



JANAÍNA PASSOS OLIVEIRA

**OBRAS INACABADAS E EDIFICAÇÕES ABANDONADAS PELO
INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, SUA DESTITUIÇÃO E A RETOMADA PELOS
ADQUIRENTES.**

Porto Velho

2021

JANAÍNA PASSOS OLIVEIRA

**OBRAS INACABADAS E EDFICAÇÕES ABANDONADAS PELO
INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, SUA DESTITUIÇÃO E A RETOMADA PELOS
ADQUIRENTES.**

Artigo apresentado ao Centro Universitário
São Lucas Porto Velho, como requisito
para obtenção de nota na disciplina
Trabalho de Conclusão de Curso II, no
curso de Direito.

Orientadora: Profa. Ma. Adriana Vieira da
Costa.

Porto Velho

2021

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação - CIP

O48o Oliveira, Janaína Passos.

Obras inacabadas e edificações abandonadas pelo incorporador imobiliário, sua destituição e a retomada pelos adquirentes. / Janaína Passos Oliveira. – Porto Velho, 2021.
24 p. il.

Artigo Científico (Curso de Direito) Centro Universitário São Lucas, 2021.
Orientação: Prof. Ma. Adriana Vieira da Costa.

1. Incorporação. 2. Propriedade. 3. Construção. 4. Obra atraso.
I. Costa, Adriana Vieira da . II. Título.

CDU 347.2

JANAÍNA PASSOS OLIVEIRA

**OBRAS INACABADAS E EDIFICAÇÕES ABANDONADAS PELO
INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, SUA DESTITUIÇÃO E A RETOMADA PELOS
ADQUIRENTES.**

Artigo apresentado ao Centro Universitário São Lucas, como parte dos requisitos para obtenção de nota na Disciplina Trabalho de Conclusão de Curso – TCCII, no curso de Direito, sob orientação do Prof.^a Ma. Adriana Vieira da Costa

Porto Velho, 11 de junho de 2021

Avaliação/Nota:

BANCA EXAMINADORA

Mestre Adriana Vieira da Costa

Centro Universitário São Lucas

Especialista Delner do Carmo Azevedo

Centro Universitário São Lucas

Mestre Sebastião Edilson Rodrigues Gomes

Centro Universitário São Lucas

OBRAS INACABADAS E EDIFICAÇÕES ABANDONADAS PELO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, SUA DESTITUIÇÃO E A RETOMADA PELOS ADQUIRENTES.

Janaína Passos Oliveira¹

Adriana Vieira da Costa²

Resumo: O presente artigo tem como objetivo analisar as problemáticas que circundam as questões sobre as obras atrasadas e abandonadas pelo incorporador imobiliário. A metodologia utilizada foi a qualitativa, com viés bibliográfica e telemática. O assunto escolhido é sobre as obras inacabadas e edificações abandonadas pelo incorporador imobiliário. Disto se extrai a problemática: Quais as consequências advindas desta relação tão complexa? Como conduzir o conflito na seara judicial? Como hipótese a resolução desta questão seria apontar as tratativas da destituição da incorporação no judiciário, considerando que a grande maioria das ações são no intuito de reaver o valor pago e/ou indenizações. No caso concreto é possível averiguar na maioria das ações são para a responsabilização da incorporadora e não de sua destituição. O trabalho mostrará ainda o procedimento de destituição do incorporador imobiliário, com previsão na **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. A relevância do trabalho no contexto social é apresentar para à sociedade alternativas decorrente dos reflexos da paralisação das edificações, das quais enfrentam a mais de uma década. A pesquisa destaca ainda que muito embora a cidade de Porto Velho – RO não seja verticalizada, já sofre com estes dilemas, pois se observou mais de 6 (seis) empreendimentos de torres residenciais com as obras paralisadas, que onde se observou mais um número superior a mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais. Portanto essa pesquisa conclui que a destituição da incorporadora seria a melhor opção para que os adquirentes concluam a obra.

Palavras-chaves: Incorporação, propriedade, construção, obra atraso.

UNFINISHED WORKS AND BUILDINGS ABANDONED BY THE REAL ESTATE INCORPORATOR, THEIR DESTINATION AND THE RESUMPTION BY THE ADQUIRENTS.

Abstract: This article aims to analyze the issues surrounding the issues of delayed and abandoned works by the real estate developer. The methodology used was qualitative, with a bibliographic and telematic bias. The chosen subject is about the unfinished works and buildings abandoned by the real estate developer. From this, the problematic is extracted: What are the consequences arising from this very complex relationship? How to handle conflict in the judicial arena? As a hypothesis, the resolution of this issue would be to point out the dealings of dismissal of incorporation in the judiciary, considering that the vast majority of actions are aimed at recovering the amount paid and/or indemnities. In this specific case, it is possible to verify that most of the actions are for the responsibility of the developer and not for its removal. The work will also show the procedure for dismissal of the real estate developer, as provided for in Law No. 4,591, of December 16, 1964, which provides for condominiums in buildings and real estate developments. The relevance of the work in the social context is to present alternatives to society arising from the consequences of the stoppage of buildings, which they have been facing for more than a decade. The survey also highlights that, although the city of Porto Velho - RO is not vertical, it already suffers from these dilemmas, as more than 6 (six) residential tower projects were observed with the works stopped, which was observed a higher number. to more than 200 (two hundred) housing units. Therefore, this research concludes that dismissing the developer would be the best option for buyers to complete the work.

Keywords: Incorporation, property, construction, delay work.

¹ Acadêmico de Direito da Faculdade São Lucas. E-mail po.janaina@gmail.com

² Mestre em Direito Processual Civil e Cidadania e doutorando em direito, professora do ensino superior do Centro Universitário São Lucas. E-mail adriana.vieira@saolucas.edu.br

1 INTRODUÇÃO

Trazemos a discussão das tratativas sobre a questão do atraso de edificações residências com as obras atrasadas ou abandonadas pelo incorporador imobiliário. Um problema que atinge todas as capitais do Brasil, em suas proporções de crescimento populacional.

Que ao início dos anos 2000, com o amplo crescimento da linha de crédito para os financiamentos habitacionais, o aquecimento do mercado imobiliário despontou. Quando centenas de construtoras comercializaram milhares de unidades em todo Brasil. Diante da perspectiva de lucro certo, muitos empresários fundaram suas construtoras com a finalidade de incorporar, construir e comercializar essas unidades, no entanto alguns desses empresários sem o *nohall* e *expertise* para tal empreendimento não terminaram seus empreendimentos. Como consequência, temos alguns esqueletos de obras espalhadas, e conseqüentemente vários problemas causados por essas obras abandonadas. Em Rondônia, mais especificamente em Porto Velho, são inúmeros os empreendimentos lançados ao longo desses anos. Muitos já estabelecidos. Outros não, esses estão com as obras paradas, deteriorando com o tempo, comprometendo sua estrutura, perdendo valor comercial, e deixando de pagar seus tributos ao município.

Alguns desses empreendimentos estão a mais de dez anos com suas obras paralisadas. As incorporadoras comercializaram parte das unidades, iniciaram as obras e não as concluíram. Por diversos motivos, entre a falta de gerenciamento, dificuldades financeiras, falta de qualificação profissional ou estrutura organizacional inadequada, programações equivocadas por acompanhamento e medições ineficientes, dificuldades na execução, entre outros. Tendo a obra paralisa, e com isso fazendo com que grande parte desses compradores e/ou investidores que adquiriram o bem, por promessa de compra e venda, ficassem sem o imóvel ora comprado na planta.

Essas obras inacabadas e paralisadas causam transtorno para ambas as partes, para quem comprou, para quem está construindo, e para a comunidade em si. Porque paralelo à própria questão da compra do imóvel na planta que foi frustrada, a cidade onde estão essas obras inacabadas, geram problema estético urbano nos ambientes, problemas relacionados aos lugares abandonados, além do aspecto visual, geralmente esses locais são invadidos por moradores de ruas.

Por vezes sem pagar as taxas e tributos, que só podem ser cobrança após a emissão do Habite-se de cada unidade habitacional, desta forma, diminuindo a arrecadação das prefeituras, e pelo déficit de moradias

A discussão em questão é quanto à forma que os adquirentes, que se sentem lesados realizam as ações judiciais, uma vez que a grande maioria das ações no tribunal de justiça de Rondônia são com o intuito de responsabilizar a incorporadora pelo dano causado, impondo-lhe sanções e multas. E os incorporadores sem poder honrar com a quitação dos valores ajuizados pelas ações. Esse vem a ser o famoso ganhou, mas não levou. Quando na realidade a obra continua parada, e todas essas questões interrompidas.

Quando a incorporadora não cumpre o que prometeu aos adquirentes, estes podem decidir por destituir o incorporador e retomar a obra. Essa previsão está na lei de incorporações, Lei Nº 4.591/64, no art. 43, IV, e vamos discorrer sobre essa possibilidade.

Este estudo possui relevância devido aos inúmeros problemas dessa natureza sem solução em Porto Velho, sendo elas de ordem social, pela questão da moradia familiar, questão urbanística, e econômica por conta da quantidade de empreendimentos parados na região. A contribuição que a pesquisa traz é a demonstração de uma solução para essa problemática com menor perda financeira para os adquirentes, e com a possibilidade de obter o bem como propriedade estabelecida.

2 OS EFEITOS DAS PROPRIEDADES COMERCIALIZADAS NA PLANTA

As transformações que as cidades sofreram nas últimas décadas em decorrência do rápido crescimento da população em seu espaço urbano, o processo de verticalização e expansão urbana horizontal natural nas grandes cidades brasileiras, aparecem como principais elementos de diversificação espacial. Por conta disso temos um direito especial para esse tema que o Direito imobiliário.

Mateus Terra (2020), define direito imobiliário como “Ramo do direito privado que regula qualquer tipo de discussão jurídica envolvendo bens imóveis, mesmo que essa relação também seja estudada por outro ramo do direito.”

Na esfera do Direito Imobiliário, o proprietário do imóvel é quem está registrado como tal na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis da comarca.

Quando se tem um empreendimento imobiliário sendo construído, a propriedade ainda não foi fracionada, por esse motivo tem-se apenas na matrícula o registro da incorporação, que é a promessa de que ali haverá um prédio com todas as suas características descritas, e com várias unidades habitacionais que após sua conclusão, com a regularização do imóvel, a partir da matrícula mãe (única), dar-se-á abertura a outras novas matrículas, que serão as unidades habitacionais, a fração ideal, do montante do prédio. Até que seja concluído o prédio, e obtenham-se o habite-se, e assim realizar o tramite da individualização dessas unidades. Mas para que existam a comercialização dessas futuras unidades aos adquirentes, é realizado a venda do imóvel na planta, a partir do pacto entre as partes, com um contrato de promessa de compra e venda, tem-se assim apenas a promessa de adquirir um bem imóvel, ou seja uma propriedade quando esse estiver pronto.

O Código Civil não define a propriedade, mas o proprietário, o que faz a partir dos atributos da propriedade. A noção de propriedade é relatada no estudo dos direitos reais do Direito Civil e é também uma garantia constitucional preceituada no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal.

Sendo assim, entende-se que a propriedade é que o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual recai, respeitando sua função social. Assim determina o art. 1.228 do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Ao conferirmos os graus de importância aos atributos da propriedade, pode-se afirmar que a disposição seria o mais importante, onde se afirmar na exata medida em que permite ao proprietário a liberdade de fazer com o que é seu quase tudo o que pretende.

A Constituição Federal de 1988 consagrou esta tendência, ao estabelecer, em seu art. 5º, inc. XXIII, que a propriedade atenderá a sua função social. Seguindo a mesma linha como já se assinalou, e em cumprimento ao comando constitucional, o Código Civil de 2002, no § 1.º do art. 1.228, determina que:

CC, art 1.228, §1º

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

No segundo parágrafo, que veda os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. CC de 2002, no § 2.º do art. 1.228 diz: “São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.”

Por tudo que já foi dito, justamente porque a legislação não confere ao adquirente de imóvel na planta o título de propriedade do bem, ou seja, ele formaliza um contrato de promessa de compra e venda do bem, que venha a ser futuramente uma propriedade com a incorporadora.

2.1 Os imóveis parados e abandonados em Porto Velho - Rondônia

Basta circular pela cidade de Porto Velho para ver vários prédios abandonados nas vias públicas, nos bairros. Uns provenientes de incorporadoras, outros de grupos de pessoas conhecidas que contrataram uma construtora para iniciarem uma obra e essas não findaram. Isso ocorre devido a inúmeros motivos. mas é bem verdade que sua grande maioria por falta de administração dos recursos.

A grande verdade é que nem mesmo as secretárias que regulam as licenças de obras sabem o quantitativo exato das obras inacabadas no município³. Mas é fato que são muitas unidades habitacionais não estão prontas, que por sua vez não pagam as taxas de IPTU/TRSD, não realizaram a regularização de suas unidades e por consequências também não pagaram as taxas dessas regularizações, não pagar as taxas de iluminação pública, entre outros, desta feita, isso causa um grande problema na administração pública, por falta de arrecadação. Para além da falta de circulação da economia, uma vez que a compra de materiais para a obra, e a não contratação de mão de obra.

É importante esclarecer que a pesquisa aborda apenas as questões de ordem particular, entre incorporadoras e adquirentes, e que para além dessas, na cidade de Porto Velho tem empreendimento com recursos de programas governamentais, que não contemplam no trabalho realizado.

³ Para a realização da pesquisa entramos em contato com a SEMUR para buscar o número de prédios em Porto Velho, mas não tivemos sucesso.

Isso demonstra que o problema gerado é para além das duas partes que compõe o contrato de compra e venda.

Segue abaixo uma demonstração de alguns prédios abandonados em Porto Velho:



Figuras 1 a 5, ilustração de prédios com obras abandonados em Porto Velho -RO. Fonte: acervo próprio

Disso se concluí as dificuldades em obter informações reais a respeito do quantitativo de obras inacabadas na cidade de Porto Velho. São problemas de centenas de famílias.

3 SOBRE O EMPREENDIMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em significado geral de incorporação seria *inclusão, união, introdução* ou *ligação* de uma coisa no corpo de outra, algo que pertencerá, realizado por congregação, o

agrupamento organizado por pessoas para a formação de um só corpo.

No direito civil aplicável aos imóveis, é o caso desse agrupamento agregada ao solo, passando ambos a constituir uma só coisa, exceto com relação ao direito de superfície, o qual são constituídos direitos de propriedade separados sobre o solo e sobre a construção.

Segue um conceito sucinto sobre o entendimento de incorporação imobiliária:

No campo dos negócios imobiliários, a expressão *incorporação imobiliária* tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.
(CHALHUB, 2017, p.9)

Já Caio Mario da Silva Pereira define incorporação de uma forma mais didática, ele considera a incorporação imobiliária uma atividade exercida com o intuito de promover a construção de edificações compostas de unidades autônomas. Conforme segue abaixo:

Esta figura especial de propriedade, que apresenta peculiaridades marcantes relativamente ao condomínio tradicional, quer quando visto como direito de um com exclusividade, quer encarado como condomínio, veio sugerir a figura específica de uma entidade, que nasceu um tanto à revelia do direito e que aos poucos foi tomando forma no foco jurídico, até o momento atual, em que é presente em todos os negócios sobre edifícios coletivos, muito embora a sua caracterização deixasse muito a desejar. É o *incorporador*, que nem a Lei n. 5.481, sobre condomínio de apartamentos, mencionava em nenhum momento nem o Código Civil conheceu. Sua aparição deve-se à generalização do negócio e à proliferação de edifícios em todas as grandes cidades. Pouco a pouco, surgiram pessoas que realizavam uma atividade peculiar, ligada a estes empreendimentos, e com o tempo constituiu-se a figura, que se batizou com o nome de *incorporador*, gostou do apelido e ficou. (PEREIRA, 2021 p.246)

A atividade de incorporação imobiliária pode ser conceituada no parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/1964, pelo qual: “Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas.”

Qualquer que seja o produto a ser implantado, a incorporação tem como elemento central a figura de um incorporador, que é o criador da ideia da edificação, quem planeja o negócio, que se responsabiliza pela captação dos recursos necessários ao desenvolvimento do projeto e a comercialização de unidades imobiliárias integrantes

de edificações coletivas, bem como pela sua regularização no Registro de Imóveis, depois de prontas.

A atividade da incorporação tem natureza empresarial, pois o lucro é a sua finalidade, sendo o incorporador pessoa física ou jurídica.

Chalhub (2017) entende que a finalidade lucrativa é, obviamente, a contrapartida dos riscos que o incorporador assume, em razão de sua iniciativa e das ações que empreende até a consecução do negócio, com a averbação da edificação no Registro de Imóveis.

A construção de unidades autônomas em empreendimentos verticais superpostos nos edifícios de muitos pavimentos deu origem ao novo tipo de empreendimento chamado incorporação imobiliária.

3.1 A figura do Incorporador

De acordo com os Arts. 29 a 31 da Lei nº 4.591/64, afirma-se que o incorporador é o elemento central da incorporação. Que tem “A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador...”. Pois ele é o responsável por todo o negócio jurídico desde sua concepção até a transferência de propriedade definitiva aos adquirentes.

Guilherme Topal (2019) diz que o incorporador é o idealizador do projeto, é ele quem formula a ideia da edificação, quem planeja o negócio, desde a escolha do terreno, até a entrega das chaves ao adquirente. É sua a responsabilidade pela mobilização de recursos necessárias para à produção, bem como a comercialização das unidades e depois de pronta até de sua regularização final no Registro de Imóveis. O incorporador deve estar em todas as questões referentes ao empreendimento, todas as publicidades, deve aparecer explicitamente em todos os documentos referentes à incorporação. E este inclusive deve estar ilustrado no local da obra em construção.

No direito, a doutrina qualifica os incorporadores como empresários. Devido à sua atuação profissional em que o empreendimento ora lançado por ele passou a ser uma incorporação imobiliária. A legislação contempla, de um lado, o incorporador, como empreendedor e, do outro, os adquirentes, tornando assim clara ao papel do incorporador sua caracterização de empresário.

Topal (2019) explica também que o incorporador pode ser pessoa física ou jurídica, que utilizam fatores de produção, que vem a ser a construção, que comercializada para obter o lucro, assim assumindo todos os riscos correspondentes. Como o objetivo é o lucro, e a contrapartida é assumir os riscos inerentes ao projeto. Promovendo sob sua exclusiva responsabilidade, por si ou por terceiros, o planejamento geral, a viabilidade, a concepção e os estudos arquitetônicos, a aprovação do projeto de construção, o registro da incorporação, a publicidade, a comercialização, os atos necessários à organização do empreendimento, a captação de recursos necessários, por fim, toda a atividade necessária para a execução e controle da atividade empresarial.

Como incorporador para o exercer suas funções, são atribuídas obrigações, mas também direitos. Na Lei nº 4.591/64, todo o capítulo II, art. 32 a o 47, os direitos e as obrigações do incorporador. Entre eles o de maior destaque está previsto no Art. 63 da lei, que o resguarda quanto a inadimplência dos adquirentes, trazendo assim ao incorporador a garantia de continuidade do empreendimento, para o cumprimento de suas obrigações.

O incorporador pode também exercer outras funções, também relacionadas ao empreendimento, como por exemplo a atividade de construção, ou pode contratar outras empresas para essa finalidade, segundo seus próprios critérios. É importante registrar que nenhuma dessas situações descaracteriza ou interfere na sua função de incorporador. São atividades distintas, e que podem ser exercidas ao mesmo tempo por uma só pessoa, das quais a primeira caracterização é a de incorporador.

Resta evidenciar que uma configuração das mais comuns é o incorporador e construtor serem um só.

31.1 Obrigações do incorporador

O contrato de incorporação imobiliária, como diz o direito positivado na Lei Nº 4.591 de 1964, atende a essa nova concepção, submetendo a controle a manifestação de vontade para ajustá-la às atuais exigências sociais e econômicas e, assim, assegurar o cumprimento da função social do contrato.

De acordo com a explicação de Chalhub (2018), onde o regime jurídico das incorporações encerra o controle da atividade empresarial do incorporador e

determina o conteúdo do contrato, fixando diretrizes materiais e normas de conduta específicas, de acordo com os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio das relações contratuais. Visa a lei assegurar a consecução da função social do contrato, mediante realização de sua finalidade econômica, o que se alcança mediante completa construção da edificação e entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, nas condições pactuadas.

Nesse sentido, a Lei nº 4.591/1964 estabelece requisitos mínimos e regulamenta toda a evolução do processo contratual, desde a fase pré-contratual, na qual está presente a obrigatoriedade de prévia exibição dos elementos essenciais do contrato, por meio do Memorial de Incorporação que fica arquivado no Registro de Imóveis, passando por todo o curso da execução do contrato e até extrapolando a fase da extinção do contrato, quando define a responsabilidade civil do incorporador.

No contrato de incorporação, o dever de informação, que constitui elemento da boa-fé objetiva, está presente na fase da formação do contrato mediante arquivamento dos documentos que compõem o memorial de incorporação, pois todos os dados necessários para conhecimento do objeto do contrato e sua estrutura estão reunidos no Memorial.

(CHALHUB, 208, p.323)

Nesse sentido para resguardar a segurança do adquirente, estão registrados no Cartório de Registro de Imóveis todas as condições básicas da incorporação, assim como a informação periódica sobre a obra, que correspondem aos deveres de lealdade, de confiança e de informação que corporificam o princípio da boa-fé e possibilitam ao pretendente a formação consciente da vontade de contratar, viabilizando, em consequência, o exercício efetivo da liberdade contratual.

Já Pereira (2021), descreve as obrigações como um critério sistemático, e em capítulos distintos, ambos se completam, e muitas vezes se entrelaçam os respectivos princípios, devendo entender-se formando um complexo, que a empresa lançadora da incorporação tem de desempenhar sempre.

Ainda diz que por uma razão de ordem prática, depois de havermos alinhado os deveres do incorporador na ordem dos pressupostos ou requisitos da incorporação, sendo assim será tratado as obrigações ou prestações, *correlatas dos direitos* dos candidatos ou adquirentes de unidades no edifício.

E Nesse contexto Pereira demonstra os direitos dos adquirentes se formam a partir da aquisição:

Na primeira fase da incorporação, surge o primeiro *direito* do adquirente, com a obrigação imposta ao incorporador de *celebrar o contrato*. Trata-se evidentemente de direito para um e obrigação para outro. No entanto, houve

razão para que o legislador se lhe referisse (Lei n. 4.591, art. 35). No regime anterior, inaugurada uma incorporação pelo anúncio, exposição à venda, exibição de *maquettes*, plantas, projetos, oferecimentos de vantagens, o incorporador (ou seu corretor, pois na maioria das vezes ele não aparecia) entregava ao interessado uma proposta logo por este firmada, à qual não apunha o incorporador sua assinatura nem lhe respondia. Embora a doutrina jamais haja negado a existência, nesses casos, do *contrato bilateral* de incorporação (*Vide* nossa *Propriedade horizontal*, n. 102), e o signatário assumisse desde logo os encargos de pagar as prestações, assinar escrituras, aceitar a convenção do condomínio, atender às despesas ocorrentes e demais compromissos – as contraprestações no entanto ficavam como que em suspenso, deixando-se ao interessado o ônus de provar a existência do contrato, na decorrência das circunstâncias que o pudessem induzir, seja dos recebimentos, seja do começo de execução. (PEREIRA, 2021, p.284)

E pelo atual Código de Processo Civil, que para preservar o fluxo financeiro de cada incorporação assegurando a realização do seu objeto **Art. 833. CC** “São impenhoráveis: **XII** - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.”

Por isso é importante deixar claro que a obrigação do incorporador vai desde a idealização do empreendimento, sua comercialização, a construção ou contratação de empresa para realiza-lo, e na sequencia sanar todas as normativas relacionadas a regularização do bem imóvel, seja nos órgãos competentes e no cartório de registro de imóveis.

3.2 Os Adquirentes

Sobre a outra parte envolvida na transação, geralmente composta de pôr múltiplos elementos, e sem vínculo entre si, são denominados os adquirentes. Ao contrário do incorporador, não recebem tratamento legalmente restritivo ou seletivo a não ser no que diz respeito à sua obrigação de pagar os compromissos financeiros assumidos relativos à incorporação. São pessoas físicas ou jurídicas que, interessadas em adquirir uma ou mais unidades ofertadas pelo incorporador, aderem ao projeto, adquirindo suas frações de terreno onde o incorporador construirá ou fará construir as unidades autônomas correspondentes, conforme projeto já aprovado e todas as condições pré-estabelecidas.

Gomes (1986) deixa claro que, mesmo que uma só parte envolvida seja um grupo de pessoas, não significa haver vinculação jurídica entre elas. E que os adquirentes não formam um grupo organizado por força, como uma coletividade que se encontram em idênticas condições perante o incorporador.

Camara (2012) indica que a maior característica entre os adquirentes são seus interesses, como previsto em lei, podem ser tratados junto ao incorporador, construtor ou terceiros através de uma comissão chamada Comissão de Representantes.

A exemplo de proteção aos adquirentes, que veio a ser mais reforçada em apenas 2015, pela regra do art. 55 da Lei nº 13.097, que diz que a alienação ou a oneração das unidades integrantes de uma incorporação não poderá ser objeto de evicção.

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 . (Vigência)

O referente artigo se destaca por demonstrar a proteção dos adquirentes dos imóveis de incorporações imobiliária na medida em que afasta a alienação desses imóveis em caso de decretação decorrentes da aquisição pelo empreendedor, do terreno no qual será implantado o empreendimento.

Dessa forma, esse artigo vem como importante instrumento que se agrega aos mecanismos de proteção do adquirente dos imóveis em construção, esse dispositivo tem como pressuposto a prévia publicidade dada pelo arquivamento no Registro de Imóveis do Memorial de Incorporação, que vem composto por documentos que teoricamente demonstram a regularidade da titulação do terreno. Dando assim uma certa garantia.

4 SOBRE AS UNIDADES ADQUIRIDAS ATRAVÉS DOS EMPREENDIMENTOS DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Em aspectos gerais a incorporação imobiliária é figura de direito, exercida por uma pessoa física ou jurídica, proprietária ou promissária de um terreno, que pode ela própria construir ou contratar quem construa um edifício de apartamentos, passando a vender os futuros apartamentos de forma parcelada, geralmente proporcional a construção do empreendimento. Assim a construção de unidades autônomas

superpostas nos edifícios de muitos pavimentos deu origem a esse novo tipo de empreendimento.

A incorporação no sistema legal é caracterizada, quando se assume pelo incorporador a ordem e iniciativa de venda das unidades autônomas, ou seja, as frações ideais do edifício na planta, que serão construídos.

É bom lembrar que na interpretação da lei 4.591/64, quando existe a associação de pessoas que adquirem em copropriedade, que significa o direito simultâneo detido por mais de uma pessoa sobre um mesmo bem, nesse caso, um imóvel obrigando-se a custear a edificação das respectivas unidades para construir o edifício sob responsabilidade técnica de um terceiro, ou mesmo de um dos coproprietários, nesse caso sem alienação ou promessa de venda das unidades autônomas, esse processo não configura uma incorporação imobiliária, apenas uma copropriedade regida pelo Código Civil. Nesses termos terminada e averbada a construção com a pertinente instituição, especificação, discriminação, divisão e convenção de condomínio, enquadra-se então a obra como condomínio.

Estando elucidado as diferenças em entre o grupo de pessoas em copropriedade, quem em conjunto constroem um determinado edifício, e o grupo de pessoas que adquirem um bem por promessa de compra e venda de imóvel na planta e vamos dissertar sobre a formação desses contratos.

4.1 Formação dos contratos e proteção do adquirente

Fazem partes do contrato de incorporação imobiliária, de um lado, o incorporador, e do outro, a pessoa que adquiriu ou promete adquirir uma unidade autônoma da edificação que venha a ser construída ou está em construção, denominada adquirente. Dessa forma o objeto do contrato de incorporação é a construção do bem imóvel, que é comercialização durante a obra, são as unidades imobiliárias autônomas, que juntas são integrantes de edificações coletivas, formando dessa feita a constituição de condomínio edilício, mediante instituição registrada no Registro de Imóveis.

Rodrigo Silva (2020) explica que na década de 60, com a Lei Nº 4.591/64, de Condomínio e Incorporações, veio com a intensão de organizar o caos da

especulação do setor do investimento imobiliário, e com a finalidade de estabelecer uma relação de confiança entre o construtor e a adquirente das unidades residenciais.

E que, no entanto, a Lei nº 13.786/2018 alterou tanto a normativa sobre incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) quanto a normativa sobre parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/1979). Essas modificações refletem essencialmente no acréscimo dos Arts. 35-A, 43-A e 67-A à Lei nº 4.591/1964.

Entre essas inovações, trata inicialmente, os pontos relativos à formação dos contratos e principalmente a proteção do adquirente. Uma primeira medida traz a positivação de uma prática já comum nesse mercado que é o destaque das principais disposições negociais em um quadro-resumo logo no início do contrato.

Dessa forma, o art. 35-A, *caput*, passa a prever obrigatoriamente esse quadro resumo, com as informações mínimas que deverão constar (ex.: preço total do contrato, valor referente à corretagem, forma de pagamento do preço, descrição da unidade, tamanho, etc.).

Para assegurar a efetividade desse comando, o §1º do referido art. 35-A estabelece:

Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no *caput* deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

Visto isso, entendemos que essas mudanças na legislação vieram para que o adquirente tenha mecanismos para se defender caso venha a entender que possa estar sendo lesado por algum motivo.

5 SOLUÇÕES JURÍDICAS PARA O ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS

No que diz respeito aos problemas de atrasos das obras, ou até mesmo no caso de abandono delas, e suas soluções jurídicas, a primeira delas é o distrato, ou o cancelamento do contrato de promessa de compra e venda da unidade autônoma, uma vez que o ao promitente vendedor é possível a resolução do contrato por inadimplência do promitente comprador, esse pode requerer uma ação de resolução no caso de atraso das obras, porque a construtora descumpriu o contrato que prometeu o imóvel na data de entrega.

Para minimizar as frustrações e os sofrimentos ocorridos essas ações possibilitam indenizações contra as incorporadoras ou construtoras, pelo art. 35, III do CDC, e art. 475 do Código Civil, o inadimplente responderá pelos prejuízos a que der causa, ou seja, as perdas e danos materiais (danos emergentes, inclusive morais) e lucros cessantes.

Outro recurso, caso o incorporador venha a não cumprir com contrato, especialmente em relação a prazos, esse pode ser destituído do empreendimento, dessa forma o incorporador perde o direito de administrar a obra e por sua vez obter receitas através dela. Os próprios adquirentes, podem interpor ação de destituição que e se decidirem pela retomada, uma comissão eleita deverá contratar terceiros para a finalização do empreendimento.

5.1 O processo de destituição do Incorporador

Na tratativa da destituição. Essa poderá ocorrer no caso de obras que estão parada por mais de 30 (trinta) dias. Será necessário que os adquirentes criem uma comissão de representantes para notificar a incorporadora. Essa notificação costuma ser assinada por um juiz conforme menciona o art. 43, VI, da Lei 4.591/1964

Se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra.

Esse ato depende dos votos da maioria absoluta dos adquirentes, de acordo com o art. 43, VI, da Lei Nº 4.591/1964 “Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes.” Sua maioria absoluta pode ser entendida como 50% dos adquirentes mais um.

5.2 O que acontece quando o incorporador é destituído

Na hipótese da destituição do incorporador, Topal (2019) entende que os adquirentes não estão mais obrigados a cumprir com o contrato ora firmado com a incorporadora. Após a destituição, existe uma quebra de contrato que se deu em razão do fato previsto na legislação. Que significa por exemplo que os adquirentes

não vão mais realizar os pagamentos dos valores remanescentes das unidades para o incorporador.

No entanto, caso os adquirentes que possuam saldo devedor terão que cumprir com suas obrigações. A partir de agora a Comissão de Representantes que terá o poder para fazer a gestão dos valores e cobrar as parcelas não pagas. Para além disso, a incorporadora perderá o estoque de unidades do empreendimento, os que não foram vendidos ou alienados.

Esse entendimento parte da interpretação da Lei Nº 4.591/1964, Art. 43 que diz:

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime de afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a Assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Esse entendimento parte da interpretação da Lei Nº 4.591/1964, Art. 43 que diz: Os condôminos, para prosseguir na construção, deverão contar com os mesmos ativos que o incorporador possuía (unidades alienadas + unidades não alienadas).

No caso de destituição do incorporador, duas são as opções dos adquirentes: Dar continuidade à obra ou não continuar. Na primeira hipótese, se faz necessário criar a modalidade de condomínio da construção, que é quando um indivíduo que, com outros, exercem o direito de propriedade sobre um bem não dividido. Esse Condomínio será responsável pela retomada da obra. O condomínio da construção será instituído pelos adquirentes em assembleia em até 60 dias.

Os adquirentes que optarem pela continuação do empreendimento, ficarão “sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação”, conforme diz o § 11, art. 31-F, da Lei Nº 4.591/1964.

Já autor Maggi (2019), entende que a lei permite que os adquirentes, em condomínio, destituam o incorporador e optem pela liquidação do patrimônio remanescente, ou, deliberem pela continuação da obra.

Mas deixa claro que, o § 11º do art. [31](#) – F, da Lei [4.591/64](#), prevê que, no caso de os adquirentes decidirem pela continuação das obras, estes ficarão sub-rogados nos direitos, obrigações e encargos relativos à incorporação, inclusive perante o agente financeiro, se o incorporador houver contratado recursos para a construção do empreendimento. Ou seja, eles assumirão o lugar do incorporador, apanhando para si todas as obrigações que o incorporador possuía.

Dentre essas obrigações que podem ser transferidas aos adquirentes, estão incluídos os débitos trabalhistas, previdenciários, fiscais, ou seja, todos os encargos de origem relativos à incorporação.

Sendo assim esses são os caminhos para a destituição do incorporador no caso de paralização das obras.

5.3 ACORDÃO 3ª TURMA STJ – “A decisão de seguir com a obra após destituição da incorporadora, afasta dos adquirentes o direito a danos emergentes”

No último dia 04 de maio de 2021, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), decidiu por unanimidade que na hipótese de atraso na entrega de imóvel, caso os compradores decidam destituir a incorporadora e continuar o empreendimento por outros meios, o fato de precisarem fazer aportes adicionais para seguir com a obra não lhes dará o direito de cobrar danos emergentes da empresa destituída. E que, no entanto, é cabível a indenização de lucros cessantes entre a data prevista para a entrega do imóvel e a destituição da incorporadora, além de eventuais danos morais.

As conclusões adotadas mantiveram o entendimento de acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que, mesmo reconhecendo a ocorrência de danos morais, negou o pedido de danos emergentes em ação ajuizada pelos compradores de unidades em um prédio comercial. Que diante do atraso na obra, os compradores destituindo a incorporadora e, com recursos próprios adicionais, realizarão contratação de nova construtora para o termino do empreendimento.

Do dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do apelo nobre interposto por F.B. e R.A.P. e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento para julgar parcialmente procedente o pedido indenizatório veiculado pelos autores, condenando as corréis ao pagamento de lucros cessantes no período compreendido entre a

data do término do período de tolerância previsto contratualmente e a data da destituição do incorporador. Da mesma forma, conheço parcialmente do recurso especial interposto pela CONSTRUTORA LSK e, na parte conhecida, nego-lhe provimento..... É o voto. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp. n. 1.881.806- SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 2021)

Ainda no acórdão, Exmo. Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, apontou que a Lei 4.591/1964 prever três situações distintas para a extinção do contrato de incorporação no caso de atraso da obra, com consequências que podem variar de acordo com a conveniência dos adquirentes. Entre elas, está a destituição do incorporador.

E nesse caso, explicou o relator, o dia de destituição da incorporadora, que põe fim ao contrato de incorporação, com a consequente assumida a obra pelos compradores, é o marco, e por isso finaliza as obrigações contraídas pelas partes.

O ministro, desta forma afirma que está correta a conclusão do TJSP quando decide em relação à ausência de danos emergentes, pois esses danos teriam relação com o aporte adicional feito pelos compradores para o prosseguimento da obra, representando um agravamento unilateral do risco assumido pela construtora ao integrar a incorporação.

Pelos mesmos motivos, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (2021) apontou que os lucros cessantes são cabíveis, mas apenas relacionados ao período entre a data prometida para a entrega da obra e a data efetiva da destituição do incorporador.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer do trabalho verificou-se que a demanda de obras inacabadas na região de Porto Velho traz transtorno não apenas para as partes contratuais, que também envolve a sociedade e a gestão municipal. Entende-se que esse assunto é deveras espinhoso. E que o objetivo do trabalho foi alcançado uma vez que analisou tais situações e enfrentou a problemática na demonstração de uma solução adequada.

Nesse contexto é relevante a quantidades das ações ajuizadas para essa problemática, decorrida de edificações com obras em atraso, sendo essas apenas com a finalidade de rescindir o contrato, e por sua vez reaver o valor pago com suas devidas correções monetárias, além de indenização por danos causados. Por vezes,

essas ações demoram anos para serem concluídas, e com muitas chances de os autores ganharem a causa da ação, porque não restam dúvidas quanto ao objeto da lide, a obra está de fato paralisada. E o adquirente está sendo lesado por isso.

No curso da ação judicial fica claro também que o motivo que levaram as próprias incorporadoras ao atraso da obra é a falta de recursos, devido à má administração desses próprios recursos e da obra em si. Levando a vitória do adquirente na ação judicial. Diante dessa situação onde a parte autora, torna-se detentora do direito de receber tal quantia, e no final das contas não consegue receber o valor, que significa o adquirente vence a ação, mas não leva o dinheiro. Assim cria-se um ciclo sem uma efetiva solução, prolongando ainda mais o sonho do recebimento do tão esperado imóvel.

Para além das ações com cunho reparatório, segundo pesquisas realizadas menos de 10% dos consumidores prejudicados na problemática do atraso na entrega do imóvel recorrem ao Poder Judiciário. Muitas vezes por desconhecimento das leis, por não acreditar justiça e até mesmo por medo de ter de enfrentar as poderosas corporações, com os famosos escritórios de advogados.

Por esse motivo a destituição da incorporadora me leva a crer, que seja sim a melhor solução para o problema. Uma vez que dessa forma os adquirentes, através da comissão promovida para acompanhar, vão poder ter o direito de decidir sobre o que fazer com o bem inacabado, se optam por vender o terreno, ou até mesmo vender o projeto para uma outra construtora. E podem também retomar a construção do seu prédio. Que na defesa da minha pesquisa essa é a melhor solução. Devido a finalização do prédio.

Uma vez que com o imóvel pronto e habitado, cumpre-se a função social da propriedade, resolvesse a questão do geradas do imóvel abandonado no município e, gera receita aos cofres públicos com as devidas taxas e impostos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária** – 4ª ed., rev, atual. e ampl. – São Paulo : Forense, 2017.

SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Teoria e prática** – 13ª ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Condomínio e incorporações**– 14. ed. – Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021

FIUZA, César. **Direito civil: Curso completo**. 18ª Ed. – São Paulo :Editora Revistas dos tribunais, 2015.

CAMARA, Franciele Katiuse, **Características do consumidor adquirente de imóvel na planta no município de Três Passos - RS**, 2012, Documento Sistematizador do TCC, UNIJUI– Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul

JUNIOR SCAVONE, Luiz Antônio, **Atraso na entrega das obras: Atualidades e perspectivas**. www.scavone.adv.br/artigos.html, 2021, Disponível em: <<https://www.scavone.adv.br/atraso-na-entrega-das-obras-atualidades-e-perspectivas.html>> Acesso em 22/05/2021

TOPAL, Guilherme, **Incorporação imobiliária: passo a passo para a destituição**. www.sindicolegal.com, 2020, disponível em: <https://sindicolegal.com/incorporacao-imobiliaria-passo-a-passo-para-a-destituicao/> Acesso em 22/05/2021.

PEREIRA, Luiz Fernando, **Compra de imóvel na planta: prevenindo riscos ao consumidor**, 2014, disponível em: <https://drluizfernandopereira.jusbrasil.com.br/artigos/115360223/compra-de-imovel-na-planta-prevenindo-riscos-ao-consumidor> - Acesso em 25/05/2021.

TERRA, Mateus, **Entenda na prática o que é direito imobiliário, 2020**, disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/o-que-e-direito-imobiliario/>, acesso em 20/05/2021

PEREIRA, Caio Mario da Silva, **Condomínios e incorporações**, 2019, Disponível em <https://apartamentonaplanta.comunidades.net/conceito-de-incorporacao-imobiliaria>, acesso em 21/05/2021

SILVA, Rodrigo da Guia, **LEI Nº 13.786/2018 e a nova disciplina das incorporações imobiliárias**, 2020, Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 25, p. 259-269, jul./set. 2020, Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/download/354/397>, acesso em 19/05/2021

MAGGI, Raylan Rodolfo, **Uma crítica ao regime de patrimônio de afetação no tocante aos direitos dos adquirentes** - A desconstituição do incorporador no caso de insucesso da incorporação e o ônus suportado pelos adquirentes previsto no art. 31 – f, § 11º, da lei 4.591/64. 2019, disponível em: <https://raylanmaggi0551.jusbrasil.com.br/artigos/1221331687/uma-critica-ao-regime-de-patrimonio-de-afetacao-no-tocante-aos-direitos-dos-adquirentes>, Acesso em 22/05/2020