

Alexis M. Cavichini

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª edição
revista e atualizada

2026



EDITORA
JusPODIVM

www.editorajuspodivm.com.br

6

DAS MODALIDADES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é um feixe de obrigações, coexistindo diversos pactos e contratos coligados. O registro da promessa de compra e venda de frações ideais, por exemplo, dá origem a negócios jurídicos distintos, porém conexos, como a aquisição de fração ideal de terreno e o contrato relativo à construção.¹

O tipo de feixe de obrigações a serem assumidas pelo incorporador é bastante variado e depende em grande parte da modalidade de incorporação que será utilizada pelo empreendedor. A lei de regência das incorporações disciplina três modalidades básicas: contrato a preço fechado, contrato por empreitada e contrato por administração.

Na primeira, existe a contratação da venda da unidade futura e da edificação ao mesmo tempo, sendo esta por conta e

1. SANTOS, 2012, p. 290.

risco do incorporador. Nas duas últimas modalidades, existe uma separação entre a venda da fração ideal e a contratação da edificação.

A conveniência de se escolher por uma ou outra modalidade é do incorporador, que, conforme seu planejamento consciente e por um cálculo de risco e retorno, irá se decidir pela aplicação de uma forma ou de outra. Claro que, enquanto a escolha da modalidade é do incorporador, o adquirente poderá escolher se adquire uma unidade nas condições ofertadas. Desta maneira, o mercado chega a um equilíbrio entre a expectativa dos incorporadores e o desejo dos adquirentes.

A escolha da modalidade deverá estar plasmada no memorial de incorporação, permitindo ao pretense futuro adquirente possuir uma noção mais aguçada das obrigações e dos direitos que possuirá, caso venha a comprar uma fração ideal.

No presente capítulo serão esmiuçadas as diferentes modalidades de incorporação, todas elas dentro de tópico próprio. Cada modalidade possui características próprias, com alto impacto jurídico na incorporação.

É interessante observar, antes de adentrar nas modalidades de incorporação imobiliária, que, qualquer que seja a modalidade, poderá o incorporador se utilizar da faculdade do artigo 6º da Lei 4.864 e desdobrar a incorporação imobiliária em diversas sub-incorporações, caso se trate de um conjunto de edificações.

6.1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA A PREÇO FECHADO

A incorporação a preço fechado é sem dúvida a modalidade de incorporação imobiliária de mais fácil compreensão. Nela, o incorporador vende a fração ideal e ele mesmo

contrata com o adquirente a entrega das unidades, a prazo e a preços certos, sejam esses determinados ou determináveis.²

Não existe aqui separação entre o preço de venda da fração ideal e o preço de construção. O preço pago pelo adquirente já inclui ambos os aspectos, de maneira que não há cindibilidade contratual entre tais obrigações.

A respeito dessa modalidade, com muita propriedade ensinava Chalhuh:

É a modalidade que se utiliza nas hipóteses, muito frequentes, em que o incorporador assume o risco da construção, estabelecendo desde logo o preço final da unidade e obrigando-se a entregá-la concluída e averbada no Registro de Imóveis. Nesse caso, o incorporador outorga um contrato de promessa de compra e venda no qual se convencionou sua obrigação de transmitir a propriedade da futura unidade, com a obrigação do adquirente, na contrapartida, de pagar-lhe o preço em parcelas. É promessa de venda de coisa futura, a preço certo, também vulgarmente conhecido como venda a preço fechado.³

Enquanto que o adquirente possui como obrigação principal o pagamento das parcelas convencionadas, o incorporador possui um feixe de obrigações variadas.

Percebemos já nesse momento a complexidade do negócio jurídico da incorporação imobiliária a preço fechado e seus contratos conexos. Não existe aqui apenas mero direito obrigacional em jogo, como também não há apenas mera compra

2. BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 43.

3. CHALHUB, 2017, p. 187.

e venda. Em realidade, ao mesmo tempo que existe a venda da fração ideal objeto da incorporação, existe também a assunção de obrigação por parte do incorporador em edificar.

O adquirente poderá, querendo, registrar no cartório de registro de imóveis competente a promessa de venda ou até mesmo a compra e venda “definitiva” da fração ideal que corresponderá a unidade. Porém, a outorga da escritura de compra e venda não põe fim às obrigações do incorporador-vendedor. Ele deverá prosseguir até a entrega efetiva das unidades terminadas, o que se dá com a concessão do habite-se pela autoridade municipal.

Importante notar que, apesar do nome doutrinariamente dado a essa modalidade, de incorporação imobiliária a preço fechado, o preço não é necessariamente determinado, já que, por expressa dicção legal, ele pode ser determinável, ou seja, conforme condições a serem apuradas no futuro. Além disso, existe a possibilidade muito frequente de correção monetária ao longo da incorporação, especialmente para compensar perdas inflacionárias.

De qualquer maneira, a edificação das unidades é feita por conta e risco do incorporador, que terá o ônus em caso de eventual reajuste nos custos da obra e terá o bônus no caso de eventual queda nos preços. O reajuste no preço é permitido apenas se houver sido expressamente pactuado.⁴

É compreensível o fato desta modalidade de incorporação ser tão comum. Deve-se em grande parte pela sua fácil assimilação pelo comprador, uma vez que o mesmo não terá que

4. BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 43, V.

acompanhar o desenvolver da obra, seu fluxo financeiro e físico tão de perto quanto teria em outras modalidades de incorporação imobiliária. Assim, entendemos esse tipo de incorporação como o que possui maior facilidade de venda ao público.

Deve-se notar que os adquirentes são normalmente leigos em obras e a contratação de uma incorporação por preço fechado tem a comodidade de deixar os riscos da empreitada para o incorporador, que via de regra é profissional e entende com muito mais clareza todos os processos envolvidos.

A vantagem desta modalidade para o incorporador é que o mesmo possui uma previsibilidade de fluxo financeiro bastante grande, conjugando-se ao fato da expertise do mesmo em negócios do gênero (presume-se essa expertise, pois se trata de um profissional), o que possibilita que o mesmo consiga maximizar seus ganhos obtidos na incorporação imobiliária.

A desvantagem para o incorporador é concentrar em suas mãos praticamente todos os riscos envolvendo o empreendimento, uma vez que será ele o responsável por transformar em realidade o projeto apresentado no memorial. Em outras modalidades, o incorporador poderá vender as frações ideais e deixar a execução do projeto a cargo de uma terceira pessoa. Nestas outras modalidades, existe uma diluição do risco associado ao empreendimento.

6.2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA POR EMPREITADA

Na modalidade de incorporação imobiliária dita por empreitada a fração ideal do terreno é alienada, ao mesmo tempo em que se contrata a construção por preço global. Essa modalidade é regulamentada pelos artigos 55 a 57 da lei de incorporações.

A construção, também chamada de empreitada, pode ser realizada pelo próprio incorporador ou pode ser contratada junto a terceiro. Mais uma vez fica evidente o caráter da incorporação como negócio jurídico complexo, que importa diversos desdobramentos obrigacionais. No caso desta modalidade de incorporação, a empreitada é um contrato coligado.

O contrato de empreitada é um contrato típico, ou seja, definido pela legislação. Sobre esse contrato, muito bem aduz Sílvio de Salvo Venosa:

O contrato de empreitada, ou contrato de obra como prefere denominar o direito comparado, possui ampla importância no mundo jurídico, pois são muitos os fins por ele alcançados, principalmente, mas não exclusivamente, no campo da edificação. Encontra-se primordialmente ligado à construção civil, daí a sua relevância econômica. Pelo contrato de empreitada, uma das partes, denominado empreiteiro, empresário ou locador, obriga-se a executar uma obra, mediante o pagamento de um preço que outra parte, denominada dono da obra, comitente ou locatário, compromete-se a pagar.⁵

A empreitada é, portanto, um contrato de importância econômica relevante, especialmente levando-se em conta que o empreiteiro terá a obrigação de edificar aquilo que foi projetado, tarefa bastante custosa e que envolve, por si só, diversas relações jurídicas, como a contratação da mão de obra, da compra do material e serviço de terceirizados.

Se, de um lado, a empreitada se aproxima da incorporação por preço certo, pois a construção é feita por valor previamente

5. VENOSA, 2010, p. 221.

estabelecido (determinado ou determinável). Porém, por outro lado, a modalidade da empreitada se afasta do preço certo, uma vez que existe uma cisão entre o preço pago pela fração ideal e a contratação da construção.

Essa separação entre o preço pago pela fração ideal e a construção, enquanto diferencia essa modalidade da incorporação por preço certo, a deixa mais próxima nesse aspecto da incorporação dita por administração, que será objeto de estudo mais detalhado no próximo tópico do presente trabalho. Caio Mário, analisando ambas as formas de incorporação, entende que os dois critérios são bons, mas não deixa de fazer críticas:

É evidente que, em tese, ambos critérios são bons. A *empreitada* permite saber, de antemão, em quanto a obra ficará, muito embora a sua aplicação na época inflacionária suscite um risco maior pelo qual o empreiteiro pode estimar tão alto que acabe por trazer ao adquirente condições onerosas demais ou que o faça aquém das metas e acabe por sacrificar-se e sofrer prejuízo. A *administração* assegura ao adquirente a justeza do preço em relação ao custo real, embora o traga em constante incerteza, porque as elevações de salário e o aumento nos preços dos materiais às vezes são tão bruscos e sensíveis que deslocam para níveis muito altos as prestações ajustadas.

Ambos os critérios, entretanto, constituíam fontes de abusos, a que não conseguiam escapar os mais previdentes. E foram tais deformações uma das causas do desprestígio e da desmoralização que alcançou o negócio da incorporação, encarado com as mais justas desconfianças, pelo risco anormal que veio a proporcionar.⁶ (grifos do autor)

6. PEREIRA, 2014, p. 288.

Essa crítica efetuada pelo renomado autor é válida, uma vez que a incorporação imobiliária passou por um período bastante grande de desconfiança, em grande parte ocasionada por sucessivas crises financeiras que paralisavam as obras. Como já visto alhures nesse trabalho, essa desconfiança sobre o instituto levou à criação legislativa do patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias.

Sendo o construtor o próprio incorporador, ele celebrará com o adquirente o contrato de construção. No entanto, caso o construtor seja pessoa diversa do incorporador, o contrato de construção pode ser firmado separadamente entre o construtor e o adquirente ou pode ser firmado entre o construtor e o incorporador, e “à medida que forem sendo vendidas as frações ideais do terreno, o adquirente vai se sub-rogando nos direitos e nas obrigações do contrato de construção.”⁷

Assim, percebe-se que na incorporação por empreitada os riscos do preço da construção correm por conta do empreiteiro, que, como visto, pode ser o incorporador ou terceiro.

6.3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA POR ADMINISTRAÇÃO

A incorporação por administração, última das modalidades analisadas, encontra-se regulamentada nos artigos 58 e seguintes da lei de regência das incorporações imobiliárias. Essa modalidade também é chamada por vezes de incorporação a preço de custo.

Nesta modalidade de incorporação existe, tal como na incorporação por empreitada, uma separação entre a venda da

7. CHALHUB, 2017, p. 195.

fração ideal e a contratação da construção. No entanto, não existe aqui, diferentemente das modalidades por empreitada ou por preço certo, um preço determinado ou determinável do valor global a ser gasto na obra.

Isso porque os responsáveis pela administração da construção serão os próprios adquirentes, por meio da comissão de representantes dos mesmos. O valor a ser gasto na obra dependerá das despesas efetuadas sob a batuta da comissão de adquirentes.

Será formado um condomínio de adquirentes, que elegerá uma comissão, e esta irá contratar o construtor para a execução dos serviços. Deve-se notar que todas as faturas, duplicatas e documentos serão emitidos em nome dos adquirentes, conforme ditame legal. Além disso, as contribuições para a construção serão depositadas em conta aberta em nome do condomínio formado.⁸

Tal ditame legal é bastante interessante, pois normalmente vemos os adquirentes apenas como consumidores. Aqui vemos uma situação onde os adquirentes acabam por se colocar em uma posição que seria inerente ao empresário, assumindo responsabilidades perante fornecedores, prestadores de serviços e outros.

Tema sempre bastante delicado é a continuidade do fluxo financeiro necessário à obra. A obra consome, normalmente, recursos de monta, com aquisição dos materiais e o pagamento da mão de obra. Para garantir que a comissão de representantes possua os recursos financeiros, a lei outorgou-lhe poderes especiais:

8. BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 58.

Além disso, ainda para manter o fluxo financeiro necessário à continuidade da obra, a lei conferiu a Comissão de Representantes poderes para, em caso de mora, adotar procedimentos céleres de cobrança e, até mesmo, poderes para promover a venda da fração ideal e das acessões do adquirente inadimplente, visando recompor o fluxo da arrecadação do condomínio.

O procedimento é regulado pelo art. 63: havendo atraso de pagamento das parcelas por noventa dias, ou de 3 prestações, o adquirente em mora será notificado pela Comissão de Representantes para pagar os valores em atraso no prazo de dez dias, contados do recebimento da notificação; expirado o prazo sem que o adquirente tenha efetivado o pagamento, a Comissão de Representantes estará autorizada a promover a venda da fração ideal e das acessões, de que seja titular o adquirente inadimplente, mediante público leilão. O valor apurado no leilão é utilizado para satisfação do crédito do condomínio, entregando-se ao adquirente em mora o saldo que remanescer, depois de deduzidas as despesas ou débitos fiscais (art. 63 e parágrafos).⁹

Percebemos que a comissão de adquirentes possui em suas mãos um instrumento célere de recuperação do valor devido, sendo essa execução de crédito promovida de maneira extrajudicial. Caso a apuração dependesse de uma execução promovida pelo judiciário, fatalmente essa iria demorar demasiadamente, prejudicando a esfera jurídica dos adquirentes adimplentes, pois haveria falta de valores para se concluir a obra dentro do cronograma planejado.

9. CHALHUB, 2017, p. 199.

7

DA AQUISIÇÃO DE TERRENO MEDIANTE PERMUTA

Apresenta-se uma das formas do incorporador obter o terreno sobre o qual será erguido a incorporação sem dispender recursos com aquisição do terreno. No presente capítulo, será feita uma exposição das características e seus requisitos mínimos necessários inerentes ao instituto da permuta comparando-se a compra e venda de acordo como previsto no Código Civil.

7.1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Com a dificuldade de se encontrar novas áreas para o desenvolvimento de empreendimentos, tornou-se muito comum a negociação com o proprietário de uma ou mais unidades futuras como parte do pagamento da aquisição do terreno onde será erigida a futura incorporação.

Há um ganho recíproco, posto que o valor agregado ao terreno com a incorporação o valoriza financeiramente e socialmente. A valorização do bem recebido em permuta possui muitas vezes superior valor econômico, valendo mais do que se obteria pela venda em dinheiro, pois se agrega ao bem recebido o sobre preço que o antigo proprietário irá exigir por estar exposto aos riscos da incorporação.

Para o incorporador ou loteador o benefício reside na desnecessidade de alavancar crédito para a aquisição do imóvel, ou se descapitalizar frente ao aquecimento do mercado, o que refletirá na diminuição do custo da obra pois os encargos financeiros de crédito serão poupados e absorvidos pela permuta.¹

Não apenas terrenos de terra nua são permutados. Podem ser permutados também imóveis já construídos, como no caso de casas localizadas nos centros urbanos onde inexistem terrenos livres. Juntam-se, por exemplo, vários imóveis com construção, sendo estes demolidos. Em seu lugar, poderá ser erigido o prédio no qual se destinará uma ou mais unidade ao proprietário do terreno de acordo com o que tenha sido acordado.

Por esta razão que Arnaldo Rizzardo frisa que “é a falta de espaço e a perspectiva de ganhos garantidos, os titulares de casas em zonas altamente valorizadas preferem a entrega do imóvel em troca de área útil, representada em duas ou mais unidades”²

-
1. SOUZA, Sylvio Capanema de. *Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. V. VIII, p. 15.
 2. RIZZARDO, 2019, p. 510.

A questão da permuta de terreno para posterior concretização do contrato com a entrega de unidades futuras guarda certas nuances que não podem passar despercebidas pelos juristas, pois são corriqueiras as dúvidas sobre a possibilidade de permuta da unidade imobiliária futura que será dada como quitação de parte do preço de aquisição do terreno onde será erigido o empreendimento.

A permuta ou troca é pouco discorrida na legislação, o que implica que cabe ao jurista a tarefa de combinar a doutrina, jurisprudência e analogia que o instituto guarda com a compra e venda para assim preencher os espaços que a norma deixou propositadamente para os aplicadores do direito.

7.2. CONCEITUAÇÃO

Permutar é trocar um bem por outro, excepcionando a troca por qualquer bem que não seja dinheiro, nesta hipótese se configuraria uma compra e venda. Outros vernáculos guardam a mesma significação do termo permuta, possuindo como sinônimos barganha, câmbio, escambo, comutação, permutação, mútuo. No caso do Direito o mútuo tem aplicação distinta da permuta. Embora no dicionário seja sinônimo desta³, o legislador optou pelos termos troca ou permuta escrito no Capítulo II, do Título VI, do Código Civil, e no artigo 39 da Lei nº 4.591/64, objeto do presente capítulo.

3. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de Direito Civil*. 4. ed. Editora Saraiva. São Paulo, 2020. p. 1.070.

Como bem explica Marcelo Terra, o contrato de permuta é considerado na história da economia dos povos a primeira espécie de forma de transações, até a construção de um bem único com unidade monetária (dinheiro), cujo surgimento faz diminuir consideravelmente a prática das permutas. Vindo a ressurgir no pós-primeira guerra mundial, quando há um enfraquecimento de força do valor econômico do dinheiro, ressurge a figura da permuta de imóveis por área a ser construída no local.⁴

Pontes de Miranda colabora com o entendimento sobre o tema, dizendo que quando a troca se faz presente “sempre que se presta direito de propriedade, ou posse, e se contrapresta outro direito de propriedade, ou posse, ou qualquer outro direito, inclusive o direito a alguma quantia certa”.⁵

Antiquíssimo negócio jurídico, a permuta foi conceituada por Laureano Arturo Moreira, com uma exemplificação casuística cuja explicação de priscas eras bem ilustra o descrito na situação do artigo 39, da Lei nº 4.951/64: “*el propietario de un terreno conviene con una empresa constructora el aporte de inmueble para que contruya sobre él un edificio(...) y a entregarle al titular del terreno, em compensación, determinadas unidades del edificio*”.⁶

4. TERRA, Marcelo. Permuta de Terreno por Área Construída. IRIB, RDI nº 27. Janeiro/junho de 1991.

5. PONTES DE MIRANDA. V. 39 1972, p. 378. apud LOBO, PAULO. *Direito Civil. Contratos*. 1. ed. Ed. Saraiva. São Paulo, 2011 p. 272.

6. MOREIRA, Laureano Arturo, *Contratos sobre Departamentos en Construcción*, tomo 1, Editora Abaco. Buenos Aires, 1985. p. 21 in TERRA, Marcelo, Permuta de Terreno por Área Construída. IRIB, RDI nº 27. Janeiro/junho de 1991.

Arnoldo Wald, quando define a permuta, a entende como “a transferência da propriedade do bem de um permutante ao outro e a simultânea transferência de outro bem do segundo ao primeiro”⁷, como se verá a seguir tal simultaneidade não impede do recebimento futuro como o previsto na Lei nº 4.951/64.

7.3. PREVISÃO LEGAL

A permuta ou troca tem no Código Civil de 2002, no artigo 533, a disposição de que deve seguir aquilo que compete ao contrato de compra e venda “Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda”⁸.

Já a permuta de terreno por unidades futuras é denominada por Pedro Avvad como “permuta no local”, que, em seus dizeres, é: “um negócio jurídico criado pela Lei nº 4.591/64 – e que significa a celebração de promessa de venda do terreno (no todo ou em parte) com o pagamento do preço (total ou parcial) realizado através da promessa de construir e entregar unidades prontas no local da incorporação”⁹.

Marcelo Terra aponta que “a boa técnica legislativa recomenda não dever o legislador conceituar os institutos”, assistindo tal papel à doutrina.¹⁰ Na visão de Terra o legislador po-

7. WALD, Arnold. *Curso de direito civil brasileiro: obrigações e contratos*. 13. ed. São Paulo: RT, 1998. v. 2, p. 320.

8. BRASIL. Código Civil. Artigo 533. Brasília, 2002.

9. AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*. 3. ed. Ed. Forense. Rio de Janeiro, 2012. p. 582.

10. Nessa mesma linha de entendimento, as lições de Clóvis Beviláqua.

deria ter sido mais claro na redação do art. 39 da LCI, ao invés de econômico no texto, restando ausente a figura jurídica¹¹. Texto *in verbis* a seguir:

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste: I – a parcela que, se houver, será paga em dinheiro; II – a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

O *caput* do art. 39 apresenta expressamente a possibilidade de ser adquirido o terreno sobre o qual será erguido a construção da incorporação com o pagamento feito através da permuta em unidades deixando explícito essa hipótese em todos os documentos que envolvam a incorporação. Mais adiante no capítulo 9 expõe-se a forma de contrato a ser celebrado entre o incorporador representante da incorporação e o proprietário do terreno objeto da permuta.

O pagamento sendo total ou parcial não retira a configuração do instituto da permuta, embora diga-se que parte da doutrina, capitaneada por Orlando Gomes, entende havendo o recebimento em dinheiro de valor superior ao bem recebido, estar-se-á diante da modalidade de compra e venda.

11. TERRA, 1991.