

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E O SEU PAPEL NA RECUPERAÇÃO DA CONFIANÇA DO ADQUIRENTE NO MERCADO DE LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS

THE SEGREGATED ASSET POOL AND ITS ROLE IN RESTORING BUYER CONFIDENCE IN THE REAL ESTATE DEVELOPMENT MARKET

Raquel Maria de Jesus¹

Resumo: O objetivo deste trabalho é abordar a importância do instituto do patrimônio de afetação na recuperação da confiança dos adquirentes de imóveis na planta, após o emblemático caso conhecido nacionalmente como “caso Encol”. Com efeito, serão conceituados os principais institutos do direito civil relacionados ao tema proposto, bem como a atividade de incorporação imobiliária, como mola propulsora da economia do país. Dessa forma, será abordada a crise instalada no mercado imobiliário na década de 1990, que ocasionou a quebra de confiança dos adquirentes de imóveis, diante da fragilidade destes em relação ao incorporador e ao seu modelo de negócio, que geralmente utilizava recursos de um empreendimento para financiar outros. Será apresentada, ainda, a evolução histórica legislativa que culminou no instituto do patrimônio de afetação, por meio da edição da Medida Provisória nº 2.221/2001, revogada pela Lei nº 10.931/2004, a qual introduziu, na Lei 4.591/1964, os artigos 31-A a 31-F, que recentemente sofreram alterações em seu texto por meio da Lei nº 14.382/2022. Por fim, serão abordados aspectos práticos que garantam ao adquirente segurança jurídica e proteção em caso de insolvência do incorporador, trazendo, em uma

¹ Advogada devidamente inscrita na OAB/SC sob o nº 31.769. Possui MBA em Direito Tributário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV/RJ), é Pós-graduada em Advocacia Cível pela Fundação Escola Superior do Ministério Público (FMP) e em Direito Imobiliário e Notarial pela Universidade Cândido Mendes (UCAM/Ipanema). Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR). *E-mail:* Raquel.adv@me.com

última análise, valorização para o empreendimento e economia para o incorporador, uma vez que este se beneficia de sua sujeição ao Regime Especial de Tributação (RET).

Palavras-chave: Patrimônio de afetação; incorporação imobiliária; caso Encol; regime especial de tributação.

Abstract: The purpose of this study is to examine the importance of the legal mechanism known as the segregated asset pool (*patrimônio de afetação*) in restoring the confidence of purchasers of pre-construction real estate units, particularly in the aftermath of the nationally known and emblematic “Encol Case.” Accordingly, the paper will define the main civil law institutes related to the proposed topic, as well as the activity of real estate development (*incorporação imobiliária*) as a driving force of the country’s economy. In this context, the study will address the crisis that arose in the real estate market during the 1990s, which resulted in a breakdown of trust among property purchasers due to their vulnerable position in relation to the developer and its business model, which frequently used the funds from one project to finance others. This work will also present the historical legislative evolution that culminated in the creation of the segregated asset pool, introduced initially through Provisional Measure No. 2.221/2001, later revoked by Law No. 10.931/2004, which added Articles 31-A to 31-F to Law No. 4.591/1964. These provisions were recently amended by Law No. 14.382/2022. Finally, the study will discuss practical aspects that provide purchasers with legal security and protection in the event of the developer’s insolvency, ultimately enhancing the value of the project and offering economic benefits to the developer, who may take advantage of the Special Taxation Regime (RET).

Keywords: Segregated asset pool; real estate development; Encol case; special taxation regime.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho irá abordar a incorporação imobiliária dentro da relação contratual estabelecida entre o adquirente de imóvel na planta e o incorporador. Ao investigar essa natureza contratual, será necessário conceituar a noção estrita de contrato, observando a autonomia da vontade, a conformidade com a ordem legal e os princípios que norteiam

o negócio jurídico. Inicialmente, serão realizadas considerações acerca do Direito Contratual no Brasil e de sua função social em nosso ordenamento jurídico. Ademais, será analisada, dentro da perspectiva histórica, a natureza jurídica da incorporação imobiliária, a qual se concretiza com base em um compromisso de venda de unidades futuras.

Tal comprometimento requer, de ambas as partes, o cumprimento de suas obrigações contratuais estabelecidas, já que o adquirente é peça fundamental para o incorporador levar a termo o empreendimento, uma vez que a captação dos recursos necessários advém, geralmente, das vendas antecipadas das unidades vinculadas às frações ideais, que são comercializadas antes ou durante a construção da obra. Por outro lado, o incorporador é o grande maestro desse negócio jurídico, e cabe a ele desenvolver novos projetos imobiliários, obedecendo ao acordo de vontades firmado com os adquirentes, no que se refere ao projeto construtivo, ao prazo e às demais cláusulas contratuais.

Em atenção à evolução histórica legislativa da incorporação imobiliária, fica evidente que a liberdade ofertada ao incorporador resultou em graves prejuízos aos adquirentes. O maior exemplo, e o mais discutido no mercado imobiliário, é, sem dúvida o emblemático “caso Encol”, na década de 1990, que repercutiu até os dias atuais como sinônimo de grave crise na venda de imóveis na planta, pelo modelo de gestão que privilegiava lançamentos em grandes quantidades em detrimento da efetiva construção do empreendimento já comercializado, e muitas vezes já em construção.

É nesse contexto que nasce o patrimônio de afetação com a finalidade de proteger a incorporação e, por sua vez, proteger os adquirentes desses imóveis, que terão uma participação efetiva durante a construção do empreendimento, e na eventualidade de insolvência do incorporador, terão poderes suficientes para afastá-lo da obra para a tomada de decisões que darão continuidade à incorporação.

Em que pese a discricionariedade do incorporador, muitos deles usam o instituto do patrimônio de afetação, seja pelo benefício fiscal concedido por meio do Regime Especial de Tributação (RET), seja pelo apelo de marketing que ele proporciona.

O assunto é amplo, e o que se propõe neste trabalho é abordar os principais aspectos ligados ao tema patrimônio de afetação, considerando a grande aplicabilidade prática no mundo do Direito Imobiliário, cuja prática resgatou e ainda resgata a confiança dos investidores do mercado imobiliário, ou melhor, dos adquirentes de modo geral. Para tanto, o método utilizado é o de abordagem dedutiva, tratando dos principais pontos até que se cheguem às considerações finais.

2 DIREITO CONTRATUAL

A realidade da vida em sociedade deu origem aos contratos, considerando que o convívio social trouxe e traz a necessidade de acordos de vontades estabelecidos entre as pessoas em diversas situações do cotidiano. Logo, trata-se de um ato jurídico bilateral que envolve o consentimento e a declaração de vontade de, pelo menos, duas partes envolvidas na relação. O doutrinador Flávio Tartuce (2019), ao conceituar os contratos, destaca seu principal objetivo, qual seja, criar, alterar ou, ainda extinguir direitos e deveres:

Em suma, e em uma visão clássica ou moderna, o contrato pode ser conceituado como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial. Esse conceito clássico está muito próximo daquele que consta do Código Civil Italiano que, em seu art. 1.321, estipula que “il contratto è l’accordo di due ou più parti per costituire, regolare ou estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale” (o contrato é um acordo de duas partes ou mais, para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica patrimonial) (Tartuce, 2019, p. 2).

Na mesma esteira, o professor Caio Mário da Silva Pereira apresenta a sua conceituação: “Com a pacificação da doutrina, dizemos então que o contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos” (Pereira, 2022, p. 7).

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 jan. 2002), assim como o seu anterior, não conceitua o instituto em apreço, deixando esse importante papel para o domínio da doutrina. Neste sentido, muito embora haja um consenso em torno da conceituação, os doutrinadores lan-

çam luz sobre as alterações pelas quais passa a sociedade, de modo a refletir em futuras mudanças no conceito de contrato.

Flávio Tartuce menciona, em sua obra, o conceito pós-moderno ou contemporâneo de contrato elaborado pelo doutrinador paranaense Paulo Nalin. Para ele, o contrato constitui: “a relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros” (Nalin, 2005, p. 255 *apud* Tartuce *et al.*, 2019).

Dessa maneira, o conceito de contrato se aplica à relação estabelecida entre o incorporador e o adquirente, reconhecido o seu caráter obrigacional, bilateral, consensual, típico, oneroso e comutativo, como será apresentado no tópico pertinente.

2.1 Princípios contratuais

Reconhecida a evolução dos tempos, o ato de contratar tornou-se corriqueiro e comum. A todo o tempo, contratações acontecem em diversos campos, entre eles serviços, mercadorias ou direitos. Desde que lícito e possível, o ato de contratar se inseriu na dinâmica diária das pessoas, com observância máxima ao ordenamento jurídico e às cláusulas estipuladas entre as partes, fazendo valer o respeito e a harmonia do contrato.

Desse modo, é imperioso observar, estritamente, os princípios que regem a relação contratual e que merecem atenção em sua aplicabilidade. Neste artigo, serão contextualizados os seguintes princípios: a) princípio da função social dos contratos; b) princípio da autonomia privada; c) princípio *pacta sunt servanda* (força obrigatória dos contratos); d) princípio da boa-fé objetiva; e) princípio da relatividade dos efeitos contratuais.

2.1.1 Princípio da função social dos contratos

A relação contratual se revela, numa primeira análise, como manifestação da autonomia da vontade havida entre as partes. Autonomia esta que não pode ser exercida de maneira deliberada, pois existem limites para essa atuação. Esses limites atendem, sobremaneira, à função social dos contratos. Uma relação bilateral ou plurilateral

não acontece de forma isolada na sociedade, as pessoas compõem um todo, de sorte que a consequência de qualquer ato previsto no contrato pode afetar direitos de terceiros.

Nas palavras do professor Caio Mário da Silva Pereira:

Reconhece-se, ao revés, que a autonomia da vontade é limitada pela função social do contrato, dada a repercussão da relação contratual sobre interesses extracontratuais socialmente relevantes, a demandar maior controle da atividade das partes. Em nome do princípio da função social do contrato se pode, v. g., evitar a inserção de cláusulas que venham injustificadamente a prejudicar terceiros ou mesmo proibir a contratação de determinado objeto, em razão do interesse maior da coletividade (Pereira, 2022, p. 13).

Assim, os contratos devem ser interpretados em consonância com esse princípio balizador, conforme o estabelecido no art. 421 do Código Civil: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato” (Brasil, 2002).

Não obstante, há de se considerar ainda outro importante dispositivo inserido neste mesmo diploma legal, em seu art. 2.035, parágrafo único, transcrito a seguir: “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos pelo Código Civil para assegurar a função social da propriedade e dos contratos” (Brasil, 2002). Dessa forma, a função social dos contratos deve ser compreendida como preceito de ordem pública.

2.1.2 Princípio da autonomia privada

Uma relação contratual se inicia, naturalmente, com a manifestação das vontades das partes de negociarem entre si com liberdade de escolha. Trata-se da liberdade de contratar. As partes escolhem com quem pretendem celebrar seus contratos, observando as limitações impostas por lei, como, por exemplo, a contratação direta com o Poder Público sem a correspondente autorização.

De igual maneira, há também limitações expressas quanto ao conteúdo das negociações contratuais, abrangendo o campo da liberdade contratual. A união dessas liberdades dá origem ao princípio da autono-

mia privada, que, em regra, como citado acima, não é absoluto. Nesse sentido, faz-se necessário trazer ao texto as palavras de Flávio Tartuce:

Ressalta-se que o contrato de hoje é constituído por uma soma de fatores, e não mais pela vontade pura dos contratantes, delimitando-se o significado do princípio da autonomia privada, pois outros elementos de cunho particular irão influenciar o conteúdo do negócio jurídico patrimonial. Na formação do contrato, muitas vezes percebe-se a imposição de cláusulas pela lei ou pelo Estado, o que nos leva ao caminho sem volta da intervenção estatal nos contratos ou dirigismo contratual. Como exemplo dessa ingerência estatal ou legal, podem-se citar o Código de Defesa do Consumidor e mesmo o Código Civil de 2002, que igualmente consagra a nulidade absoluta de cláusulas tidas como abusivas (Tartuce, 2019, p. 60).

Assim, em que pese a consagração da autonomia privada, pela qual as partes autorregulam suas vontades manifestadas entre elas, deve-se considerar a observância das normas de ordem pública.

2.1.3 Princípio *Pacta Sunt Servanda* (força obrigatória dos contratos)

A celebração de um contrato impõe às partes envolvidas o dever de obediência às cláusulas constantes do instrumento particular. Tal força obrigatória decorre do princípio da autonomia privada. Assim, o contrato celebrado tem força de lei entre as partes e deve ser observado durante toda a relação consentida entre elas. Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra, faz uma importante defesa acerca desse caráter obrigacional, ao declarar que: “o contrato obriga os contratantes. Lícito não lhes é arrependerem-se; lícito não é revogá-lo senão por consentimento mútuo; lícito não é ao juiz alterá-lo ainda que a pretexto de tornar as condições mais humanas para os contratantes” (Pereira, 2022, p. 15).

Observados os requisitos de validade do contrato, há de se compreender sua plena eficácia, não deixando espaço para o descumprimento das regras expostas no instrumento particular. No entanto, é importante considerar que o referido princípio, atualmente, é interpretado não mais como absoluto, uma vez que foi relativizado pela supremacia do princípio da função social dos contratos.

2.1.4 Princípio da boa-fé objetiva

O princípio da boa-fé objetiva possui previsão expressa no atual Código Civil, em seu art. 422: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (Brasil, 2002).

A boa-fé, de que trata este princípio é objetiva, ou seja, refere-se à necessidade de fazer valer um padrão de conduta dos agentes envolvidos condizente com a consecução das cláusulas contratuais. Tais deveres pressupõem a correlação de deveres anexos.

O professor Caio Mário da Silva Pereira se aprofundou no tema:

Ao lado da criação de deveres anexos (dever de correção, de cuidado e segurança, de informação, de cooperação, de sigilo, de prestar contas), a boa-fé objetiva ostenta função interpretativa dos negócios jurídicos, e função limitadora do exercício de direitos (proibição do *venire contra factum proprium*, que veda que a conduta da parte entre em contradição com conduta anterior, do *inciviliter agere*, que proíbe comportamentos que violem o princípio da dignidade humana, e da *tu quoque*, que é a invocação de uma cláusula ou regra que a própria parte já tenha violado) (Pereira, 2022, p. 22).

Logo, as partes devem observar o cumprimento das cláusulas contratuais, com a correspondente boa-fé objetiva, que se estende aos deveres anexos. A violação desses deveres poderá incorrer em responsabilização civil.

2.1.5 Princípio da relatividade dos efeitos contratuais

Trata-se de princípio sem aplicação absoluta, que defende que o contrato gera efeitos apenas para as partes envolvidas, sem atingir terceiros. Nas palavras do professor Flávio:

Essa é a melhor concepção do princípio da relatividade contratual, pelo qual o negócio celebrado, em regra, somente atinge as partes contratantes, não prejudicando ou beneficiando terceiros estranhos a ele. Contrapõe-se tal princípio, inerente ao direito obrigacional, à eficácia *erga omnes* dos direitos reais, regidos pelo princípio da publicidade (Tartuce, 2019, p. 129).

É possível elencar inúmeros exemplos de exceção a tal princípio considerando que o contrato também gera efeitos contra terceiros. Apenas para exemplificar, o contrato de seguro de vida preserva direitos de terceiro, nesta relação estabelecido como beneficiário.

2.2 Contrato de Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária pressupõe a relação contratual estabelecida entre o incorporador e o(s) adquirente(s) de unidades autônomas, cuja finalidade será a construção de uma edificação com destinação definida em contrato. O sucesso da construção dependerá dessa relação, uma vez que o adquirente compra frações de terreno com a finalidade de edificação de unidades futuras e o incorporador, por sua vez, necessita de capital para viabilizar o projeto, em que pese a existência de financiamento bancário para a produção da obra.

O contrato, portanto, possui natureza obrigacional, na qual o incorporador promoverá ou viabilizará a construção da edificação e o adquirente pagará os valores ajustados para tanto, e ainda, natureza real, como bem observa o professor Arnaldo Rizzardo (2021), pois a celebração do contrato constitui direito real considerando a abertura de matrícula no Registro de Imóveis e posterior registro, oportunidade em que se transmite “uma fração ideal sobre um terreno, à qual corresponderá uma unidade da construção, formando-se um novo domínio, e surgindo a titularidade separada do restante do imóvel” (Rizzardo, 2021, p. 281).

Há de se destacar, ainda, o caráter solene na elaboração do contrato, cuja validade depende de forma escrita, e da observância ao disposto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 dez. 1964, qual seja, o registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, com o respectivo rol de documentos. As obrigações das partes devem ser fixadas nas cláusulas celebradas, elegendo foro, prazo de entrega da obra, localização, áreas privativas e áreas comuns, direitos e deveres, enfim, todos os elementos caracterizadores da relação contratual.

Nesse sentido, tem-se que o contrato de incorporação possui características comuns aos contratos de cunho econômico, como destaca Arnaldo Rizzardo:

É um contrato bilateral ou sinalagmático, oneroso, comutativo, consensual e típico. Bilateral ou sinalagmático porque decorrem obrigações de ambas as partes, ou correspectivas, com o incorporador administrando a construção até a entrega das unidades, e os adquirentes efetuando os pagamentos, ou fornecendo os meios para que seja alcançado o propósito último da obra. Considera-se oneroso em razão das contraprestações de cada parte, dos encargos recíprocos, do custo das obrigações de ambos os contratantes, devendo ser compensados ou remunerados pela atividade desenvolvida e impondo-se a realização das obras. Diz-se comutativo porque as prestações de um e de outro lado devem manter uma correspondência ou equivalência bastante exata, evitando desproporções injustas, ou vantagens exageradas de um dos contratantes. O valor que o adquirente paga representará o real preço da unidade, de sorte a ninguém ficar prejudicado. É consensual o contrato desde que manifestadas as declarações de vontade de ambos os figurantes através de instrumento escrito, e não podendo ser imposto unilateralmente, com cláusulas favoráveis a somente um dos lados da relação. [...] Enquadra-se como típico porque regido por uma legislação própria, a Lei nº 4.591/1964, tanto que seu art. 28 é expresso em submeter as incorporações à sua disciplina [...] (Rizzardo, 2021, p. 281-282).

Adiante apresenta-se o conceito de incorporador. Por ora, é importante registrar que a atividade de incorporação não abrange, necessariamente, a construção da edificação, quando o incorporador não for também o construtor. Referido entendimento é extraído da leitura do art. 29 da Lei nº 4.591/1964: “Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, comprometa ou efetive a venda de frações ideias de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas [...]” (Brasil, 1964).

Nesse mesmo diploma legal (Brasil, 1964), há a expressa previsão de duas modalidades de incorporação imobiliária, ambas previstas na Lei nº 4.591/1964: São elas: a) por empreitada (art. 55); e b) por administração (art. 58).

Na primeira modalidade, a incorporação poderá ser realizada a preço fixo ou reajustável por índices que serão determinados previamente

em contrato. Já a segunda modalidade prevê que os próprios adquirentes ou proprietários assumirão as despesas da construção com os respectivos riscos de aumento de preço dos materiais necessários à obra ou da mão de obra. Cabe ao incorporador administrar a construção mediante os pagamentos efetuados.

Deste modo, é possível concluir que o contrato de incorporação é mais amplo do que sugere a ideia de simples edificação. Cabe ao incorporador a maestria de pensar e organizar a incorporação; estudar a viabilidade; elaborar projeto; aprová-lo perante as autoridades competentes; individualizar as unidades, quando for o caso; providenciar as aberturas de matrículas próprias; comercializar o empreendimento; além de outros atos necessários ao sucesso da incorporação.

3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A melhor maneira de definir a atividade de incorporação imobiliária é recorrer ao *caput* do art. 28, da Lei nº 4.591/1964: “Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (Brasil, 1964). O professor Silvio de Salvo Venosa assevera que “a incorporação é avença complexa destinada a disciplinar a construção e alienação de unidades autônomas em construção ou para futura construção” (Venosa, 2022, p. 324).

Arnaldo Rizzardo avança e define incorporação imobiliária como sendo uma atividade capaz de unir pessoas e fundos para a construção:

Trata-se da atividade que procura unir pessoas e fundos para a construção de edificações, divididas em unidades imobiliárias individualizadas e discriminadas, que se destinam à venda, a qual se processa durante a própria construção. Mais conceitualmente, é a atividade de coordenação e execução de edificações imobiliárias (e não somente de prédios), que vai desde a alienação de frações ideais, que se transformam em unidades imobiliárias em construção, com a sua destinação aos adquirentes quanto prontas, e a efetivação do registro imobiliário. Vendem-se antecipadamente as unidades de um edifício com a construção planejada, ou unidades pendentes

de construção, podendo inclusive ser vendida na “planta” (Rizzardo 2021, p. 268).

Bruno Mattos e Silva simplifica o conceito ao sugerir que a incorporação imobiliária “surge quando alguém, pessoa física ou jurídica, decide construir edifício em terreno de outra pessoa, com dinheiro obtido dos futuros proprietários das unidades autônomas (apartamentos, escritórios, etc.), total ou parcialmente” (Silva, 2022, p. 312).

3.1 Histórico Legislativo

A atividade de incorporação imobiliária surgiu muito antes da Lei nº 4.591/1964, em um cenário que oferecia pouca segurança jurídica aos envolvidos, e em muitos momentos, nenhuma segurança jurídica. O processo de aglomeração em blocos é típico da evolução humana, sendo que, em muitos momentos, havia conjuntos inteiros ou apenas cômodos separados por paredes, com a discriminação das porções, cuja propriedade era de uma ou mais pessoas, constituindo uma espécie de condomínio, conforme explica o professor Rizzardo:

Aliás, revelava-se frequente a propriedade comum de algumas pessoas, que se tornavam titulares de frações ideais de um terreno, e promoviam a construção de um prédio, com a divisão em compartimentos, os quais eram incorporados à fração ideal do terreno. Nada tinha essa forma de copropriedade com a incorporação. No máximo, uma pessoa tomava a direção para a formação do empreendimento, sem qualquer vínculo que o atrelasse ao negócio, nem assumindo obrigações. (Rizzardo, 2021, p. 266).

Perto da década de 1930, mais precisamente com o Decreto nº 5.481, de 25 jun. 1928 (revogado pela Lei nº 4.591/1964), houve uma frágil regulamentação que tratava da alienação parcial dos “edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular [...]” (Brasil, 1928), possibilitando a alienação isolada dessas unidades. O professor Caio Mário da Silva Pereira contextualiza a fragilidade de tal decreto:

A grita geral, no regime do Decreto nº 5.481/1928, omisso o nosso direito a propósito do assunto, era a total ausência de disciplina jurídica da profissão de incorporador. Apurado que se tratava de um dos mais lucrativos negócios, que deixava margem ampla de proveitos, atraiu grande número de interessados. A princípio, as empresas construtoras fizeram destes empreendimentos o lado melhor de seus negócios. Depois, outros profissionais foram se aproximando, e ulteriormente qualquer pessoa era incorporador. Com ou sem habilitação técnica, com ou sem idoneidade financeira e moral. Encontrando campo fértil, estimulado pela fome aquisitiva de unidades residenciais e comerciais, o incorporador nadou livremente nesse mar sem controle. Muitos fizeram fortuna (Pereira, 2022, p. 269).

Mais adiante, como forma de corrigir o desamparo àqueles que construam com menos de cinco andares, houve a edição do Decreto-Lei nº 5.234, de 8 fev. 1943, alterando o art. 1º, do Decreto nº 5.481, de 25 jun. 1928, para “três ou mais pavimentos construídos [...]” (Brasil, 1943). O problema perdurou. Assim, na esteira da evolução legislativa, foi sancionada a Lei nº 285, de 5 jun. 1948, que modificou a redação do art. 1º do Decreto nº 5.481, de 25 jun. 1928, e revogou o Decreto-lei nº 5.234, de 8 fev. 1943, passando a vigorar o texto que considera a alienação parcial de “edifícios de dois ou mais pavimentos [...]” (Brasil, 1948).

Repleta de lacunas e imperfeições, a legislação em vigor não respondia ao acelerado processo de urbanização pelo qual o Brasil passava. Sendo assim, nos anos 1960, em pleno governo militar, em resposta à crescente desordem do mercado imobiliário, foi publicada a Lei nº 4.591/1964, que trouxe normas disciplinares da atividade de incorporação imobiliária, conceituando o incorporador, a incorporação, designando os legitimados a incorporar, estabelecendo requisitos, prazos, direitos, deveres e, sobretudo, responsabilidades do incorporador, estruturando, assim, um sistema de proteção ao adquirente.

Vale dizer que a Lei nº 4.591/1964 está em vigor até os dias atuais, com alguns ajustes e alterações comuns à evolução da sociedade, corrigindo distorções ou lacunas, conforme se verá adiante com o nascimento da Lei nº 10.931/2004, que versa sobre o instituto do patrimônio de afetação.

3.2 Breve histórico do caso Encol e a crise que culminou na edição da Lei 10.931/2004

O Brasil enfrentou diversos problemas e escândalos que abalaram profundamente a confiança dos brasileiros na aquisição de imóveis em fase de lançamento imobiliário desde os graves acontecimentos que culminaram com a falência da construtora Encol, e de demais incorporadoras, passando pelo desabamento do edifício Palace II na Barra da Tijuca, Zona Oeste do Rio de Janeiro, em fevereiro de 1998, até o baixo crescimento da economia nos anos 1990, o crédito escasso, os juros altos e a carga tributária elevada para o bolso do trabalhador. Eram os anos de pretendida estabilização da economia com o Plano Real, que se iniciou em 1993 com a finalidade de conter o avanço da hiperinflação.

O cenário, certamente, levava desconfiança aos adquirentes de imóveis na planta, e tinha sua razão de ser. A quebra da Encol merece destaque no estudo do patrimônio de afetação, já que foi um dos grandes acontecimentos que motivaram significativas mudanças na legislação, criando mecanismos de maior proteção ao adquirente.

A Encol, empresa fundada em 1964, consolidada no mercado e com milhões de metros quadrados construídos e em construção nos anos 1990, com expansão nacional e internacional, com aparente solidez e facilidade de negociação, chegou a faturar R\$ 2 bilhões por ano, conforme levantou o Dr. Hamilton Quirino Câmara (2004, p. 18), em sua conhecida obra sobre o caso: “em sua melhor fase, a Encol faturava quase R\$ 2 bilhões por ano, mais do que as vinte principais construtoras do país somadas. Empregava 23.000 pessoas e construiu mais de 100.000 apartamentos”. No entanto, uma série de falhas de gestão contribuíram, significativamente, para o processo de falência que a empresa sofreu, conforme o texto de Câmara:

A empresa estava construindo mais apartamentos do que os brasileiros podiam comprar. O aumento do número de imóveis encalhados, junto às dívidas que cresciam por conta de suas construções, levou a Encol a derrubar seus preços. Negociando seus imóveis a valores inferiores aos que foram planejados inicialmente, precisou vender um número cada vez maior de unidades para assegurar um faturamento que fosse suficiente para dar continuidade às construções e ao pagamento das dívidas. Nasceu assim um ciclo vicioso

de prejuízos que foi exposto com o fim da alta da inflação, que lhe servia como fonte de rendimento de 40% ao mês, através das aplicações financeiras (Câmara, 2004, p.18).

O sonho de mais de quarenta mil famílias começava a se tornar um verdadeiro pesadelo, e a quebra da Encol ganhava ares de proximidade. Com mais de 700 obras em andamento, 42 mil famílias de adquirentes aguardando seus imóveis, e um rombo de mais de R\$ 1,8 bilhão, em 16 de março de 1999 foi decretada a falência da Encol.

Todo o processo que culminou com a falência foi denso e necessitou do Poder Judiciário, do Ministério Público, da Encol e dos compradores, bem como do espírito de solidariedade, da força de trabalho e do desejo de conciliação para que pudessem avançar em medidas inéditas, priorizando a resolução dos conflitos que surgiram no penoso caminho daquilo que viria a ser uma das maiores crises sociais do Brasil.

A exemplo disso, as unidades que ainda estavam no estoque da incorporadora foram regularizadas em favor dos condôminos ou compradores, mediante alvará, sem que fosse preciso longos processos de restituição, entre outras medidas que visaram proteger os adquirentes. Com espírito de muita negociação e deixando evidente o frágil papel do adquirente de imóvel na planta, as discussões acerca da necessidade de tutelar os direitos do adquirente começaram a surgir entre os operadores do Direito e a sociedade civil. Nesse momento surgiram vários projetos de lei levantando o debate.

Considerando a gravidade do momento, pelo qual passava o mercado imobiliário brasileiro, o Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB aprovou o anteprojeto de lei, encaminhado pelo Dr. Melhim Namem Chalhub, nos termos da Indicação nº 220, de 14 jul.1999, o qual, após o envio aos parlamentares, resultou em três Projetos de Lei na Câmara dos Deputados, a saber: nº 2.109/1999, nº 3.455/2000, e nº 3.751/2000. O anteprojeto de lei, além de ser amplamente debatido pelos conferencistas no XXVI Encontro Nacional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), que ocorreu em Recife-PE, em setembro de 1999, integrou o livro do Dr. Chalhub, da Editora Renovar, com o título “Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos”.

O resultado de tamanha comoção foi a edição da Medida Provisória nº 2.221, de 4 set. 2001, que distorcia a intenção inicial do projeto. Diante da ineficiência da norma apresentada, os estudos e debates sobre o tema continuaram entre os setores ligados à atividade de incorporação imobiliária e setores do Poder Executivo, resultando em um novo Projeto de Lei nº 3.065/2004. Tal projeto passou por importantes emendas, resultando, por fim, na Lei nº 10.931, de 2 ago. 2004, que revogou a Medida Provisória nº 2.221/2001 e acrescentou os artigos 31-A a 31-F à Lei nº 4.591/1964.

4 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E A SEGURANÇA DO ADQUIRENTE

A teoria da afetação possibilita uma segregação do acervo patrimonial relativo à incorporação imobiliária, buscando atender à principal finalidade da atividade, qual seja, a conclusão da obra e a consequente entrega das unidades aos respectivos adquirentes.

Esse manto protetor recai sobre o terreno, bens e direitos, acessões, receitas provenientes das vendas das unidades, encargos diversos como fiscais, trabalhistas e previdenciários, entre tantos, e impede que outros negócios do incorporador possam prejudicar o andamento da incorporação, tornando-a incomunicável, não apenas com o patrimônio do incorporador, mas também, com todos os outros empreendimentos estejam eles com patrimônio de afetação ou não. O doutrinador, Melhim Namem Chalhub comenta os efeitos da afetação:

Por efeito da afetação, cria-se um regime de vinculação de receitas, pelo qual as quantias pagas pelos adquirentes ficam afetadas à consecução da incorporação, vedado, nos limites definidos pela lei, o desvio de seus recursos para outras finalidades. O volume dos recursos afetados, entretanto, limita-se ao *quantum* necessário à execução da obra e à regularização do edifício no Registro de Imóveis, estando excluídas da afetação, portanto, as quantias que excederem a esse limite, das quais o incorporador pode se apropriar sem restrição alguma (Chalhub, 2023, p. 107).

Essa segregação patrimonial se materializa em diversas obrigações do incorporador, dentre essas: manter contabilidade separada da

contabilidade da empresa; conta bancária própria para a incorporação afetada; demonstrações periódicas sobre o andamento da obra em consonância com a programação financeira prevista.

O presente instituto tutela o adquirente, na medida em que oferece os meios de preservação do bom andamento da obra, com liberdade de fiscalização por meio de recebimento dos relatórios periódicos, e com poderes investidos para assumir a obra em caso de atrasos injustificados ou, até mesmo, em caso de falência, conforme se verá adiante.

4.1 Conceito e características

A noção de patrimônio considera o fato de que o acervo do titular, constituído de bens, direitos e deveres, garante as obrigações de cunho patrimonial e podem ser transferidos a outrem em determinadas condições estabelecidas em lei e decorrentes da propriedade. Nesse contexto, a teoria da afetação atua para proteger determinadas situações, conforme os ensinamentos do professor Caio Mário da Silva Pereira:

A teoria da afetação, como se sabe, atende à necessidade de privilegiar determinadas situações merecedoras de tutela especial; para tal, admite-se a segregação de um mesmo patrimônio, de determinados bens ou núcleos patrimoniais que, identificados por sua procedência ou destinação, são encapsulados no patrimônio geral do titular para que fiquem excluídos dos riscos de constrição por dívidas ou obrigações estranhas à sua destinação, como são os casos dos bens objeto de fideicomisso, o bem de família (Código Civil, arts. 1.711 e segs.), o imóvel de moradia da família (Lei n. 8.009/1990), entre outros (Pereira, 2022, p. 337-338).

Com base na teoria da afetação, a incorporação imobiliária, dado seu vasto alcance social, ganhou especial tutela: a teoria da afetação, constituindo o patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário de modo separado do patrimônio total da empresa. A propriedade dos bens e direitos permanece integrando o patrimônio do titular, com necessárias ressalvas, revelando aos negócios estranhos à incorporação, a sua natureza de incomunicabilidade.

Em última análise, é necessário notar a autonomia financeira que a incorporação imobiliária alcança com o patrimônio de afetação. Assim, sua instituição, muito embora sem natureza obrigacional, uma vez que o legislador determinou seu nascimento a critério do incorporador, em que pese apresentar vantagem tributária aos que dela se utilizarem, traz margem de segurança ao adquirente para a resolução de pendências indesejáveis em âmbito extrajudicial.

Por meio do “termo de afetação”, averbado na matrícula do imóvel, a qualquer tempo, os bens que integram o patrimônio afetado garantirão as dívidas e obrigações vinculadas à incorporação. Em caso de falência do incorporador, os bens que integram seu patrimônio são arrecadados à massa, com exceção dos bens afetados. Estes garantirão a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes, sendo administrados pela Comissão de Representantes. Não sendo suficientes os bens afetados para garantir a entrega da obra concluída, os demais bens do incorporador também responderão pelas obrigações assumidas.

Afetar o patrimônio relativo à incorporação traz ao adquirente maior segurança jurídica à conclusão da obra em casos extremos, tais como a falência do incorporador, e visa, sobretudo, proteger a função social da propriedade. Em caso de dívidas do incorporador, credores estranhos à incorporação, poderiam se valer dos créditos, bens e direitos daquela obra. Uma vez instituído o patrimônio de afetação, a função social da propriedade se revela prioritária para os adquirentes daquelas unidades condominiais. Trata-se de direito oponível a terceiros e, portanto, público, cuja averbação da instituição do patrimônio de afetação na matrícula do imóvel é exigência da Lei (art. 31-B da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 10.931/2004).

Essa esfera patrimonial autônoma pode até não eliminar completamente os riscos de prejuízos dos adquirentes diante de fatos que levam à insolvência do incorporador, mas certamente diminui esses riscos de maneira considerável, na medida em que torna incomunicáveis os bens afetados da incorporação.

4.2 Da participação da comissão de representantes na incorporação imobiliária

A Comissão de Representantes é composta por adquirentes das unidades do empreendimento objeto da incorporação imobiliária, no mínimo de 3 (três) membros. Inicialmente prevista no art. 50, da Lei nº 4.591/1964, foi alterada recentemente pela Lei nº 14.382/2022 (conversão da Medida Provisória nº 1.085/2022), resultando na seguinte redação, conforme *caput*:

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral a ser realizada por iniciativa do incorporador no prazo de até 6 (seis) meses, contado da data do registro do memorial de incorporação, uma comissão de representantes composta por, no mínimo, 3 (três) membros escolhidos entre os adquirentes para representá-los perante o construtor ou, no caso previsto no art. 43 desta Lei, o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação do disposto nos art. 31-A a 31-F desta Lei (Brasil, 1964).

A comissão é a ferramenta que a lei disponibilizou aos adquirentes para fiscalizarem a obra em andamento, podendo ser eleita em Assembleia de Adquirentes ou designada pelo próprio incorporador, e terá poderes suficientes para o exercício de todas as atribuições e prática de atos estipulados por lei ou contrato, sem a necessidade de outorga de procuração, extinguindo-se, ao final, pelo término da obra, renúncia, revogação ou pela morte. Em caso de decretação de falência do incorporador e operada a sua destituição por atraso ou paralisação injustificada da obra, cabe à Comissão de Representantes assumir a administração da incorporação, conforme estabelecido no art. 31-F, § 1º, e art. 43, inciso VI, da Lei 4.591/1964.

Entre seus poderes, o art. 31-F, § 14, da Lei de Incorporações prevê a hipótese de a Comissão providenciar a alienação extrajudicial de unidades do empreendimento, por meio de leilão público, em caso de inadimplência dos adquirentes, ou leilão de unidades que ainda estejam em nome do incorporador em caso de falência ou insolvência. Ademais, cabe à Comissão de Representantes fiscalizar índices de reajustamento dos preços e prestações, representar os adquirentes

junto ao construtor, acompanhar e fiscalizar o andamento da obra, entre outras providências.

4.3 Da falência ou insolvência civil do incorporador

A insolvência do incorporador não atinge a incorporação que possui patrimônio de afetação. Em caso de recuperação judicial, deve o incorporador se subordinar ao respectivo Administrador Judicial, eleito nos termos da Lei 11.101, de 9 fev. 2005, e em relação à obra, esta seguirá normalmente com autonomia e independência do patrimônio do incorporador. Em caso de decretação de falência ou insolvência civil do incorporador, a Comissão de Representantes assume sua autonomia investida em lei, e na hipótese de os bens afetados não serem suficientes para garantir as obrigações, o saldo ingressará na falência como crédito privilegiado.

O patrimônio de afetação possibilita à Assembleia Geral dos adquirentes, mediante a decretação de falência ou insolvência civil do incorporador, definir pela continuação da obra ou não, liquidação do patrimônio em caso de decisão pela não continuidade da construção, e ainda pela habilitação como credores privilegiados pelas quantias já adiantadas ao incorporador.

4.4 Do Regime Especial de Tributação – RET

O Regime Especial de Tributação - RET foi instituído pela Lei nº 10.931, de 2 ago. 2004, que em seu primeiro artigo disciplina que: “Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação” (Brasil, 2004).

Ao optar pelo regime especial de tributação, o incorporador deverá atender aos seguintes requisitos previstos no art. 2º, da Lei nº 10.931/2004: “I – entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal [...], e II – afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária [...]” (Brasil, 2004).

O regime especial apresenta vantagem tributária ao incorporador

que passará a pagar 4 (quatro) por cento da receita mensal a título de impostos, previstos no art. 4º da Lei em comento. São eles: Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ); Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Serviço Público (PIS/PASEP); Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O RET tem se mostrado um grande incentivador do incorporador na hora de optar pela instituição do patrimônio de afetação na incorporação. Comparado a outros regimes tributários, a alíquota de 4% de impostos sobre a receita se apresenta como vantagem ao incorporador. Nesse sentido, é importante trazer a definição dada pelo texto de Lei do que seria receita. Segundo o art. 4º, § 1º, da Lei nº 10.931/2004: “Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação” (Brasil, 2004).

Com o RET, o incorporador está obrigado a manter a escrituração contábil apartada da empresa incorporadora, mantendo o sentido de segregação dado ao instituto do patrimônio de afetação.

5 CONCLUSÃO

Denota-se que a Lei nº 10.931/2004, funcionou como um oxigênio no mercado imobiliário pós-crise dos anos 1990, uma vez que, a quebra de confiança havida entre adquirentes de imóveis e incorporadores dava sinais de que se necessitava de elementos que trouxessem equilíbrio na relação entre eles.

A figura do adquirente é, certamente, a mais fragilizada, uma vez que atua no âmbito da confiança no projeto de execução da obra apresentada pelo incorporador. O adquirente compra a ideia, visualiza o sonho e faz apostas. O ato de pagar, mensalmente, por um imóvel que ainda será construído, demonstra sua confiança seguida de fragilidade.

O patrimônio de afetação vem, ainda que a critério do incorporador, equalizar direitos e deveres das partes, trazer mecanismos de defesa

para o adquirente e, ainda, deixar a relação mais transparente e organizada entre eles, além de trazer poderes investidos para a Comissão de Representantes atuar quando necessário.

Considerando que o financiador do empreendimento é o adquirente, nada mais natural que ele possa ter movimentos que o leve a proteger seus interesses na incorporação. E, se vier a insolvência do incorporador, que o seu direito de moradia seja abrangido durante o processo e devidamente protegido, dada a função social da propriedade.

E, pelo ângulo do incorporador, a lei que trouxe o patrimônio de afetação também foi positiva, não apenas pelos argumentos que coincidem para os dois lados, mas também pelo resgate da confiança no mercado de lançamentos. A venda de imóvel com esse manto de proteção é muito mais atraente para os que procuram investimentos seguros. Ademais, a escolha pelo Regime Especial de Tributação – RET, obriga o incorporador a afetar o patrimônio e se beneficiar com uma alíquota de 4% sobre a receita da incorporação decorrente das vendas das unidades do empreendimento.

O negócio se torna interessante para os dois lados, e quem ganha, certamente, é o mercado imobiliário, que tem demonstrado ser a grande força motriz da economia brasileira. Não fosse o patrimônio de afetação instituído após amplos debates entre o Poder Executivo, a sociedade civil e parlamentares, certamente o mercado de lançamentos estaria fragilizado.

O caso Encol demonstrou que a Lei nº 4.591/1964, muito embora seja uma lei compatível com as necessidades do mercado, não compreendia todas as hipóteses pelas quais adquirentes e incorporadoras viveram naqueles anos de crise, que se arrastam em processos até os dias atuais. Houvesse, naqueles anos, patrimônio de afetação, os próprios adquirentes teriam autonomia e liberdade para definirem se continuariam ou não com as obras, avaliariam eventuais prejuízos para o ingresso na massa falida e atuariam com maior previsibilidade nas situações corriqueiras em tragédias como essas, evitando um problema social tão grave como o ocorrido.

Ficou evidenciado que o patrimônio de afetação nas incorporações

imobiliárias resgatou a confiança dos brasileiros, e segue sendo usado, inclusive pelas equipes de marketing das incorporadoras, como sinônimo de segurança, com a finalidade de incentivar a compra do imóvel na planta, tanto para uso próprio quanto como opção de investimento. É um mercado que movimentava bilhões de reais por ano, além de movimentar a vida dos brasileiros que mediante crise ou não, em sua maioria, trabalham para realizar o antigo sonho da casa própria.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943.** Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1943. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del5234.htm. Acesso em: 29 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 285, de 5 de junho de 1948.** Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1948. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/1285.htm. Acesso em: 29 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Dispõe sobre 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 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 5 jun. 2023.

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, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 5 jun. 2023.

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. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1928. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em 15 dez. 2025.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Falência do Incorporador Imobiliário: o caso Encol.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

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. Rio de Janeiro, Presidência da República, 1928. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm. Acesso em: 29 maio 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: contratos.** 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações.** 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

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

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos.** 14. ed. Barueri: Atlas, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais.** 22. ed. Barueri: Atlas, 2022.

Recebido em: 27/11/2025

Aprovado em: 16/04/2026