garantir a dignidade da pessoa humana.

Nessa perspectiva, surge a caracterização doutrinária dos direitos fundamentais, divididos em três dimensões principais, que cumulativamente, levam dos direitos mais básicos e primordiais, como o direito à vida, até a positivação recente de direitos ligados a complexificação da sociedade e relações hodiernas, como o direito do consumidor e outros.

A *priori*, existem os direitos chamados de “liberdades negativas clássicas”, atribuídos à primeira geração ou dimensão de direito fundamentais. Estes foram fruto das diversas revoluções liberais do século XIX, que inauguram a primeira onda constitucionalista ocidental e que tinha o enfoque de libertar a população das garras quase onipotentes de um Estado absolutista. Aqui se estabelecem direitos fundamentais clássicos, como o direito à vida, à propriedade e a participação política.

Posteriormente, tem-se a consagração da segunda geração ou dimensão dos direitos fundamentais, reconhecidos doutrinariamente como “liberdades positivas” ou “reais”, que buscam assegurar, principalmente, a igualdade material entre as pessoas e a luta pela concretização dos direitos sociais, principalmente no contexto político pós Primeira Guerra Mundial. Nesse momento, o que se busca, ao contrário da primeira geração que exigia uma abstenção do Estado, é a sua atuação em prol dos cidadãos para concretizar o acesso à saúde, educação, moradia, dentre outros diversos.

Após a revolução industrial, temos o marco que dá início a positivação dos direitos de terceira geração ou dimensão, em que a busca principal é pela proteção de interesses difusos e coletivos, como a autodeterminação, o meio ambiente e a paz. No constitucionalismo brasileiro, esses direitos são reconhecidos em três vertentes, os *direitos coletivos em sentido estrito* e os *direitos individuais homogêneos* e *direitos difusos*, definidos expressamente pelo art. 81, parágrafo único, do CDC (Brasil, 1990, s. p.):

I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato; II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe e pessoas ligadas entre si ou

com a parte contrária por uma relação jurídica base; III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum<sup>1</sup>.

Tais definições são relevantes para que se compreenda o evoluir histórico dos diversos direitos envolvidos na atividade imobiliária, que formam uma relação jurídica complexa, com diversas nuances, para que ao final seja alcançada a concretização do direito à moradia, o qual é intimamente ligado ao direito à propriedade, à dignidade humana e ainda protegido pelo direito do consumidor, passando assim por todas as dimensões de direitos fundamentais.

## 2.1 Breve histórico do direito à propriedade no Brasil

A noção de propriedade é historicamente ligada a construção social humana, desde seu aspecto mais primitivo, em que a propriedade era abordada em uma visão coletivista, assim como o grupo nômade possuía determinada terra e seus frutos sazonalmente, atendendo as demandas de subsistências comuns naquela sociedade, como aduz Pagani (2009, p. 27):

Nesse período primitivo, denominado paleolítico, predominava somente a apropriação dos produtos prontos para serem utilizados, tais como alimentos. Os grupos humanos eram nômades e, acossados pelas intempéries e na busca pelo alimento, viviam em bandos dividindo o espaço e as atividades de forma coletiva<sup>2</sup>.

Avançando na linha do tempo, tem-se a fixação dos grupos em pequenas comunidades, abandonando os hábitos da vida nômade. Nesse momento, a noção de propriedade se altera para compreender as demandas religiosas e territoriais, em que as famílias adotavam um pedaço de terra como seu para cultivar e colher.

Para além da relação de cultivo da terra, o entendimento de propriedade privada nas sociedades antigas era intimamente ligado à morte e ao sepultamento de familiares, também vistos como divindades que, ao serem enterrados em determinada região, criava uma união inseparável entre o clã e o local. É o que analisa Coulanges (1987, p. 94):

Eis, portanto, uma parte da terra que, em nome da religião, torna-se objeto de propriedade perpétua para cada família. A família apropriou-se da terra enterrando nela os mortos, e ali se fixa para sempre. O membro mais novo dessa família pode

---

<sup>1</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm). Acesso em: 19 de fevereiro de 2025.

<sup>2</sup> PAGANI, Elaine e Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia**: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009, p. 27.

dizer legitimamente: Esta terra é minha. — E ela lhe pertence de tal modo, que lhe é inseparável, não tendo nem mesmo o direito de desfazer-se dela. O solo onde repousam seus mortos é inalienável e imprescritível. A lei romana exige que, se uma família vende o campo onde está o túmulo, continua no entanto proprietária desse túmulo, e conserva eternamente o direito de atravessar o campo para nele cumprir as cerimônias do culto<sup>3</sup>.

A família enquanto grupo nuclear da sociedade torna-se cada vez mais essencial às civilizações. Era, portanto, o local de construção do lar e de culto aos deuses, criando laços entre a terra e seus moradores/possuidores (Loureiro, 2003)<sup>4</sup>.

Com os desdobramentos da Idade Média e, em especial, com a queda do Império Romano, inicia-se um período marcado pelo modelo de propriedade feudal (Beviláqua, 1956)<sup>5</sup>, em que, devido ao êxodo urbano, a população buscava abrigo nas terras campestres de um senhor feudal, podendo estabelecer uma relação de Vassalagem e trocar serviços pelo domínio útil de uma fração das terras de seu senhor feudal.

A análise do período da Idade Moderna, com a fragilização do regime feudal frente o avançar da burguesia, permite, por sua vez, observar que a propagação da ideologia liberal se torna cada vez mais presente, principalmente no tocante ao conceito de propriedade (Cortiano Júnior, 2002)<sup>6</sup>. É nesse cenário de efervescências políticas que a noção de propriedade privada se fortalece e ganha contornos legais, por meio da Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão (1789), posteriormente ratificado pelo Código Napoleônico (Código Civil Francês de 1804) (Marquesi, 2012)<sup>7</sup>:

[...] não se há de confundir o direito da propriedade sobre um bem, que é sempre atual, isto é, só existe enquanto é atribuído positivamente a uma pessoa, com a faculdade que tem todo indivíduo de chegar a ser sujeito desse direito, que é potencial<sup>8</sup>.

Nesse mesmo período, diversas revoluções se espalharam pelo globo objetivando garantir os princípios da revolução francesa para seus próprios povos, inspirando o Código Civil Francês, chegando a América e, por consequência, ao Brasil (Remígio, 2012)<sup>9</sup>. Até esse

<sup>3</sup> COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. São Paulo: Martins Fontes, 1987.

<sup>4</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 8.

<sup>5</sup> “A terra pertencia ao senhor; a terra era o fundamento do poder, da autoridade. O senhor, concedendo terras, obtinha homens, que lhe deviam prestações, e conseqüentemente, eram seus vassallos” (Beviláqua, 1956, p. 102).

<sup>6</sup> CORTIANO JÚNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 57-58.

<sup>7</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. **A propriedade-função na perspectiva civil-constitucional: desapropriação de imóveis produtivos não funcionais**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 23.

<sup>8</sup> Burgoa (s. d. *apud* Silva, 2019).

<sup>9</sup> REMÍGIO, Rodrigo Ferraz de Castro. Funcionalização da propriedade e superação do paradigma individualista. In: MENDONÇA, Maria Lírida Calou de Araújo (Org.). **As garantias da propriedade e as intervenções estatais**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 251.

momento a propriedade era vista, majoritariamente, como bens imóveis, ganhando novas camadas de complexidade com a Revolução Industrial, momento que destacou a importância da propriedade dos maquinários e dos meios de produção (Pagani, 2009)<sup>10</sup>.

Ainda no contexto global, a Revolução Russa é um marco relevante acerca da interpretação dos conceitos de propriedade privada, marcada por uma forte noção coletivista, em uma tentativa de barrar o poder desproporcional da burguesia pós revolução industrial, em que este passou a concentrar-se na mão de poucos, justamente aqueles que eram donos dos meios de produção. Importa destacar que, mesmo nos países que adotam ou adotaram regimes baseados no socialismo, a ideia de propriedade persiste, ainda que coletiva ou, em certa medida, mais pessoalizada (Pagani, 2009)<sup>11</sup>.

Como forma de resistência liberal, após a 1ª Guerra Mundial, cresce a corrente *Welfare State* (estado de bem estar social), conciliando a propriedade privada com o desenvolvimento social coletivista, atribuindo ao patrimônio o dever de cumprir sua função social, relativizando, assim, a noção de propriedade frente ao bem coletivo (Remígio, 2012)<sup>12</sup>.

Diante dessa relativização, pode-se aprofundar o caminhar da positivação da propriedade privada no Brasil, visto que hodiernamente o país adota uma visão de propriedade intimamente ligada ao cumprimento de sua função social. A partir dessas relativizações, o direito à propriedade, apesar de manter seu *status* de direito fundamental, passa a sofrer diversas limitações e interferências externas ao proprietário, em que o Poder Legislativo e Judiciário delimitam os contornos do que seria, ou não, o cumprimento efetivo da função social do bem (Tepedino, 1997)<sup>13</sup>.

## 2.2 O direito de propriedade na perspectiva constitucional brasileira

A proteção do direito à propriedade privada consta como uma das preocupações da Constituição Federal Brasileira não apenas hodiernamente, mas desde o início da organização legislativa do país. Demonstrando isso, tem-se a Constituição Política do Império do Brasil, outorgada em 1824, que traz a propriedade no rol das Disposições Gerais e Garantias dos Direitos Cíveis e Políticos dos Cidadãos Brasileiros (Brasil, 1824, s. p.):

---

<sup>10</sup> PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia**: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009, p. 42-43.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 2009, p. 45.

<sup>12</sup> REMÍGIO, *op. cit.*, 2012, p. 247.

<sup>13</sup> TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: MENEZES, Carlos Alberto. (Coord.). **Estudos em homenagem ao professor Caio Tácito**. Imprensa: Rio de Janeiro, Renovar, 1997, p. 321-322.

Art. 179. a inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte: Inciso XXII: 'é garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude'. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização<sup>14</sup>. (grifou-se).

Nesse primeiro momento, nota-se a intenção do legislador em proteger a propriedade de maneira plena, preocupando-se com a possibilidade de utilização do bem privado pelo poder público e buscando mitigar os danos ao item privado através da previsão de indenização prévia para esses casos.

Insta destacar que a desapropriação mencionada pelo texto analisado, e que se perpetuará em futuras redações constitucionais, refere-se a uma necessidade ou exigência do bem, não podendo se confundir com a desapropriação baseada no princípio da função social, que só será implementado e aprofundado posteriormente. Nesse caso, não há que se falar em sanção, apenas em mero exercício do poder estatal em prol de uma necessidade pública maior que o interesse particular (Gondinho, 2000)<sup>15</sup>.

Em um segundo momento, saindo da era imperial e adentrando a fase republicana do país, tem-se a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, promulgada em 1891, que, via de regra, manteve os termos da sua antecessora. Aqui, a propriedade permanecia como direito pleno do cidadão, excetuando-se apenas os casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, em que haveria indenização (Brasil, 1891, s. p.):

Art 72. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: § 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia<sup>16</sup>. (grifou-se).

---

<sup>14</sup> BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824)**. Rio de Janeiro, RJ: Império do Brasil, [1824]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

<sup>15</sup> GONDINHO, André Osório. Função social da propriedade. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de direito constitucional**. São Paulo, Editora Renovar, 2000, p. 407.

<sup>16</sup> BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891)**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1891]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao91.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

As inovações passam a surgir com a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, datada de 1934, em que o texto expressamente afirma que “o direito à propriedade não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo”. Em um olhar superficial, a mudança parece diminuta, mas tem-se, pela primeira vez, uma obrigação negativa (um não fazer) no tocante a forma como o indivíduo goza da propriedade que lhe pertence (Brasil, 1934, s. p.):

Art. 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: § 17. É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior<sup>17</sup>. (grifou-se).

Analisando o texto constitucional seguinte, datado de 1937, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil inova ao estabelecer limites ao direito de propriedade, os quais seriam definidos em lei própria, atribuindo ao direito de propriedade o caráter não absoluto, se opondo ao que até então havia estabelecido em consenso nos textos constitucionais anteriores, contrapondo a noção de direito à propriedade pleno e direito a propriedade não absoluto (Brasil, 1937, s. p.):

Art. 122. A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: Item 14. O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia, ou a hipótese prevista no § 2º do art. 166. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício. O texto do item 14 foi inserido pela Lei Constitucional nº 5, de 1938 e suspenso pelo Decreto nº 10.358, de 1942<sup>18</sup>. (grifou-se).

Adiante, na Constituição de 1946, promulgada ao final do Estado Novo, o texto legislativo não altera significativamente as delimitações básicas do direito de propriedade, mantendo sua inviolabilidade e as exceções já definidas nas redações anteriores.

Porém, há uma grande inovação que vem por meio da inclusão do artigo 147 ao texto constituinte, o qual relaciona o gozo da propriedade privada ao bem-estar social, prevendo, inclusive, a distribuição deste bem. Neste sentido: “Art. 141 [...] o uso da propriedade

<sup>17</sup> BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da Republica dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1934]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

<sup>18</sup> BRASIL. [Constituição (1937)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1937]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá com observância do disposto no artigo 141, §16 promover a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos” (Brasil, 1946, s. p.)<sup>19</sup>.

Com o início do regime ditatorial militar, um novo diploma constitucional é outorgado no país, em 1967. Nele, pela primeira vez, é utilizada a expressão “função social da propriedade”. A redação mantém os ditames anteriores que garantem a indenização em caso de desapropriação e a garantia ao direito à propriedade (art. 150), mas adiciona o inciso terceiro ao artigo 157, que dispõe: “Art. 157. A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social com base nos seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade” (Brasil, 1967, s. p.)<sup>20</sup>.

Em 1969, durante o governo da junta militar, foi outorgada a Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro, que apesar de ser tecnicamente uma emenda, é entendida pela doutrina como uma nova constituição. Nela, a leitura sobre a propriedade permanece, em suma, a mesma do texto anterior, apenas com um pequeno ajuste, passando a prever a possibilidade de pagamento das indenizações em caso de desapropriação através de títulos da dívida pública (Art. 153, §2º) (Brasil, 1969, 1967, s. p.)<sup>21</sup>.

Com o restabelecimento do Estado democrático de direito, o direito à propriedade passou a integrar o rol de garantias fundamentais do cidadão brasileiro, inovando com relação aos seus dois antecessores que, apesar de definirem a função social da propriedade como princípio da ordem econômica do país, não haviam o convertido em garantia fundamental, como faz o ordenamento de 1988 (Brasil, 1988, s. p.):

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]”<sup>22</sup>.

<sup>19</sup> BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946)**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1946]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

<sup>20</sup> BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1967. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1967]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao67.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

<sup>21</sup> “§ 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior” (Brasil, 1969, s. p.).

<sup>22</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 08 fev. 2024.

Importa destacar que, além de enquadrar a propriedade como direito fundamental, a Constituição de 1988 ainda mantém a função social como princípio da ordem econômica e financeira do país, acrescentando ainda a propriedade privada em si como um destes princípios, diferente do que faziam os textos anteriores, que destacavam apenas sua função social (Brasil, 1988, s. p.):

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II – propriedade privada; III – função social da propriedade<sup>23</sup>.

Tem-se, portanto, a consolidação do direito à propriedade privada como cláusula pétrea no ordenamento jurídico brasileiro, ligando seu exercício intrinsecamente ao alcance da função social da propriedade, estendo-a ainda à propriedade urbana, e garantindo também como direito fundamental à moradia.

A Constituição de 1988 prevê ainda a possibilidade de desapropriação, no artigo 182, inciso III e artigo 184, em casos de propriedades que não estejam cumprindo sua função social, independente de urbanas ou rurais, demonstrando mais uma vez a íntima relação entre o direito à propriedade e o alcance da função social do bem (Brasil, 1988)<sup>24</sup>.

### ***2.1.1 A função social da propriedade no Brasil***

Apesar de ser um instituto relativamente novo no ordenamento jurídico brasileiro, a função social da propriedade é uma ideia que acompanha a humanidade desde seus primórdios, seja de maneira instintiva, a exemplo dos povos nômades que ocupavam apenas a medida de terra necessária à sua habitação e plantio, até as nas formas mais racionais, como nas teses de Santo Tomás de Aquino.

Analisando mais a fundo a *Summa Theologica*, de Aquino, ainda que não haja uma defesa direta à propriedade em seu modelo coletivista, é notório o objetivo de compartilhamento da terra na medida de sua utilidade. Para ele, o homem é parte de um todo social, em que a moral desse mesmo corpo social deve se sobressair ao pensamento individualista (Aquino, 2005)<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> *Ibid*, s. p.

<sup>24</sup> *Ibid*, s. p.

<sup>25</sup> Em uma palavra, a sociedade, na sua complexidade, realiza a perfeição máxima da espécie. Ela tem, pois, valor em si e por si; 'Ela é soberanamente digna de ser amada', e seu bem, sendo o bem da espécie, a coloca acima do bem dos indivíduos (Aquino, 2005, p. 50).

Ainda segundo Aquino (2005), a propriedade decorre da lei natural, mas não pode ser entendida como uma lei natural em si. Em sua *Secunda secundae*, o autor também questiona se seria “natural” ao homem possuir coisas externas<sup>26</sup>, partindo do pressuposto religioso de que todas as coisas pertenceriam à Deus, que as dá aos homens para que exerçam sua capacidade de dar utilidade aos bens.

Nesse sentido, a tese Tomista limita a extensão do regime de propriedade privada, entendendo que há uma dupla atribuição aos homens. A primeira de gerir e distribuir os bens, e a segunda de usá-los de maneira que seja prestada caridade e seja criado um sistema de assistência aos menos providos de bens. Neste sentido, “sob esse aspecto, o homem não deve ter as coisas exteriores como próprias, mas como comuns, neste sentido que, de bom grado, cada um as partilhe com os necessitados” (Aquino, 2005, p. 158)<sup>27</sup>.

Por essa razão, Tomás de Aquino é visto como um dos precursores do pensamento que dá origem ao moderno conceito de função social da propriedade, partindo do princípio moral da utilização das coisas e do dever dos membros do corpo social no uso comum das coisas.

Hodiernamente a ideia de função social bebe na fonte da justiça social em favor dos menos afortunados e da comunidade como um todo. Entende-se que a propriedade deixa de ser um direito subjetivo e passa a ser diretamente atrelado ao exercício de uma função/utilidade que suprirá alguma necessidade do interesse público, embora permaneça protegida como direito fundamental na constituição enquanto direito individual.

Ocorre que, dentro do modelo de produção capitalista, adotado em grande parte dos países do globo, em especial por aquelas democracias do ocidente que também aderem ao liberalismo econômico-político, a propriedade privada se consagra como fator basilar do sistema econômico, se mostrando igualmente como fonte de diversas desigualdades.

É nesse contexto que através da teoria do abuso de direito, aponta que a propriedade privada, se não for exercida visando o bem comum e de maneira ordenada, facilmente pode gerar situações de desigualdade e desvio da sua função principal (Maluf, 2006)<sup>28</sup>. Tudo isso levaria o direito de propriedade a cheque, sendo incompatível o seu caráter absoluto frente à necessidade comunitária.

---

<sup>26</sup> AQUINO, Tomás de. **Suma Teológica**. II. II. v. 6. São Paulo: Edições Loyola, 2005, q. 66, 1.

<sup>27</sup> *Ibid.*, p. 158.

<sup>28</sup> MALUF, Adriana Caldas do Rego Freits Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. 2006. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001607728>. Acesso em: 19 fev. 2025.

Nesse quesito importa salientar que as possíveis limitações decorrentes do princípio da função social não devem se confundir com as restrições que a propriedade privada pode sofrer em sentido genérico. Tais restrições se dão principalmente sobre a capacidade que o proprietário possui de usar, fruir ou dispor do bem, sendo aplicadas muitas vezes como penalidades. A função social, por sua vez, é matéria de direito que caracteriza a existência da propriedade, devendo ser aplicada de acordo com a razoabilidade (Giordani, 1991)<sup>29</sup>.

A Constituição Federal de 1988 apresenta o tema da função social explicitamente em dois momentos principais, inicialmente no seu artigo 5º, inciso XXIII, e novamente ao tratar dos princípios da ordem econômica, em seu artigo 170, incisos II e III, quando prevê sua aplicação a propriedades urbanas e rurais, possibilitando ainda sanções nos casos de seu descumprimento, o que é abordado mais à frente, nos artigos 182, 184 e 186 (Brasil, 1988)<sup>30</sup>.

Constitucionalmente, a função social da propriedade não tem o papel de socializar o bem, em essência, o direito de propriedade permanece como um direito individual e inalienável. O que ocorre é, na verdade, uma submissão desse direito ao bem-estar social, condicionando o seu exercício ao atendimento destas questões, como aduz Sundfeld (1987, p. 5):

Não se trata de extinguir a propriedade privada, mas de vinculá-la a interesses outros que não os exclusivos do proprietário [...]. Importa notar que, como consequência da submissão da propriedade, ou do proprietário, a objetivos sociais – evidentemente obrigatórios – criam-se verdadeiros deveres<sup>31</sup>.

Digno de destaque também é o artigo 3º da Constituição Federal de 1988, que apresenta aos objetivos fundamentais da República, preceituando em seu inciso I que a nação deve buscar “construir uma sociedade livre, justa e solidária” (Brasil, 1988, s. p.)<sup>32</sup>. É possível afirmar que o princípio da função social também decorre dessa busca (Machado, 2014)<sup>33</sup>, surgindo enquanto mecanismo que tenta combater a inacessibilidade à propriedade privada que,

<sup>29</sup> GIORDANI, José Acir Lessa. Propriedade imóvel: seu conceito, sua garantia e sua função social na nova ordem constitucional. **Revista dos Tribunais** (RT), São Paulo, n. 669, p. 46-57, jul. 1991, p. 50.

<sup>30</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 08 fev. 2024.

<sup>31</sup> SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle (Coord.). **Temas de direito urbanístico** 1. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

<sup>32</sup> BRASIL, *op. cit.*, s. p.

<sup>33</sup> MACHADO, Socorro Bezerra dos Santos. **Propriedade privada e função social: o regime jurídico da propriedade urbana no Brasil**. 2014. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Sul de Minas, Pouso Alegre, 2014. Disponível em: <https://www.fdsu.edu.br/conteudo/dissertacoes/0a9de327ecb3acdee2c2c78f9dc9b018.pdf>. Acesso em: 08 fev. 2025.

como introduzido anteriormente, é uma das raízes da desigualdade social em um sistema capitalista. É o que preceitua Britto (1989, p. 44-51):

A propriedade é o grande divisor de águas da sociedade que, no caso brasileiro, se marca por uma microminoria de proprietários e uma macromajoria de não proprietários; marca essa que se aprofunda ainda mais quanto à propriedade dos bens de produção. Quem deles é dono, vive de bem para ótimo em todos os planos. Quem não o é, vive de regular para péssimo. Daí se conclui que o tema propriedade é decisivo para sinalizar a qualidade de vida das pessoas<sup>34</sup>.

Quando a propriedade é tratada como direito incondicional, sem qualquer limitação ou lastro no interesse coletivo, a tendência é que haja seu acúmulo por um grupo pequeno de pessoas, que mantém grande parte da população a margem da possibilidade de usufruir desse direito, intrinsecamente ligado a sua dignidade, como será abordado adiante. É nesse sentido que o autor conclui que o exercício da propriedade dentro de um contexto democrático de direito necessita da atribuição de função social à propriedade (Britto, 1989)<sup>35</sup>.

Os desdobramentos dessa aplicação do princípio aqui destrinchado são diversos. Ao ser aplicado no contexto da propriedade rural, é possível observar diversas limitações impostas ao bem particular em razão do interesse comum, a exemplo do Código Florestal e o Código de Minas, que dispõem de regras e tratam como de interesse público áreas que são inicialmente privadas, com o fito de proteger a vegetação, os minérios ou quaisquer outros recursos encontrados nestes locais que possam ser julgados dignos da proteção pública.

Na vertente urbana, a função social guia igualmente ao surgimento de diversas legislações que buscam garantir o ordenamento social e a busca por uma construção harmônica do campo urbano, entendendo que as relações sociais ali presentes complexificam de maneira exorbitante o uso de áreas privadas. A exemplo disso, tem-se o Decreto-lei nº 7.917/45, que dispõe sobre as zonas de proteção aos aeroportos, impondo diversas restrições às construções que se derem em zonas aeroportuárias para proteção de seus usuários (Brasil, 1945)<sup>36</sup>.

O próprio espaço urbano *per se* é passível de ser submetido ao princípio da função social, inspirando, por exemplo, a criação do Estatuto da Cidade ou do Plano Diretor. É sabido que com o crescente êxodo rural, os grandes centros urbanos cresceram de maneira desenfreada, empurrando parte da população menos afortunada para áreas antes inabitadas. Esse crescimento desenfreado acentua as desigualdades sociais e chama a atenção do Constituinte de 1988.

---

<sup>34</sup> BRITTO, Carlos Ayres. Direito de propriedade: o novo e sempre velho perfil constitucional da propriedade. **Revista de Direito Público**, n. 91, jul./set. 1989. p. 44-51.

<sup>35</sup> BRITTO, *op. cit.*, p. 44-51.

<sup>36</sup> BRASIL. Decreto-lei nº 7.917, de 30 de agosto de 1945. Dispõe sobre a zona de Proteção dos Aeroportos. Brasília, DF: Presidência da República, [1945]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-7917-30-agosto-1945-416571-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 18 fev. 2025.

A partir de então surge a preocupação com o desenvolvimento urbano de maneira ordenada, instituindo através do artigo 182 da Constituição Federal de 1988 a confecção do Plano Diretor como parte da política de expansão urbana. A preocupação com o espaço das cidades passa a ir além da mera moradia ou posse de terras, abrangendo também o acesso ao lazer, a cultura, ao trabalho e à saúde (Maluf, 2006)<sup>37</sup>.

### 2.3 O direito de moradia e a sua correlação com o direito à propriedade

Comumente, os conceitos de Direito de Moradia e Direito de Propriedade se confundem, em razão da proximidade que os dois assumem quando da utilização do imóvel. O Direito à Moradia busca garantir a dignidade humana por meio de todos os tipos de posse voltados à habitação, se conectando diretamente com a função social da propriedade. O Direito de Propriedade, por outro lado, é caracterizado por seu caráter individualista e subjetivo (Rodrigues, 2008)<sup>38</sup>.

Para fins didáticos, como já tratou-se neste trabalho acadêmico a respeito da evolução do direito de propriedade, importa agora destrinchar o tema do direito de moradia para que, enfim, seja traçada a correlação entre estes dois direitos.

O texto constitucional estabelece o direito à moradia enquanto direito social que reflete diretamente a busca pela construção de um estado de bem-estar social, em seu artigo 6º, inserido pela Emenda Constitucional nº 90 de 2015, *ipsis litteris*: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Brasil, 2015, s. p.)<sup>39</sup>.

Para além da positivação constitucional, o plano internacional tem diversas abordagens sobre o direito de moradia, considerando um direito que deve ultrapassar fronteiras. Dentre estes, o principal exemplo a ser analisado é a Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), firmada pela Organização das Nações Unidas (ONU), na França em 1948, que em seu artigo XXV estabelece o direito à habitação como fundamental para a humanidade, nos seguintes termos: “Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a

---

<sup>37</sup> MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. Limitações urbano-ambientais à propriedade. **Revista de Direito Ambiental**, v. 8, 2006, p. 67-68.

<sup>38</sup> RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Patrimônio cultural**: a propriedade dos bens culturais no Estado Democrático de Direito. Fortaleza: Universidade de Fortaleza, 2008, p. 173.

<sup>39</sup> BRASIL. Emenda Constitucional nº 90, de 15 de setembro de 2015. Dá nova redação ao art. 6º da Constituição Federal, para introduzir o transporte como direito social. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Emendas/Emc/emc90.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc90.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

sua família saúde e bem e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis” (Organização das Nações Unidas, 1948, s. p.)<sup>40</sup>.

A DUDH precedeu o reconhecimento do direito à moradia por diversos outros tratados e documentos internacionais (Piovesan, 2006)<sup>41</sup>, a exemplo do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, de 1996, e a Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver, de 1976, ambos ratificados pelo Brasil, e que reforçam o compromisso internacional com a promoção da moradia digna, sem qualquer discriminação.

Partindo para a incorporação desse princípio na legislação e na vivência brasileira, destarte a positivação da Constituição Federal de 1988, que já trazia a previsão do direito à moradia, sua concretização só passou a ser efetivada através das políticas nacionais de habitação que se iniciaram por volta dos anos 2000.

É oportuno lembrar que a questão do acesso à moradia vai além da relação entre disponibilidade de terras *versus* pessoas que necessitam de habitação. Quando trata-se do contexto pós-industrial, com o reforço das cidades e complexificação da malha social urbana, diversos fatores, como renda, origem social, dentre outros, afetam diretamente o acesso que boa parte da população tem à propriedade privada e igualmente à moradia.

As primeiras políticas habitacionais relativamente bem estruturadas da história do Brasil se iniciam no governo de Fernando Henrique Cardoso, entre 1995 a 2002 (Bonduki, 2015)<sup>42</sup>, dentre elas pode-se citar a criação do Banco Nacional de Habitação e a promulgação da Lei Federal nº 10.257/2001, nomeada de Estatuto da Cidade, que preconiza as bases para o ordenamento urbanístico do país, sendo lastreado no ideal da função social e ambiental da propriedade (Brasil, 2001)<sup>43</sup>.

Seguindo para o governo de Luiz Inácio Lula, durante 2003 a 2010, observa-se a criação de novos mecanismos para a concretização do acesso ao direito de moradia, como é o caso da elaboração do Projeto Moradia e a criação Ministério das Cidades, que tinha como objetivo gerar integração entre os variados setores sociais que acabavam segregados no espaço

---

<sup>40</sup> ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <https://www.un.org/pt/universal-declaration-human-rights/>. Acesso em: 08 fev. 2024.

<sup>41</sup> PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e o Direito Constitucional Internacional**. ed. 7. São Paulo: Saraiva, 2006.

<sup>42</sup> BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas do governo Lula. In: DICKMANN, Ivo; DICKMANN, Ivanio (Orgs). **A questão da habitação popular**. Curitiba, PR: Base Editorial, 2015, p. 141-173.

<sup>43</sup> BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

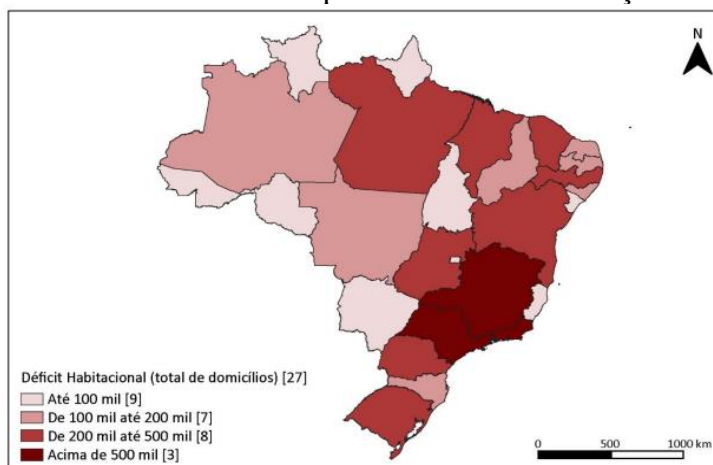
urbano. Foi nesse mesmo período que a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério das Cidades elaborou o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), instrumento elaborado com participação popular que constrói um caminho de longo prazo para universalizar o acesso à moradia para todo cidadão (Spink *et al.*, 2020)<sup>44</sup>.

Compreendidos os desafios para concretização do direito à moradia no Brasil, bem como o caminho político e legislativo percorrido até o momento, analisar-se-á sua relação íntima com o direito de propriedade.

De acordo com estudos a respeito da necessidade habitacional desenvolvidos pela Fundação João Pinheiro (2023)<sup>45</sup>, é preciso considerar os conceitos de *déficit habitacional* e inadequação dos domicílios. Este diz respeito às especificidades das residências que as tornam insuficientes para garantir a qualidade de vida de seus moradores, enquanto aquele trata diretamente da relação de demanda por novas construções.

Segundo a pesquisa supramencionada, o déficit habitacional cresceu cerca de 6% entre 2019 e 2022, indicando a insuficiência residencial diante do volume populacional, especialmente nos grandes centros urbanos (Fundação João Pinheiro, 2023)<sup>46</sup>:

Mapa 1 – Déficit habitacional total por unidades da Federação – Brasil – 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2023.

A preservação da dignidade humana passa, portanto, pela ideia de “patrimônio mínimo”, ou seja, aquele essencial para a subsistência do núcleo familiar de maneira digna.

<sup>44</sup> SPINK, Mary Jane Paris *et al.* O Direito à Moradia: Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade. **Psicologia: Ciência e Profissão**, v. 40, p. 27, 2020.

<sup>45</sup> FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2022. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2023. 72 p. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/13FL-MVsULmFMjkQb1nQsYzO2JVhLQvwz/view>. Acesso em: 18 fev. 2023.

<sup>46</sup> *Ibid.*, 2023.

Nesse sentido, Torres (2009, p. 36)<sup>47</sup> assevera que a dignidade humana depende necessariamente de acesso a condições mínimas materiais para que se concretize, o que perpassa pelo direito à propriedade, para que se exerça através dela o direito à moradia.

O direito à moradia, nesse viés, se baseia no princípio da função social para proteger a dignidade humana (Pagani, 2009)<sup>48</sup>, carregando em si a capacidade de legitimar o estado a intervir na propriedade privada em nome de sua proteção, quando for evidente que determinado bem não cumpre seu papel social.

Para que se chegue em um estado onde o *patrimônio mínimo* consegue ser atingido por boa parte da população, é necessário considerar as relações mercadológicas que envolvem o patrimônio privado e o mercado habitacional como um todo. *A priori*, os principais entes demandantes nessa situação são as famílias, as empresas e o próprio governo que precisa de instalações em setores estratégicos para exercer sua atividade.

Tamanha concorrência eleva em demasia os valores necessários para aquisição de bens imóveis, além de tornar inacessíveis os aluguéis exercidos nas áreas centrais e, por essa razão, mais estruturados dos centros urbanos, empurrando a população mais carente para bairros periféricos, com menos estrutura habitacional e de maneira desordenada, prejudicando a aplicação plena do direito à moradia, que não se resume a “ter um teto”, mas a necessidade de existir condições mínimas para vivência no local, como indica a ONU (2009, p. 3)<sup>49</sup>:

Moradia adequada deve prover mais do que quatro paredes e um teto. Várias condições têm que ser observadas para que tipos específicos de abrigo possam ser considerados como ‘moradia adequada’. Esses elementos são tão fundamentais quanto o suprimento e disponibilidade de moradias. (tradução livre).

No contexto brasileiro, insta ressaltar que o problema de acesso à moradia digna vai muito além da mera relação “matemática” entre locais disponíveis e crescimento populacional (Paiva, 2014)<sup>50</sup>, mas é preciso considerar os desafios para a construção no país, as crises econômicas cíclicas que impedem a grande massa de acessarem bens de valor elevado, a especulação imobiliária e a própria concentração demográfica desigual ao longo do território.

<sup>47</sup> TORRES, Ricardo Lobo. **O direito ao mínimo existencial**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 36.

<sup>48</sup> PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia**: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009, p. 125.

<sup>49</sup> ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Fact Sheet nº 21**: The right to adequate housing. Geneva: Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR), 2009. Disponível em: <https://www.refworld.org/reference/themreport/ohchr/2009/en/52902>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>50</sup> PAIVA, Daniel Sousa. **O patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias como mecanismo de eficácia à defesa do direito fundamental social à moradia nas relações privadas**. 2014. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) – Faculdade de Direito, Universidade de Fortaleza (UNIFOR), Fortaleza, 2014. Disponível em: <https://biblioteca.sophia.com.br/terminal/9575/acervo/detalhe/101170>. Acesso em: 8 fev. 2025.

É nesse contexto que surge a relevância do estudo aqui proposto, visto que a população brasileira, em sua maioria, enfrenta uma dificuldade considerável para alcançar o “sonho da casa própria”, investindo não apenas alto valor financeiro, mas também uma enorme carga de expectativas, na busca pelo acesso à moradia digna, esquecendo por muitas vezes de avaliar a segurança dos empreendimentos que estão adquirindo e o risco que correm ao aderirem o modelo de incorporação imobiliária.

### 3 A GESTÃO DE RISCO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Como já amplamente abordado neste estudo, considera-se que a propriedade alcançou sua função social quando se adequa às exigências do plano diretor da cidade ou quando tenha sua área devidamente aproveitada em prol do direito fundamental de moradia (Pilati, 2009)<sup>51</sup>. Retomando, também, os estudos da Fundação João Pinheiro (2023)<sup>52</sup>, identifica-se no Brasil um amplo déficit habitacional, que perpassa diversas razões, desde as limitações de espaço nos grandes centros, até o alto valor agregado aos imóveis que dificultam sua aquisição.

É nesse contexto que se populariza o modelo de habitação em *condomínios edilícios*, conceito cunhado no Código Civil brasileiro que se refere ao condomínio de pessoas em razão de uma edificação, seja ela horizontal ou não, que possui áreas de propriedade comum e de propriedade exclusiva (Brasil, 2002)<sup>53</sup>.

Tem-se registros de constituição de condomínios horizontais (prédios, edifícios, etc) desde a idade média, quando as cidades, para sua proteção, eram cercadas por grandes muralhas, o que impedia o crescimento territorial para além daquelas fronteiras e, para abrigar a todos, forçava a construção de moradias horizontais (Fazano, 2010)<sup>54</sup>. Na história brasileira, por outro lado, a utilização desse tipo de edificação se espalhou apenas em tempos mais recentes, em razão do crescimento das cidades que provocou uma necessidade descomensurada de novas residências.

Daí surgem as primeiras legislações específicas sobre o tema. A primeira delas foi o Decreto nº 5.481/28, que trata superficialmente a respeito da divisão entre área comum e área particular em edificações horizontais (Brasil, 1928)<sup>55</sup>. Já em 1964, tem-se a Lei Federal nº 4.591, que acrescenta a isto a regulamentação da atividade de incorporação imobiliária e a sua relação com os proprietários (Brasil, 1964)<sup>56</sup>. Como último marco, tem-se a entrada em vigor

---

<sup>51</sup> PILATI, José Isaac. Conceito e classificação da propriedade na pós-modernidade: a era das propriedades especiais. **Revista Sequência**, Florianópolis, n. 59, p. 89-119, dez. 2009, p. 100.

<sup>52</sup> FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2022. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2023. 72 p. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/13FL-MVsULmFMjkQb1nQsYzO2JVhLQvwz/view>. Acesso em: 18 fev. 2023.

<sup>53</sup> BRASIL. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>54</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: J. H. Mizuno, 2010, p. 39-40.

<sup>55</sup> BRASIL. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1928]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>56</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as

do Código Civil de 2002 que abrangeu o tema mais detalhadamente, dedicando o capítulo VII integralmente ao tema do condomínio edilício, abrangendo maiores complexidades da relação condominial (Brasil, 2002)<sup>57</sup>.

Vale salientar que a doutrina e a legislação brasileira empregam o conceito de condomínio em dois sentidos diferentes. O primeiro se refere ao condomínio geral, ou seja, qualquer bem em que duas ou mais pessoas partilhem igualmente o direito de possuir ou serem proprietários simultaneamente. Enquanto o segundo diz respeito ao condomínio especial, objeto do presente estudo, que se refere à co-propriedade de um imóvel, onde há uma divisão expressa entre áreas comuns e áreas exclusivas da propriedade.

A praticidade da vida em condomínios atrai diversos interessados, especialmente nas grandes cidades, pois permite uma aglomeração maior de pessoas em um espaço mínimo, garantindo o melhor aproveitamento do solo, o que, por sua vez pode oferecer diversas comodidades aos moradores, bem como fornecer a dignidade necessária para suas vidas. Um ponto importante a ser destacado é que estas construções podem ser iniciadas através da reunião dos possíveis adquirentes, que viabilizam a edificação por meio do rateio dos custos (Rizzardo, 2011a)<sup>58</sup>.

É a partir desse aglomerado de possíveis adquirentes que surge o mercado da incorporação imobiliária. Em sentido geral, a expressão *incorporação* remete ao agrupamento ou união de pessoas para formação de uma unidade. No contexto do mercado imobiliário, a incorporação é definida pelo artigo 28 da Lei 4.591/64, que conceitua: “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, s. p.).

Ou seja, a incorporação imobiliária é a atividade que possibilita a compra e venda de unidades autônomas “a construir”. Nela, a edificação do imóvel ocorre somente após a aquisição e a viabilização econômica do empreendimento, o que é conhecido popularmente como “comprar na planta”. Esse modelo de construção é extremamente atraente ao consumidor, especialmente para aqueles que não tem condições de arcar com pagamentos mensais elevados ou de curto prazo, como preceitua Azevedo (2015, p. 450):

---

incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025

<sup>57</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>58</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2011a, p. 4.

[...] primeiro para o incorporador, que não precisará alocar recursos próprios para construir, podendo buscá-los como próprio adquirente, com instituições financeiras ou grupos de investidores, oferecendo como garantia o próprio terreno através da hipoteca, alienação fiduciária ou a cessão fiduciária de créditos. E também para o adquirente, que poderá parcelar o pagamento do preço durante a construção<sup>59</sup>.

Antes de adentrar-se no mérito do funcionamento de uma incorporação imobiliária, é relevante destacar que desse procedimento podem resultar diversos tipos de imóveis, desde pequenos residenciais até os chamados “supercondomínios” ou empreendimentos multiusos, que integram um ecossistema comercial ao residencial dentro de um mesmo prédio. Para fins deste trabalho, considerar-se-á apenas as incorporações com objetivo tipicamente residencial.

### 3.1 Regimes de execução da incorporação imobiliária

Como já mencionado, a incorporação imobiliária é regida pela Lei nº 4.591/64, que também a conceitua (Brasil, 1964)<sup>60</sup>. Para aprofundar sua caracterização, é importante destacar a conceituação feita por Melhim Chalhub (2019, p. 7) que traduz a incorporação como uma atividade primordialmente econômica em que várias pessoas se reúnem com um objetivo comum. Nas palavras do autor:

[...] a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis<sup>61</sup>.

Notando-se, portanto, o interesse coletivo na construção do empreendimento, percebe-se que é ele que vincula as partes adquirentes, que manifestam suas vontades na aquisição das unidades autônomas e na constituição de um condomínio. Visando proteger esses interesses coletivos, que ultrapassam a relação individual do contrato de compra e venda firmado entre um adquirente e o incorporador, surge a Comissão de Representantes do Adquirentes, que os dá voz ativa para supervisionar as contas do empreendimento, o andamento da obra e quaisquer outras circunstâncias, como aduz Rizzardo (2011a, p. 408):

---

<sup>59</sup> AZEVEDO, Fábio de Oliveira. Incorporação Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Imobiliário**: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015, p. 450-451.

<sup>60</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>61</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 9.

Considera-se a Comissão de Representantes um órgão constituído para a finalidade de representar todos os adquirentes no acompanhamento da construção desde o início até o final ou a entrega das unidades, com a possibilidade de assumir a construção e providenciar na venda de unidades, e na fiscalização do ingresso das prestações pagas e aplicação dos recursos de parte do incorporador ou construtor. Composta, em geral, de três pessoas, eleitas entre os adquirentes de unidades, exerce funções importantes de controle da construção, e que envolvem a própria gerência ou administração quando se dá a insolvência ou falência do incorporador, e na eventualidade de sua destituição<sup>62</sup>.

A dinâmica da incorporação, independente do porte do empreendimento, pode ser simplificada nas seguintes etapas: a) poder sobre a propriedade do bem; b) aprovação do projeto arquitetônico; c) formação do memorial de incorporação; d) comercialização; e) construção do projeto; f) instituição do condomínio e entrega das obras.

Configurando o chamado “negócio de aquisição da casa própria”, como referido pelo STJ, reconhecendo a incorporação como uma atividade empresarial formada por uma gama de contratos e relações jurídicas que juntas têm como objetivo a construção da propriedade, nos seguintes termos: “a solidariedade do agente financeiro decorre do próprio negócio – um só, e não dois, o qual foi ajustado como ‘negócio de aquisição da casa própria’” (Brasil, 1999)<sup>63</sup>.

Vale destacar estas últimas duas etapas mencionadas, pois frequentemente se acredita que o papel do incorporador se encerra ou se resume à construção do imóvel, porém, sua função inclui a especialização do direito de propriedade. Ou seja, a incorporadora deve, não apenas entregar as edificações concluídas de acordo com as características técnicas e arquitetônicas previstas no memorial, mas também devidamente individualizadas, com registro e especificação do condomínio, assim como expedição de *habite-se* pela autoridade administrativa.

Sendo assim, tem-se dois momentos na fase final da incorporação, um que diz respeito à forma *física* do bem, que certifica que o imóvel foi devidamente construído e concluído, o que é feito justamente através da expedição do *habite-se* (Brasil, 1973b)<sup>64</sup>, e um

---

<sup>62</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2011a, p. 408.

<sup>63</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1994/0021083-3**. Civil. Responsabilidade Do Agente Financeiro Pelos Defeitos Da Obra Financiada. Recorrente: HABITASUL Credito Imobiliario S/A. Recorrido: Adolfo Xavier de Miranda e outros. Relator: Min. Ari Pargendler, 09 de dezembro de 1999. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clap.+e+@num=%2751169%27\)+ou+\(%27RESP%27+adj+%2751169%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clap.+e+@num=%2751169%27)+ou+(%27RESP%27+adj+%2751169%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>64</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973b**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

outro que se refere a forma administrativa do condomínio, devendo este ser constituído formalmente, bem como encerrada a chamada “matrícula mãe”, agora já dividida em “matrículas filhas” referentes a cada uma das unidades.

Dentro do regime de incorporação, a Lei nº 4.591/64 ainda prevê a sua ramificação em três modalidades: a) construção por conta em risco (do incorporador); b) construção por empreitada e c) construção por administração (Brasil, 1964)<sup>65</sup>. Em todas estas categorias, a sequência de execução do empreendimento permanece a mesma, o que altera o papel do ente incorporador e, em certa medida, o risco do negócio.

Na primeira modalidade, prevista nos artigos 41 e 43 da Lei de Incorporações, também conhecida como *construção a preço fechado*, o incorporador assume o papel de vendedor e se obriga a entregar o imóvel objeto do contrato ao comprador por um preço certo e previamente fixado, de acordo com todas as características apresentadas no memorial de incorporação (Brasil, 1964)<sup>66</sup>. Sob essa perspectiva, Nascimento Franco e Nike Gondo (1991, p. 134) analisam seus aspectos contratuais:

Adotada essa forma contratual, os direitos e obrigações das partes se regem pelos princípios legais relativos ao compromisso de compra e venda, conjugados com as disposições da Lei nº 4.591 [...]. Também essa modalidade comercial exige o registro prescrito pelo art.32 e o cumprimento das recomendações da lei para a correta execução do empreendimento. O fato de o incorporador prometer vender os apartamentos por preço e prazo certos, conforme lhe facultam os arts. 41 e 43, não o dispensa de obedecer, na construção, às normas da Lei 4.591.197<sup>67</sup>.

A principal característica desta modalidade é o risco assumido pelo incorporador de arcar com todas as condições que possam se alterar ao longo da construção, visto que o contrato atribui ao bem preço certo, que não será reajustado em razão de aumento de custos, com data previamente estabelecida para entrega da unidade, devendo respeitar o prazo de entrega das unidades autônomas prontas e devidamente individualizadas.

No segundo caso, qual seja, da construção por empreitada, prevista nos artigos 55 a 57 (Brasil, 1964)<sup>68</sup>, a figura do incorporador divide espaço com a do terceiro executor,

---

<sup>65</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>66</sup> *Ibid.*, s. p.

<sup>67</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

<sup>68</sup> “Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor” (Brasil, 1964, s. p.).

chamado de empreiteiro. Nessa situação, é realizada a contratação de um empreiteiro, seja pelo incorporador, seja pelos próprios futuros condôminos, que irão executar a obra assumindo as despesas em seu nome e posteriormente os repassando de maneira integral ao contratante (a incorporadora ou o grupo de adquirentes).

O ponto mais marcante desta modalidade é justamente a possibilidade de repasse dos custos variáveis do negócio ao adquirente, pois a prática de mercado é fixar contratos de compra e venda, em que o preço é reajustável para essa modalidade de incorporação (Rizzardo, 2011a)<sup>69</sup>.

Vale salientar que a legislação chega a prever a possibilidade de venda por preço fixo no caso de empreitada, em que o executor é contratado pela incorporadora, assumindo os riscos. Ocorre que, justamente por se tratar de atividade de maior risco, a prática da construção por empreitada com preço fixo é raramente utilizada e se encontra em desuso no mercado.

Em terceiro lugar, tem-se a construção por administração, popularmente conhecida como “a preço de custo” (Bottega, 2005)<sup>70</sup>, em que o incorporador oferece o bem pelo valor previsto de seu custo, atribuindo contratualmente a obrigação de cobrir possíveis novos gastos, conforme forem necessários, ao adquirente. Nessa hipótese, os adquirentes se responsabilizam pelo pagamento integral da obra, assumindo seus riscos e das possíveis inadimplências, remunerando o incorporador por meio de honorários compostos por taxas de administração e taxas de construção (Brasil, 1964)<sup>71</sup>.

### 3.2 Desafios para conclusão das obras e entregas das unidades

Antes de pensar na edificação de um imóvel objeto de incorporação, é preciso retornar ao seu *alicerce*, isto é, ao terreno no qual a construção se dará. A Lei de Incorporações, em seu artigo 32, exige que no momento da apresentação do memorial de incorporação, também

---

<sup>69</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2011a, p. 454.

<sup>70</sup> BOTTEGA, Jéverson Luis. **Incorporação imobiliária e a responsabilidade civil do incorporador**. Porto Alegre: Norton Editor, 2005, p. 50.

<sup>71</sup> “Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado ‘a preço de custo’, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições: I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção; II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato” (Brasil, 1964, s. p.).

seja apresentado o título de propriedade de terreno ou de promessa de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta sobre área (Brasil, 1964)<sup>72</sup>.

Por óbvio, o terreno é parte essencial da construção de um empreendimento imobiliário, sem o qual não seria possível seu desenvolvimento, e existem algumas maneiras para que o incorporador obtenha a autorização necessária para levantar as edificações em uma determinada área. A forma mais tradicional é a compra e venda com o pagamento do preço à vista, a partir do qual o incorporador se torna proprietário da área e, portanto, legitimado a erguer a obra.

Uma segunda hipótese frequentemente utilizada é a permuta, seja ela total ou parcial, prevista no artigo 39 da Lei de Incorporações. Nessa situação, há uma permuta entre o proprietário do imóvel e a incorporadora, em que aquele cede o bem (terreno) para a construção e recebe em troca, como pagamento, unidades individuais naquele empreendimento, ou, no caso da permuta parcial, parte do pagamento se dará por intermédio de dinheiro e parte por meio do recebimento de unidades imobiliárias (Brasil, 1964)<sup>73</sup>.

Tratando sobre o terreno, ainda existem alguns desafios para sua escolha e aquisição de legitimidade para a construção. É necessário observar sob a ótica logística do empreendimento, que depende da localização do imóvel para seu sucesso. Além desse aspecto, a análise técnica do solo é essencial para avaliar as condições do local e se o espaço é viável para a sustentação de grandes obras. Não menos importante, o fator comercial tem grande relevância nesse momento, visto que a negociação dos terrenos costumam ser complexas em razão do alto valor agregado às áreas.

Passado o momento de escolha e negociação do terreno, é realizado o registro da incorporação imobiliária, o que autoriza o incorporador a dar início às vendas e prospecção de clientes. Surge então o desafio comercial das vendas do empreendimento, essenciais para a captação dos recursos mínimos necessários para o sucesso do negócio. É preciso realizar um estudo mercadológico prévio, considerando fatores macroeconômicos, peculiaridades da região, oferta e demanda por aquele tipo de empreendimento, dentre outros (Gomide, 2022)<sup>74</sup>.

Esse é um dos momentos de mais alto risco para o incorporador, pois o insucesso das vendas pode ser ocasionado por razões externas e imprevisíveis, a exemplo da pandemia de

---

<sup>72</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>73</sup> Ibid., s. p.

<sup>74</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **O risco contratual e sua perspectiva na incorporação imobiliária**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/003093540>. Acesso em: 14 fev. 2025.

Covid-19, que gerou um decréscimo repentino nas aquisições no mercado imobiliário. Importa mencionar que a fase de vendas do empreendimento se demonstra tão desafiadora que o legislador assume a possibilidade de arrependimento pelo incorporador, dentro de um prazo de carência, para que ele desista da incorporação e devolva os valores recebidos.

Tamanho é o desafio, que a fase de vendas pode ser observada sob uma segunda vertente igualmente desafiadora: a possibilidade de extinção contratual e unilateral por iniciativa do adquirente. São muitos os motivos que levam alguém a ter interesse pela aquisição de um imóvel, como já mencionado, o sonho da casa própria, a necessidade de moradia digna, fatores emocionais, dentre outros. Da mesma forma, muitas razões podem, igualmente, levar o adquirente a desistir da compra após assinado o contrato.

Em geral, os contratos de compra e venda imobiliários carregam a cláusula de irretratabilidade, prevista no art. 1.417, do Código Civil, que visa proporcionar segurança ao vendedor, que teria a garantia de receber o valor pelo qual o negócio foi fixado sem desistência imotivada, e para o adquirente, que tem garantido o direito real sobre o imóvel (Brasil, 2002)<sup>75</sup>. Todavia, a despeito da inclusão da cláusula de irretratabilidade como regra no mercado de incorporações, a jurisprudência passou a permitir a rescisão de iniciativa unilateral de alguns adquirentes.

Os casos mais comuns são os de adquirentes que passam por dificuldades financeiras e desejam encerrar o contrato em razão da incapacidade de arcar com os valores devidos. As alternativas amigáveis para resolver esse desafio costumam se dividir entre o distrato amigável com a devolução de parte dos valores ou a cessão dos direitos aquisitivos do imóvel a um terceiro comprador, com anuência da incorporadora.

Quando não é possível solucionar a situação amigavelmente, seja pelas alternativas mencionadas ou outras, passa-se a judicialização do pedido de distrato. Apesar da proteção da cláusula de irretratabilidade, nos anos 1990 surgiram os primeiros acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) afirmando que a ação poderia sim se dar por iniciativa do devedor, visto que não haveria dolo, e sim culpa nos casos de insolvência por falta de capacidade financeira. Aqui é possível observar o julgado da Apelação Cível nº 38.024.4/7, nos termos do voto do Desembargador José Osório de Azevedo Júnior (São Paulo, 1998):

[...] Assim, fica-se com a afirmação inicial de que o inadimplemento ocorreu por fato imputável ao devedor. Mas a imputação é de mera culpa ao contratar. Não há qualquer

---

<sup>75</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

sinal de dolo por parte dos autores. Resulta claro dos autos que a negativa de pagamento se deu em razão de empecilhos econômicos e não com finalidades escusas de causar dano ao vendedor, ou por mera malícia de não pagar porque não quer, mesmo tendo meios para tanto, sem risco de ruína. De qualquer forma, a culpa é suficiente para deixar o devedor em situação de responsabilidade. Mas responsabilidade atenuada, sempre que possível, pois resulta claro de todo o sistema do código de defesa do consumidor - e particularmente de seu artigo 53 - que um de seus objetivos é evitar que uma aquisição pouco amadurecida possa levar o adquirente ao desastre econômico<sup>76</sup>.

Mais recentemente, esse tipo de julgado tornou-se cada vez mais comum (São Paulo, 2018)<sup>77</sup>, não apenas permitindo o distrato unilateral por falta de condições financeiras, mas também quando o adquirente se mostrava meramente insatisfeito com o resultado da obra entregue, dando origem a diversos casos de extinção do negócio por mera conveniência do comprador. Essa facilidade em rescindir o contrato é um dos principais desafios a serem enfrentados pelo incorporador para garantir o sucesso financeiro do empreendimento.

Além destes enfrentamentos, a execução da obra atrai diversos riscos operacionais à incorporadora. Dentre eles, pode-se mencionar os atrasos de fornecedores, a variação ou escassez de insumos da construção civil, falta de mão de obra, problemas geológicos, climáticos ou outras questões naturais imprevisíveis que podem atrapalhar ou atrasar o andamento operacional da obra. A jurisprudência brasileira tem como cediço que tais intempéries são riscos do negócio, que devem ser arcados pela incorporadora, como preceitua a Súmula nº 161, do TJSP (São Paulo, s. d.):

Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram *res inter alios acta* em relação ao compromissário adquirente<sup>78</sup>.

Além de arcar com os ônus financeiros que os riscos da obra trazem, a análise da súmula colacionada acima indica que, por se tratar de risco do negócio, o incorporador não pode se basear em qualquer destes acontecimentos para justificar atrasos na obra e, por

<sup>76</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 38.024.4/7**. 18 de junho de 1998.

<sup>77</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (2. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1031079-11.2016.8.26.0554**. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantias pagas – Sentença de parcial procedência – Insurgência da parte ré – Compromisso de compra e venda de imóvel [...]. Relatora: Desa. Marcia Dalla Déa Barone, 30 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/897660336>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>78</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Súmula 161**. Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram *res inter alios acta* em relação ao compromissário adquirente. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça, [S. d.]. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Biblioteca/Biblioteca/Legislacao/SumulasTJSP.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2025.

consequência, na entrega do empreendimento. O incorporador então fica sujeito aos riscos operacionais e da engenharia da obra, tanto sob a visão comercial, de variação de preço e escassez dos insumos, administrativos, de embargos da obra, fiscalizações e outros.

### 3.3 O risco jurídico no negócio da incorporação imobiliária

Entendidos os desafios práticos envolvidos no trâmite da incorporação, importa salientar que todos estes impasses se traduzem também em riscos e consequências jurídicas. É preciso analisar os principais riscos jurídicos para compreender a dimensão da atividade exercida pela empresa incorporadora, pois são eles que podem levar uma incorporadora à falência, prejudicando os adquirentes e toda a cadeia que depende do funcionamento da empresa direta ou indiretamente.

No tocante ao terreno, além do desafio comercial de negociação com o proprietário originário para a aquisição pelo melhor preço, ou pela melhor proposta de permuta, há ainda o risco jurídico da inadequação do terreno em termos administrativos. É preciso fazer uma avaliação criteriosa da matrícula do bem para identificar se o imóvel é objeto de litígio, se há constrições registradas, se há evicção, ou até mesmo se o proprietário possui dívidas que possam levar à insolvência.

Caso o proprietário seja insolvente, há o risco de que a venda do terreno tenha sido realizada de maneira fraudulenta, ainda que a empresa incorporadora esteja de boa-fé no negócio jurídico (Brasil, 2014)<sup>79</sup>. O ordenamento brasileiro não é claro sobre os requisitos para que se presuma a boa-fé do adquirente na hipótese de fraude a credores, criando um embate legislativo entre a Súmula nº 375, do STJ e o artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil (CPC). Neste viés, a súmula dispõe: “[...] O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente” (Brasil, 2009, s. p.)<sup>80</sup> Já o artigo (Brasil, 2015, s. p.):

---

<sup>79</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 956.943/PR**. Processo Civil. Recurso Repetitivo. Art. 543-C do CPC. Fraude de Execução. Embargos de Terceiro. Súmula N. 375/STJ. Citação Válida. Necessidade [...]. Recorrente: Carlos Oscar Premazzi e outros. Recorrido: Júlio Cesar da Silva. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 20 de agosto de 2014. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200701242518&dt\\_publicacao=01/12/2014](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701242518&dt_publicacao=01/12/2014). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>80</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 375**. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2009]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013\\_33\\_capSumula375.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf). Acesso em: 08 fev. 2025.

Art. 792. A alienação ou oneração de bem é considerada fraude à execução: I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do artigo 828; III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência; V - nos demais casos expressos em lei. Nesses casos, a incorporadora assume o risco de perder a legitimidade sobre o terreno e, assim, ter seu negócio prejudicado<sup>81</sup>.

Analisando a legislação, nota-se a extrema importância da realização de uma criteriosa auditoria jurídica sobre o terreno antes da aquisição, visto que, segundo o dispositivo legal, a mera tramitação de ação que possa levar à insolvência durante o período de negociações já é suficiente para que a aquisição seja classificada como fraude à execução, gerando o desfazimento do negócio.

Destaque-se que esse risco é prejudicial não apenas em razão da perda do tempo investido na negociação e pelo dinheiro investido no terreno, mas principalmente porque o local onde se situa o terreno pode ser um dos fatores determinantes para o sucesso do empreendimento imobiliário. Caso a perda de legitimidade para construir ocorra antes do início das vendas, é preciso refazer o estudo de mercado e reestruturar todo o negócio. Por outro lado, caso a perda venha a ocorrer após o início das vendas, a incorporadora lidará com distratos em massa.

Outro risco relevante na aquisição da titularidade do imóvel é a evicção, ou seja, a identificação de um vício jurídico relativo ao objeto do negócio, o que pode ser entendido nos termos da lição de Miranda (1959, p. 157)<sup>82</sup>: “[...] há vício jurídico quando, por defeito na titularidade do devedor que prestou, o credor recebe direito diminuído em comparação com o que foi prometido, ou como o que, em virtude de lei, tinha que adimplir”.

Para evitar essas situações, é necessário estudar atentamente a cadeia dominial do bem, por meio de uma análise profunda da matrícula do imóvel com todos os seus registros e averbações. Ainda assim, caso a incorporadora adquira um terreno evicto, o artigo 447 do Código Civil, atribui a responsabilidade da evicção o alienante, ao passo que o artigo 450 indica que a resolução do caso se dará da seguinte maneira (Brasil, 2002, s. p.):

---

<sup>81</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>82</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**: Parte Especial. Direito das Obrigações. Negócios jurídicos bilaterais e negócios jurídicos plurilaterais. Pressupostos. Vício de direito. Vício do objeto. Evicção. redibição. Espécies de negócios jurídicos bilaterais e de negócios jurídicos plurilaterais. Tomo XXVIII. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959, p. 157.

Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou: I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir; II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção; III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído. Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial<sup>83</sup>.

Nota-se pela análise da legislação supramencionada que, ao contrário do caso de fraude contra credores, nas hipóteses de evicção o ordenamento brasileiro é objetivo no que se trata a proteção do adquirente, garantindo que o evicto terá, no mínimo o direito de ser restituído do preço que pagou pelo bem, permitindo ainda que os contratantes estabeleçam cláusulas de reforço a essa proteção no instrumento legal.

Da mesma forma que o contrato pode carregar cláusulas garantidoras da proteção contra evicção, ele também poderá estabelecer cláusula de exclusão de responsabilidade, sendo essa uma das situações em que ficará o proprietário exposto ao risco de não ser restituído caso seja identificada evicção. Os outros casos em que esse risco permanece, a despeito da proteção legislativa, é caso o outorgado saiba da litigiosidade da coisa ou caso assumo o risco de evicção. Nessas circunstâncias o contrato é considerado aleatório, portanto interpretado à luz dos artigos 460 e 461 do Código Civil (Brasil, 2002)<sup>84</sup>.

Passando para os riscos jurídicos que permeiam a possibilidade de insucesso das vendas, além da influência de fatores comerciais, como o aquecimento do mercado, ações de *marketing*, dentre outros, há ainda riscos referentes a cláusula de carência e as condições de distrato do contrato. Para fins desse trabalho, analisar-se-á apenas esses dois casos para ilustrar um mecanismo de proteção e um mecanismo que pode representar prejuízo ao incorporador caso aplicado em grande escala.

No tocante à cláusula de carência, sua previsão legal está no artigo 34 da Lei de Incorporações (Brasil, 1964)<sup>85</sup>. No momento do registro da incorporação, a empresa incorporadora poderá estabelecer um prazo dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, atendidas as condições legais. Nessa situação, o negócio é desfeito, os adquirentes são comunicados e há a devolução integral dos valores pagos.

---

<sup>83</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>84</sup> *Ibid.*, s. p.

<sup>85</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

Essa normativa busca dar segurança ao incorporador em caso de insucesso nas vendas, impedindo que ele seja obrigado a prosseguir com uma incorporação visivelmente inviável economicamente. O risco aqui é assumido apenas caso o proprietário deixe passar o prazo estipulado na cláusula de carência, na expectativa de que as vendas melhorem ou que outras circunstâncias se alterem.

Caso o direito não seja exercido no prazo correto, o empreendimento deve ser concebido da forma que foi apresentado aos adquirentes e registrado no memorial de incorporação, pois o incorporador obriga-se perante a coletividade dos compradores. Ressalte-se que, mesmo considerando o aumento significativo dos ônus a serem suportados pela empresa incorporadora em caso de insucesso das vendas, não há previsão legal, doutrinária ou jurisprudencial que fundamente uma possível revisão contratual, visando aumentar a arrecadação por meio das unidades já vendidas.

Em uma análise superficial, há quem pense que a cláusula de carência visa proteger exclusivamente o incorporador, que terá um prazo para avaliar a viabilidade econômica do negócio sem que haja, desde logo, a obrigação de construir um empreendimento que pode o onerar. Ocorre que esse instituto também serve como proteção ao consumidor, que tem a segurança de que, superado o prazo de carência, o incorporador será obrigado a entregar as unidades contratadas, nos moldes da oferta inicial, o que não ocorria (Pereira, 1985, p. 267-268):

[...] o que se observava, antes, eram a desordem e a falta de responsabilidade. O incorporador entrava e saía sem ser molestado. Jamais se vinculava ao negócio e nada lhe acontecia quando os candidatos à aquisição de apartamentos ou conjuntos profissionais vinham a ter notícia de que uma incorporação não fora avante. Dava-se, mesmo, por bem feliz se lhe restituí, ainda sem juros, as prestações que realizará, em moeda de poder aquisitivo avaliado pela inflação<sup>86</sup>.

A prática era, portanto, de pura desresponsabilização do incorporador, que lançava e desistia de empreendimentos sem ser responsabilizado, e sem que houvesse qualquer previsão legal que garantisse o ressarcimento dos adquirentes com a devida correção monetária. Além disso, o incorporador não assumia qualquer risco do negócio nesses casos, uma vez que diante de sinais de prejuízo ou insucesso da empreitada, o incorporador poderia abandonar o negócio a qualquer momento, gerando quebra de expectativa nos adquirentes, além de prejuízos a estes compradores.

---

<sup>86</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985, p. 267-268.

Em última análise, é preciso avaliar os riscos jurídicos atraídos pela possibilidade de distrato contratual e unilateral por iniciativa do adquirente. Como já abordado, a decisão de adquirir um imóvel perpassa diversas questões e interesses subjetivos do comprador, incluindo aspectos emocionais. Dessa maneira, a desistência da compra não é incomum nesse mercado, porém, diferente do que ocorre com a incorporadora, que só pode desistir do empreendimento durante o prazo de carência, o comprador pode fazê-lo a qualquer momento.

No ramo imobiliário, a prática mais comum é a de se adotar a cláusula de irretratabilidade, prevista no artigo 1.417 do Código Civil (Brasil, 2002)<sup>87</sup>, mas é preciso levar em consideração os casos em que o adquirente não tem mais condições de arcar com o compromisso firmado ou simplesmente não possui mais interesse no acordo (Loureiro, 2020)<sup>88</sup>.

Diante da judicialização em massa de casos nesse sentido, o TJSP e o STJ fixaram as seguintes súmulas a respeito do tema (Brasil, 2010, 2015, s. p.):

Súmula 1. O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem (São Paulo, 2010, p. 1)<sup>89</sup> [...]. Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao código de defesa do consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento<sup>90</sup>.

Da análise das súmulas, depreende-se que é permitido ao comprador desfazer o negócio jurídico a qualquer momento e independente da justificativa, visto que esta influenciará apenas na proporção em que o comprador será restituído dos valores pagos. Tamanha

<sup>87</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>88</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da COVID-19. In: MALFATTI, Alexandre David; GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji (coord.). **Direito do Consumidor: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19**. Edição especial de 30 anos de vigência do CDC. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura. 2020, p. 530.

<sup>89</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Súmula 1**. O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça, [2010]. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/Sumulas.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>90</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 543**. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj- revista-sumulas-2013\\_33\\_capSumula375.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj- revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf). Acesso em: 08 fev. 2025.

flexibilidade em prol dos adquirentes tornou a atividade incorporadora muito instável e imprevisível, o que levou a alterações legislativas que vinham através da Lei 13.786/2018 (Brasil, 2018), com objetivo de limitar os pedidos de distrato, determinando que o comprador teria o prazo de até dias da assinatura do contrato para exercer seu direito de arrependimento<sup>91</sup>.

Muito embora a lei tenha sanado algumas questões quanto ao contrato de compra e venda, ainda há uma controvérsia a respeito da possibilidade de extinção do vínculo por iniciativa unilateral do adquirente (São Paulo, 2020, s. p.)<sup>92</sup>, bem como no tocante a possibilidade de retenção de valores pela incorporadora nos casos em que isto ocorrer. Essa insegurança jurídica demonstra o risco da atividade incorporadora, que pode ser mal sucedida, mesmo após aparente desempenho positivo do empreendimento.

O problema central surge quando compara-se a obrigação imposta à incorporadora após o término da cláusula de carência, face à flexibilização de distrato disponível ao comprador. Mesmo quando ocorrem numerosos distratos na construção de um mesmo empreendimento, o que pode ocorrer em casos de crise financeira, por exemplo, a incorporadora não pode desistir da construção e deve entregar o bem nos mesmos padrões prometidos aos adquirentes que permaneceram no condomínio.

Esse problema, somados a casos de ingerência da administradora, crises macroeconômicas e tantos outros motivos podem levar à insolvência da incorporadora, que se vê diante de um processo de falência. Diante dessa situação, muitas vezes o adquirente se via desprotegido, mesmo arcando com todas as parcelas que lhe cabiam, pois em razão da insolvência a incorporadora deixava de concluir as obras ou, ainda, os imóveis estivessem em vias de serem concluídos. Por ainda não haver a individualização das matrículas, os imóveis eram utilizados pelas incorporadoras para saldar seus credores.

Para mitigar esse risco ao credor adquirente de unidades imobiliárias, diversos mecanismos foram criados ao longo do tempo, o principal deles é o patrimônio de afetação, estudado de modo aprofundado adiante.

---

<sup>91</sup> “Art. 67-A [...] §10. Os contratos firmados em estandes de venda e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem” (Brasil, 2018, s. p.).

<sup>92</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (3. Câmara de Direito Privado). **Embargos de Declaração Cível 1004344-37.2018.8.26.0079/50000**. Embargante: Imobiliária Cruzeiro do Sul S/S LTDA. Embargado: Luiz Manoel Fedato de Freitas e Fabíola Héli da Campagneri de Freitas. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=13766681&cdForo=0>. Acesso em: 18 fev. 2025.

#### 4 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO COMO MECANISMO DE PROTEÇÃO AO DIREITO À MORADIA NAS RELAÇÕES DE INCORPORAÇÃO

Como observado no capítulo anterior, a incorporação imobiliária é uma atividade complexa do ramo da construção civil e que pode enfrentar percalços na conclusão e entrega das obras prometidas e lançadas no mercado. O desequilíbrio econômico-financeiro, as crises macroeconômicas do país, o desaquecimento do mercado imobiliário, as ações de *marketing* com pouco retorno e muitas outras questões podem levar a frustração da expectativa de receita da incorporadora, somadas a possíveis inadimplências e distratos, o risco do negócio se demonstra altíssimo. Estas dificuldades podem levar à recuperação judicial da incorporadora, ou até mesmo à sua falência.

Nessa situação, os adquirentes seriam prejudicados mesmo que a obra já esteja concluída ou em vias de ser finalizada, uma vez que os imóveis pertenceriam até o último momento ao patrimônio comum da incorporadora, e estão à disposição dos credores para que seus créditos sejam executados, os deixando em “desvantagem técnica e econômica em face da incorporadora” (Chalhub, 2019)<sup>93</sup>.

A Lei de Incorporações nº 4.591/64, se limitava a atribuir aos compradores a posição de credores privilegiados, na proporção do valor pago pelas unidades até aquele momento (Brasil, 1964)<sup>94</sup>. Ocorre que esse dispositivo não se demonstrou suficiente para garantir a proteção do adquirente, especialmente nos casos em que as obras ainda não estavam concluídas até o momento da decretação da falência, pois a entrega dos imóveis dependerá diretamente da injeção de novo capital.

Mesmo em casos de obras já concluídas, o dispositivo legal não era capaz de dar a devida segurança ao adquirente, uma vez que, apesar da posição de credores privilegiados, é a legislação concursal vigente que determina a ordem de satisfação dos créditos.

Destaque-se ainda que a prática da atividade econômica de incorporação leva a execução de vários empreendimentos simultaneamente pela mesma empresa incorporadora, reunindo portanto diversos lançamentos imobiliários sob as asas de uma única empresa, constituindo seu patrimônio comum e criando uma cadeia em que o insucesso de um empreendimento poderia afetar o desenvolvimento de outros. Sobre o tema, salienta Caio Mário (2024, p. 317):

---

<sup>93</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

<sup>94</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

Algumas décadas mais tarde, a prática demonstrou que a falta de normas de controle capazes de afastar obstáculos no curso da obra e assegurar meios para sua conclusão e entrega pode dar causa a danos irreparáveis ou de difícil reparação. Especificamente na década de 1990 registraram-se inúmeros casos de atraso ou paralisação de obras e, sobretudo, a falência da então maior incorporadora do País, causando vultosos e irreparáveis prejuízos a adquirentes, muitos dos quais não só não receberam os apartamentos que compraram na planta, como, também, não lograram sequer recuperar os recursos que confiaram ao incorporador<sup>95</sup>.

Essa insegurança jurídica alarmante, somada ao acontecimento de casos emblemáticos que serão analisados mais à frente, levaram a inevitável criação de um mecanismo de mitigação de riscos para o adquirente: o patrimônio de afetação ou patrimônio separado. O patrimônio de afetação, segundo Santos (2024, p. 81) pode ser entendido como “uma universalidade de bens dotada de fins próprios que, na fonte, não necessita de enunciação legal para sua constituição”<sup>96</sup>.

#### 4.1 Breve histórico do patrimônio de afetação

O surgimento do patrimônio de afetação foi marcado não apenas pela sensação de insegurança jurídica geral que abrangia os adquirentes de unidades imobiliárias, mas também por um caso emblemático, o qual pode ser entendido como a gota d’água que faltava para levar a criação de um instituto capaz de proteger os compradores em casos de falência das incorporadoras. Dada a sua relevância para a criação do dispositivo legal que analisar-se-á, é válido destrinchar brevemente o caso da Encol S.A., gigante da construção civil nos anos 90.

A Encol S.A. foi a maior construtora e incorporadora do Brasil na década de 90, que, à época de sua falência, contava com cerca de 42.000 famílias aguardando o recebimento de seus imóveis. Sua “quebra” foi tão significativa que até hoje o caso é conhecido como a maior falência não bancária de uma empresa na América do Sul, envolvendo diversas fraudes descobertas, valores que não foram encontrados nos cofres da empresa e outros desdobramentos (Salgado, 2003)<sup>97</sup>.

Importa salientar que o crescimento da empresa se deu de maneira relativamente repentina e tomou grandes proporções rapidamente. Isso ocorre não apenas pela administração ou fatores internos à empresa, mas também pelo cenário macroeconômico em que esse fato se

---

<sup>95</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. ed. 16. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 317.

<sup>96</sup> SANTOS, Marcelo Leandro dos. **Segregação patrimonial e insolvência do incorporador imobiliário**: na crise de continuidade das obras e os desafios da entrega dos empreendimentos. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2024, p. 81.

<sup>97</sup> SALGADO, Eduardo. As provas do Crime. **Veja**, Rio de Janeiro, 26 fev. 2003. Disponível em: [http://veja.abril.com.br/260203/p\\_076.html](http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html). Acesso em: 18 fev. 2025.

deu. O Brasil vivia uma época de aquecimento da economia frente ao estabelecimento do Plano Real em 1994, o que deu um novo gás ao mercado imobiliário. Esse aquecimento do mercado fica claro quando observamos que o número de unidades construídas subiu de 61 mil para mais de 206 mil, de 1994 a 1997 (Silva *et al.*, 2012)<sup>98</sup>.

De acordo com entrevistas da promotora de justiça do caso, a senhora Maria Bernadete Crispim, ao notarem indícios do agravamento da crise financeira que vinha assolando a empresa, em 26 de abril de 1994, a cúpula da empresa convocou uma reunião cuja pauta seria a solução para o problema financeiro da empresa. A notícia que tem-se através da investigação do caso é a de que tal reunião teria durado o dia inteiro, das 8h30 da manhã até as 18h30 da tarde, com intervalo apenas para o almoço dos executivos.

A conclusão que chegaram durante o mencionado encontro foi a de esconder ao máximo dos clientes a situação em que a empresa havia chegado. O plano era deslocar os esforços financeiros para a parte externa das principais obras, de maneira a “mascarar o fato de as obras estarem paradas”. A equipe levou em consideração que o cliente usualmente estava atento à obra de maneira superficial, podendo ser convencido da situação de normalidade caso visse andamentos externos nas construções (Salgado, 2003)<sup>99</sup>.

A apuração midiática, portanto, indica que a intenção da empresa era ludibriar os consumidores, a fim de abafar o caso e ganhar tempo para tentar uma reestruturação. Importante ressaltar que um dos objetivos com essa postura era não causar pânico entre os adquirentes, que poderiam querer destratar os negócios firmados ao saberem da possibilidade de quebra da empresa, o que só pioraria a situação. Essa postura, temporariamente, chegou a dar frutos (Salgado, 2003, s. p.):

Graças a esses lançamentos, a Encol registrou lucro em 1994. Ainda assim, as atas das reuniões lidas pelos investigadores mostram que os diretores sabiam que os problemas financeiros da empresa eram insolúveis. Isso, no entanto, não foi obstáculo à distribuição de dividendos. No dia 6 de março de 1995, dois meses antes de os protestos de títulos chegarem ao ponto de dissolver a imagem pública da Encol, uma assembléia geral aprovou a distribuição de dividendos de 865.000 reais para os acionistas. Entre junho e setembro de 1995, mais de 15 milhões de reais de dividendos foram distribuídos. ‘As provas materiais mostram que todo o esforço dos diretores estava direcionado para salvar o próprio patrimônio e não a empresa’, diz Carlos Alberto Muneratti, perito da Kroll. O golpe interno mais comum nesse período

---

<sup>98</sup> SILVA, Roberto Carlos Evencio de Oliveira da. As transformações do mercado imobiliário brasileiro nos anos 2000 – uma análise do ponto de vista legal e econômico. **Revista da Ciência da Administração**, Recife, v. 6, p. 1-20, ago./dez. 2012. Disponível em: [https://www.academia.edu/4247682/AS\\_TRANSFORMA%C3%87%C3%95ES\\_DO\\_MERCADO\\_IMOBILI%C3%81RIO\\_BRASILEIRO\\_NOS\\_ANOS\\_2000\\_UMA\\_ANALISE\\_DO\\_PONTO\\_DE\\_VISTA\\_LEGAL\\_E\\_ECONOMICO](https://www.academia.edu/4247682/AS_TRANSFORMA%C3%87%C3%95ES_DO_MERCADO_IMOBILI%C3%81RIO_BRASILEIRO_NOS_ANOS_2000_UMA_ANALISE_DO_PONTO_DE_VISTA_LEGAL_E_ECONOMICO). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>99</sup> SALGADO, *op. cit.*, 2003.

consistia na manobra clássica feita por Pedro Paulo e outros diretores de comprar e vender entre si equipamentos valiosos da Encol e suas subsidiárias<sup>100</sup>.

Em outra apuração, desta vez feita à época pelo jornal Folha de São Paulo, fica clara a repercussão da atitude da empresa em esconder ao máximo dos adquirentes a situação de crise da construtora, o que os levou a aumentar o número de unidades vendidas através dessa estratégia, mesmo já em crise e paralisando obras, como aponta a reportagem (Nassif, 1997, p. 3):

Com mais de 40 mil mutuários, a Encol era uma empresa pública. No entanto, à medida que sua crise se aprofundou, continuou vendendo imóveis em ritmo cada vez mais alucinado, sabendo que, quando parasse de pedalar, cairia. E o público continuou comprando, porque não dispunha de informações confiáveis sobre sua real situação. Quem era responsável pela fiscalização da Encol? Ninguém. Como não atua com ativos financeiros, estava fora da mira do BC (Banco Central). Como não era uma empresa de capital aberto, estava a salvo da fiscalização da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Não adianta o governo alegar que esses problemas pertencem ao mercado. Quando envolvem a poupança de milhares de pessoas, passam a ser problemas públicos, a exigir regulação por parte das autoridades competentes<sup>101</sup>.

Diante da situação de iminente crise, o Ministério Público Federal (MPF) abriu um inquérito contra a empresa para investigar suspeitas de crimes fiscais, como sonegação e emissão de notas fiscais *frias* (falsas). A situação da empresa era tão grave que as dívidas do capital de giro, ainda em 1995, ultrapassavam R\$ 13,4 milhões (Borges, 2014)<sup>102</sup>.

Com a crescente mediação das suspeitas, o Banco do Brasil (BB) também interveio administrativamente, sendo o primeiro banco a tomar atitudes concretas sobre o caso. Em 1997, trinta e oito bancos se reuniram em busca de um caminho menos danoso aos credores da Encol S.A.<sup>103</sup>, afastando de vez o principal acionista da administração da empresa, o Sr. Pedro Paulo de Souza, substituindo pelo executivo Jorge Washington de Queiroz.

Mesmo sob a nova administração, os resultados da empresa não prosperavam e as medidas adotadas não obtinham êxito, por essa razão, em novembro de 1997, apenas 11 meses após a destituição do acionista Pedro do cargo de administrador, foi feito o pedido de

<sup>100</sup> *Ibid.*, 2003.

<sup>101</sup> NASSIF, Luís. A Encol é problema público. **Jornal Folha de São Paulo**, São Paulo, 29 ago. 1997. Seção Dinheiro, caderno 2, p. 3. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1997/8/29/dinheiro/6.html>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>102</sup> BORGES, André. TCU pune ex-diretoria da Caixa no caso Encol. **Globo**, 08 abr. 2014. Disponível em: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2014/04/08/tcu-pune-ex-diretoria-da-caixa-no-caso-encol.ghtml>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>103</sup> CONHEÇA outro caso de intervenção do governo em construtoras. **Estadão**, São Paulo, 21 out. 2008. Disponível em: [https://www.estadao.com.br/economia/conheca-outro-caso-de-intervencao-do-governo-em-construtoras/?srsltid=AfmBOoqfNoJOp7JgTk2j6\\_VQJXIn1jUNxfl8Txluw6AdNzgTd9oidp4f](https://www.estadao.com.br/economia/conheca-outro-caso-de-intervencao-do-governo-em-construtoras/?srsltid=AfmBOoqfNoJOp7JgTk2j6_VQJXIn1jUNxfl8Txluw6AdNzgTd9oidp4f). Acesso em: 18 fev. 2025.

concordata<sup>104</sup> da empresa (Manual..., s. d.). O levantamento até aquele momento já apontava mais de 710 obras paralisadas e mais de um bilhão e oitocentos milhões de reais, o que levou a decretação de falência da empresa em março de 1999.

Dado o alcance da empresa e a fatia de mercado ocupada por eles, o caso foi emblemático a ponto de acender o alerta tanto dos consumidores quanto das entidades fiscalizadoras acerca do perigo que todos corriam com a falência de grandes construtoras/incorporadoras. Tal vulnerabilidade é reforçada na fala de Brito (2002, p. 333):

A vulnerabilidade dos adquirentes de unidades autônomas da Encol, por exemplo, escancarou a insegurança dos compradores de imóveis em construção. Naquele caso, paralisaram-se quase 700 obras, prejudicando mais de 40 mil famílias, em todo o Brasil. Esse é um caso notoriamente conhecido, no entanto, casos similares, mas em proporções menores, acontecem todos os dias, o que precisa ser efetivamente evitado. Muitas das famílias que tiveram suas expectativas frustradas pouparam durante anos e, de repente, ficaram inertes, ainda que diante de um arcabouço de normas protetivas<sup>105</sup>.

Foi a partir daí que passaram a surgir projetos de lei visando impedir que casos da mesma magnitude voltassem a abalar o mercado imobiliário brasileiro. A proposta do anteprojeto de lei surgiu através do Instituto de Advogados Brasileiros (IAB) (Chalhub, 2012)<sup>106</sup>, sob o número de Indicação nº 220/99, sugerindo, pela primeira vez, a criação de um patrimônio segregado do patrimônio particular do incorporador. Tal proposta inspirou ainda outros quatro projetos de lei na Câmara dos Deputados (Brasil, 1999, 2000)<sup>107</sup>, que concretizaram a regulamentação do Patrimônio de Afetação.

Estes projetos deram origem à Lei Federal de nº 10.931/2004, que alterava a Lei nº 4.591/1964, através do seu artigo 53, por meio do qual inseriu o instituto do patrimônio de afetação no ordenamento jurídico brasileiro, de maneira que cada incorporação imobiliária teria

---

<sup>104</sup> “Era um recurso jurídico que permitia a continuação do comércio de uma empresa insolvente (incapaz de saldar seus débitos nos prazos contratuais). Foi substituída pela recuperação judicial” (Manual..., s. d.).

<sup>105</sup> BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de **Incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002, p.333-334.

<sup>106</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 90-91.

<sup>107</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei nº 2.109/1999. Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=17651>. Acesso em: 18 fev. 2025; BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei 3.741/2000. Altera e revoga dispositivos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, define e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e publicação de demonstrações contábeis e dispõe sobre os requisitos de qualificação de entidades de estudo e divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e auditoria como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=20141>. Acesso em: 18 fev. 2025.

autonomia patrimonial (Brasil, 2004, 1964)<sup>108,109</sup>. A fim de melhor compreender o conceito de Patrimônio de Afetação, adotou-se neste estudo a definição exposta por Rizzardo (2011b, p. 1367):

Por disposição vinda com a Medida Provisória no 2.221, de 2001, transformada na Lei no 10.931, de 02.08.2004, introduziu-se a afetação dos bens que constituirão a incorporação. Ou seja, o incorporador transfere para um regime próprio o terreno e as acessões, ficando em nome da incorporação. Desvinculam-se do poder de disposição, e não do domínio, do incorporador, e passam a acompanhar a incorporação, o que importa em maior segurança para os adquirentes de unidades, já que não mais responderão esses bens pelas obrigações do incorporadora menos que ligadas ao empreendimento. Expõe o art. 31-A, que faz parte da referida lei: 'A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes'<sup>110</sup>.

Vale destacar que a legislação não atribui caráter obrigatório à criação do patrimônio segregado, deixando a critério do incorporador sua utilização ou não. Quando utilizado, o patrimônio de afetação é capaz de criar um grupo de bens, direitos e obrigações que estejam diretamente vinculados a apenas uma incorporação. Essa liberdade dada ao incorporador para adotar ou não ao regime de patrimônio destacado gerou diversas críticas doutrinárias, como é o caso de Silva (2010, p. 75):

Essa discricionariedade atribuída ao incorporador, entretanto, acaba por impedir que o patrimônio de afetação atinja o objetivo de sempre constituir meio de garantia eficaz de que os recursos aportados pelos adquirentes de unidades autônomas e pelo financiador de determinada incorporação nessa sejam efetivamente utilizados, de forma a assegurar o sucesso do empreendimento. A constituição do patrimônio de afetação em nada prejudica os interesses dos incorporadores com boa capacidade econômica e criteriosos em suas atividades [...]. Somente os interesses dos incorporadores que mantêm contabilidade confusa ou desviam os referidos recursos para custear outras atividades ou despesas próprias são contrariados pela constituição do patrimônio de afetação<sup>111</sup>.

<sup>108</sup> BRASIL. **Lei nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>109</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>110</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. ed. 11. Rio de Janeiro: Forense, 2011a, p. 1367.

<sup>111</sup> SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010, p. 175.

Segundo Chalub (2007, p. 85), “trata-se de um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras”<sup>112</sup>. Importa destacar que, com a adoção do regime de afetação, todo o patrimônio utilizado em prol daquela construção será atingido, ou seja, o terreno, as edificações, os direitos e obrigações e até mesmo o maquinário utilizado na obra.

Outra relevante mudança instituída pelo patrimônio de afetação diz respeito a participação da Comissão dos Representantes, que passa agora a estar mais presente na fiscalização da obra, conforme já explicado no capítulo anterior. Essa comissão pode atuar diretamente na cobrança de atrasos nas obras e inconsistências na prestação de contas da incorporação. Em caso de falência ou atraso injustificado da obra, a Comissão fica autorizada a deliberar, inclusive, sobre a continuidade da obra sem que seja exigida a participação do incorporador (Silva, 2011)<sup>113</sup>.

#### **4.2 Impacto prático da aplicação do patrimônio de afetação e sua adequação ao mercado de incorporação imobiliária**

Inicialmente, vale retomar a estrutura do modelo de negócio que caracteriza uma incorporação imobiliária, que é aquele em que justamente se unem os adquirentes para criarem um condomínio, cada um responsável por pagar o valor equivalente a sua fração ideal, objetivando viabilizar economicamente o empreendimento. Tanto é que, em caso de insucesso nas vendas, se percebido dentro do prazo de carência, o incorporador pode desistir do empreendimento sem grandes prejuízos, evidenciando a natureza autônoma da arrecadação de cada incorporação, como já estudado mais detalhadamente em capítulo anterior.

É essa dinâmica que já se desenha pela Lei nº 4.591/64 que dá a entender que uma obra não deveria arcar com encargos decorrentes de uma obra, ainda que pertencente ao mesmo grupo incorporador (Brasil, 1964)<sup>114</sup>. No cenário em que o incorporador não adota o patrimônio

---

<sup>112</sup> CHALHUB, Melhim Namem. Patrimônio de afetação: a reforma por caminhos alternativos. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, Rio de Janeiro, jan./mar. 2005. Disponível em: <http://www.melhimchalhub.com/artigos04.htm>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>113</sup> SILVA, Luiz Antônio Guerra. **Falência de Construtora**. Constituição de Patrimônio de afetação: segurança para o comprador de imóvel em construção. Brasília, 2011. Disponível em: [http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/9407/Fal%C3%A2ncia\\_de\\_Construtora\\_Constitui%C3%A7%C3%A3o.pdf?sequence=1](http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/9407/Fal%C3%A2ncia_de_Construtora_Constitui%C3%A7%C3%A3o.pdf?sequence=1). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>114</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

de afetação como mecanismo de proteção, ainda que tome outros cuidados, como a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)<sup>115</sup>, ou a organização da contabilidade da obra separada, o empreendimento ainda pode sofrer com o desequilíbrio financeiro da incorporadora ocasionado por outras obras.

Essas tentativas práticas e operacionais que buscam separar uma obra da outra podem funcionar a nível logístico e de organização interna da empresa, mas não é oponível contra credores, ou seja, é ineficaz na proteção dos direitos dos adquirentes (Oliva, 2009)<sup>116</sup>, que permanecem vulneráveis na medida em que podem ter a entrega de suas unidades prejudicado em razão do desequilíbrio financeiro oriundo de outras obras da incorporadora, ou ainda de outros setores da empresa, não estando seguros mesmo que a contabilidade daquela construção em específico esteja garantindo a viabilidade financeira da construção.

O caso da Encol S.A., abordado anteriormente, é um grande exemplo de como o adquirente se encontra desprotegido diante da possível falência do incorporador, isso porque os terrenos, acessões, imóveis construídos e outros bens estarão à disposição dos credores falimentares. Ainda que a Lei nº 4.591/64, em seu artigo 43, inciso III, já qualifique os compradores enquanto credores privilegiados da massa falida, outros credores ficam em posição superiores a estes, como os créditos trabalhista, de garantia real, fiscal, dentre outros, a depender da ordem legal prevista na legislação específica falimentar (Brasil, 1964; Chalhub, 2012)<sup>117,118</sup>.

Ainda tratando do exemplo da Encol S.A., caso o escândalo ocorresse nos dias de hoje, diante da nova legislação, o prejuízo, ainda que existente, poderia ser grandemente reduzido (Pires, 2011)<sup>119</sup>. Isso ocorre porque, mesmo que as obras fossem paralisadas pela empresa, a comissão de representantes poderia deliberar acerca da continuidade da obra por outra construtora. Isso permitiria a conclusão e entrega das unidades habitacionais, diminuindo

---

<sup>115</sup> A chamada SPE seria uma sociedade formada por duas ou mais pessoas físicas e/ou jurídicas que vertem suas habilidades, recursos financeiros, tecnológicos e industriais, entre outros, para executar objetivos específicos e determinados e uma vez provida de personalidade jurídica (sob uma das formas societárias previstas na legislação brasileira) passa a responder pelos direitos e obrigações decorrentes da realização do empreendimento para o qual foi constituída, podendo, inclusive, ser acionada em juízo (Fazano, 2012).

<sup>116</sup> OLIVA, Milena Donato. **Patrimônio separado – herança, massa falida, securitização de créditos imobiliários, incorporação imobiliária, trust**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 309.

<sup>117</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 72.

<sup>118</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>119</sup> PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso Encol**. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2011. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/123456789/390>. Acesso em: 08 fev. 2025.

em muito a frustração dos consumidores, o prejuízo financeiro arcado pelas famílias, bem como mitigaria o impacto em cadeia que a falência da referida empresa gerou.

Essa vulnerabilidade decorre da própria legislação falimentar e da prática das relações negociais, pois o patrimônio do devedor é sempre a primeira garantia que os credores têm em caso de descumprimento de uma obrigação, conforme determina o Código Civil, em seus artigos 391 e 591 (Brasil, 2002, s. p.):

Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor. Código de Processo Civil [...] Art. 591. O devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei<sup>120</sup>.

Com a alteração da Lei de Incorporação pela Lei nº 10.931/2004, que instituiu e regulamentou o patrimônio de afetação, os bens afetados por ele não mais poderão integrar a massa falida da empresa caso esta venha a ocorrer, conforme aduz seu artigo 31-F (Brasil, 2004, s. p):

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação<sup>121</sup>.

Nota-se a característica de incomunicabilidade do patrimônio segregado que, ainda que não seja retirado de fato (física – repassando a posse – ou juridicamente – através da transferência de propriedade através de registro na matrícula do bem) do patrimônio da empresa incorporadora, não se comunicará com seu patrimônio comum. Assim, os bens que passam a integrar o patrimônio separado não serão vinculados ou sofrerão efeitos dos demais negócios da incorporadora, sua titular naquele momento (Chalhub, 2012)<sup>122</sup>.

A estruturação do patrimônio de afetação, portanto, cria uma nova universalidade (Chalhub, 2011)<sup>123</sup>, através de um patrimônio autônomo, que possui organização própria,

---

<sup>120</sup> BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973a**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm) [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>121</sup> BRASIL. **Lei nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>122</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 81.

<sup>123</sup> O autor entende tratar-se o patrimônio de afetação de uma universalidade de direitos, pois é “um todo que

credores específicos, além de passivos e ativos exclusivos a ele (Penteado Júnior, 2002)<sup>124</sup>. Somente através dessa separação, em que há uma designação especial para os bens de cada incorporação em uma finalidade específica, é que se torna possível resguardar os direitos dos adquirentes. Por essa lógica, a atividade empresarial de incorporação se adequa perfeitamente ao mecanismo do patrimônio de afetação, visto que a organização operacional de cada empreendimento pode ser perfeitamente independente de outros negócios movidos pela incorporadora.

Na prática, a adoção do patrimônio segregado se dá no momento do registro da incorporação, devendo o termo ser assinado pelo incorporador e, a depender do caso e da natureza da incorporação, também pelo construtor, o proprietário do terreno e demais titulares de direitos reais sobre o imóvel onde será levantada a obra. Esse termo deve ser encaminhado junto ao requerimento de registro da incorporação e será registrado junto ao memorial de incorporação. Caso a adoção não seja realizada logo ao princípio da incorporação, o termo poderá ser apresentado em momento posterior, desde antes da conclusão da obra, passando a ter efeitos a partir do momento do arquivamento do termo em diante (Brasil, 1964)<sup>125</sup>.

Em linhas gerais, a legislação não cria grandes barreiras ou burocracias para a adoção do sistema de patrimônio de afetação, bastando uma declaração simples que, como visto, pode ser feita a qualquer momento da incorporação. A única exigência legal específica para a adoção desta modalidade são as assinaturas e o registro por meio de oficial registrador de imóveis, a fim de dar publicidade a adoção do termo e arquivando o documento junto aos outros fundamentais a incorporação, como é o caso do memorial.

Entendida a forma de adoção do regime de afetação, importa mencionar as hipóteses de extinção do regime, que se dividem em ordinárias e extraordinárias. Como hipótese ordinária, tem-se o alcance da finalidade do patrimônio segregado, ou seja, a conclusão da obra a que se destina, com as devidas individualizações e entrega das unidades, acrescente-se que, nesse caso, se houverem obrigações bancárias entre o incorporador e alguma instituição financeira, o patrimônio de afetação permanecerá até o momento da extinção da obrigação (Brasil, 1964)<sup>126</sup>.

---

emerge das unidades que o compõem e a que o direito confere identidade de uma coisa nova” (Chalhub, 2011, p. 665).

<sup>124</sup> PENTEADO JÚNIOR, Cássio M. C. A afetação do patrimônio como exceção ao princípio de sua universalidade: conteúdo jurídico e efeitos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 5, n. 16, p. 103, abr./jun. 2002.

<sup>125</sup> “Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno” (Brasil, 1964, s. p.).

<sup>126</sup> “Art. 31-E. O patrimônio de afetação extingue-se-á pela: I - averbação da construção, registro dos títulos de

As hipóteses de extinção extraordinárias, por sua vez, são duas possíveis. A primeira será por denúncia da incorporação, devendo haver a prévia restituição dos adquirentes (Brasil, 1964)<sup>127</sup>, ou seja, haverá a extinção nos casos em que o incorporador optar pela desistência da incorporação, devendo cumprir todos os requisitos legais para tanto, incluindo a restituição dos compradores, o que também é reforçado taxativamente na legislação que dispõe sobre o patrimônio de afetação como requisito para que seja possível extingui-lo.

A segunda hipótese extraordinária diz respeito à liquidação da incorporação, deliberada pela assembleia geral dos adquirentes, em caso de insolvência do incorporador (Brasil, 1964)<sup>128</sup>. Essa hipótese ocorre apenas caso seja de fato decretada a falência da incorporadora, situação em que a administração da obra passa a ser responsabilidade da comissão de representantes. Nesse contexto, a comissão pode optar por dar andamento na obra, através dos recursos já inclusos no patrimônio e de outras entradas advindas de novas vendas, por exemplo. Caso não optem pela conclusão, aplica-se a hipótese de liquidação.

É relevante salientar que a separação realizada pelo patrimônio de afetação não é meramente fictícia ou jurídica, mas, na verdade, implica na organização autônoma do empreendimento para *andar com as próprias pernas*. Ou seja, o empreendimento deverá manter sua organização financeira e contábil separada das demais incorporações do grupo, evitando a confusão de recursos e obrigações entre obras (Chalhub, 2012)<sup>129</sup>. Dessa forma, cada incorporação arcará apenas com as obrigações oriundas da sua própria operacionalidade, adotando, inclusive, o Regime Especial de Tributação (RET) (Brasil, 2004)<sup>130</sup>.

Apesar da possibilidade de repasse da administração da obra para a comissão de representante em caso de falência, a mera instituição do regime de afetação não retira a autoridade da incorporadora sobre a construção e sobre os bens nela envolvidos. Isso significa que a empresa ainda pode gozar livremente do terreno e das acessões, podendo administrar

---

domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento [...]” (Brasil, 1964, s. p.).

<sup>127</sup> “Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: [...] II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei [...]” (Brasil, 1964, s. p.).

<sup>128</sup> “Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: [...]III - liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1o” (Brasil, 1964, s. p.).

<sup>129</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. ed. 3. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 110.

<sup>130</sup> “Art. 1º. Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação” (Brasil, 2004, s. p.).

como melhor entender as receitas do negócio, desde que seja alcançado o objetivo final da incorporação, que é a entrega das unidades devidamente individualizadas (Pereira, 2014)<sup>131</sup>.

Outro aspecto fundamental para compreensão do patrimônio de afetação é que, justamente por ter como objetivo a conclusão das unidades e a satisfação dos adquirentes, a sua extensão se dá apenas até o alcance de sua finalidade. Isto é, concluída a obra e devidamente individualizadas as frações ideais, os valores que excederem a necessidade da construção serão incorporados ao patrimônio comum da incorporadora, se referindo a remuneração da empresa e permitindo que a atividade se torne lucrativa.

O mesmo acontece em caso de falência, na hipótese em que a comissão de representantes opte pela conclusão da obra através de outra construtora, o patrimônio de afetação também se restringe a medida do alcance do seu objetivo finalístico, devendo os valores que restarem após a entrega das unidades serem entregues a massa falida, que utilizará esses valores para a satisfação dos credores. É nesse mesmo sentido que a tese de Rizzardo (2011a, p. 351) preconiza:

De tudo retira-se que a vinculação dos bens à afetação mede-se em consonância com os recursos financeiros necessários à consecução da edificação. Excluem-se da afetação as importâncias que excederem o quantum necessário à realização da obra. Daí haver coerência em se afirmar que os recursos financeiros afetados devem corresponder ao valor da edificação<sup>132</sup>.

Ocorrendo a falência da empresa incorporadora ou insolvência do incorporador pessoa física, às incorporações por afetação prosseguirão, como já mencionado, sob administração de suas respectivas comissões. Aqui importa destacar que mesmo as unidades em estoque, ou seja, os apartamentos ou casas ainda não vendidas do empreendimento, também permanecerão à disposição da comissão de adquirentes, não cabendo sua arrecadação para a massa falida. Dessa forma, fica resguardado o direito dos compradores que terão autonomia, independente da falência ou não incorporadora, com a garantia de que receberão suas unidades.

---

<sup>131</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. ed. 11. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 262.

<sup>132</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2011a, p. 351.

### 4.3 Entendimento do STJ nos anos de 2022 a 2024 sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias

Compreendidos os conceitos e fundamentos envolvidos na teoria de afetação, bem como a prática do mercado de incorporações imobiliárias, é preciso averiguar a aplicação do instituto objeto deste estudo na judicialização recente sobre o tema. Para fins deste estudo, analisar-se-á alguns dos principais julgados do STJ acerca da matéria, durante os anos de 2022 a 2024, marcados pelo reaquecimento do mercado imobiliário, após a gradativa saída da pandemia de Covid-19 que assolou o mundo nos anos anteriores.

As controvérsias judiciais sobre o tema da incorporação imobiliária são muitas, portanto, a fim de complementar o recorte específico dos precedentes a serem analisados, voltar-se-á as decisões que tratam diretamente do patrimônio de afetação, mais especificamente naquelas que abordam discussões relacionadas à constituição do patrimônio segregado, casos de retenção de valores em razão de distrato, a possibilidade ou não de recuperação judicial das incorporações afetadas, e as formas de extinção do patrimônio de afetação, de maneira a abordar os aspectos principais do tema aqui destrinchado.

O primeiro aspecto relevante a ser analisado na jurisprudência pátria diz respeito à constituição do patrimônio de afetação. Como visto, a lei seca indica que são poucos os requisitos para a adoção do sistema de segregação patrimonial, dando destaque apenas para a necessidade de averbação do termo de adesão no registro imobiliário competente, junto ao memorial de incorporação. Esse entendimento já foi ratificado pelo STJ, a exemplo do julgamento abaixo (Brasil, 2024, s. p.):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. **CONCLUSÃO ACERCA DA CARÊNCIA DE PROVA DE CONSTITUIÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO NO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO.** SÚMULAS 5 E 7/STJ. CABIMENTO DA RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 25% (VINTE E CINCO) POR CENTO DA QUANTIA PAGA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O acórdão estabeleceu que a insurgente **não fez prova da averbação da constituição do regime de afetação do imóvel, porquanto não juntou aos autos, no momento processual oportuno, a demonstração nesse sentido, o que seria feito pela colação da certidão da matrícula do bem emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;** bem como asseverou que a recorrida questionou todos os pontos trazidos na contestação; acrescentou que há a premissa no julgamento de que a prova da constituição de patrimônio de afetação não foi juntada no momento oportuno - aplicação do art. 434 do CPC. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ. 2. Julgados desta Corte Superior entendem que, mesmo na hipótese de devida comprovação da constituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador pode chegar a até 50% (cinquenta por cento), conforme o estabelecido no art. 67-A, I, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018; nada obsta, portanto, a que o seja em percentual menor, como no

mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido<sup>133</sup>. (grifou-se).

No caso que ensejou a decisão, a discussão principal estava centrada nos valores a serem retidos pela incorporadora em razão de distrato contratual. Para enfrentar a temática, porém, o Tribunal precisou expressar seu entendimento quanto à formação do patrimônio de afetação, reforçando manifestamente a necessidade de averbação da adesão ao regime de afetação junto ao registro de imóveis.

Corroborando com esse entendimento do STJ, o TJSP também enunciou no mesmo sentido. O caso em questão discute a possibilidade de criação de uma incorporação com patrimônio afetado através da constituição de uma SPE, em que a empresa em recuperação requer que o juízo legitime a afetação do patrimônio desta. Destaque-se que nessa situação a incorporadora pretende criar o patrimônio de afetação somente após ter entrado em regime de recuperação, sem que houvesse realizado os registros no cartório competente em tempo hábil, como lê-se na ementa (São Paulo, 2022, s. p.):

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – GRUPO "PAULO AFONSO" – PLANO QUE PREVÊ A CRIAÇÃO DE UPI (UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA) MEDIANTE A CONSTITUIÇÃO DE UMA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) VISANDO À INCORPORAÇÃO E CONCLUSÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - [...] 1. Não estando os imóveis livres e desembaraçados, não há como se obter o registro da incorporação. Era obrigação da Construtora, antes mesmo de negociar sobre unidades autônomas, arquivar no Cartório de Imóveis as certidões negativas de tributos, de protestos e do distribuidor, cível e criminal (art. 32 da Lei n. 4.591/1964). 2. A Recuperanda pretende que o Juízo recuperacional determine o registro de incorporação ao arrepio da Lei n. 4.591/1964. A Construtora PAULO AFONSO, **quando deu início às obras, não procedeu ao regular registro da incorporação, como exige o art. 32 da Lei n. 4.591/1964.** E depois de distribuir seu pedido de recuperação judicial, inseriu no plano a criação de uma UPI, com a constituição de uma SPE que seria a responsável pela incorporação imobiliária, com patrimônio de afetação. **3. Se a recuperanda CONSTRUTORA PAULO AFONSO não conseguiu registrar a incorporação e, de conseguinte, submeter-se ao regime de afetação, descabe, por via transversa, constituir uma SPE e pretender que o Juízo recuperacional legitime e valide uma situação contrária ao sistema da Lei n. 4.591/1964, especialmente às normas previstas em seu art. 31-A (Lei de Incorporações).** [...] Soa estranho o argumento da Recuperanda, de que a alienação das unidades autônomas da UPI "trará sobremaneira benefícios aos credores, que receberão seus créditos na forma do plano aprovado, dando ainda prosseguimento a edificação e retomada das obras que viabilizará fluxo de caixa para a recuperanda cumprir o plano". Com efeito, **se o produto da alienação dos apartamentos servirá para pagamento dos credores concursais do plano, há flagrante descompasso com a finalidade da afetação do patrimônio, que é exatamente segregar e vincular as receitas à edificação e**

---

<sup>133</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo interno no Agravo em Recurso Especial nº 2590853 SP 2024/0089775-1.** Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação de Rescisão de Contrato. Aquisição de Unidade Imobiliária. Conclusão Acerca da Carência de Prova de Constituição do Regime de Afetação no Momento Processual Oportuno [...]. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, 12 de agosto de 2024.

**conclusão da obra, objeto da incorporação** (art. 31-A, § 6º, Lei n. 4.591/1964) – RECURSO DESPROVIDO<sup>134</sup>. (grifou-se).

A decisão em tela segue o entendimento do STJ a respeito da necessidade de registro da afetação no cartório de imóveis, demonstrando que a simples constituição de SPE não significa que a incorporação adotará o regime de afetação, devendo haver o registro dessa adoção de maneira expressa. Acrescente-se que o julgado ainda reforça a finalidade do patrimônio de afetação, que deverá ser respeitado, não podendo desviar-se a fim de gerar receitas maiores ou ser deturpada na tentativa de uma fraude à execução, como aparentava tentar a empresa recuperada do caso analisado.

Outro debate muito frequente a respeito do patrimônio de afetação nos tribunais pátrios é a aplicação da Lei de Distratos Imobiliários nº 13.786/2018, que, em casos de desistência do adquirente, prevê a “restituição de até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga” (Brasil, 2018, s. p.)<sup>135</sup>.

A controvérsia surge a partir do embate entre esse dispositivo da Lei de Distratos frente ao artigo 51, inciso IV, do CDC (Brasil, 1990)<sup>136</sup> que atribui nulidade às cláusulas consideradas abusivas. O STJ, por sua vez, já pacificou seu entendimento nesse tocante, estabelecendo que a retenção de até 50% dos valores pagos em casos de desistência imotivada do adquirente não caracteriza abusividade, a exemplo do julgado destacado abaixo, datado de abril de 2024 (Brasil, 2023, s. p.):

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO

<sup>134</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (2. Câmara). **Agravo de Instrumento nº 2146117-57.2022.8.26.0000**. Recuperação judicial – Grupo “Paulo Afonso” – plano que prevê a criação de UPI (Unidade Produtiva Isolada) mediante a constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE) visando à incorporação e conclusão de empreendimento imobiliário, com patrimônio de afetação [...]. Relator: Sérgio Shimura, 27 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2489028251>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>135</sup> “Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: [...] § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga” (Brasil, 2018, s. p.).

<sup>136</sup> Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade [...] (Brasil, 1990, s. p.).

CONCRETO. 1. Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.2. Agravo interno a que se nega provimento<sup>137</sup>.

Tal entendimento se demonstra devidamente pacificado, visto que é adotado pelo tribunal durante todo o período analisado neste trabalho, em diversos outros julgados. Observa-se, portanto, a pretensão de proteger a viabilidade econômica da incorporação que adota o patrimônio de afetação, uma vez que a contabilidade deste tipo de empreendimento deve ser autossustentável, e seria deveras prejudicada caso houvesse a liberdade de distrato dos adquirentes sem qualquer tipo de retenção ou penalidade.

Tema polêmico também é a possibilidade de recuperação judicial de incorporações em que há constituição de patrimônio de afetação. Como visto anteriormente, os tribunais não aceitam a criação de patrimônio de afetação em momento posterior ao pedido de recuperação judicial pela incorporadora, ainda que sua criação seja proposta a fim de impulsionar um empreendimento que possa arrecadar recursos para a melhora da saúde financeira da empresa (São Paulo, 2022)<sup>138</sup>.

A seguir, analisar-se-á, portanto, a possibilidade não de afetar parte do patrimônio após o início da recuperação judicial, mas sim de que essas incorporações cujo patrimônio já está devidamente afetado desde antes da recuperação judicial de seu grupo controlador seja atingidas por pedidos de extensão dos efeitos da recuperação judicial que este grupo enfrenta. Nesse sentido, o entendimento cediço do tribunal pode ser materializado através do seguinte precedente (Brasil, 2022, s. p.):

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a recuperação judicial é compatível com as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação, que atuam na atividade de incorporação imobiliária. 3. **As sociedades de propósito específico que atuam na atividade de**

---

<sup>137</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Agravo interno no Recurso Especial 2055691 SP 2023/0058369-5**. Agravo interno no recurso especial. Direito civil. Compra e venda de imóvel. Rescisão contratual requerida pelos adquirentes. Patrimônio de afetação. Retenção de 50% dos valores pagos. Cabimento. Agravo interno desprovido. Relator: Raul Araújo, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1908185479>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>138</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (2. Câmara Reservada de Direito Empresarial). **Agravo de Instrumento 2153056-53.2022.8.26.0000**. Recuperação judicial – Grupo "Paulo Afonso" – Plano que prevê a criação de UPI (Unidade Produtiva Isolada) mediante a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) visando à incorporação e conclusão de empreendimento imobiliário, com patrimônio de afetação. Relator: Des. Sérgio Shimura, 27 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2489023885>. Acesso em: 18 fev. 2025.

**incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, em que os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações vinculadas à atividade de construção e entrega dos referidos imóveis, são insuscetíveis de novação, sendo, portanto, incompatível com o regime da recuperação judicial.** 4. Para cada um dos microssistemas examinados, o legislador previu consequências distintas para a hipótese de não superação da crise econômico-financeira, a inviabilizar o entrelaçamento de institutos que, desde a sua gênese, visam proteger interesses jurídicos distintos. **5. O papel das SPEs com patrimônio de afetação na recuperação judicial do grupo econômico à qual pertencem está, de fato, restrito ao repasse de eventuais sobras após a extinção do patrimônio afetado, que voltarão a integrar o patrimônio geral da incorporadora (holding), e, somente a partir desse momento, poderão ser utilizadas para o pagamento de outros credores.** 6. Pensar de modo diverso conduziria ao indesejável enfraquecimento dos efeitos esperados e efetivamente concretizados **desde a edição da Lei nº 10.931/2004, inserida no ordenamento jurídico com vistas a conferir maior segurança, estabilidade e desenvolvimento ao ramo da incorporação imobiliária, com inegáveis benefícios para todos os envolvidos.** 7. Recurso especial não provido. Agravo interno prejudicado<sup>139</sup>. (grifou-se).

A jurisprudência do Tribunal analisado é pacífica em respeitar as limitações impostas pela legislação no tocante ao envolvimento de bens afetados na recuperação judicial ou satisfação de credores diante da falência da incorporadora (*holding*) administradora da obra. Essa estabilidade jurisprudencial confere ainda mais segurança ao mecanismo do patrimônio de afetação, que não apenas é amplamente regulamentado por meio da legislação, como também possui diversos precedentes que demonstram a inafastabilidade de sua proteção ao adquirente, a exemplo do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2022/0166485-1 (Brasil, 2023)<sup>140</sup>, que não apenas corrobora com o entendimento da ementa acima, como também utiliza de seu precedente para fundamentar o voto do Relator.

<sup>139</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.958.062/RJ**. Recurso especial. Empresarial. Sociedades de propósito específico. Incorporação imobiliária. Patrimônio de afetação. Recuperação judicial. Incompatibilidade. Recorrente: João Fortes Engenharia S.A. Recorrido: Banco Bradesco S.A. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 22 de novembro de 2022. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/?documento\\_tipo=integra&documento\\_seq\\_uencial=171463580&registro\\_numero=202102808956&publicacao\\_data=20221129](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/?documento_tipo=integra&documento_seq_uencial=171463580&registro_numero=202102808956&publicacao_data=20221129). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>140</sup> “PROCESSUAL CIVIL E DIREITO FALIMENTAR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO [...]. 1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro decidiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos. 2. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula n.º 284 do STF. 3. A Terceira Turma desta Corte Superior, ao apreciar Recurso Especial nº 1.958.062/RJ interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A.- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, assentou que as sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação que atuam na atividade de incorporação imobiliária não podem se sujeitar à recuperação judicial, sob qualquer ângulo que se analise, haja vista a incompatibilidade sistêmica entre os institutos. 4. Agravo interno não provido” (Brasil, 2023, s. p.).

Em última abordagem, vale examinar o entendimento jurisprudencial da corte acerca do momento de extinção do patrimônio de afetação. Como visto em capítulos anteriores, as hipóteses de extinção deste podem ser ordinárias ou extraordinárias. Na hipótese de extinção ordinária, tem-se a conclusão da obra e o alcance total do objetivo do patrimônio de afetação, qual seja, assegurar a entrega do empreendimento e proteger os adquirentes. Dessa maneira, quando considera-se a conclusão da incorporação para fins de extinção da afetação?

O STJ responde esta controvérsia de maneira direta, apontando que a conclusão do objetivo da incorporação, para o fim mencionado, só será considerado após a quitação de débitos adquirido perante empresas financiadoras da obra, nos termos da ementa (Brasil, 2024, s. p.):

EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 284 DO STF. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXTINÇÃO. CONDIÇÕES CUMULATIVAS. QUITAÇÃO. FINANCIAMENTO DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. [...] 3. A controvérsia reside em determinar se a quitação das obrigações perante o agente financiador do empreendimento imobiliário é necessária para a extinção do patrimônio de afetação. 3.1. O patrimônio de afetação é uma universalidade de direito criada para um propósito específico, sujeitando-se ao regime de incomunicabilidade e vinculação de receitas, com responsabilidade limitada às suas próprias obrigações. Após o cumprimento de sua finalidade e a quitação das obrigações associadas, o conjunto de direitos e deveres que o compõem é desafetado. O que restar é reincorporado ao patrimônio geral do instituidor, livre das restrições que o vinculavam ao propósito inicial. 3.2. Nos termos do art. 31-E, I, da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 10.931/2004, **a extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do débito relacionado ao financiamento da obra perante a instituição financeira. Assim, para a desconstituição do patrimônio de afetação, que visa assegurar a conclusão do empreendimento e proteger os adquirentes, é indispensável que todos os débitos financeiros assumidos para a execução da obra estejam plenamente liquidados.** 4. Recurso especial a que se nega provimento<sup>141</sup>.

Essa determinação é de extrema importância para garantir a efetividade do instituto do patrimônio de afetação, pois é de praxe que, para injetar recursos em um negócio, a fim de dar celeridade ou viabilizar os primeiros passos da construção, sejam tomados empréstimos volumosos.

Estes empréstimos geralmente são garantidos através de hipotecas que recaem sobre o terreno da incorporação e, caso o financiamento não seja devidamente quitado antes do

<sup>141</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.862.274/PR**. Empresarial. Recurso especial. Negativa de prestação jurisdicional. Não ocorrência [...]. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira, 24 de setembro de 2024. Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/213b9c781a1cb3740d204492e6ce20c0?categoria=4>. Acesso em: 18 fev. 2025.

encerramento do patrimônio de afetação, quando também se extingue a necessidade de individualização da contabilidade do empreendimento face ao grupo incorporador, os adquirentes podem ser surpreendidos por um gravame que desconheciam.

#### **4.4 A concretização do direito à moradia através do instituto do patrimônio de afetação**

A crise habitacional brasileira está presente na sociedade há muitos anos, mesmo diante de diversos esforços governamentais para sanar esse problema, como a criação de linhas de crédito especiais para financiamentos habitacionais, construção de conjuntos habitacionais para pessoas de baixa renda, dentre outros. Especialmente durante o período pandêmico que assolou, com maior ênfase, os anos de 2020 e 2021, ficou claro como o direito à moradia digna se liga intrinsecamente ao direito à saúde, segurança, dentre outros (Oliveira, 2021)<sup>142</sup>.

Somada a clara necessidade de habitações dignas para que se possa acessar uma estilo de vida de qualidade, tem-se ainda o aquecimento do mercado imobiliário através do fomento à linhas de crédito, facilitação de financiamentos e programas de incentivo governamental ao desenvolvimento habitacional (Cordeiro Filho, 2008)<sup>143</sup>. Todos estes aspectos evidenciam a necessidade de avanço do mercado de construção civil a fim de sanar o déficit habitacional existente no Brasil, uma vez que é mais do que demonstrada a demanda para isso.

Como ferramenta para contribuir nesta busca, surge a incorporação imobiliária como atividade econômica facilitadora do acesso à moradia digna para a população, especialmente para grupos que necessitam de longos prazos para arcarem com o pagamento do imóvel, adicionando ainda a vantagem de que são necessários pouquíssimos investimentos oriundos de verba pública para viabilizar economicamente a construção, desafogando os cofres públicos quando da obrigação de construção de conjuntos habitacionais ou da injeção de recursos muito significativa no mercado.

Nesse sentido, a incorporação imobiliária se demonstra vantajosa para todas as partes envolvidas, desde o incorporador, que pode experimentar o mercado através de vários empreendimentos simultâneos, alcançando um público muito amplo, para o adquirente, que

---

<sup>142</sup> OLIVEIRA, Suelen Silva de. O Direito Humano e fundamental de moradia em tempos de pandemia. **Revista Eletrônica Direito e Política**, [s. l.], v. 16, n. 1, p. 363–384, 2021. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/17684>. Acesso em: 18 fev. 2025

<sup>143</sup> CORDEIRO FILHO, Antônio. **Empreendedorismo no mercado imobiliário habitacional**. São Paulo: Atlas, 2008, p. 56-57.

gozará de um amplo prazo para quitação do bem, bem como para o poder público, que adota a figura de fiscalizador e regulador do setor da construção civil, sem necessidade de interferências mais diretas a fim de garantir o direito à moradia digna para a massa da população, resguardando atenção especial para aqueles em situação de extrema vulnerabilidade.

É justamente em razão do papel fiscalizador do Estado que surge a necessidade de regulamentação do patrimônio de afetação, em atenção à insegurança que a atividade incorporativa outrora gerou no mercado brasileiro. Por conta da alta atratividade das incorporações imobiliárias, tanto ao adquirente quanto ao empresário incorporador, o alcance das incorporações lançadas costuma ser alto, tendo significativa adesão da população. Isso faz com que os problemas ocasionados dentro dessa relação jurídico-econômica reverberem de maneira geral na sociedade e na economia do país, como foi no caso estudado, da Encol S.A.

Surge daí o interesse governamental em instituir mecanismos de freios e contrapesos, como é o caso do patrimônio de afetação, que serão capazes de proteger os interesses privados, ao passo que também garantem o cumprimento da função social da propriedade. É preciso considerar que a atividade incorporadora transcende o interesse privado e atinge também a segurança e o desenvolvimento urbano, estando diretamente relacionado ao desenvolvimento das cidades.

A afetação patrimonial, estabelecida pela Lei nº 10.931/04, possibilita com muita eficiência o alcance da função social da propriedade, se adequando a seu conceito moderno, que relativiza a essência desse direito, priorizando a atribuição de um fim útil ao imóvel (Brasil, 2004)<sup>144</sup>. Isso só é possível porque as regras que permeiam os empreendimentos que adotam o patrimônio segregado levam o proprietário incorporador a considerar o interesse dos adquirentes das unidades imobiliárias na administração daquele bem, não cabendo a ele dispor como bem entender do bem, mas estando sob a constante fiscalização dos condôminos, a quem deverá prestar contas, ainda que o direito à propriedade não tenha sido repassado a eles num primeiro momento.

O mecanismo de afetação também viabiliza o alcance da moradia digna a diversas famílias que, diante de muito esforço, consegue assumir um compromisso de compra e venda perante uma empresa incorporadora. Estas famílias, por muitas vezes, se viam desamparadas

---

<sup>144</sup> BRASIL. **Lei nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

pela legislação ao receberem a notícia da falência ou recuperação judicial do grupo incorporador. Com a adoção do regime de afetação, dá-se mais segurança à estes adquirentes, tanto na perspectiva operacional, pois poderão atuar de maneira mais presente na fiscalização da obra, quanto na perspectiva jurídica do negócio, pois, mesmo diante de uma situação de falência, estarão resguardados da possibilidade de perderem o bem adquirido para credores prioritários da massa falida.

## 5 CONCLUSÃO

A presente monografia aborda de forma sistemática e crítica a temática da proteção do adquirente, que busca efetivar seu direito à moradia, através do regime de afetação patrimonial, utilizado na atividade de incorporação imobiliária. Observam-se os desafios intrínsecos a essa relação patrimonial, diante da necessidade de garantir a dignidade da pessoa humana, de maneira que o interesse social e as relações privadas possam caminhar lado a lado, viabilizando financeiramente o mercado, sem abandonar a necessária atribuição de função social ao patrimônio privado.

No primeiro capítulo, foi possível compreender que a noção de propriedade se alterou historicamente, atrelada ao avanço das sociedades civis, desde eras mais primitivas, onde pouco interessava a propriedade privada diante do costume nômade das sociedades, até a era moderna, onde todas as relações, de certa maneira, são permeadas pela propriedade privada, que ganha um *status* primordial diante das trocas sociais e carregando junto a si direitos e obrigações que são guiados pelos princípios constitucionais, em especial o da função social.

Ainda nesta análise preliminar, o estudo debruçou-se sobre a relação entre o estabelecimento da propriedade privada e o alcance do direito à moradia digna, aprofundando como o princípio da função social busca satisfazer os interesses e necessidades de ambas as partes, proprietário e morador, podendo estes dois serem o mesmo indivíduo ou não, desde que ao fim a propriedade ganhe utilidade. Preocupa-se, portanto, com a definição conceitual dos princípios que guiam a necessidade de expansão do mercado imobiliário, a fim de abarcar o máximo de pessoas e oferecer resposta à crise habitacional que vivencia o país.

O segundo capítulo concentrou-se na evolução mercadológica e social que levou a necessidade urbanística da vida em condomínio, especialmente nos centros urbanos, demonstrando inicialmente como o sistema de condomínio edilício pode ser um facilitador do melhor aproveitamento do solo e da organização urbana complexa. O Estudo se debruça sobre os desafios enfrentados na atividade de incorporação imobiliária em dois aspectos principais, os operacionais e os jurídicos.

Dentro dos riscos operacionais, temos a análise dos desafios enfrentados pelo grupo incorporador para de fato levantar um imóvel que será finalmente desmembrado em unidades imobiliárias. Nesse sentido, são levados em consideração as principais entraves da atividade, como as dificuldades para se acessar um bom terreno, o risco de insucesso das vendas no empreendimento, bem como a possibilidade de rescisão contratual imotivada por parte do adquirente, além dos gargalos logísticos da construção civil.

Quanto aos riscos jurídicos foram analisados principalmente aqueles que se relacionam os principais problemas operacionais que podem surgir durante a operacionalização do empreendimento, ou seja, os riscos assumidos ao se adquirir um terreno de terceiros para viabilizar a construção, os mecanismos jurídicos para lidar com a possibilidade de insucesso nas vendas, a exemplo da cláusula de carência, bem como as formas de enfrentamento e proteção diante da rescisão contratual, como a cláusula de irretratabilidade e a retenção de pagamento.

A Partir dessa minuciosa análise da prática da incorporação imobiliária, ficam claros diversos pontos que demonstram a necessidade de compatibilizar a praxe mercadológica da incorporação com os preceitos constitucionais aplicáveis aos negócios privados, de maneira a equilibrar a relação jurídica entre comprador e vendedor. Nesse sentido, atua o poder público para disponibilizar parâmetros de equilíbrio e desenvolver ferramentas protetivas do adquirente.

Surge assim a teoria da afetação patrimonial, que aplicada ao sistema de incorporação imobiliária, é capaz de se adaptar ao seu funcionamento cotidiano, individualizando os empreendimentos de um grupo incorporador, evitando a confusão patrimonial e exigindo maior transparência do vendedor para com o comprador das unidades imobiliárias. Demonstra-se, nesta etapa do estudo, como o mercado de incorporações possui grande relevância para o panorama geral da economia brasileira, e que, se for mal administrado e pouco fiscalizado, tem potencial para causar grandes crises, como já ocorreu.

Avalia-se a partir desta perspectiva como a aplicação do regime de afetação funciona no ordenamento jurídico pátrio. É apontado o funcionamento do patrimônio segregado diante da necessidade de melhor organização da incorporação imobiliária, objetivando conter o potencial devastador de um possível desequilíbrio financeiro da empresa incorporadora, de maneira que o adquirente esteja resguardando, podendo optar pelo seguimento da obra através de outra construtora ou pela liquidação do patrimônio de afetação, evitando grandes prejuízos, como ocorreria sem o “guarda-chuva” de proteções fornecidas pelo sistema de afetação patrimonial.

Para demonstrar a aplicação desse regime, é realizada uma análise crítica da jurisprudência cediça no STJ sobre os principais temas e controvérsias que circundam o tema do patrimônio de afetação. Dentro dessa análise, se observa a consonância do tribunal com a legislação, atuando com o enfoque na proteção da estabilidade do mercado imobiliário e na proteção do adquirente, o que é diversas vezes reforçado nos votos dos relatores dos casos analisados, demonstrando, mais uma vez, o intuito da criação desse regime, de forma a garantir acima de tudo a conclusão e entrega das obras.

Diante do exposto, a pesquisa conclui que a regulamentação do instituto do patrimônio de afetação foi imprescindível para a estabilidade do mercado de construção civil, especialmente no recorte da incorporação imobiliária, que anteriormente foi permeado por crises que levaram ao prejuízo de diversas famílias, causando desconfiança no mercado.

Através do instituto do patrimônio de afetação, é possível garantir uma melhor organização do empreendimento, de forma que os adquirentes possam gozar de maior transparência nas relações com o incorporador, tendo maior participação na fiscalização da obra. Além de que, mesmo diante do pior cenário, onde ocorre a falência ou recuperação judicial da holding/incorporadora, os adquirentes ainda estão resguardados.

O mecanismo do patrimônio de afetação, portanto, se demonstra eficiente ao tutelar os recursos levantados pelos condôminos que objetivam realizar uma edificação sobre determinado terreno, os protegendo de eventuais incertezas do mercado imobiliário e possibilitando o alcance das normas principiológicas da função social da propriedade e do direito fundamental à moradia.

## REFERÊNCIAS

AQUINO, Tomás de. **Suma Teológica**. I. II. v. 4. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. Incorporação Imobiliária. *In*: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Imobiliário**: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Ed. 4. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas do governo Lula. *In*: DICKMANN, Ivo; DICKMANN, Ivanio (Orgs). **A questão da habitação popular**. Curitiba, PR: Base Editorial, 2015, p. 141-173.

BORGES, André. TCU pune ex-diretoria da Caixa no caso Encol. **Globo**, 08 abr. 2014. Disponível em: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2014/04/08/tcu-pune-ex-diretoria-da-caixa-no-caso-encol.ghtml>. Acesso em: 18 fev. 2025

BOTTEGA, Jéverson Luis. **Incorporação imobiliária e a responsabilidade civil do incorporador**. Porto Alegre: Norton Editor, 2005.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824)**. Rio de Janeiro, RJ: Império do Brasil, [1824]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891)**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1891]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao91.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da Republica dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1934]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. [Constituição (1937)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1937]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946)**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1946]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967. Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1967]. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao67.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 08 fev. 2024.

BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei 3.741/2000. Altera e revoga dispositivos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, define e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e publicação de demonstrações contábeis e dispõe sobre os requisitos de qualificação de entidades de estudo e divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e auditoria como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=20141>. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei nº 2.109/1999. Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=17651>. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1928]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Decreto-lei nº 7.917, de 30 de agosto de 1945. Dispõe sobre a zona de Proteção dos Aeroportos. Brasília, DF: Presidência da República, [1945]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-7917-30-agosto-1945-416571-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc\\_anterior1988/emc01-69.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 90, de 15 de setembro de 2015. Dá nova redação ao art. 6º da Constituição Federal, para introduzir o transporte como direito social. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Emendas/Emc/emc90.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc90.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF:

Presidência da República, [2024]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

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. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/113786.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113786.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973a**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973b**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribuna de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.862.274/PR**. Empresarial. Recurso especial. Negativa de prestação jurisdicional. Não ocorrência [...]. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira, 24 de setembro de 2024. Disponível em:  
<https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/213b9c781a1cb3740d204492e6ce20c0?categoria=4>. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo interno no Agravo em Recurso Especial 2141952 RJ 2022/0166485-1**. Processual civil e direito falimentar. Agravo interno no agravo em recurso especial. Recuperação judicial sociedade de propósito específico [...]. Relator: Ministro Moura Ribeiro, 23 de outubro de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2108135893>. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo interno no Agravo em Recurso Especial nº 2590853 SP 2024/0089775-1**. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação de Rescisão de Contrato. Aquisição de Unidade Imobiliária. Conclusão Acerca da Carência de Prova de Constituição do Regime de Afetação no Momento Processual Oportuno [...]. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, 12 de agosto de 2024. Disponível em: [https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=multa+contratual+de+50%25+\(cinq%C3%BCenta+por+cento\)](https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=multa+contratual+de+50%25+(cinq%C3%BCenta+por+cento)). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1994/0021083-3**. Civil. Responsabilidade Do Agente Financeiro Pelos Defeitos Da Obra Financiada. Recorrente: HABITASUL Credito Imobiliario S/A. Recorrido: Adolfo Xavier de Miranda e outros. Relator: Min. Ari Pargendler, 09 de dezembro de 1999. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clap.+e+@num=%2751169%27\)+ou+\(%27RESP%27+adj+%2751169%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clap.+e+@num=%2751169%27)+ou+(%27RESP%27+adj+%2751169%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 956.943/PR**. Processo Civil. Recurso Repetitivo. Art. 543-C do CPC. Fraude de Execução. Embargos de Terceiro. Súmula N. 375/STJ. Citação Válida. Necessidade [...]. Recorrente: Carlos Oscar Premazzi e outros. Recorrido: Júlio Cesar da Silva. Relatora: Min. Nancy Andrichi, 20 de agosto de 2014. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200701242518&dt\\_publicacao=01/12/2014](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701242518&dt_publicacao=01/12/2014). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 51169/RS 1994/0021083-3**. Civil. Responsabilidade do Agente Financeiro pelos Defeitos da Obra Financiada [...]. Recorrente: Habitasul Credito Imobiliario S/A. Recorrido: Adolfo Xavier de Miranda e Outros. Relator: Min. Ari Pargendler, 09 de dezembro de 1999. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=199400210833&dt\\_publicacao=28/02/2000](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=199400210833&dt_publicacao=28/02/2000). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.958.062/RJ**. Recurso especial. Empresarial. Sociedades de propósito específico. Incorporação imobiliária. Patrimônio de afetação. Recuperação judicial. Incompatibilidade. Recorrente: João Fortes Engenharia S.A. Recorrido: Banco Bradesco S.A. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 22 de novembro de 2022. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/?documento\\_tipo=integranda&documento\\_sequencial=171463580&registro\\_numero=202102808956&publicacao\\_data=20221129](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/?documento_tipo=integranda&documento_sequencial=171463580&registro_numero=202102808956&publicacao_data=20221129). Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Agravo interno no Recurso Especial 2055691 SP 2023/0058369-5**. Agravo interno no recurso especial. Direito civil. Compra e venda de imóvel. Rescisão contratual requerida pelos adquirentes. Patrimônio de afetação. Retenção de 50% dos valores pagos. Cabimento. Agravo interno desprovido. Relator: Raul

Araújo, 13 de junho de 2023. Disponível em:  
<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1908185479>. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 375**. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2009]. Disponível em:  
[https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013\\_33\\_capSumula375.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 543**. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013\\_33\\_capSumula375.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf). Acesso em: 08 fev. 2025.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

BRITTO, Carlos Ayres. Direito de propriedade: o novo e sempre velho perfil constitucional da propriedade. **Revista de Direito Público**, n. 91, jul./set. 1989.

CHALHUB, Melhim Namem. A afetação patrimonial no direito positivo brasileiro. *In*:

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. ed. 3. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

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

CHALHUB, Melhim Namem. Patrimônio de afetação: a reforma por caminhos alternativos. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, Rio de Janeiro, jan./mar. 2005. Disponível em: <http://www.melhimchalhub.com/artigos04.htm>. Acesso em: 18 fev. 2025.

CONHEÇA outro caso de intervenção do governo em construtoras. **Estadão**, São Paulo, 21 out. 2008. Disponível em: [https://www.estadao.com.br/economia/conheca-outro-caso-de-intervencao-do-governo-em-construtoras/?srsltid=AfmBOoqfNoJOp7JgTk2j6\\_VQJXIn1jUNxfl8Txluw6AdNzgTd9oidp4f](https://www.estadao.com.br/economia/conheca-outro-caso-de-intervencao-do-governo-em-construtoras/?srsltid=AfmBOoqfNoJOp7JgTk2j6_VQJXIn1jUNxfl8Txluw6AdNzgTd9oidp4f). Acesso em: 18 fev. 2025

CORDEIRO FILHO, Antônio. **Empreendedorismo no mercado imobiliário habitacional**. São Paulo: Atlas, 2008.

CORTIANO JÚNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. São Paulo: Martins Fontes, 1987.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: J. H. Mizuno, 2010.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. Sociedade de Propósito Específico (SPE): Aspectos Societários, Contábeis, Fiscais e as Incorporações Imobiliárias. **Revista Virtual Direito Brasil**, v. 6, n. 1, 2012.

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2022. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2023. 72 p. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/13FL-MVsULmFMjkQb1nQsYzO2JVhLQvwz/view>. Acesso em: 18 fev. 2023.

GARCIA, Paulo Henrique Ribeiro; SHIMURA, Sérgio Seiji (coord.). **Direito do Consumidor**: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19. Edição especial de 30 anos de vigência do CDC. v. 2. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura. 2020.

GIORDANI, José Acir Lessa. Propriedade imóvel: seu conceito, sua garantia e sua função social na nova ordem constitucional. **Revista dos Tribunais** (RT), São Paulo, n. 669, p. 46-57, jul. 1991.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. A irretratabilidade da promessa de compra e venda e a lei 14.382/22. **Migalhas**, [s. l.], 13 out. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/375120/a-irretratabilidade-da-promessa-de-compra-e-venda-e-a-lei-14-382-22>. Acesso em: 18 fev. 2025.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **O risco contratual e sua perspectiva na incorporação imobiliária**. 2021. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/003093540>. Acesso em: 14 fev. 2025.

GONDINHO, André Osorio. Função social da propriedade. *In*: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de direito constitucional**. São Paulo: Editora Renovar, 2000.

GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord.). **Direito imobiliário brasileiro**: Novas fronteiras na legalidade constitucional. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Incorporação imobiliária e contrato de compromisso de compra e venda em tempos de pandemia da COVID-19. *In*: MALFATTI, Alexandre David;

MACHADO, Socorro Bezerra dos Santos. **Propriedade privada e função social**: o regime jurídico da propriedade urbana no Brasil. 2014. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Sul de Minas, Pouso Alegre, 2014. Disponível em: <https://www.fdsu.edu.br/conteudo/dissertacoes/0a9de327ecb3acdee2c2c78f9dc9b018.pdf>. Acesso em: 08 fev. 2025.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. Limitações urbano-ambientais à propriedade. **Revista de Direito Ambiental**, v. 8, 2006.

MANUAL de Comunicação da Secom. Concordata. **Senado Federal**, Brasília, [s. d]. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/manualdecomunicacao/guia-de-economia/concordata>. Acesso em: 18 fev. 2025

MARQUESI, Roberto Wagner. **A propriedade-função na perspectiva civil-constitucional: desapropriação de imóveis produtivos não funcionais**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 23.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: Parte Especial**. Direito das Obrigações. Negócios jurídicos bilaterais e negócios jurídicos plurilaterais. Pressupostos. Vício de direito. Vício do objeto. Evicção. redibição. Espécies de negócios jurídicos bilaterais e de negócios jurídicos plurilaterais. Tomo XXVIII. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959.

NASSIF, Luís. A Encol é problema público. **Jornal Folha de São Paulo**, São Paulo, 29 ago. 1997. Seção Dinheiro, caderno 2, p. 3. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1997/8/29/dinheiro/6.html>. Acesso em: 18 fev. 2025.

OLIVA, Milena Donato. **Patrimônio separado – herança, massa falida, securitização de créditos imobiliários, incorporação imobiliária, trust**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

OLIVEIRA, Suelen Silva de. O Direito Humano e fundamental de moradia em tempos de pandemia. **Revista Eletrônica Direito e Política**, [S. l.], v. 16, n. 1, p. 363–384, 2021. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/17684>. Acesso em: 7 fev. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 08 fev. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Fact Sheet nº 21: The right to adequate housing**. Geneva: Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR), 2009. Disponível em: <https://www.refworld.org/reference/themreport/ohchr/2009/en/52902>. Acesso em: 18 fev. 2025.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

PAIVA, Daniel Sousa. **O patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias como mecanismo de eficácia à defesa do direito fundamental social à moradia nas relações privadas**. 2014. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) – Faculdade de Direito, Universidade de Fortaleza (UNIFOR), Fortaleza, 2014. Disponível em: <https://biblioteca.sophia.com.br/terminal/9575/acervo/detalhe/101170>. Acesso em: 8 fev. 2025.

PENTEADO JÚNIOR, Cássio M. C. A afetação do patrimônio como exceção ao princípio de sua universalidade: conteúdo jurídico e efeitos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 5, n. 16, p. 102-111, abr./jun. 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. ed. 11. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. ed. 16. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PILATI, José Isaac. Conceito e classificação da propriedade na pós-modernidade: a era das propriedades especiais. **Revista Sequência**, Florianópolis, n. 59, p.89-119, dez. 2009.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e o Direito Constitucional Internacional**. ed. 7. São Paulo: Saraiva, 2006.

PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso Encol**. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2011. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/123456789/390>. Acesso em: 08 fev. 2025.

REMÍGIO, Rodrigo Ferraz de Castro. **Funcionalização da propriedade e superação do paradigma individualista**. In: MENDONÇA, Maria Lírida Calou de Araújo (Org.). *As garantias da propriedade e as intervenções estatais*. Curitiba: Juruá, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2011a.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. ed. 11. Rio de Janeiro: Forense, 2011b.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Patrimônio cultural: a propriedade dos bens culturais no Estado Democrático de Direito**. Fortaleza: Universidade de Fortaleza, 2008.

SALGADO, Eduardo. As provas do Crime. **Veja**, Rio de Janeiro, 26 fev. 2003. Disponível em: [http://veja.abril.com.br/260203/p\\_076.html](http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html). Acesso em: 18 fev. 2025.

SANTOS, Marcelo Leandro dos. **Segregação patrimonial e insolvência do incorporador imobiliário: na crise de continuidade das obras e os desafios da entrega dos empreendimentos**. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (2. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1031079-11.2016.8.26.0554**. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantias pagas – Sentença de parcial procedência – Insurgência da parte ré – Compromisso de compra e venda de imóvel [...]. Relatora: Desa. Marcia Dalla Déa Barone, 30 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/897660336>. Acesso em: 18 fev. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (2. Câmara Reservada de Direito Empresarial). **Agravo de Instrumento 2153056-53.2022.8.26.0000**. Recuperação judicial – Grupo "Paulo Afonso" – Plano que prevê a criação de UPI (Unidade Produtiva Isolada) mediante a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) visando à incorporação e conclusão de empreendimento imobiliário, com patrimônio de afetação. Relator: Des. Sérgio Shimura, 27 de

janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2489023885>. Acesso em: 18 fev. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (2. Câmara). **Agravo de Instrumento nº 2146117-57.2022.8.26.0000**. Recuperação judicial – Grupo “Paulo Afonso” – plano que prevê a criação de UPI (Unidade Produtiva Isolada) mediante a constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE) visando à incorporação e conclusão de empreendimento imobiliário, com patrimônio de afetação [...]. Relator: Sérgio Shimura, 27 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2489028251>. Acesso em: 18 fev. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (3. Câmara de Direito Privado). **Embargos de Declaração Cível 1004344-37.2018.8.26.0079/50000**. Embargante: Imobiliária Cruzeiro do Sul S/S LTDA. Embargado: Luiz Manoel Fedato de Freitas e Fabíola Héliida Campagneri de Freitas. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13766681&cdForo=0>. Acesso em: 18 fev. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 38.024.4/7**. 18 de junho de 1998.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Súmula 1**. O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça, [2010]. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/Sumulas.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Súmula 161**. Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça, [S. d.]. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Biblioteca/Biblioteca/Legislacao/SumulasTJSP.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2018.

SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010.

SILVA, Luiz Antônio Guerra. **Falência de Construtora**. Constituição de Patrimônio de afetação: segurança para o comprador de imóvel em construção. Brasília, s. d. Disponível em: [http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/9407/Fal%C3%Aancia\\_de\\_Construtora\\_Constitui%C3%A7%C3%A3o.pdf?sequence=1](http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/9407/Fal%C3%Aancia_de_Construtora_Constitui%C3%A7%C3%A3o.pdf?sequence=1). Acesso em: 18 fev. 2025.

SILVA, Roberto Carlos Evencio de Oliveira da. As transformações do mercado imobiliário brasileiro nos anos 2000 – uma análise do ponto de vista legal e econômico. **Revista da Ciência da Administração**, Recife, v. 6, p. 1-20, ago./dez. 2012. Disponível em: [https://www.academia.edu/4247682/AS\\_TRANSFORMA%C3%87%C3%95ES\\_DO\\_MERCADO\\_IMOBILI%C3%81RIO\\_BRASILEIRO\\_NOS\\_ANOS\\_2000\\_UMA\\_ANALISE\\_DO\\_PONTO\\_DE\\_VISTA\\_LEGAL\\_E\\_ECON%C3%94MICO](https://www.academia.edu/4247682/AS_TRANSFORMA%C3%87%C3%95ES_DO_MERCADO_IMOBILI%C3%81RIO_BRASILEIRO_NOS_ANOS_2000_UMA_ANALISE_DO_PONTO_DE_VISTA_LEGAL_E_ECON%C3%94MICO). Acesso em: 18 fev. 2025.

SPINK, Mary Jane Paris *et al.* O Direito à Moradia: Reflexões sobre Habitabilidade e

Dignidade. **Psicologia: Ciência e Profissão**, v. 40, p. 27, 2020.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. *In*. DALLARI, Adilson de Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle (Coord.). **Temas de direito urbanístico 1**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

TEPEDINO, Gustavo. **Contornos constitucionais da propriedade privada**. *In*: MENEZES, Carlos Alberto. (Coord.). Estudos em homenagem ao professor Caio Tácito. Imprensa: Rio de Janeiro, Renovar, 1997.

TORRES, Ricardo Lobo. **O direito ao mínimo existencial**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.