

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO MECANISMO DE EFETIVAÇÃO DAS GARANTIAS FUNDAMENTAIS DOS ADQUIRENTES

THE PROPERTY OF AFFECTATION IN REAL ESTATE AS AN EFFECTIVE MECHANISM OF PURCHASER'S BASICS GUARANTEES

Bernardo Gonçalves Siqueira

- 1. Introdução. 2. Considerações acerca da Incorporação Imobiliária. 3. Do Patrimônio de Afetação. 4. Conclusão. 5. Bibliografia.*

RESUMO:

A atividade de incorporação imobiliária se encontra, sem dúvidas, entre as atividades de maior importância para o incremento social brasileiro vez que, além de se revelar como verdadeira fonte de lucros, geração de empregos, desenvolvimento urbano e econômico, é também notória provedora de acesso à moradia, direito social previsto em nossa Constituição da República, sendo responsável pela promoção e efetividade da função social da propriedade urbana. Contudo, embora seja uma atividade eminentemente de direito privado, sendo certo sua expressiva influência em área social de tamanha importância, impraticável admitir, na sua execução, qualquer afastamento em relação aos preceitos constitucionais hodiernos. Portanto, a garantia e certeza de sua conclusão, com a entrega do produto final por ela originado, em estado de perfeita habitabilidade, é medida necessária. Diversos são, para tanto, os mecanismos previstos em nosso ordenamento jurídico, que inclusive existem desde a formalização da atividade, com o advento da Lei nº 4.591/64 e que foram substancialmente elevados com o Código de Defesa do Consumidor. Não obstante, estas medidas se revelaram, ao longo do tempo, como ineficazes para a proteção maior dos adquirentes de unidades imobiliárias: a própria garantia de conclusão dos empreendimentos colocados no mercado. Desta feita, foi promulgada a Lei nº 10.931/04, com o intuito de superar as lacunas existentes quanto a esta questão, no intuito de prover aos adquirentes a garantia eficaz que lhes era essencial e, sobretudo, adaptar o instituto da incorporação imobiliária aos ditames do Estado Democrático de Direito.

PALAVRAS-CHAVE: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA; GARANTIA DE EFETIVIDADE DA ATIVIDADE; PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO; DIREITO FUNDAMENTAL.

ABSTRACT:

The activity of real estate is undoubtedly among the most important activities to increase Brazilian social field, as it is a true source of profits, employment, urban and economic development, and also a very notorious provider of access to housing, social law laid down in our Constitution, responsible for promotion and effectiveness of the social function of urban property. However, although it is an eminently private activity, given its significant influence in the social area of such importance, it is impracticable to admit, in its execution, any deviation from the constitutional principles of the present day. Therefore, the security and

certainty of completion, with delivery of the final product in a state of perfect habitability, is as required step. Several are the mechanisms referred to in our legal system, which also existed since the formalization of the activity, with the enactment of Law No. 4.591/64, which were substantially higher with the Code of Consumer Protection, to ensure the rights of property buyers. However, these steps have proved, over time, as ineffective for the better protection of purchasers of real estate units: the very guarantee of completion of projects on the market. Then we were provided with the Law No. 10.931/04, in order to overcome the shortcomings in this respect, in order to improve the assurance to purchasers that they were essential to effective and, above all, to adapt the institute of real estate to the dictates democratic rule of law.

KEYWORDS: REAL ESTATE; WARRANTY OF EFFECTIVENESS OF THE ACTIVITY; PROPERTY OF AFFECTATION (SEGREGATE ESTATES); FUNDAMENTAL RIGHT.

1. Introdução

Após a promulgação da Constituição da República de 1988, que teve por base promover o Estado Democrático de Direito no Brasil, com observância da dignidade da pessoa humana, princípio tão estimado nos dias atuais, surgiu à preocupação com diversas garantias básicas, individuais e coletivas, essenciais a todo ser humano.

E justamente neste prisma, a Carta Magna Brasileira traz em seu texto, mais precisamente em seu artigo 6º¹, como verdadeiro direito social, ou seja, como garantia dos indivíduos a condições materiais imprescindíveis ao pleno gozo de seus direitos, o acesso à moradia. Mais adiante, no artigo 7º, IV², determina que o salário mínimo em vigor no país deve atender, entre outros fatores, a necessidade básica de moradia do trabalhador e de sua família. Outrossim, o artigo 23, IX³, prevê que os entes federativos devem promover programas de construção de moradias e melhoramento das condições habitacionais, com o intuito de integrar o indivíduo à sociedade.

Percebe-se, pois, que a moradia é item de grande importância em nosso ordenamento, e a todos deve ser assegurada. Contudo, embora até existam programas de incentivo a

¹ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

² Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

(...)

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim.

³ Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

construção de moradias pelo próprio Poder Público, como o programa Federal denominado “Minha Casa, Minha Vida”, certo é que o déficit habitacional no país ainda se revela em monte considerável⁴, atraindo, na iniciativa privada, o interesse pela sua execução e implementação.

Seguindo este pensamento, bem como a popularização e apego pelos chamados condomínios edilícios nos grandes centros urbanos, a exploração da atividade de construção de moradias vêm tendo amplo crescimento em nossa economia, atraindo considerável parcela dos investimentos privados nacionais. Tal atividade, consubstanciada no instituto da incorporação imobiliária se revela, assim, bastante lucrativa para o particular, além de ser grande fonte de geração de empregos, garantindo outros direitos colocados por nossa Constituição.

Acerca de tal instituto, Melhim Namem Chalhub (2000)⁵ afirma que:

A incorporação imobiliária é atividade empresarial de extraordinário alcance social e econômico, seja porque tem por finalidade atender uma necessidade humana essencial, seja porque encerra uma atividade econômica de grande repercussão em razão dos volumes de recursos que mobiliza e também de sua especial força geradora de trabalho na mais larga escala, empregando profissionais das mais variadas categorias e alavancando a demanda de inúmeras espécies de indústria.

Além disto, consoante já asseverado por Marcelo de Oliveira Milagres (2011)⁶, o regime da incorporação imobiliária revela-se como verdadeiro meio de garantia do direito à moradia para as classes econômicas mais equilibradas, permitindo ao Estado direcionar seus esforços para o atendimento dos menos favorecidos, em respeito ao preceito do citado artigo 23, IX, da Constituição da República.

Ocorre que, na medida em que a iniciativa privada, através do instituto da incorporação imobiliária, passa a exercer tarefas de interesses coletivos ou a atuar de forma decisiva em áreas sociais, estes, conforme já assentou Marília de Ávila e Silva Sampaio (2006)⁷, atraem para as relações que mantêm com os adquirentes de unidades autônomas, a

⁴“Déficit habitacional no Brasil é de 5,5 milhões de moradias”. Reportagem – Tiago Miranda; Edição – Marcos Rossi; Fonte: <http://www2.camara.gov.br/agencia/noticias/ADMINISTRACAO-PUBLICA/196187-DEFICIT-HABITACIONAL-NO-BRASIL-E-DE-5,5-MILHOES-DE-MORADIAS.html> (acesso em 26/03/2012).

⁵ CHALHUB, Melhim Namem. *Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos*. 1ª edição. Rio de Janeiro. 2000. p. 39.

⁶ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Direito à moradia*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Atlas. 2011. p. 50.

⁷ SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Aplicação dos direitos fundamentais nas relações entre particulares e a boa-fé objetiva*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Lumen Juris. p. 98.

proteção constitucional que esses últimos teriam nas relações com o Estado, num verdadeiro fenômeno de horizontalização das garantias constitucionais.

E não se olvide, contudo, que, como em qualquer outra atividade econômica, surjam, ao longo de sua execução, diversos litígios e descompassos entre os seus agentes, aumentando, a cada dia, a atuação do Poder Judiciário, bem como dos demais Poderes que necessitam, a todo o momento, de tomar atitudes para prevenir e evitar desgastes nas relações jurídicas existentes, ainda que estritamente privadas.

Nesta linha, e em consonância com o instituto das incorporações imobiliárias, podemos perceber na atualidade a preocupação de inseri-lo nos ditames do Estado Democrático de Direito. Ora, em seu surgimento, com a promulgação da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, verdadeiro microssistema jurídico, já se buscava proteger os adquirentes de unidades autônomas de incorporadores irresponsáveis, que angariavam montante considerável de capital junto ao mercado imobiliário, sem deter qualquer condição de levar a frente um empreendimento na forma da citada lei.

Tanto isto é verdade que as incorporações imobiliárias vivenciaram, durante longo período de tempo, notório descrédito em nosso país, colocando esta atividade em segundo plano, embora nos dias atuais, como dito anteriormente, se revele como verdadeira fonte de lucros, geração de empregos, desenvolvimento urbano e econômico, além de ser notória provedora de acesso à habitação, promovendo a busca pela função social da propriedade urbana.

Com o advento do Código de Defesa do Consumidor, consubstanciado na Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, foi inserido um novo microssistema em nosso ordenamento jurídico, voltado à proteção do hipossuficiente nas relações consumeristas e consolidando, dessa forma, verdadeiras mudanças na teoria contratual adotada, com o objetivo de equalizar tais relações, bem como evitar as desigualdades antes verificadas.

Assim, o CDC acabou por criar normas contratuais cuja observância se deve, ainda que a relação não seja de consumo, como àquelas de Direito Civil e Comercial, atingindo, portanto, as relações havidas no âmbito do instituto em tela⁸. Dessa forma, iniciou-se em nosso sistema jurídico mais uma forma de busca da proteção dos direitos e garantias dos compradores de unidades imobiliárias, pelo regime da incorporação imobiliária.

⁸ PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPRESA IMOBILIÁRIA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador. Recurso conhecido e provido. (Quarta Turma do STJ, REsp 299445/PR, relator Ministro Ruy Rosado De Aguiar, j. 17.05.2001, in DJ 20.08.2001 p. 477. E RSTJ vol. 156 p. 374).

Mas não apenas a aplicação das normas de proteção do consumidor se revela como produto da evolução da exploração da atividade em questão, bem como dos ditames do Estado Democrático de Direito. Ora, com a inserção em nosso ordenamento jurídico da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o regime do patrimônio de afetação às incorporações imobiliárias, justamente por conta daqueles incorporadores irresponsáveis, anteriormente mencionados, surgiu então uma nova forma de garantia, preocupada não mais com a classe da obra em si, ou a qualidade dos produtos postos no mercado – o que já havida sido aspirado com a norma consumerista -, mas com a própria conclusão do empreendimento negociado através das incorporações imobiliárias.

E é justamente acerca deste novo instituto que se volta o presente trabalho, que embora não tenha a intenção de esgotar o tema proposto, tem por fim analisar o avanço que vem sofrendo o instituto da incorporação imobiliária em nosso ordenamento, sobretudo diante do regime de afetação de patrimônio, analisando as suas funções, bem como o importante papel que exerce na garantia da entrega dos empreendimentos imobiliários, ato essencial para a proteção dos adquirentes de unidades autônomas, bem como para efetivação de diversas garantias constitucionais, indissociáveis de um Estado Democrático de Direito.

2. Considerações acerca da incorporação imobiliária

Feitas as observações iniciais, e antes de se adentrar no regime de afetação de patrimônio propriamente dito, passemos a analisar o instituto da incorporação imobiliária, cuja compreensão se faz necessária no presente estudo, inclusive para a perfeita concepção daquele regime.

Segundo ensina Caio Mário da Silva Pereira (2001)⁹, a Incorporação Imobiliária é uma forma especial de propriedade que se difere do condomínio clássico, tanto quando é vista pelo prisma das áreas privativas, quando daquelas em que de fato se tem o domínio em condomínio. E no exercício desta atividade, prossegue o ilustre autor, originou-se a figura de uma entidade privada, denominada de incorporadora e que, embora desamparada de apoio legal, nasceu devido à difusão do negócio e ao apego pelos condomínios edifícios nos grandes centros urbanos do país. Assim, embora em passos lentos, aqueles que exploravam tal atividade começaram a ser apelidados de incorporadores, nomenclatura abraçada pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que institui definitivamente a atividade.

⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Forense. p. 231.

Atualmente, o instituto da incorporação imobiliária é previsto pela Lei Federal nº 4.591/64, que traz em seu artigo 28¹⁰, parágrafo primeiro, o conceito desta atividade, assim definido:

Art. 28: As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único: Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária 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.

Na linha da doutrina nacional, esta atividade é classificada, conforme aponta Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (2002)¹¹, como a promoção e a construção de um bem, ou seja, a própria edificação, a qual é somada a outro bem, referente ao terreno onde se insere, com a finalidade de seu agente, o incorporador, proceder a alienação, total ou parcial, das unidades autônomas que constituirão este edifício.

Assim, temos que a incorporação imobiliária consiste na formação de uma copropriedade em favor de um grupo de indivíduos, a partir da edificação em determinado bem imóvel, propiciando a estas pessoas a sua moradia, bem como possibilitando uma exploração econômica por parte do incorporador, que obtém a prerrogativa de vender unidades habitacionais, antes mesmo de concluídas a suas obras.

O seu surgimento remonta ao tempo da revolução industrial, mais precisamente na Europa, momento em que se vivenciou verdadeiro êxodo rural, com a aglomeração de grande número de indivíduos em centros urbanos. Nesta época, já era evidente a busca de espaços em tais centros urbanos, localizados em áreas de entorno das instalações industriais e comerciais. Complementando a questão, Melhim Namem Chalhub (2000)¹² nos ensina que:

Esse processo [*busca de áreas em centros urbanos*], naturalmente, fez incrementar de maneira acelerada à idéia da superposição de unidades imobiliárias em planos horizontais, seja para melhor aproveitamento econômico da terra, seja para implementação de processo de produção em escala.

Portanto, temos que desde a revolução industrial, principalmente em virtude da forte procura por novas habitações em grandes centros urbanos, surgiram as denominadas

¹⁰ Brasil. Lei nº 4.591/64. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

¹¹ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação Imobiliária à Luz do CDC*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Saraiva. 2002. p.174.

¹² CHALHUB, Melhim Namem. *Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos*. 1ª edição. Renovar. Rio de Janeiro. 2000. p. 40.

edificações verticais, consideradas pelo direito como verdadeiros condomínios horizontais, de enorme importância na atualidade.

Constata-se, assim, que a atividade de incorporação imobiliária é o instituto jurídico pelo qual o incorporador detém a faculdade de construir sobre um ou mais terrenos, determinadas unidades habitacionais, mais comumente apelidadas de apartamentos, ou mesmo salas, quando de destinação comercial, alienando-as a terceiros, chamados de adquirentes, antes mesmo da conclusão das obras. E tal alienação, feita anteriormente a finalização da construção, é ponto crucial da atividade em questão, sendo certo que se cuida do grande atrativo na sua exploração: a possibilidade de vender o produto no mercado antes mesmo de se iniciar a sua produção ou obter a sua conclusão, alcançando-se, de antemão, o sucesso econômico almejado.

E do conceito acima lançado, pode-se perceber a existência de dois agentes específicos envolvidos em tal relação, os quais são denominados de incorporadores e adquirentes. Os primeiros são responsáveis pela exploração da atividade em si e, nos termos da Lei de Incorporação Imobiliária, artigo 31, somente podem ser incorporadores (i) o proprietário do terreno em que se dará a edificação, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea “a” do artigo 32¹³; ou, ainda, (ii) o construtor ou corretor de imóveis. Tal rol se revela taxativo e não admite exceções.

Caio Mário da Silva Pereira (1979)¹⁴ nos ensina que o objetivo maior em se taxar aqueles que podem ser incorporadores, consiste em uma tentativa de se evitar os aventureiros, fomentando-se a necessidade de qualificação para o seu exercício, e buscando garantir a solidez dos empreendimentos colocados no mercado imobiliário.

Por sua vez, adquirente é toda pessoa, física ou jurídica, que se disponha a comprar, em determinada construção feita sob o regime dos condomínios horizontais, uma ou mais unidades autônomas.

Feitas tais considerações prévias acerca do instituto da incorporação imobiliária, com o simples intuito de esclarecer alguns pontos essenciais pertinentes a ela, tomemos como ponto de partida para o objetivo maior do presente estudo, a seguinte situação hipotética: de um lado, determinado incorporador leva a efeito uma incorporação imobiliária, obtendo o seu

¹³ 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 imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

¹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Revista de Direito Imobiliário*, nº 4. Revista dos Tribunais. São Paulo. 1979. P. 13.

registro no Cartório de Imóveis competente – requisito essencial da atividade – e promovendo o seu lançamento, mediante forte divulgação publicitária. O adquirente, de outro lado, na busca de adquirir um imóvel próprio, visualiza na possibilidade de comprá-lo ainda no lançamento ou, conforme termo coloquial, “na planta”, por preço mais atrativo. Contudo, quais seriam então as garantias desse comprador que de fato aquele empreendimento, levado ao seu conhecimento antes mesmo de iniciadas as suas obras, será realmente movido adiante pelo incorporador e, conseqüentemente, concluído, nos termos como prometido?

Como dito anteriormente, pelo instituto da incorporação imobiliária, o incorporador tem a possibilidade de alienar todo o seu produto, antes mesmo de iniciar a sua produção física, ou seja, a própria obra. Assim, indene de dúvida a preocupação em se garantir que depois de recebido o capital referente à alienação das futuras unidades autônomas, o incorporador se desincumba de promover o empreendimento tal como anunciado, garantido o direito que surge ao comprador no momento em que realiza a compra do imóvel, consistente em receber uma unidade imobiliária pronta e concluída, em plenas condições de habitabilidade.

Ora, caso as obras não viessem a ser concluídas, estar-se-ia diante de uma situação que coloca em suspeita a própria eficácia e eficiência da atividade em análise. Portanto, pode-se até mesmo afirmar que não apenas ao adquirente do imóvel a ser construído importa a conclusão do empreendimento, mas a todo o mercado imobiliário, que guarda na garantia de entrega do negócio, seu verdadeiro atrativo.

Nesta linha, pode-se afirmar que a Lei nº 4.591/64, desde a sua edição, contém alguns meios de se obter a satisfação do direito do comprador e, conseqüentemente, a eficácia da atividade, mediante a entrega do produto por ele adquirido no âmbito de uma incorporação imobiliária.

Dentre estes meios podemos destacar, como já feito por Melhim Namem Chalhub (2000)¹⁵, alguns mecanismos de defesa dos direitos dos adquirentes de unidades imobiliárias, a saber: (a) o memorial de incorporação; (b) a existência de sanções, tanto na esfera cível quanto na criminal, para o incorporador que de alguma forma viole a segurança jurídica do sistema registral; (c) possibilidade de registro do contrato de compra e venda da unidade, ou mesmo qualquer documento que ateste a oferta do empreendimento; (d) obrigação do incorporador de prestar contas periódicas acerca da evolução da obra; (e)

¹⁵ CHALHUB, Melhim Namem. *Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos*. 1ª edição. Renovar. Rio de Janeiro. 2000. p. 43.

possibilidade de destituição do incorporador por abandono da obra; e a (f) qualidade de credor privilegiado no caso de falência do incorporador.

Aprofundando-se nos mecanismos citados acima, certo é que o comprador poderá obter, em simples consulta ao Registro de Imóveis competente, sobretudo com acesso ao memorial de incorporação (documento público e obrigatório para a atividade, que pode ser solicitado por qualquer pessoa), todo o histórico do imóvel onde se dará a construção do empreendimento, além de tomar conhecimento acerca da situação financeira e jurídica do incorporador, inclusive perante órgãos públicos. Também em virtude do memorial de incorporação, o adquirente terá ciência plena da forma como o incorporador contratou o imóvel onde se dará a construção da edificação, bem como conhecerá a própria previsão orçamentária da obra.

Toda a documentação que acompanha o referido memorial de incorporação se encontra caracterizada e prevista no artigo 32 da Lei nº 4.591/64 e, mediante sua análise junto ao registro imobiliário, como dito anteriormente, o comprador poderá se orientar e se certificar que está diante de um empreendimento sólido e confiável. Portanto, se afigura de extrema importância o exame, por eventual interessado na aquisição de unidade autônoma, do documento em questão, que pode ser entendido como o elemento jurídico que esclarece as áreas privativas das unidades imobiliárias e áreas comuns do empreendimento, sua forma de utilização, dados do projeto de construção e do próprio empreendimento, informações e documentos da incorporadora e todos os outros documentos exigidos pela legislação de regência.

De outro lado, também no intuito de proteger os compradores, nossa legislação prevê a aplicação de sanções, tanto na esfera cível quanto na criminal, para o incorporador que de alguma forma viole a segurança jurídica do sistema registral. Consoante artigos 65 e 66 da Lei de Incorporações¹⁶, caracterizasse como crime contra a economia popular, promover a

¹⁶ Art. 65. É 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.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de

incorporação de empreendimento e sua exploração (inclusive através de publicidade) mediante afirmações falsas acerca das características do empreendimento, no que toca a construção da edificação e do condomínio, ou acerca da alienação das frações ideais do terreno.

Por sua vez, constitui contravenção penal do incorporador (i) a negociação de frações ideais do terreno, sem que antes reste satisfeita às exigências constantes da Lei de Incorporação Imobiliária, sobretudo a obtenção do registro de incorporação; (ii) a omissão, em qualquer documento de ajuste, de informações acerca da possibilidade de denúncia da incorporação ou a existência de ônus sobre o imóvel em que ela se dará; (iii) deixar, sem justa causa, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do término do prazo de carência para desistência da incorporação, ressalvadas as hipóteses dos parágrafos 2º e 3º do artigo 35, da Lei nº 4.591/64, de promover a sujeição do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção e da convenção do condomínio; (iv) omitir, no contrato de alienação de unidades, firmado no âmbito da construção por empreitada, a indicação do montante do orçamento atualizado da obra; e (v) a paralisação da obra, por mais de 30 (trinta) dias, ou o retardo excessivamente do seu andamento, sem justa causa.

Também como forma de proteção, ao comprador assiste, de acordo com o artigo 34 da Lei de Incorporação, a possibilidade de registro do contrato de compra e venda da unidade, ou mesmo qualquer documento que ateste a oferta do empreendimento, junto ao registro

terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - (VETADO).

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

imobiliário, ato este que lhe confere um direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

Ademais, nos termos do artigo 43, I, da Lei nº 4.591/64, o incorporador é obrigado a informar aos adquirentes, por escrito e no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra.

Lado outro, cabe ao comprador a possibilidade de destituição do incorporador caso este, após 30 (trinta) dias de abandono da obra e notificado pelo Juiz para retomá-la no prazo de mais 30 (trinta) dias, não o faça. Neste caso (artigo 34, VI, Lei nº 4.951/64), poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da sua responsabilidade civil ou penal, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na execução da obra.

Por fim, a Lei de Incorporação Imobiliária ainda prevê, no caso de falência do incorporador e não sendo possível aos adquirentes a execução da obra, a qualidade de credor privilegiado aos compradores, na execução concursal.

A par de todos estes mecanismos de proteção dos adquirentes, ainda temos outro importante meio de defesa dos interesses dos compradores em suas relações diretas com os incorporadores. Isto porque, com o advento da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que instituiu o sistema de proteção das relações de consumo em nosso ordenamento, temos que os princípios gerais trazidos pelo CDC, no qual se destacam a boa-fé objetiva, a transparência, equivalência das prestações e a função social dos contratos, como bem já assinalou Carlos Roberto Gonçalves (2007)¹⁷, passaram a incidir sobre as relações negociais em geral, independente de sua natureza (cível, comercial ou consumerista), aumentando a incidência de normas regulamentadoras nas relações havidas entre particulares, na qual se insere aquela havida entre o incorporador e o adquirente.

Sabe-se que o CDC criou para o ordenamento privado uma norma de caráter geral, responsável pela inserção, nas relações obrigacionais, da justiça e da função social dos contratos. Dessa forma, chegou-se a uma maior equivalência da relação contratual, capaz de evitar que o comprador sofra inúmeros abusos por parte do incorporador.

Contudo, mesmo diante das proteções anteriormente mencionadas, com base na própria Lei de Incorporação e no CDC, já fomos testemunhas de ocasiões na qual a situação jurídica do incorporador chegou ao ponto de provocar a paralisação de inúmeros empreendimentos em andamento, quebrando a expectativa de milhares de adquirentes de receber uma determinada unidade imobiliária pronta e acabada, em estado de habitabilidade,

¹⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 4ª edição. São Paulo. Ed. Saraiva. p.9 e 10.

colocando em cheque as mais variadas perspectivas democráticas, incidentes sobre as relações privadas, no âmbito de um Estado Democrático de Direito.

Exemplo desta situação foi o complexo caso da Encol S.A. na década de 1990 que, após indícios de irregularidades financeiras e fiscais, teve ajuizado pedido de concordata, instituto que então vigorava em nosso país. Não obstante a concessão da concordata, a incorporadora não foi capaz de saldar seu passivo, vindo então a decretação de sua falência. Estima-se que a quebra da Encol tenha deixado paralisadas mais de 700 (setecentas) obras em todo o país, com cerca de 42.000 (quarenta e duas mil) unidades imobiliárias adquiridas por terceiros, ainda pendentes de conclusão.

Viu-se, dessa forma, que as proteções então existentes no direito brasileiro não eram suficientes para garantir aos compradores que os empreendimentos onde se inseriam suas futuras moradias, seriam de fato concluídos e, conseqüentemente, entregues.

Diante desta situação, surgiu o conceito de afetação do patrimônio dos empreendimentos imobiliários, sob a égide da incorporação imobiliária, a fim de garantir a sua solidez e certeza, sobretudo para se dar a proteção que mereciam os direitos dos compradores.

Sobre este ponto, Arnaldo Rizzardo (2011)¹⁸ nos relata que:

Sabe-se que a ideia de afetação se inspirou na necessidade de tutela especial dos direitos dos adquirentes de móveis (*sic*) em construção. O Instituto dos Advogados Brasileiros - IAB - encaminhou à Câmara dos Deputados uma indicação, propondo que a incorporação seja considerada como um patrimônio de afetação. Surgiram, desse ponto, quatro projetos de lei, com várias divergências estruturais entre eles. Todavia, o Poder Executivo editou a Medida Provisória n. 2.221, de 04.09.2001, que se dividia em três partes estruturais: a primeira, instituindo a incorporação imobiliária como patrimônio de afetação; a segunda, estabelecendo o modo de constituição do patrimônio e a organização do negócio e dos mecanismos de controle da obra pelos adquirentes; e a terceira, cuidando dos efeitos da afetação, com a indicação de procedimentos a serem implementados pelos adquirentes na assunção do empreendimento, na sua execução, com a previsão de efeitos nas eventualidades de atrasos e de falência do incorporador. Vários outros assuntos correlatos foram tratados e disciplinados. Desde logo surgiram emendas, no sentido da supressão de alguns dispositivos relativamente à transferência das dívidas aos adquirentes; à limitação das obrigações transferidas ao valor contratado na compras das unidades; e à incidência imediata da afetação, ou à sua ocorrência tão logo instituída a incorporação, de modo a incidir *ope legis* e compulsoriamente. Veio apresentado um projeto de lei, por proposta do Governo, que ficou registrado sob n. 3.605, e fundido a outro projeto, em trâmite na Câmara dos Deputados, deu-se a sua aprovação, sem grandes debates, e convertendo-se a Lei n. 10.931/2004.

¹⁸RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2011. p. 339.

Por esta lei, ficou revogada a Medida Provisória n. 2.221, e introduziram-se acréscimos e modificações na Lei n. 4.591/1964.

O citado autor¹⁹ nos demonstra, ainda, que a teoria da afetação surgiu com a finalidade de prestar, com mais efetividade, meios para a conclusão das obras de uma edificação em condomínio horizontal, criando-se verdadeiro mecanismo de segurança aos compradores.

Portanto, foi através da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a qual passaremos a analisar a seguir, que se institui no direito brasileiro, notadamente na atividade de incorporação imobiliária, instrumentos eficientes e eficazes na defesa dos interesses dos compradores de unidades imobiliárias, com a finalidade de garantir a estes a conclusão das obras do empreendimento predial em que se insere sua unidade habitacional. Trata-se, assim, de inovação de suma importância em nosso ordenamento, a qual guarda estrita observância aos preceitos de justiça e democracia, como veremos adiante.

3. Do patrimônio de afetação

Inicialmente, cumpre discorrer acerca da teoria da afetação e seu perfeito cabimento na atividade de incorporação imobiliária.

Conforme se extrai da referida teoria, é possível a separação patrimonial de determinada pessoa, para fins de vinculá-lo a algum escopo. Concebe-se uma espécie de separação ou divisão do patrimônio pelo encargo conferido a certos bens, atrelando-o a um fim específico.

Em outras palavras, a teoria da afetação afirma ser perfeitamente possível a existência de partes patrimoniais sob titularidade de uma mesma pessoa, formadas com a única intenção de se obter determinados fins ou, ainda, para viabilizar alguma exploração econômica.

Segundo ensina Melhim (2005)²⁰:

Para esse fim [*finalidade da afetação*], não é necessário que o bem objeto da afetação seja retirado do patrimônio do titular, mas, sim, que seja vinculado a determinada finalidade, sempre mediante expressa autorização legal, estando compreendidos nesta teoria o bem de família, o dote, as rendas vitalícias, as substituições etc.

Implica a afetação que os credores vinculados ao patrimônio especial têm ação somente sobre bens dele integrantes, com exclusão dos outros bens do patrimônio do devedor, ou significa que esses credores têm preferência sobre os bens afetados.

¹⁹ Obra citada. p. 331.

²⁰ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Renovar. 2005. p. 76.

E não se olvide dizer que a referida teoria violaria a unicidade do patrimônio vez que, conforme já dito por Caio Mário (1995)²¹:

Não obstante a separação de tais acervos ou massas, o patrimônio do indivíduo há de ser tratado como unidade, em razão da unidade subjetiva das relações jurídicas.

(...)

Separados do patrimônio, e afetados a um fim, são tratados como bens independentes do patrimônio geral do indivíduo. A afetação, porém, implicará composição de um patrimônio sem se verificar a criação de uma personalidade, como se dá com as fundações. Caso contrário, eles se prendem a um fim, porém continuam encravados no patrimônio do sujeito. Não há, pois, razão para romper com a concepção tradicional da unidade do patrimônio, massas de bens objetivamente considerados: bens dotais, bens de ausentes, bens da herança etc.

Assim, diz-se ser o patrimônio de afetação uma universalidade de direitos e obrigações reservada ao implemento de certa função, sem, contudo, deixar de ser associado ao patrimônio geral da pessoa a qual pertence.

Por esta razão, é imprescindível expressa previsão legal para o seu cabimento, vez que se verifica a relativização do princípio pelo qual o patrimônio do devedor responde como um todo por suas obrigações.

Aplicando-se a teoria da afetação na incorporação imobiliária, teremos que o incorporador, sujeito que adquire um terreno em seu nome, com a intenção de ali construir determinado empreendimento, lança sobre este uma afetação patrimonial, consistente na consecução da própria incorporação, com o objetivo de garantir a finalização da obra e a entrega das unidades imobiliárias aos seus respectivos compradores.

Dessa forma, o patrimônio de afetação, no âmbito da incorporação imobiliária, tem por finalidade proteger a incorporação objeto da afetação dos riscos patrimoniais das demais atividades da incorporadora, inclusive outras incorporações, possibilitando que fracassos financeiros em outros negócios não desestabilizem a incorporação afetada. Certo, pois, que o patrimônio de afetação permite que esta determinada incorporação, responda unicamente por suas próprias obrigações.

Vale dizer, ainda, que a afetação cairá tão-somente sobre o objeto da referida incorporação, perfeitamente delimitado segundo o memorial de incorporação (do qual já discorreremos), arquivado perante o registro de imóveis competente.

²¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 17ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 1995. p. 248.

Perfeitamente cabível, assim, a afetação patrimonial no âmbito das incorporações imobiliárias.

Percebe-se, portanto, que o patrimônio de afetação, instituído pela Lei nº 10.931/04, responsável pela inserção dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, confere condições de autonomia material a cada incorporação, evitando que negócios mal realizados pela incorporadora coloquem em risco este empreendimento. Trata-se, assim, de garantia de conclusão das obras e entrega das unidades imobiliárias.

Leandro Leal Ghezzi (2007)²² afirma que:

Em suma, o patrimônio de afetação constitui um patrimônio especial, vinculado exclusivamente à satisfação dos direitos dos adquirentes e dos credores específicos de uma determinada incorporação imobiliária. Através dele, cada grupo de adquirentes de unidades autônomas fica protegido contra eventuais consequências negativas de outros empreendimentos do incorporador.

Embora a Lei de Incorporações Imobiliárias e o Código de Defesa do Consumidor estipulem diversas garantias aos compradores, como foi demonstrando no tópico anterior, certo é que nenhuma delas se assemelha a garantia prestada pelo patrimônio de afetação, o qual tem sim o intuito de assegurar aos adquirentes de futuras unidades imobiliárias, que o prédio será efetivamente construído e finalizado, com a entrega dos imóveis tal como pactuado com a incorporadora.

Para tanto, o patrimônio de afetação é instituído a qualquer momento, por meio de registro no cartório de imóveis competente e, como já dito, é responsável pela criação de uma restrição patrimonial, a fim de que os recursos daquela incorporação específica não se comuniquem com o restante do patrimônio da incorporadora, ficando voltados unicamente ao empreendimento sob o qual é imposta.

Na prática, tem-se que a incorporação afetada contará com contabilidade própria, separada do restante da contabilidade da incorporadora, ficando fácil realizar o controle das movimentações financeiras do empreendimento, bem como ter acesso, de forma periódica, a todo o andamento da obra. E, para realizar esta função de fiscalização, a lei impõe a nomeação de uma comissão de representantes dos adquirentes das futuras unidades autônomas, a qual é garantida todo o acesso a contabilidade da obra. Fica, assim, a incorporadora obrigada a prestar contas a comissão de representantes.

²² GHEZZI, Leandro Leal. *A Incorporação Imobiliária à Luz do código de Defesa do Consumidor e do Código Civil*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais. 2007. p. 200.

E, no caso de insucesso da incorporadora, inclusive na sua falência, esta comissão de representantes ficará investida de poderes para assumir a administração da obra, independente de intervenção judicial. Este direito também será assegurado à comissão no caso de atraso injustificado da obra, ou mesmo no seu abandono.

Nestas situações, a comissão assumirá diretamente a administração da incorporação, devendo proceder a alienação das unidades ainda em poder da incorporadora, através de leilão extrajudicial, angariando fundos para o prosseguimento das obras com ampla autonomia. E, no caso de falência da incorporadora, o empreendimento ficará imune aos seus efeitos, devendo todo o capital levantado com a venda das unidades, ser aplicado diretamente na incorporação.

Conforme se dá a afetação patrimonial no âmbito das incorporações imobiliárias, ela se perfaz de verdadeiro mecanismo de proteção dos direitos dos adquirentes de futuras unidades imobiliárias, sendo excelente meio de resolução de litígios advindos de descuidos financeiros das empresas atuantes no ramo.

Segundo Melhim (2000)²³:

Nos termos em que foi concebido, o regime de afetação da incorporação imobiliária constitui importante mecanismo de resolução extrajudicial de problemas decorrentes do desequilíbrio econômico-financeiro da incorporação, na medida em que, independente de intervenção judicial, possibilita aos adquirentes substituir o incorporador na administração do negócio e prosseguir a obra. Caso venha a ocorrer a falência da incorporadora, os créditos vinculados à incorporação afetada não estarão sujeitos a habilitação no Juízo de falência, devendo ser satisfeitos com as receitas da própria incorporação, cuja administração passa a ser conduzida pela comissão de representantes dos adquirentes, com a autonomia em relação ao processo falimentar.

Contudo, não obstante todo o benefício que a afetação patrimonial traz para a incorporação, sobretudo para os adquirentes, tem-se que a opção pelo seu emprego ou não caberá unicamente à própria incorporadora. Trata-se, portanto, de mera faculdade do incorporador. Assim, pode-se questionar qual seriam então os efeitos atrativos para o incorporador, a fim de que seja feita a opção por sua utilização, tendo em vista que nascerá para ele a obrigação de prestar contas de todo o negócio à comissão de representantes dos adquirentes.

Destacamos dois pontos cruciais para sua utilização pelas incorporadoras. A uma, porque o emprego do patrimônio de afetação, verdadeiro mecanismo de proteção dos

²³ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Renovar. 2005. p. 63.

compradores, com defendido acima, torna em muito vantajoso o empreendimento, elevando-o à condição de um investimento bem mais atrativo, o que poderá contribuir para o sucesso da venda de unidades autônomas. Em se deparando com um empreendimento sujeito a afetação patrimonial, e outro sem a sua utilização, certamente o investidor optará pela aquisição da unidade no primeiro empreendimento. A duas, porque são criados benefícios na esfera tributária para a incorporadora, o que também contribuirá para o maior sucesso financeiro do empreendimento, possibilitando que ele se torne mais lucrativo.

Portanto, não apenas aos adquirentes de futuras unidades imobiliárias se faz atrativo o patrimônio de afetação, mas também a própria incorporadora, que tirará diversos benefícios da sua utilização, bem como afirmará a eficácia da atividade.

4. Conclusão

Como vimos anteriormente, embora a legislação que rege a atividade de incorporação imobiliária sempre tenha se preocupado em criar mecanismos de proteção aos adquirentes de futuras unidades imobiliárias em condomínios horizontais, contra os incorporadores irresponsáveis e aventureiros, questão fortalecida com a inserção, em nosso ordenamento jurídico, do sistema de proteção das relações de consumo, somente com advento da Lei nº 10.931/04, que instituiu o regime do patrimônio de afetação a tal atividade, é que surgiu verdadeiro meio de garantir a conclusão das obras do empreendimento, e a consequente entrega das unidades autônomas.

Até a entrada em vigor da referida norma, não tínhamos meios plenos e eficazes de garantir a solidez dos condomínios edilícios em construção, algo inaceitável em um Estado Democrático de Direito. E tal atividade é de extrema importância para a sociedade como um todo, tendo em vista o relevante interesse social de sua execução, razão pela qual se fazia de extrema necessidade adaptar tal instituto aos novos preceitos democráticos trazidos pela Carta Magna de 1988. Embora se trate de relação eminentemente de direito privado, impraticável admitir qualquer afastamento da atividade em questão dos preceitos constitucionais hodiernos.

Ademais, é fácil compreender que o sistema de proteção dos adquirentes, originalmente apresentado pela Lei nº 4.591/64, se revela de todo falho, em virtude da dificuldade de se precisar e superar os riscos patrimoniais dos compradores, face à complexidade da composição da atividade de incorporação imobiliária, bem como a dificuldade de acompanhamento e controle, pelos adquirentes, de todas as etapas das obras e do emprego de recursos financeiros pela incorporadora.

Contudo, a natureza da atividade de incorporação imobiliária se adéqua perfeitamente a teoria da afetação, tornando-se amplamente possível o seu emprego, situação que, como visto no presente estudo, se perfaz de verdadeiro mecanismo de proteção dos direitos dos adquirentes de futuras unidades imobiliárias, na medida em que se revela como a melhor estrutura capaz de garantir a finalização das obras do empreendimento, com a entrega das unidades autônomas aos seus respectivos adquirentes, tal como pactuado com a incorporadora.

Pode-se dizer, portanto, que no atual cenário da atividade de incorporação imobiliária, o instituto do patrimônio de afetação se revela como a melhor garantia, para os compradores, da conclusão do empreendimento imobiliário, além de se prestar como instrumento apto a observância dos valores constitucionais adotados em nosso ordenamento jurídico. Embora se trate de uma faculdade do incorporador, a utilização e observância do regime instituído pela Lei nº 10.931/04 se revela de todo oportuno, elevando o sucesso do ramo da construção civil e garantido aos compradores, total transparência na sua execução. Indubitável, portanto, a utilidade do instituto em questão, garantidor dos direitos fundamentais dos compradores na relação ora tratada.

5. Bibliografia

Brasil. Lei nº 4.591/64. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Brasil. Lei nº 10.931/04. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação Imobiliária à Luz do CDC*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Saraiva. 2002.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Renovar. 2005.

CHALHUB, Melhim Namem. *Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos*. 1ª edição. Renovar. Rio de Janeiro. 2000.

GHEZZI, Leandro Leal. *A Incorporação Imobiliária à Luz do código de Defesa do Consumidor e do Código Civil*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais. 2007.

FILHO, Vicente De Paula Marques; DINIZ, Marcelo De Lima Castro. *Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar*. 1ª edição. Curitiba. Ed. Juruá. 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 4ª edição. São Paulo. Ed. Saraiva. 2007.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Direito à moradia*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Atlas. 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 17ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 1995

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Revista de Direito Imobiliário*, nº 4. Revista dos Tribunais. São Paulo. 1979.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2001.

PEREIRA, Luís Portella. *A função social da propriedade urbana*. 1ª edição. Porto Alegre. Ed. Síntese. 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Forense. 2011.

Quarta Turma do STJ, REsp 299445/PR, relator Ministro Ruy Rosado De Aguiar, j. 17.05.2001, in DJ 20.08.2001 p. 477. E RSTJ vol. 156 p. 374.

SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Aplicação dos direitos fundamentais nas relações entre particulares e a boa-fé objetiva*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Lumen Juris. 2006.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado*. 8ª edição. Porto Alegre. Ed. Livraria do Advogado. 2007.

SILVA, Virgílio Afonso da. *A constitucionalização do direito: os direitos fundamentais nas relações entre particulares*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Malheiros. 2005.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *Direito à moradia e de habitação*. 2ª edição. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais. 2008.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. *Da Incorporação Imobiliária: Implementação do Direito Fundamental à Moradia*. 1ª edição. São Paulo. Ed. Quartier Latin. 2008.