

A SEGURANÇA JURÍDICA DO ADQUIRENTE PERANTE A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ÂMBITO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Érika Bonfim Ferreira Anton.

RA alu201738202.

Curso de pós-graduação em Direito Imobiliário.

RESUMO

O presente estudo possui como embasamento a segurança jurídica do consumidor no contrato firmado com a incorporação imobiliária. O trabalho tem como objetivo verificar a responsabilidade do incorporador, no âmbito consumerista, quanto aos inadimplementos e irregularidades do contrato celebrado com o adquirente e para isso faz-se necessário compreender o que vem a ser segurança jurídica do consumidor perante um contrato celebrado com a incorporação imobiliária e associar essa proteção dada ao adquirente aos princípios constitucionais da função social, da garantia da propriedade privada e da boa fé, bem como a análise dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, da Lei nº 4.591/64 e da Lei nº 10.931/2014.

Palavras-chave: Segurança jurídica, Consumidor, Responsabilidade do Incorporador, Contratos, Inadimplementos, Irregularidades.

ABSTRACT

The present study is a basis for the legal certainty of the consumer in the contract signed with the real estate development. The purpose of the work is to verify the responsibility of incorporating, in the consumerist context, in relation to the default and irregularities of the contract concluded and what is necessary to make

understand what is to be done. The private company and the company of natural and legal persons receive the social functions, guarantee and right of exercise, as well as the analysis of the credit rights of the Consumer Protection Code, Law 4591/64 and Law 10.931 / 2014.

Key words: Legal security, Consumer, Responsibility of the Incorporator, Contracts, Non-compliance, Irregularities.

INTRODUÇÃO

A escolha do tema foi feita, tendo como embasamento o processo de urbanização do Brasil e a referida concentração da população nos centros urbanos, onde os problemas aumentaram e os adquirentes passaram a cobrar do Judiciário um posicionamento e uma resposta acerca dos prejuízos que estavam tendo.

O elemento de estudo do presente trabalho é a segurança jurídica do consumidor no contrato firmado com a incorporação imobiliária. A maioria dos contratos são formalizados por adesão, onde o incorporador é o fornecedor de bens e serviços e o adquirente é o consumidor. Assim, é perfeitamente possível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor em caso de responsabilização do incorporador por eventual acidente de consumo ou vício do produto. Logo, será feito uma breve exposição acerca da relação entre o adquirente e o incorporador direcionando pro âmbito da relação consumerista no que tange aos inadimplementos e/ou irregularidades.

Assim, o objetivo primordial deste trabalho é fazer uma breve exposição do que vem a ser segurança jurídica do consumidor perante um contrato celebrado com a incorporação imobiliária bem como os mecanismos de proteção garantidos pelo Código de Defesa do Consumidor ao adquirente.

1. A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – CDC

O incorporador sempre existiu, entretanto era equiparado a um corretor, mandatário ou até mesmo gestor de negócios. Ocorre que, devido ao processo de urbanização do Brasil e a referida concentração da população nos centros urbanos, os problemas aumentaram e os adquirentes passaram a cobrar do Judiciário um posicionamento e uma resposta acerca dos prejuízos que estavam tendo.

Assim, surgiu a necessidade do legislador brasileiro regulamentar as incorporadoras, e como isso responsabilizar tal atividade pelos prejuízos causados, onde passou a ser previsto juridicamente pela Lei 4.591/64.

A incorporação imobiliária 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, conforme artigo 28 da Lei 4.591/64.

É notória a importância da referida lei, pois regulamentou os assuntos relacionados ao condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e o incorporador passou a ser responsabilizado civilmente por fato do produto e/ ou vício do produto, de forma objetiva, pelo Código de Defesa de Consumidor.

Conforme Rodrigo Azevedo Toscano de Brito:

“O incorporador tem a obrigação de colocar o imóvel do mercado de consumo em perfeitas condições de uso e fruição, na forma prometida e de conformidade com o projeto, o qual deve estar registrado desde o início dos trabalhos. Caso seja detectado qualquer vício, oculto ou aparente, ou problema na solidez e segurança do imóvel, o incorporador será obrigado a repará-lo, de maneira a deixar o imóvel da forma prometida ao adquirente”.¹

¹ In “Código brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto, Forense Universitária, 7ª ed., p.155.

O Código de Defesa do Consumidor surgiu para proteger o hipossuficiente, principalmente no que tange ao contrato de adesão, por se tratar de um contrato em que limita a vontade de uma das partes, impondo ao consumidor os seus termos.

Com a celebração de um contrato, onde envolve duas ou mais partes e que terão direitos e deveres a serem cumpridos, é necessário que a Lei os assegure, sendo possível que uma pessoa física ou jurídica, adquirente de um imóvel, ingresse judicialmente com uma ação baseada no Código de Defesa do Consumidor, contra a empresa que lhe vendeu um imóvel.

Consoante Diniz², “é um contrato que abrange as obrigações de dar e fazer, operando seus direitos em etapas sucessivas, até a conclusão do edifício e a transferência definitiva das unidades autônomas aos seus proprietários”.

No que tange a incorporação imobiliária, embora sua natureza jurídica seja bilateral ou sinalagmática, consensual, onerosa e formal, ainda sim é possível que a celebração da venda seja feita mediante a utilização de contrato de adesão e que também incide a aplicação não somente do Código Civil, mas do Código do Consumidor e da própria lei de incorporação.

O Código de Defesa do Consumidor, em seus artigos 2º e 3º, estabelece o conceito de consumidor e fornecedor, sendo perfeitamente plausível que tanto uma pessoa física quanto uma pessoa jurídica, adquirente de um imóvel, possa ingressar com uma demanda judicial com fulcro na legislação consumerista, sendo a empresa responsável pela venda do imóvel enquadrada como fornecedora de um produto e/ou serviço.

Vejamos alguns artigos, do Código de Defesa do Consumidor, concernentes ao conceito de consumidor e fornecedor:

² DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 2006, p.13.

Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo Único – Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º - Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§1º. Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º. Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.³

Assim, o incorporador é o fornecedor de bens e serviços e o adquirente é o consumidor, sendo perfeitamente possível a aplicação do CDC em caso de responsabilização do Incorporador por eventual acidente de consumo ou vício do produto.

Inclusive existem inúmeras jurisprudências no sentido da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas transações imobiliárias, dentre elas:

TJ-ES - Agravo Interno (Arts 557/527, II CPC) Ap Cível AGT 35000082921 ES 35000082921 (TJ-ES)

Jurisprudência•Data de publicação: 11/12/2006

Ementa: . CONSUMERISTA É PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. RESPONSABILIDADE PELO VÍCIO DO SERVIÇO. ART. 20 DO **CDC**. RECONHECIMENTO DA SOLIDARIEDADE DA CADEIA DE FORNECEDORES. 1. Os contratos de **incorporação imobiliária** são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor . Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 2. Nos termos do art. 20 do **CDC** , o fornecedor de serviços responde pelos vícios do serviço, podendo o consumidor exigir a restituição da quantia paga quando o serviço contratado não é executado em conformidade com as indicações constantes na oferta. 3. Na linha do parágrafo único do art. 7º do **CDC** , as empresas de promoção e de venda e compra de unidades **imobiliárias** resultam solidariamente culpadas pela impossibilidade de construção do empreendimento. Precedentes do STJ.3. Recurso desprovido.

TJ-ES - Agravo Interno (Arts 557/527, II CPC) Ap Cível AGT 35000082921 ES 035000082921 (TJ-ES)

Jurisprudência•Data de publicação: 11/12/2006

³ PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Código de Defesa do Consumidor**. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm> Acessado em 14/03/2018.

Ementa: Agravo interno na apelação cível n. : 035000082921. Agravante: **Imobiliária** Praia da Costa Ltda. Agravados: Afonso Celso Jabour e outros.. CONSUMERISTA E PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE PELO VÍCIO DO SERVIÇO. ART. 20 DO CDC . RECONHECIMENTO DA SOLIDARIEDADE DA CADEIA DE FORNECEDORES. 1. Os contratos de **incorporação imobiliária** são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor . Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 2. Nos termos do art. 20 do **CDC** , o fornecedor de serviços responde pelos vícios do serviço, podendo o consumidor exigir a restituição da quantia paga quando o serviço contratado não é executado em conformidade com as indicações constantes na oferta. 3. Na linha do parágrafo único do art. 7º do **CDC** , as empresas de promoção e de venda e compra de unidades **imobiliárias** resultam solidariamente culpadas pela impossibilidade de construção do empreendimento. Precedentes do STJ.3. Recurso desprovido

Muito embora exista uma lei própria para regulamentar os assuntos relacionados à incorporação imobiliária, a intervenção do Código de Defesa do Consumidor faz-se necessária, pois combate às práticas abusivas previstas no artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor e ambos os dispositivos têm como pressupostos a função social e a boa fé.

Logo, por ser equiparado a consumidor, são muitas garantias dadas ao adquirente de unidade futura pelo Código de Defesa do Consumidor.

2. A SEGURANÇA JURÍDICA DO ADQUIRENTE NO CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Diante de tantos problemas decorrentes por falhas e práticas abusivas nos contratos imobiliários e devido à ausência de acompanhamento jurídico, o adquirente, que é equiparado a consumidor e pessoa hipossuficiente, incorre em diversos problemas de ordem documental, de adequação, dentre outras falhas.

Com isso, para maior segurança jurídica, o artigo 32 da Lei 4.591/1964 especifica uma série de documentos a serem arquivados no cartório de registros de imóveis, que são:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativa ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- 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 a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- 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;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- 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 à guarda dos mesmos. (Alínea incluída pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965).⁴

Além de toda documentação arquivadas no cartório de registro de imóveis, do contrato celebrado e da escritura pública, existe o patrimônio de afetação, que é um sistema de segurança opcional para o adquirente, onde cada patrimônio terá um empreendimento como afetação, dando maior segurança aos

⁴ PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei 4.591/1964**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm> Acessado em 08/03/2018.

negócios jurídicos imobiliários e importante fonte de garantia contra possíveis quebras do setor de incorporação.

O patrimônio de afetação é regulamentado pela Lei 10.931/20014 e também possui previsão na Lei 4.591/1964, em seus artigos 31-A ao 31-F, ressaltando que tal patrimônio não tem comunicação com o patrimônio geral do incorporador

No patrimônio de afetação, é apartado os bens referentes a determinado empreendimento do patrimônio do incorporador, sendo reconhecido como um patrimônio autônomo e, conforme Chalhub⁵:

“Essa separação do patrimônio é no sentido de garantir que a quantia recebida do empreendimento específico, seja severamente investida no respectivo empreendimento, de modo que impossibilite o desvio de recurso de um empreendimento a outro que seja estranho ao empreendimento afetado, onde cada empreendimento tem o seu próprio patrimônio”.

Logo, o patrimônio de afetação tem a finalidade de proteger os adquirentes da realização e conclusão do empreendimento onde não é admitido que o incorporador utilize os recursos do empreendimento afetado em outro que não seja inerente a ele.

Cabe ressaltar que, o patrimônio de afetação confere maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis sob o regime de incorporação imobiliária, tanto pela garantia em não ter os recursos desviados para outra finalidade, quanto para resguardar os adquirentes do imóvel em eventual falência do incorporador.

Sendo assim, diante da faculdade em aderir ao regime de patrimônio de afetação, as normas do Código de Defesa do Consumidor terão respaldo diante de cada caso, mas cabe ressaltar a importância deste regime para conferir maior segurança jurídica ao negócio imobiliário.

⁵ CHALHUB, Melhim Namem. **A incorporadora imobiliária como patrimônio de afetação**. 2003, p.62.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a edição da Lei 4.591/64, a incorporadora passou a responder pelos danos causados e também estendeu a qualidade de incorporador ao proprietário ou adquirente do terreno, que promova a edificação destinada à utilização condominial e exponha unidades à venda antes da conclusão das obras, conforme o artigo 30 da referida Lei.

No que tange a incorporação imobiliária, embora sua natureza jurídica seja bilateral ou sinalagmática, consensual, onerosa e formal, ainda sim é possível que a celebração da venda seja feita mediante a utilização de contrato de adesão e que também incide a aplicação não somente do Código Civil, mas do Código do Consumidor e da própria lei de incorporação.

O Código de Defesa do Consumidor é uma lei específica que regulamenta as relações de consumo, onde temos de um lado o consumidor e do outro lado o fornecedor, trazendo mais proteção para a parte mais fragilizada da relação de consumo.

O construtor/ incorporador possui uma obrigação de resultado e em caso de inadimplemento, responde com a devida reparação pelos danos causados.

Logo, o incorporador pode ser responsabilizado civilmente por fato do produto e/ ou vício do produto, de forma objetiva, pelo Código de Defesa de Consumidor.

Quanto ao patrimônio de afetação, apesar de ser muito importante e trazer maior segurança jurídica ao adquirente é de aplicação facultativa, que fica a critério do incorporador quanto a sua aplicabilidade ou não.

Com isso, o instituto de afetação traz maior segurança jurídica no caso de falência do incorporador e no caso dos desvios de recursos para outros empreendimentos.

REFERÊNCIAS

CHALHUB, Melhim Namem. **A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação**: a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: RT, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 11.ed.rev.aum.e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

MESQUITA JUNIOR, Oton Fernandes. **Comentários sobre incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 19, n. 3997, 11 jun. 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/28219>>. Acesso em: 15 de Setembro de 2017.

PAES, Paulo Caldas. **O patrimônio de afetação e a segurança jurídica do consumidor na incorporação imobiliária**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/36493/o-patrimonio-de-afetacao-e-a-seguranca-juridica-do-consumidor-na-incorporacao-imobiliaria>>. Acesso em: 10 de Setembro de 2017.

PEIXOTO, Ulisses Vieira Moreira. **Código de Defesa do Consumidor Comentado**. 2ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2015.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Código do Consumidor**. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 14 de Março de 2018.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei 4.591/1964**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 08 de Março de 2018.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei 10.931/2004**. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>

Acesso em: 08 de Março de 2018.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e garantia dos imóveis**. Revista IOB de Direito Civil e Processual Civil, Porto Alegre: Síntese, v. 1, n. 1, jul. 1999.