

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

CRISTIANE APARECIDA PEREGO

ESTUDO DOS ASPECTOS JURÍDICOS E DAS CAUTELAS DEVIDAS AO SE
COMPRAR OU VENDER UM IMÓVEL DE UMA INCORPORADORA

CURITIBA

2011

CRISTIANE APARECIDA PEREGO

ESTUDO DOS ASPECTOS JURÍDICOS E DAS CAUTELAS DEVIDAS AO SE
COMPRAR OU VENDER UM IMÓVEL DE UMA INCORPORADORA

Trabalho de Conclusão de Curso,
apresentado ao Curso Superior de
Tecnologia em Negócios Imobiliários, do
Setor de Educação Profissional e
Tecnológica, da Universidade Federal do
Paraná.

Orientadora: Prof^a. Silvana Maria Carbonera.

CURITIBA

2011

SUMÁRIO

1. Introdução	03
2. A incorporação Imobiliária e o Incorporador	04
3. Obrigações do Incorporador	05
4. O registro da incorporação	10
5. O contrato do adquirente com a Incorporadora	13
6. As modalidades de Construção	15
6.1. Construção por Administração	15
6.2. Construção por Empreitada	17
7. Poderes da Comissão de Representantes	17
8. O regime de afetação	19
9. A conclusão da incorporação e a instituição do condomínio	21
10. A cláusula de “Seguro” no contrato de incorporação imobiliária	23
11. Possibilidade de o comprador desistir do negócio	24
12. Atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador	25
13. A incorporação imobiliária sob a luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil	26
14. Conclusão	30
Referências	31

1. Introdução

Atualmente, uma das atividades desenvolvidas pelas imobiliárias é negociar empreendimentos que são lançamentos por incorporadoras. Essas negociações se encontram em expansão e em muitos destes fechamentos os compradores e os corretores não sabem das cautelas devidas ao se comprar ou vender um imóvel de uma incorporadora. Assim sendo, este trabalho tratará do estudo dos aspectos jurídicos e das cautelas devidas ao se comprar ou vender um imóvel de uma incorporadora.

A necessidade da incorporação imobiliária na sociedade não será contestada e nem será discutida neste trabalho. O que basta saber é que, em virtude do crescimento anual da população do Brasil e da insuficiência de moradia, a incorporação imobiliária está fomentando o acesso à moradia, promovendo o desenvolvimento econômico, gerando empregos através do estímulo à construção civil e aumentando a circulação de riqueza.

Inicialmente, para um melhor entendimento a respeito do tema, será verificado o que é uma incorporação imobiliária e quem é o incorporador. Na seqüência, as obrigações do incorporador, o Registro da Incorporação, o contrato com a incorporadora, as modalidades de construção, os poderes da Comissão de Representantes, o regime de afetação, a conclusão da incorporação e a instituição do condomínio, a cláusula de “Seguro” no contrato de incorporação imobiliária, a desistência do comprador, atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador e por fim, a incorporação imobiliária sob a luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil.

2. A incorporação Imobiliária e o Incorporador

A incorporação imobiliária, de acordo com a Lei nº 4.591, de 16.12.1964, nos termos do art. 28, parágrafo único, “é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.” Nesta atividade, as unidades autônomas são colocadas a venda antes da conclusão da obra, com projeto aprovado, ou em fase de aprovação, em nome do incorporador.

“A incorporação imobiliária é instituto jurídico muito ligado ao direito civil e relacionado com a aglutinação de interesses visando à edificação de imóveis em regime condominial, embora a incorporação de edifício seja uma atividade mercantil por natureza, e o incorporador constitua uma empresa comercial imobiliária. Está regulado este contrato pela Lei 4.591/64, com as alterações estabelecidas pelas Leis n.4.864/65 e 10.931/2004.” (DINIZ, 2006, p.13)

Meirelles,1996, definiu o contrato de incorporação imobiliária como:

“Um contrato preliminar e pessoal, de natureza complexa, no qual se reúnem obrigações de dar e fazer, que operam seus efeitos em etapas sucessivas, até a conclusão do edifício e a transferência definitiva das unidades autônomas aos seus donos, e do condomínio do terreno e das áreas de utilização comum aos condôminos. Este ajuste é feito no período que antecede a construção, valendo para os tomadores de apartamentos como compromisso preliminar de aquisição futura (com custeio da obra ou sem ele) e para o incorporador como promessa de construção (com financiamento ou sem ele) e de venda das unidades autônomas com o correspondente condomínio do terreno e nas áreas de utilização comum.” (MEIRELLES, 1996, p. 210)

A responsabilidade por todo o processo de incorporação é atribuída, legalmente, à figura do incorporador que, nos termos do art. 29 da Lei 4.591/64, poderá ser uma pessoa física ou jurídica, que atue diretamente na parte comercial do empreendimento, compromissando ou efetivando a venda de frações ideais do terreno sobre o qual está sendo feita a incorporação, vinculando-as a futuras unidades autônomas, estejam elas em edificações a serem construídas ou em construções em regimes condominiais.

A lei também equipara a incorporador as pessoas que simplesmente aceitam propostas para efetivação das transações, “coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.” (art. 29, Lei 4.591/64)

A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que de acordo com o art. 31, da Lei 4.591/64, somente poderão ser o proprietário do terreno, seu promitente comprador, o cessionário dos direitos do promitente comprador, o construtor, o corretor de imóveis ou o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste.

A condição de incorporador pode ser estendida a qualquer um que, sendo proprietário ou titular de direito aquisitivo, contrate a construção de edifícios efetuando alienações antes do término das obras, sendo solidariamente responsável. Como o incorporador desenvolve uma atividade mercantil, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às incorporações imobiliárias, como será visto adiante.

Depois da definição de incorporação imobiliária e de quem é o incorporador, na seqüência, é importante se verificar quais são as obrigações do incorporador.

3. Obrigações do Incorporador

De acordo com Agharian, 2009, a responsabilidade do incorporador é de resultado, ou seja, da entrega da obra nas condições prometidas tanto nas propagandas quanto no contrato assinado, e para isso ele deverá tomar algumas cautelas possíveis, que serão descritas a seguir, em favor dos adquirentes, tendo maior certeza quanto ao negócio, uma vez que toda obrigação deve ter prazo para sua conclusão.

O incorporador somente poderá iniciar os negócios relativos às unidades autônomas do futuro empreendimento depois de inscrita a incorporação no Registro de Imóveis. Antes dessa inscrição, não poderá ele, promover a publicidade do empreendimento, sob pena de sujeitar o órgão de publicidade a multa equivalente ao dobro do valor do anúncio (art. 64 da Lei 4.591), visto que, com exceção dos

classificados do jornal, deverá constar o número do registro da incorporação, nas divulgações feitas para o empreendimento.

Qualquer negociação envolvendo fração ideal do terreno antes da inscrição da incorporação será considerada contravenção penal, nos termos do art. 32, da Lei 4.591. Essa informação é importantíssima visto que atualmente, nos lançamentos imobiliários, alguns corretores de imóveis, por falta de conhecimento da legislação talvez, estão realizando a divulgação do imóvel e fazendo pré-venda do mesmo, antes mesmo de o incorporador ter inscrito o empreendimento no Registro de Imóveis.

A falta do Registro não determina a nulidade da incorporação, mas sim a sua irregularidade e pode propiciar a resolução do contrato firmado entre o incorporador e os futuros adquirentes das unidades, por opção destes. Uma vez feito o registro, ele será válido por 180 dias, nos termos do art. 33 da Lei 4.591/64.

Garante-se também ao incorporador, no art. 34, da Lei 4.591, a liberdade de fixação de um prazo de carência, não superior ao prazo de validade do registro, improrrogável, no qual ele poderá exercitar o direito de não efetivar a incorporação. Para tanto, ele deverá averbar a desistência no Registro de Imóveis onde a incorporação imobiliária estiver registrada, já que a legislação autoriza legalmente esta desistência, dentro deste prazo.

A desistência da incorporação deverá ser comunicada, por escrito, ao Registro de Imóveis e a cada um dos adquirentes, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador. Desistindo do empreendimento, o incorporador deverá restituir as quantias recebidas daqueles que reservaram as unidades autônomas, no prazo de 30 dias, sob pena de sujeitar-se à cobrança por via executiva, onde além de devolver a quantia com correção monetária e juros será incorporado ao valor os honorários advocatícios.

Terminado o prazo de carência, o incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, para promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, e também o contrato de construção e a Convenção do condomínio, nos termos do art. 35 da Lei 4.591. No

contrato de construção deverá estar expresso quem são os responsáveis pelo pagamento de cada uma das unidades, sendo o incorporador responsável pelo pagamento das unidades que não foram adquiridas por terceiros, até que elas sejam vendidas.

De acordo com o art. 39, da Lei 4.591, caso, na incorporação, a aquisição do terreno tenha ocorrido com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão estar discriminados em todos os documentos de ajuste das partes: a parcela que será paga em dinheiro, caso haja, e a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades autônomas.

De acordo com o artigo 43, da Lei 4.591, quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, ele deverá seguir algumas normas:

a) informar, por escrito, aos adquirentes, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

b) responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes dos prejuízos que estes tiverem pelo fato de não concluir a edificação ou de retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo ação regressiva contra o construtor, se a este couber a culpa;

c) no caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível prosseguir a construção da edificação, os candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pagado ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste. Todavia, se houver patrimônio de afetação o tratamento será diverso, como pode ser observado no item f, abaixo.

d) o incorporador não pode alterar o projeto, particularmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano de construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal; também não poderá modificar as condições de pagamento, nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais

e da mão de obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada à faculdade de reajustamento.

e) caso o incorporador paralise as obras por mais de 30 dias, ou retarde excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias, as reinicie ou torne a dar o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído por maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, sendo facultado aos interessados prosseguir a obra.

O descumprimento das obrigações por parte do incorporador, referentes à construção do edifício, pode ocasionar a resolução do negócio firmado entre as partes e na sua destituição, com a continuidade das obras, caso os adquirentes optem. Na destituição do incorporador basta os adquirentes notificá-lo, não necessitando, ingressar em juízo para resolver o contrato celebrado com o incorporador.

f) o inciso VII, do artigo 43, da Lei 4.591, trata da responsabilidade do incorporador referente ao patrimônio de afetação onde, em caso de insolvência do incorporador, e este tiver optado pelo regime de afetação, não sendo possível a maioria dos adquirentes prosseguirem na construção, a assembléia geral poderá pelo voto de 2/3 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 comprovados, 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. Caso o valor apurado não seja suficiente à indenização dos adquirentes, poderão estes, como credores privilegiados perseguir o patrimônio pessoal do incorporador, que neste caso responderá subsidiária e solidariamente.

Importante saber que até agora, foram descritas as obrigações do incorporador são obrigações legais, obrigações que estão na lei. Já as obrigações contratuais do incorporador, segundo Diniz, 2006, são: transferir, como vendedor ou procurador do dono do terreno, a fração ideal alienada; firmar a escritura definitiva

de venda da fração ideal do terreno; promover a construção do prédio dividido em unidades autônomas, estabelecendo o plano de obras e as condições da construção; e entregar aos adquirentes, devidamente averbadas as unidades que compraram, depois do *habite-se*.

Após a concessão do *habite-se* deverá o incorporador requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. Diante do atraso ou da omissão do incorporador em requerer a averbação da construção, o construtor passa a ter o mesmo dever, sob pena de tornar-se solidariamente responsável pela indenização dos adquirentes. As perdas e danos serão apurados pelo juízo, podendo ser estabelecidas apenas por um valor simples referente à demora ou alcançar valores referentes ao que se estaria pagando por aluguel.

Caso nem o incorporador, nem o construtor providenciam a averbação, esta pode ser solicitada por qualquer um dos adquirentes das unidades autônomas, de acordo com o art. 44, da Lei 4.591. Depois de averbada a construção, será firmada a escritura de compra e venda e com o seu registro as unidades são efetivamente transferidas aos seus adquirentes.

Convém destacar, que o descumprimento, por parte do incorporador, dos deveres e obrigações poderá configurar em crime ou contravenção contra a economia popular. Desta forma, constitui crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações, sendo a pena prevista de reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País. (art. 65, da Lei 4.591)

Depois de verificar as obrigações do incorporador, com relação à incorporação, faz-se necessário verificar quais são os documentos necessários que deverão ser arquivados em cartório, para que as unidades autônomas possam ser negociadas.

4. O registro da incorporação

De acordo com a Lei nº 4.591/64, o registro da incorporação é obrigatório, no cartório de Registro de Imóveis, para que o incorporador possa efetivar as vendas das unidades autônomas, então as vendas feitas sem o registro não podem ser validadas, pois na falta do Registro de Imóveis é irregular fazer a venda das unidades autônomas, podendo os adquirentes optar pela resolução do contrato firmado entre as partes. É através do Registro da Incorporação que os futuros adquirentes podem conhecer a história do imóvel, a situação jurídica e patrimonial do incorporador, as condições em que ele negociou o terreno, o projeto de construção e o orçamento da obra, entre outras coisas. Antes do registro da incorporação no cartório, o projeto de construção deve estar definitivamente aprovado pela prefeitura.

Para ser feito o registro da incorporação, o incorporador necessita de alguns documentos segundo o art. 32 da Lei 4.591/64:

“a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de emissão na posse do imóvel, não haja estipulado impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado.”

Segundo Silva, 2009, caso o incorporador não seja o proprietário do terreno, deve-se ter um contrato devidamente registrado com o proprietário, por meio do qual se obterá a propriedade do imóvel. Neste contrato não poderá constar cláusula que é facultado ao dono do terreno se arrepender do negócio porque depois de iniciadas as vendas, quem adquiriu não pode ser prejudicado pela suspensão do negócio pelo motivo de uma desistência do dono do terreno.

“b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações civis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador.”

O terreno onde será construído o edifício não poderia estar penhorado, hipotecado, arrestado etc. Entretanto, poderá existir terreno hipotecado ou penhorado e mesmo assim ser objeto de incorporação, aí é necessário estudar muito bem se vale à pena contratar o negócio.

A incorporação também poderá hipotecar o terreno para poder obter financiamento antes de iniciada a obra ou depois de iniciada, assim o imóvel continuará hipotecado, até que seja pago por parte da incorporadora o financiamento feito com a instituição financeira, mesmo que o comprador pague totalmente seu débito com a incorporação.

“c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.” Esse é um prazo de segurança para o comprador, já que 20 anos é suficiente até para usucapião extraordinário.

“d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes.”

“e) cálculo de áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída.” Esses cálculos são necessários para informar bem o adquirente a respeito do imóvel.

“f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.”

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo de memorial descritivo dos acabamentos da edificação, que deve ser elaborado nos termos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

h) avaliação do custo global da obra, atualizado a data do arquivamento, calculada nos critérios e normas para a avaliação do custo global de obra pela ABNT, NBR 12.721, com base nos custos unitários das construções que devem ser divulgados mensalmente pelos sindicatos das construtoras, discriminando-se,

também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra. Essa medida beneficia o adquirente do imóvel, que teria uma previsão do custo da construção que será levantada com o seu dinheiro.

“i) discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão.”

“j) minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações.”

A convenção de condomínio é o conjunto de normas que regem as relações entre os condôminos. Essa minuta poderá ser alterada pelos condôminos depois de terminada a obra, se desejarem.

l) declaração em que se defina a parcela do preço referente à compra do terreno pela incorporadora por meio de cessão de partes ideais, de uma ou mais unidades a serem construídas. Essa declaração deixa o comprador ciente da forma como se deu a aquisição do terreno.

m) certidão de instrumento público de mandato. Não sendo o incorporador o proprietário do terreno, é necessário, que o proprietário outorgue ao incorporador, uma procuração para que este possa alienar as frações ideais do terreno.

n) declaração expressa em que fixe o prazo de carência em que o incorporador poderá desistir do empreendimento.

O incorporador tem a faculdade de optar ou não pelo prazo de carência. Se optar, dentro deste prazo lhe será lícito desistir do empreendimento, caso não opte, o incorporador ficará desde logo obrigado a construir e entregar as unidades autônomas.

“o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos.”

“p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos.”

As vagas de estacionamento tanto podem ser consideradas uma unidade autônoma, com matrícula própria, como podem ser consideradas acessórias, sendo incluídas assim, na matrícula do imóvel.

De posse de todos esses documentos, o oficial do cartório imobiliário examinará e arquivará essa documentação, bem como efetuará o registro da incorporação na matrícula do imóvel.

Segundo a Lei nº 4.864/65, o registro é válido por 180 dias, e após esse prazo, se nenhuma unidade for dada em negócio, ele caduca, mas isso não impede que ele seja revalidado mediante apresentação de documentação atualizada. Convém mencionar que negociar unidades após a caducidade, implica negociar a ausência do processo de incorporação o que impõe tipificação de contravenção penal.

Depois de verificar quais são os documentos necessários para o registro da incorporação, a seguir, é necessário verificar o que é importante constar no contrato com a incorporadora.

5. O contrato do adquirente com a Incorporadora

Os contratos celebrados pelas incorporadoras, geralmente, são elaborados por elas mesmas. Eles recebem o nome de contratos de adesão, os quais são contratos elaborados e apresentados prontos, só esperando o aceite da outra parte, onde esta não pode discutir nem modificar o conteúdo das cláusulas contratuais.

De acordo com Silva, 2009, alguns passos devem ser seguidos, para o comprador ter segurança, ao se assinar um contrato com uma incorporadora.

O primeiro passo, para se adquirir um imóvel de uma incorporadora é a verificação do registro da incorporação no cartório imobiliário, tema tratado, anteriormente.

Estando de acordo após verificar o registro, o segundo passo, é exigir que se celebre um contrato escrito de promessa de venda, esse contrato pode ser registrado na matrícula do imóvel, diminuindo os riscos do comprador. Esse contrato registrado na matrícula do imóvel é importante porque, uma vez registrado, possui eficácia *erga omnes*, conferindo direito real oponível a terceiros.

Neste contrato, entre outras cláusulas, deverá estar previsto o momento em que a escritura definitiva será entregue. O prazo para entrega das obras deverá constar, bem como as condições e formas de sua eventual prorrogação, pois, caso a obra não seja entregue no prazo convencionado, verificando assim, o inadimplemento do contrato, poderá o comprador pedir a rescisão do contrato judicialmente, com devolução do valor pago e eventuais perdas e danos. Outra cláusula importante é a cláusula de irretratabilidade, que é regra nos contratos, e confere direito real e permite a adjudicação do imóvel em favor do adquirente.

Segundo o art. 32 , parágrafo 2º, da Lei 4.591:

“Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem ele suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.”

De acordo com o art. 63, da Lei 4.591, é lícito estipular em contrato, que a falta de pagamento por parte do adquirente, de três prestações do preço da construção, depois de previa notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato.

O terceiro passo, e muito importante, é verificar no contrato a existência da possibilidade de a incorporadora, em nome do comprador ou não, poder obter financiamento para a construção do imóvel, que poderá ser dado em hipoteca ou em alienação fiduciária. Existindo essa cláusula, o comprador corre um altíssimo risco e não deve assinar um contrato que permita a incorporadora hipotecar ou alienar o imóvel, pois poderá ser necessário propor ação judicial no final do contrato para cancelar a hipoteca ou a alienação fiduciária.

Deverá fazer parte do contrato, o projeto de construção, assim, o que constar no projeto é o que o comprador irá adquirir.

Deverá constar no contrato também, a quem caberão os custos com as ligações com os serviços mantidos pelo poder público ou por meio de concessionárias. (art. 51, da Lei 4.591)

Aceitando as cláusulas e optando pela contratação, deverá o comprador fazer o registro de seu contrato no cartório imobiliário. Este contrato se trata de uma promessa de venda com cláusula de irretratabilidade, de modo que se tem a constituição de um direito real, feito de forma gradativa, e no momento da abertura da matrícula deixará de ser um direito real do promitente comprador para ser um contrato de alienação fiduciária ou, dependendo do caso, de propriedade com hipoteca.

Convém deixar claro que, os custos das unidades autônomas que não foram vendidas são de responsabilidade do incorporador.

Depois de verificar o contrato com o incorporador agora, é o momento de se verificar as modalidades de construção.

6. As modalidades de Construção

É importante o(a) corretor(a) de imóveis saber que a construção do imóvel pode ocorrer sob duas modalidades: por administração (ou preço de custo) ou por empreitada, para assim poder informar e orientar o possível comprador.

6.1. Construção por Administração

Na construção por administração, segundo Silva, 2009, o comprador se compromete a pagar todo o custo da obra. Há então, uma previsão dos gastos e não um preço fechado. Além da previsão total, deve haver uma previsão dos gastos mensais. Essa previsão mensal é feita com base na coleta de preços de todos os

matérias e serviços que vão ser utilizados na obra. Primeiramente, se faz um levantamento do orçamento financeiro e depois do orçamento físico. Conjugando estes dois orçamentos tem-se o cronograma físico-financeiro e é por este documento que se pode avaliar o andamento da obra.

Na incorporação contratada pelo regime de administração, de acordo com o art. 58, da Lei 4.591, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral da obra, observando que todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção e que todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção, serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais serão movimentadas pela forma que estiver fixada no contrato.

No regime de construção por administração, será obrigatório constar no contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado de acordo com as normas da ABNT, e a data em que se iniciará efetivamente a obra, nos moldes do art. 59, da Lei 4.591.

As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, de acordo com o art. 60, pelo menos, semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas e contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações. Em caso de aumento de prestações, o novo parcelamento deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias, da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

6.2. Construção por Empreitada

Na construção por empreitada diferentemente da modalidade por administração, existe um preço já definido para o imóvel. De acordo com Silva, 2009, nesta modalidade, comprador sabe de antemão, quanto deverá pagar, quais as condições do pagamento e seu reajuste devem estar expressamente previsto em contrato. Nesse regime de construção poderá ser contratada edificação a preço fixo ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

Na empreitada por preço fixo o preço da construção será irrealizável, durante o período das obras, submetido simplesmente a atualização monetária, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que sejam as suas causas. Já na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado nas formas e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato, nos moldes do art. 55, da Lei 4.591.

Nesta modalidade, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao projeto e suas especificações, exercendo as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes, e fiscalizadora da construção podendo também, fiscalizar o cálculo do reajustamento nos contratos sob regime reajustável.

Depois de se verificar as modalidades de construção, na seqüência serão descritos os poderes da comissão de representantes.

7. Poderes da Comissão de Representantes

Depois de a incorporação ter sido registrada e estarem sendo negociadas as unidades autônomas, com o início das obras ela passa também a ser fiscalizada pelo Ministério Público e pelo Poder Judiciário (com funções disciplinares e

correccionais sobre os Registros Imobiliários), mas, não se pode esquecer que a mais direta e mais importante fiscalização é exercida pelos próprios adquirentes através da Comissão de Representantes, que controlará o desenvolvimento da incorporação e da construção.

A importância do(a) corretor(a) de imóveis saber dos poderes da comissão de representantes está atrelado ao fato de poder informar ao possível adquirente da unidade autônoma de quem o representará fiscalizando a obra, de seu futuro imóvel.

De acordo com o artigo 61, da Lei 4.591, a Comissão de Representantes terá poderes, em nome de todos os contratantes e na forma prevista em contrato para:

- a) Examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;
- b) Fiscalizar concorrências relativas às compras de materiais necessários a obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- c) Contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;
- d) Fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- e) Exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadoras da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Depois, de descritos os poderes da comissão de representantes, agora, é importante o(a) corretor(a) o conhecer e entender do que trata o regime de afetação, para informar o futuro adquirente deste regime de segurança a respeito das incorporações imobiliárias.

8. O regime de afetação

O patrimônio de afetação foi criado pela MP (Medida Provisória) nº 2.221, em 04.09.2001, quando foi alterada a Lei 4.591/64, para garantir a efetividade das incorporações imobiliárias, em proteção a milhares de adquirentes lesados ao longo de grandes quebras empresariais do setor. Este patrimônio é um objeto de garantia real e destina-se a estimular a constituição de reserva de bens a constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, objeto este de garantia em favor dos adquirentes.

Segundo Silva, 2009, o regime de afetação se refere à separação de parte do patrimônio do incorporador, neste caso os bens que compõem o patrimônio de afetação (como por exemplo, o edifício em construção, o terreno e os materiais) só responderão pelas dívidas relativas à incorporação em questão. Esse regime é uma segurança para o comprador a respeito das incorporações imobiliárias, pois, no caso de uma falência do incorporador esse patrimônio de afetação não fará parte da massa falida geral, mas constituirá uma massa falida isolada, onde os credores dessa incorporação concorrerão, além de haver a possibilidade de terminarem a construção do edifício.

De acordo com o artigo 31-A, da Lei 4.591, o patrimônio de afetação não se comunica aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

É constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, nos moldes do art. 31-B, da Lei 4.591.

Com o regime de afetação o incorporador não poderá desviar os recursos de um empreendimento para outro. Instituir o regime de afetação é opção do incorporador. Caso opte por fazer o regime de afetação, a contabilidade que está sujeita ao regime deve ser feita de forma separada da contabilidade do incorporador

e também se faz necessário a utilização de uma conta corrente específica para as movimentações bancárias referentes ao empreendimento, de maneira que possa ficar claro qual é o patrimônio de afetação referente à incorporação específica, o que está sendo adquirido, quanto de dinheiro está sendo investido e quanto de dinheiro está entrando em caixa.

A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, a seu critério, e responsabilidade, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

Com o patrimônio de afetação constituído, de acordo com o art. 31-D, da Lei 4.591, é dever do incorporador: promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação; manter apartados os bens e direitos, objeto de cada incorporação; diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los de maneira eficiente, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra; manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta depósito aberta especificamente para tal fim; entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; assegurar à pessoa nomeada pela Comissão, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta depósito e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e manter a escrituração contábil completa.

Em caso de falência, passados 60 dias da decretação de falência ou da insolvência civil do incorporador, a “Comissão de Representantes”, composta por pelo menos três membros, escolhidos entre os adquirentes para representá-los perante o construtor ao incorporador e em tudo que interessar o andamento da incorporação, poderá convocar uma assembléia dos adquirentes para deliberar pela continuação da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Decidindo pela continuação da obra, os adquirentes receberão os direitos ao patrimônio de afetação e ficarão responsáveis pelas obrigações e os encargos relativos a ela, incluindo o contrato de financiamento da obra.

Optando pelo não prosseguimento da obra, a assembléia geral, pelo voto de 2/3 dos adquirentes, poderá decidir pela venda do terreno, das construções e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, através de leilão ou outra forma que estabelecerem, dividindo entre si, na proporção que couber a cada um, o resultado líquido da venda, depois de pagas às dívidas do patrimônio de afetação e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber.

O patrimônio de afetação responde por todas as dívidas do empreendimento. A única diferença é que caso os adquirentes optem por continuar as obras, eles responderão pela totalidade das dívidas da incorporação e no caso de decidirem não continuar, os adquirentes não serão devedores de mais nada e poderão receber de volta os valores pagos ao incorporador, mas a quantia devolvida dependerá da situação financeira da incorporação.

Extingui-se o patrimônio de afetação pela: averbação da construção, registro de títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes, e quando for o caso, pela extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas; e pela liquidação deliberada pela assembléia geral. (art. 31-E, da Lei 4.591)

Depois de esclarecido o assunto a respeito do patrimônio de afetação agora, se tratará da conclusão da incorporação e da instituição do condomínio.

9. A conclusão da incorporação e a instituição do condomínio

Concluídas as obras do empreendimento de acordo com o projeto aprovado, a incorporadora solicita à Prefeitura a concessão de uma autorização para sua utilização, esse alvará de utilização é conhecido com o nome de *habite-se*. O *habite-se* é necessário não apenas para que o edifício tenha sua utilização permitida pelo Poder Público Municipal, mas também para se garantir que sejam pagas as

contribuições sociais devidas ao INSS, referentes à mão de obra utilizada na construção.

Com o *habite-se* da Prefeitura e a certidão negativa de débitos do INSS, se faz a averbação da construção na matrícula da incorporação e é possível se fazer a abertura das matrículas para cada uma das unidades autônomas. Essas matrículas descreverão os imóveis individualmente, consignando o nome do proprietário aos eventuais ônus incidentes sobre ela, estando tudo de acordo com o que constar na matrícula mãe da incorporação.

O imóvel passa a ter uma matrícula própria, contudo, estará sujeito ao regime condominial onde o proprietário tem o direito de uso exclusivo sobre sua unidade autônoma e direito de uso em comum juntamente com os outros proprietários das áreas comuns do edifício.

No momento do fechamento do negócio, o adquirente, além do valor à vista do imóvel, pode optar pelo parcelamento de 20% a 30% do valor do imóvel direto com a construtora, pelo prazo de até 36 meses, prazo este normalmente necessário para a conclusão das obras, e o restante do valor deverá ser financiado junto à instituição financiadora, caso o adquirente não disponha deste valor até a data de entrega do imóvel.

Quando do adquirente opta pelo parcelamento e financiamento, ele pode ter algumas surpresas no futuro com relação ao valor do imóvel e da taxa de juros que será cobrada em tal financiamento, pois no momento em que ele firma o contrato com a incorporadora, está adquirindo com imóvel futuro com um valor estimado no presente, que com certeza, sofrerá uma valorização e com isso, após o *habite-se* e a avaliação do engenheiro responsável pela avaliação do valor do imóvel, o adquirente pode entrar num patamar superior de taxa de juros de financiamento, visto que o financiamento do imóvel será de acordo com o valor avaliado pelo engenheiro e não pelo valor firmado em contrato com a incorporadora.

Essa informação de financiamento é muito importante, e o(a) corretor(a) deve informar o futuro adquirente pois, caso este queira comprar um imóvel na planta, que se enquadre por exemplo, no plano “Minha Casa, Minha Vida” no momento do

fechamento do contrato com a construtora, dependendo do valor do imóvel negociado e de sua valorização, ele pode não se enquadrar neste plano, no momento da entrega do imóvel.

Depois de tratar da conclusão da incorporação e da instituição do condomínio, posteriormente, se tratará da cláusula de “Seguro” no contrato de incorporação imobiliária.

10. A cláusula de “Seguro” no contrato de incorporação imobiliária

Segundo Silva, 2009, o seguro é uma maneira de garantir a entrega do imóvel ao comprador. O seguro, sendo obrigatório ou contratual, é a relação jurídica na qual se estabelece a transferência de um prejuízo potencial, de um risco, do segurado ao segurador, mediante pagamento em dinheiro. Na ocorrência de um sinistro, é devido ao segurado o pagamento da indenização, mas só serão indenizadas pela seguradora os riscos cobertos em contrato.

O que se busca com o seguro imobiliário é a entrega do imóvel adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus no prazo contratado. Todavia, o contrato de seguro não propicia a entrega do imóvel adquirido e sim um direito pessoal do segurado contra a seguradora de receber uma indenização se ocorrer um evento previsto. Em muitos contratos firmados, com a cláusula de seguro, os corretores afirmam aos adquirentes, que este é um instrumento de segurança para eles, mas, isso não é verdade, pois nesta cláusula de seguro de construção, quem é o segurado é a incorporadora.

De acordo com Silva, 2009, o seguro que realmente garante o adquirente do imóvel da inadimplência da incorporadora é o seguro que conceda a ele o pagamento da indenização correspondente ao valor de mercado total do imóvel construído na data prevista, caso este não lhe seja entregue nesta data, em perfeitas condições físicas e sem quaisquer ônus jurídicos, sendo o adquirente do

imóvel o segurado. Para que o comprador receba a indenização, ele deve ser o segurado e não a construção ou a incorporadora a segurada.

Um contrato com seguro de construção pode beneficiar o comprador indiretamente, mas, não é uma garantia de que o imóvel seja entregue, uma vez que o risco que o comprador corre não deriva da construtora e sim da incorporadora, pois, a incorporadora faz um contrato com a construtora e os pagamentos costumam ser feitos de acordo com a execução do cronograma da construção, então o risco que o adquirente corre, não advém da construtora e sim da situação econômica da incorporadora.

O corretor de imóveis deve informar ao futuro adquirente que, o seguro de construção não indeniza o comprador pela inadimplência da incorporadora, mas, indeniza a incorporadora no caso de inadimplência da construtora e que caso a incorporadora quebre, para o comprador não ter prejuízo ele mesmo deve ser o segurado e verificar no contrato o que realmente o seguro está cobrindo.

Depois de tratar da cláusula de “Seguro” no contrato de incorporação imobiliária, agora se verificará a possibilidade de o comprador desistir do negócio firmando entre as partes.

11. Possibilidade de o comprador desistir do negócio

Depois de celebrado o contrato de aquisição de imóvel entre uma incorporadora e o comprador e este quiser desistir do negócio, caso a incorporadora tenha descumprido algumas das cláusulas do contrato o comprador poderá pedir a rescisão do contrato e o recebimento de tudo o que pagou e ainda valores adicionais a título de perdas e danos, de acordo com o art. 475 do Código Civil.

Agora, se o comprador quiser desistir não por um descumprimento da incorporação e sim porque as prestações ou o saldo devedor ficaram elevados, ele pode, fazendo este pedido judicialmente e de acordo com a jurisprudência do STJ (Superior Tribunal de Justiça), terá uma perda de um percentual dos valores pagos.

Esse percentual poderá variar entre 10% a 30% aproximadamente, o qual será definido judicialmente, que será retido pela incorporadora a título de perdas e danos (esse percentual se refere às despesas operacionais, as despesas com propaganda e as despesas com vendas da incorporadora).

Contudo, se o vendedor quiser desistir do negócio, ele poderá, mas dentro do prazo de carência, como foi tratado anteriormente. Caso não opte pelo prazo de carência ou depois dele, o vendedor não pode desistir do negócio, sendo obrigado a construir e entregar o imóvel dentro das condições previamente estabelecidas.

Agora, depois de tratar da possibilidade do adquirente desistir no negócio, se tratará dos casos de atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador.

12. Atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador

Em alguns casos de defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador a incorporadora poderá solucionar o problema mediante pedido do interessado.

Mas, poderão ocorrer casos em que a incorporadora ateste que o imóvel está em perfeito estado e de acordo com o prometido negando-se a atender ao pedido do comprador, neste caso, o comprador deverá ingressar com ação para indenização ou abatimento do preço do imóvel em razão do descumprimento parcial do contrato ou mesmo anulação do negócio e restituição das quantias pagas com ou sem indenização, para isso, o proprietário deverá procurar um advogado especializado na área para verificar a melhor estratégia para o caso.

No caso, de um atraso na obra, há a possibilidade de o comprador pedir judicialmente a rescisão do contrato, tendo direito a restituição integral de tudo que pagou e com recebimento de indenização, não querendo rescindir o contrato e querendo receber o imóvel em atraso, caberá indenização decorrente do

descumprimento contratual, onde o comprador deverá provar os danos sofridos como, por exemplo, o pagamento de aluguéis.

Por fim, depois de tratar dos casos de atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador, se verificará a incorporação imobiliária sob a luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil.

13. A incorporação imobiliária sob a luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil

Os adquirentes de imóveis dispunham da proteção conferida pelos dispositivos legais do Código Civil de 1916, antes do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil de 2002, que os protegiam de defeitos ocultos eventualmente existentes na coisa adquirida, os quais a tornavam imprópria ao uso destinado (mas, que não pusessem em risco a segurança do imóvel) ou a desvalorizava. Caso o defeito fosse de fácil constatação, o negócio não seria anulado, pois se entendia que o adquirente aceitou o bem, não se opondo ao defeito existente.

Com um defeito oculto, o adquirente poderia devolver a coisa, através da ação redibitória, rescindindo o contrato e buscando a devolução do que pagou, ou poderia ficar com a coisa, pedindo abatimento no preço através de ação estimatória, com prazo de prescrição de seis meses, da data de entrega do imóvel, mas essas ações se mostraram insuficientes para regradar as questões atreladas às relações de consumo e o Código de Defesa do Consumidor veio suprir esta falta.

Mesmo não fazendo referencia expressa às incorporações imobiliárias, a Lei do Código de Defesa do Consumidor refletiu sobre elas, quando verificada a relação de consumo nesta atividade, deverão ser observadas a Lei 4.591/64 e o Código de Defesa do Consumidor, (Lei nº 8.078/90).

Segundo Ghezzi, 2007:

“Tem-se uma relação jurídica de consumo quando a mesma tiver como sujeitos um fornecedor e um consumidor, por objeto o fornecimento de um serviço e, como finalidade a aquisição ou utilização deste produto ou serviço pelo consumidor como destinatário final.”(GHEZZI, 2007, p.132)

Este produto, segundo o art. 3º, do CDC(Código de Defesa do Consumidor) é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

As incorporações imobiliárias têm por objeto a venda de frações ideais de terrenos que ficam vinculadas às unidades autônomas em construção ou que serão futuramente construídas, tendo como objeto bens imóveis e de acordo com Ghezzi, 2007, esses bens podem ser enquadrados na definição legal de produto, desde que eles sejam colocados em circulação no mercado de consumo por um fornecedor.

Este fornecedor no caso da incorporação imobiliário é o incorporador e sua responsabilidade vai deste antes da celebração do contrato e persiste após a sua execução.

No período pré-contratual, o Código de Defesa do Consumidor, impõe que a incorporação imobiliária deve ser transparente e apresentar aos adquirentes as informações corretas, claras e precisas, descritas em língua portuguesa sobre as características, qualidades, preço e garantia. (Art. 31 do CDC)

O CDC, art. 37, veda expressamente a publicidade enganosa e a jurisprudência neste caso, decide pela rescisão do contrato imobiliário.

De acordo, com o art. 30, do CDC, toda a informação ou publicidade do produto ou serviço, que for veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar que integre o contrato que vier a ser celebrado, ou seja, toda publicidade constitui uma oferta feita pelo fornecedor ao consumidor final, passando a ter força vinculante.

O art. 35, do CDC, oferece três alternativas ao consumidor, na hipótese de o fornecedor se negar a cumprir a oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor pode exigir o cumprimento forçado da obrigação, aceitar outro produto equivalente ou, rescindir o contrato, caso em que terá direito a restituição de quantia que tenha pagado, bem como a perdas e danos.

O CDC também prevê que o incorporador deve informar o adquirente quanto ao conteúdo do contrato de incorporação, e este não poderá ser escrito de forma que dificulte a compreensão de seu sentido e alcance, sendo a interpretação das cláusulas contratuais favoráveis ao consumidor. (Art. 46 e 47 do CDC)

O art. 53, do CDC, trata dos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante o pagamento em prestações determinando, que devem ser consideradas nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor, que em razão do inadimplemento do adquirente, decida pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado, entretanto, podem e devem ser estipulados em contrato cláusulas penais cuja finalidade seja reparar o prejuízo sofrido pelo incorporador com a rescisão do contrato ocorrida em virtude da inadimplência dos adquirentes das unidades autônomas, tomando como base o art. 413 do Código Civil.

A responsabilidade do incorporador vai além da edificação e da entrega das unidades autônomas, respondendo ele também pela segurança e pela qualidade do imóvel, tendo o dever de colocar em circulação produtos seguros e isentos de vícios de qualidade ou de quantidade.

Assim, segundo Ghezzi, 2007:

“A responsabilidade pelos vícios e defeitos dos produtos e serviços decorre de lei e tem caráter de ordem pública, sendo, assim, insuscetível de renúncia ou de limitação por cláusula contratual onde, os fornecedores respondem solidariamente pelos vícios e defeitos apresentados pelos produtos fornecidos e pelos serviços prestados. O Código de Defesa do Consumidor ampliou a categoria dos vícios contemplados pelo Código Civil, passando a compreender não apenas os vícios ocultos que não poderiam ser descobertos pelo adquirente no momento da entrega da coisa e que a tornam imprópria ao consumo ou que diminuem o seu valor, mas também os vícios de qualidade, de quantidade e os decorrentes da disparidade do produto ou do serviço com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, do rótulo ou da mensagem publicitária e a ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade. Além disso, existe agora a possibilidade de inversão do ônus da prova, quer quanto ao defeito em si, quer quanto a sua anterioridade à formação do contrato.” (GHEZZI, 2007, p. 165 e 166)

Até o advento do CDC, na disciplina de vícios redibitórios, cabia ao adquirente o ônus de provar a ocorrência do vício, o que nem sempre era fácil, pois era necessário mostrar que ele já existia no momento de entrega da coisa.

O vício de qualidade de produto nas incorporações imobiliárias pode ser visto quando, por exemplo, forem utilizados materiais de construção de qualidade inferior aquela prevista no memorial descritivo do empreendimento ou no contrato, neste caso, poderá o adquirente optar por exigir a substituição do imóvel, o abatimento do produto ou o desfazimento do negócio, com a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, nos termos do parágrafo 1º, do art. 18 do CDC.

Já o vício de quantidade poderá se constatado com uma diferença entre a área construída prevista em contrato e aquela efetivamente existente na unidade autônoma edificada e neste caso, segundo o art. 20 do CDC, o adquirente poderá optar entre a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço ou a reexecução dos serviços, além de perdas e danos.

O incorporador é responsável pelos vícios do empreendimento. Com a aplicação do CDC tem-se uma maior proteção ao consumidor, onde o fornecedor para eximir-se da responsabilidade, deve demonstrar a inexistência de culpa, sendo o prazo para o consumidor exercer o direito de reclamar por eles de 90 dias, a contar da entrega efetiva do produto, de acordo com o art. 26 do CDC.

A ação deve ser proposta em até 180 dias, a contar do aparecimento do vício ou defeito e o adquirente poderá requerer: o fim do contrato celebrado com o incorporador, o abatimento do preço do imóvel, o reparo do vício ou a substituição do imóvel por outro semelhante.

Agora, quanto a um dano extrínseco ao imóvel, será necessário avaliar se este atenta contra a segurança e solidez da edificação. Caso atente, esse defeito terá que ter surgido no prazo máximo de cinco anos e a ação deverá ser proposta nos 180 dias seguintes ao aparecimento do vício, segundo o art. 618 do Código Civil. Como exemplo, de um dano extrínseco tem-se a ruptura de uma viga que provoca danos as pessoas ou bens.

Entretanto, segundo Ghezzi, 2007, há exclusão da responsabilidade do incorporador quando os vícios ou defeitos decorrerem de mau uso do imóvel, quando não existir a devida conservação do mesmo por parte do adquirente, ou

ainda, quando o adquirente alterar o projeto ou as especificações do imóvel por sua própria conta e risco.

14. Conclusão

Este trabalho tratou dos aspectos jurídicos e das cautelas devidas ao se comprar ou vender um imóvel e uma incorporadora.

Na venda de um imóvel de uma incorporadora, o corretor não pode esquecer que esta venda só poderá ser realizada depois de feita a inscrição da incorporação no Registro de Imóveis, obrigação esta atribuída ao incorporador, e para que este Registro se efetive se faz necessária a juntada de alguns documentos.

O corretor de imóveis deve estar muito bem informado e esclarecer ao futuro adquirente que além do registro da incorporação são obrigações do incorporador, firmar a escritura de venda da fração ideal do terreno, promover a construção do edifício dividido em unidades autônomas e entregar aos compradores, devidamente averbadas as unidades que estes adquiriram.

Outras informações necessárias de serem passadas ao futuro adquirente também são as modalidades de construção, e qual é a que está sendo exercida na respectiva incorporação, se a incorporador optou pelo patrimônio de afetação e o que este confere ao futuro adquirente. O comprador deve ser informado a respeito de como pode ser feito o parcelamento e o financiamento do imóvel e o que pode acarretar no momento da entrega do imóvel, da possibilidade dele desistir do negócio e do que pode ser feito em casos de atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador.

Enfim, o que não pode e não deve ser esquecido de ser informado ao adquirente é que na incorporação imobiliária, quando configurada a relação de consumo, a responsabilidade do incorporador de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, vai desde antes a celebração do contrato e persiste após a sua execução, respondendo ele também pela qualidade e segurança do imóvel.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 8 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

BRASIL. Lei n.4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 19/10/2011.

BRASIL. Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4864.htm. Acesso em: 05/11/2011.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm. Acesso em: 10/12/2011.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2007.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm. Acesso em: 23/11/2011.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e prático dos Contratos**. 2 volume. 6.ed.rev., ampl. e atual. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2006.

FIORANTE, Celso. **A prática nos processos e registro de incorporação imobiliária, instituição de condomínio e loteamentos urbanos**. Campinas, SP: Copola Livros, 1997.

GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária**. À luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1996.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis**: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Da Incorporação Imobiliária**: Implementação do Direito Fundamental à moradia. São Paulo: Quartier Latin, 2008.