

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: NATUREZA JURÍDICA, DINÂMICA OPERACIONAL E PERSPECTIVAS NO DIREITO BRASILEIRO CONTEMPORÂNEO

REAL ESTATE DEVELOPMENT: LEGAL NATURE, OPERATIONAL DYNAMICS, AND PERSPECTIVES IN CONTEMPORARY BRAZILIAN LAW

Gustavo S. Camacho¹

Resumo: A incorporação imobiliária constitui um negócio jurídico complexo que combina elementos de diversos institutos tradicionais do direito civil, gerando direitos e obrigações específicas para as partes envolvidas. Este artigo analisa a natureza jurídica da incorporação imobiliária, sua dinâmica operacional em cinco fases distintas, os direitos e obrigações das partes, os mecanismos de proteção legal e as tendências contemporâneas no mercado brasileiro. Com base em análise doutrinária de autores renomados, jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e dados estatísticos de 2024-2025, o trabalho demonstra que a incorporação imobiliária evoluiu de um simples contrato de compra e venda para um instituto jurídico sofisticado, dotado de proteções específicas ao consumidor e mecanismos de garantia patrimonial. O artigo conclui que, apesar dos avanços legislativos, especialmente com a Lei nº 14.382/2022, permanecem questões controvertidas que demandam

¹ Advogado, Pós-graduado em Direito Processual Civil, Pós-graduado em Direito Empresarial, Master of Laws em Direito Empresarial, Pós-graduado em Direito e Negócios Imobiliários, Doutorando em Direito pela UCES em Buenos Aires, palestrante e articulista de diversas mídias especializadas em Direito Imobiliário e Condominial, Apresentador do Programa Condomínio Descomplicado, Colunista da Rádio CBN, membro do IBRADIM, Presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Joinville 2016-2018, Conselheiro da OAB Joinville 2016-2024, Presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Joinville/SC, Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SC, Diretor Jurídico da Associação Catarinense de Construtores e Afins, Diretor da ANACON Santa Catarina, Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Santa Catarina, professor de Pós-Graduação da PUC/PR, PUC Campinas e UNICESUSC

reforma legislativa e jurisprudencial, particularmente quanto à natureza do direito do adquirente sobre a unidade autônoma e os limites da responsabilidade do incorporador após a entrega da obra.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária; Direitos reais; Patrimônio de afetação; Proteção do consumidor; Direito imobiliário.

Abstract: Real estate development constitutes a complex legal transaction that combines elements of various traditional civil law institutions, generating specific rights and obligations for the parties involved. This article analyzes the legal nature of real estate development, its operational dynamics in five distinct phases, the rights and obligations of the parties, the mechanisms of legal protection, and contemporary trends in the Brazilian market. Based on doctrinal analysis by renowned authors, consolidated jurisprudence of the Superior Court of Justice, and statistical data from 2024-2025, the work demonstrates that real estate development has evolved from a simple purchase and sale contract into a sophisticated legal institution, endowed with specific consumer protections and asset guarantee mechanisms. The article concludes that, despite legislative advances, especially with Law No. 14,382/2022, controversial issues remain that demand legislative and jurisprudential reform, particularly regarding the nature of the purchaser's right over the autonomous unit and the limits of the developer's liability after the delivery of the work.

Keywords: Real estate development; Real rights; Dedicated assets; Consumer protection; Real estate law.

INTRODUÇÃO

Contexto e Relevância

A incorporação imobiliária representa um dos institutos jurídicos mais importantes do

direito privado brasileiro contemporâneo, tanto pela relevância econômica quanto pela complexidade de suas implicações jurídicas. O mercado imobiliário brasileiro, particularmente o segmento de incorporações, constitui um dos principais motores da economia nacional, gerando investimentos massivos, empregos e impactos significativos na estrutura urbana das cidades brasileiras.

Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), no ano de 2025 foram lançadas 453.005 unidades residenciais no Brasil, representando um crescimento de 10,6% em relação a 2024 [1]. O Valor Geral Lançado (VGL) atingiu R\$ 292,3 bilhões, enquanto o Valor Geral de Vendas (VGV) alcançou R\$ 81,7 bilhões, demonstrando um crescimento de 40% em relação ao período anterior [1]. Estes números evidenciam a magnitude econômica do setor e a importância de compreender adequadamente os fundamentos jurídicos que regulam a incorporação imobiliária.

Além da relevância econômica, a incorporação imobiliária apresenta importância social significativa, uma vez que afeta diretamente milhões de brasileiros que adquirem imóveis através deste mecanismo. A proteção dos direitos dos adquirentes, a garantia de qualidade das construções e a segurança jurídica das transações constituem questões fundamentais para a estabilidade do mercado e para a confiança dos consumidores.

Apesar de mais de 60 anos de vigência da Lei nº 4.591/1964, que regulamenta a incorporação imobiliária no Brasil, permanecem questões jurídicas controvertidas que desafiam tanto a doutrina quanto a jurisprudência. A natureza jurídica da incorporação imobiliária continua sendo objeto de debate acadêmico, com diferentes autores oferecendo perspectivas distintas sobre se se trata de um contrato de compra e venda, de um contrato de empreitada, de um negócio jurídico sui generis ou de uma combinação destes elementos.

As alterações introduzidas pela Lei nº 14.382/2022, que modificou significativamente o regime de patrimônio de afetação, geraram novas questões sobre a aplicabilidade das regras anteriores, a transição entre regimes e os direitos dos adquirentes em incorporações anteriores à vigência da nova lei. Além disso, a crescente aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) às relações de incorporação imobiliária trouxe tensões entre o regime específico da Lei nº 4.591/1964 e

as proteções genéricas do consumidor, gerando jurisprudência nem sempre uniforme.

Diante desse cenário, o problema central que orienta esta investigação consiste em compreender qual é a natureza jurídica da incorporação imobiliária no ordenamento brasileiro e como as recentes alterações legislativas, especialmente a Lei nº 14.382/2022, impactam a proteção dos adquirentes e a aplicação do regime de patrimônio de afetação, em diálogo com o Código de Defesa do Consumidor e com a jurisprudência atual.

Este artigo possui como objetivo geral analisar a incorporação imobiliária sob perspectiva jurídica contemporânea, examinando sua natureza jurídica complexa, sua dinâmica operacional em fases distintas, os direitos e obrigações das partes envolvidas, os mecanismos de proteção legal e as tendências jurisprudenciais e legislativas. O escopo do trabalho abrange a legislação brasileira, com ênfase na Lei nº 4.591/1964 e suas alterações, particularmente a Lei nº 14.382/2022, bem como a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. O período analisado compreende a vigência da Lei nº 4.591/1964 até fevereiro de 2026, com ênfase particular nas alterações e tendências dos últimos cinco anos. Os dados estatísticos utilizados referem-se ao período de 2024-2025, refletindo a realidade contemporânea do mercado imobiliário brasileiro.

O presente artigo está organizado em dez seções principais. Após esta introdução, a seção 2 aborda a conceituação e natureza jurídica da incorporação imobiliária, analisando diferentes perspectivas doutrinárias. A seção 3 examina os fundamentos legais, incluindo a legislação primária e complementar. A seção 4 analisa os sujeitos e partes envolvidas na incorporação, enquanto a seção 5 detalha a dinâmica operacional em suas cinco fases distintas. A seção 6 examina os direitos e obrigações das partes, a seção 7 analisa os mecanismos de proteção legal, e a seção 8 apresenta dados estatísticos e de mercado. A seção 9 oferece análise crítica e identifica tendências contemporâneas, enquanto a seção 10 apresenta as conclusões e recomendações.

CONCEITUAÇÃO E NATUREZA JURÍDICA

Definição e Conceito

A Lei nº 4.591/1964, em seu artigo 28, define a incorporação imobiliária como “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” Esta definição legal, embora concisa, encerra uma complexidade jurídica considerável que tem motivado extenso debate doutrinário.

A definição legal enfatiza três elementos essenciais: a atividade de promoção e realização de construção, a destinação para alienação total ou parcial, e a composição em unidades autônomas. Estes elementos distinguem a incorporação imobiliária de outras atividades imobiliárias, como a simples compra e venda de imóveis prontos ou a locação de imóveis.

Análise Doutrinária

Perspectiva de Caio Mário da Silva Pereira

Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra seminal “Instituições de Direito Civil”, caracteriza a incorporação imobiliária como um negócio jurídico complexo que combina elementos de diversos institutos tradicionais do direito civil. Segundo o autor, a incorporação não pode ser reduzida a um simples contrato de compra e venda, pois envolve obrigações de construção que a aproximam da empreitada, mas também envolve a transferência de direitos sobre coisa futura, característica típica dos contratos de compra e venda de imóvel a construir. Pereira argumenta que a incorporação imobiliária representa um negócio jurídico *sui generis*, dotado de características próprias que não se enquadram perfeitamente em nenhum dos institutos tradicionais do direito civil. Esta perspectiva ressalta a necessidade de compreender a incorporação em sua especificidade, reconhecendo que ela combina elementos contratuais, obrigacionais e reais de forma única.

Perspectiva de Sílvio de Salvo Venosa

Sílvio de Salvo Venosa, em sua obra “Direito Civil: Direitos Reais”, oferece uma perspectiva contemporânea sobre a natureza jurídica da incorporação imobiliária. Venosa enfatiza que a incorporação imobiliária deve ser compreendida como um processo que se desenvolve em fases distintas, cada uma gerando efeitos jurídicos específicos. Segundo o autor, o direito do adquirente sobre a unidade autônoma evolui ao longo das fases de incorporação, começando como um direito pessoal (obrigacional) e evoluindo para um direito real (propriedade) apenas após a conclusão da construção e o registro do condomínio. Esta perspectiva dinâmica de Venosa contribui para compreender que a natureza jurídica da incorporação não é estática, mas evolui conforme o processo avança. O direito do adquirente não é simplesmente um direito de compra e venda, mas um direito que se transforma e se consolida ao longo do tempo.

Perspectiva de Melhim Namem Chalhub

Melhim Namem Chalhub, em sua obra especializada “Incorporação Imobiliária”, oferece análise aprofundada da natureza jurídica sob perspectiva registral e de direitos reais. Chalhub argumenta que a incorporação imobiliária envolve a criação de direitos reais sobre coisa futura, o que constitui uma característica fundamental para compreender sua natureza jurídica. Segundo o autor, o registro da incorporação no cartório de imóveis cria direitos reais que vão além de simples direitos pessoais de compra e venda. Chalhub enfatiza a importância do patrimônio de afetação como mecanismo que transforma a natureza jurídica da relação entre incorporador e adquirente, criando uma situação jurídica especial onde os bens afetados constituem garantia específica para os adquirentes.

Perspectivas Contemporâneas

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, em suas obras recentes sobre direitos reais, oferecem perspectivas contemporâneas que integram os avanços jurisprudenciais e legislativos dos últimos anos. Estes autores reconhecem que a incorporação imobiliária evoluiu significativamente desde 1964, particularmente com a introdução e consolidação do regime de patrimônio de afetação. Segundo estes autores, a incorporação imobiliária contemporânea deve ser compreendida como um negócio jurídico que combina elementos contratuais, obrigacionais, reais e de direito do consumidor, formando um sistema jurídico integrado e complexo.

Natureza e Características

A análise das diferentes perspectivas doutrinárias permite sintetizar que a incorporação imobiliária é um negócio jurídico complexo e multifacetado que pode ser caracterizado através das seguintes dimensões:

Tabela 1- Fundamentos Legais – Naturezas e Características

Dimensão	Característica	Fundamento
Contratual	Contrato bilateral e oneroso entre incorporador e adquirente	Lei nº 4.591/1964, art. 28
Obrigacional	Gera obrigações de fazer (construir) e de dar (transferir propriedade)	Lei nº 4.591/1964, arts. 31-35
Real	Cria direitos reais sobre coisa futura, registráveis no cartório	Lei nº 6.015/1973, arts. 167-168
Consumerista	Sujeito às proteções do Código de Defesa do Consumidor	Lei nº 8.078/1990, arts. 1º-2º
Processual	Envolve procedimentos específicos de registro e constituição de condomínio	Lei nº 4.591/1964, arts. 32-33
Patrimonial	Sujeito ao regime de patrimônio de afetação	Lei nº 10.931/2004; Lei nº 14.382/2022

A incorporação imobiliária não é, portanto, um contrato de compra e venda simples, nem uma empreitada comum, nem um mero direito pessoal. É um negócio jurídico que combina elementos de todos estes institutos, gerando uma situação jurídica especial que demanda compreensão integrada de múltiplos ramos do direito.

FUNDAMENTOS LEGAIS

Legislação Primária

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, constitui o fundamento legal primário para a regulação da incorporação imobiliária no Brasil. Esta lei, que completa mais de 60 anos de vigência, estabelece os princípios, procedimentos e proteções que governam a atividade de incorporação imobiliária.

Os artigos 28 a 66 da Lei nº 4.591/1964 regulam especificamente a incorporação imobiliária. O artigo 28 oferece a definição legal já mencionada. O artigo 29 estabelece que o incorporador é a pessoa física ou jurídica que promove e realiza a construção. Os artigos 31 a 35 regulam o contrato entre incorporador e adquirente, estabelecendo que deve conter especificações técnicas, preço, forma de pagamento e outras condições essenciais.

O artigo 32 estabelece a obrigatoriedade de registro da incorporação no cartório de imóveis, criando publicidade e segurança jurídica. O artigo 33 regula a constituição do condomínio após a conclusão da construção. Os artigos 34 e 35 estabelecem as responsabilidades do incorporador quanto à qualidade da construção e às garantias oferecidas.

Legislação Complementar

Além da Lei nº 4.591/1964, diversas outras leis complementam o regime jurídico da incorporação imobiliária. O Código Civil (Lei nº 10.406/2002) fornece os fundamentos gerais de direito das obrigações, contratos e direitos reais que se aplicam à incorporação. Particularmente relevantes são os artigos 104-105 (capacidade e validade dos contratos), 421-422 (princípio da boa-fê), 475-480 (inadimplemento), 501-510 (compra e venda), 601-626 (empreitada) e 1.227-1.368 (direitos reais).

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que regula os registros públicos, é fundamental para a incorporação imobiliária, particularmente seus artigos 167-168, que regulam o registro de incorporações e de direitos sobre unidades autônomas. O registro é essencial para criar publicidade e segurança jurídica nas transações imobiliárias.

A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que institui o Código de Defesa do Consumidor, aplica-se às relações de incorporação imobiliária, oferecendo proteções específicas aos adquirentes. O CDC estabelece direitos fundamentais como informação adequada, proteção contra práticas abusivas, direito de arrependimento em certos casos e responsabilidade do fornecedor por vício do produto.

Alterações Legislativas Recentes

A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, introduziu alterações significativas no regime de patrimônio de afetação, modificando substancialmente a Lei nº 10.931/2004. As principais alterações incluem:

Primeiro, a lei ampliou o conceito de patrimônio de afetado, permitindo que o incorporador afete não apenas o imóvel onde será construído, mas também outros bens para garantir a execução da obra. Segundo a lei estabeleceu novas regras sobre a responsabilidade do incorporador após a entrega da obra, criando prazos específicos para reclamações de vício. Terceiro, a lei introduziu novas regras

sobre a dissolução do patrimônio de afetação e a liberação de bens após a conclusão da obra.

Estas alterações refletem a evolução do direito imobiliário brasileiro e a busca por maior proteção aos adquirentes, ao mesmo tempo em que se procura manter a viabilidade econômica da atividade de incorporação.

Regulamentação e Normas Técnicas

Além da legislação, a incorporação imobiliária é regulada por resoluções de corregedorias estaduais, que estabelecem procedimentos específicos para o registro de incorporações. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelece normas técnicas que regulam a qualidade das construções, particularmente a NBR 5670 (Execução de obras de alvenaria) e a NBR 15575 (Edificações habitacionais - Desempenho).

SUJEITOS E PARTES

O Incorporador

O incorporador é definido pela Lei nº 4.591/1964, artigo 29, como “a pessoa física ou jurídica que promove e realiza a construção para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas” O incorporador é o sujeito ativo da incorporação, aquele que assume a iniciativa de promover a construção e de oferecê-la ao mercado.

A Lei nº 4.591/1964 não estabelece requisitos específicos de capacidade para ser incorporador, permitindo que pessoas físicas ou jurídicas exerçam esta atividade. Entretanto, a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o incorporador deve agir com boa-fé e respeitar os direitos dos adquirentes, sob pena de responsabilidade civil.

Os direitos do incorporador incluem o direito de receber o preço acordado, o direito de executar a construção conforme o contrato, e o direito de constituir o condomínio após a conclusão.

As obrigações do incorporador incluem a obrigação de construir conforme especificado, a obrigação de manter a qualidade, a obrigação de entregar a unidade no prazo acordado, e a obrigação de garantir a qualidade da construção pelo prazo legal.

O Adquirente

O adquirente é a pessoa física ou jurídica que contrata com o incorporador para adquirir uma unidade autônoma em construção. O adquirente é o sujeito passivo da incorporação, aquele que assume obrigações de pagamento em troca do direito de propriedade sobre a unidade autônoma.

A Lei nº 4.591/1964 não estabelece restrições específicas quanto à capacidade de ser adquirente, permitindo que qualquer pessoa capaz contrate com o incorporador. Entretanto, o Código de Defesa do Consumidor qualifica o adquirente como consumidor, oferecendo-lhe proteções específicas. Os direitos do adquirente incluem o direito de receber a unidade conforme especificado, o direito de qualidade, o direito de informação adequada, o direito de arrependimento em certos casos, e o direito de garantia. As obrigações do adquirente incluem a obrigação de pagar o preço acordado, a obrigação de cumprir os prazos de pagamento, e a obrigação de respeitar as normas do condomínio após a constituição.

O Construtor

O construtor é a pessoa jurídica contratada pelo incorporador para executar a obra de construção. Embora não seja parte do contrato de incorporação entre incorporador e adquirente, o construtor é sujeito importante na dinâmica operacional, pois é responsável pela execução da obra conforme especificado. A responsabilidade do construtor é regulada pelo contrato de empreitada entre incorporador e construtor, bem como pelas normas técnicas aplicáveis. O construtor responde pela qualidade da obra, pelos prazos de execução e pelos danos causados durante a construção.

Comissão de Representantes dos Adquirentes

Durante a fase de construção, antes da constituição formal do condomínio, a Lei nº 4.591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004, prevê a formação de uma comissão de representantes dos adquirentes, conforme o artigo 31-F.

Essa comissão é composta por adquirentes eleitos em assembleia e tem como função principal representar os interesses coletivos dos futuros condôminos, fiscalizando a execução da obra e acompanhando o cumprimento das obrigações do incorporador. Trata-se de um mecanismo de proteção jurídica e prática, que garante maior transparência e segurança durante a fase de incorporação.

Ao optar por uma solução colegiada, o legislador reforça o caráter democrático e participativo da gestão condominial desde o início do empreendimento, assegurando que os adquirentes tenham voz ativa e instrumentos de controle até a efetiva instituição do condomínio.

PROCEDIMENTOS E DINÂMICA OPERACIONAL

A incorporação imobiliária desenvolve-se através de cinco fases distintas, cada uma gerando efeitos jurídicos específicos e modificando a situação jurídica das partes envolvidas.

Fase Pré-Incorporação

A fase pré-incorporação compreende as atividades preparatórias anteriores ao registro da incorporação no cartório de imóveis. Nesta fase, o futuro incorporador realiza estudos de viabilidade técnica, econômica e jurídica do empreendimento. Estes estudos incluem análise do terreno, verificação de zoneamento urbano, análise de mercado e avaliação de viabilidade financeira.

Nesta fase, o futuro incorporador geralmente adquire o terreno onde será construído o empreendimento. A aquisição do terreno é um contrato de compra e venda comum, regulado

pelo Código Civil. O terreno adquirido constitui a base material sobre a qual será construído o empreendimento.

Os efeitos jurídicos desta fase são limitados, pois ainda não há relação jurídica entre o futuro incorporador e os futuros adquirentes. O futuro incorporador assume apenas obrigações com o vendedor do terreno.

Fase de Incorporação

A fase de incorporação inicia-se com o registro da incorporação no cartório de imóveis competente. O registro da incorporação é obrigatório conforme o artigo 32 da Lei nº 4.591/1964. O registro cria publicidade da incorporação e estabelece a data de início da relação jurídica entre incorporador e adquirentes.

Para registrar a incorporação, o incorporador deve apresentar ao cartório diversos documentos, incluindo o projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura, a documentação do terreno, a memória de cálculo das unidades autônomas, e o contrato-padrão que será oferecido aos adquirentes.

O registro da incorporação cria direitos reais sobre as unidades autônomas, permitindo que os adquirentes adquiram direitos sobre coisa futura. Após o registro, o incorporador pode oferecer as unidades autônomas ao mercado, celebrando contratos com os adquirentes.

Os contratos entre incorporador e adquirentes devem conter as especificações técnicas das unidades, o preço, a forma de pagamento, o prazo de entrega, e outras condições essenciais. A Lei nº 4.591/1964, artigo 31, estabelece que o contrato deve conter estas informações.

Fase de Construção

A fase de construção compreende a execução da obra de construção do empreendimento. Durante esta fase, o incorporador é responsável por executar a construção conforme o projeto aprovado

e conforme os contratos celebrados com os adquirentes.

Durante a fase de construção, os adquirentes têm direito de fiscalizar a execução da obra. A Lei nº 4.591/1964 permite a nomeação de um síndico provisório que representa os adquirentes e fiscaliza a obra. O síndico provisório possui direito de acesso ao canteiro de obras e direito de receber informações sobre o progresso da construção.

Durante a fase de construção, o incorporador deve manter a qualidade da construção conforme especificado. Qualquer desvio em relação ao projeto aprovado ou ao contrato celebrado constitui inadimplemento do incorporador.

O patrimônio de afetação, regulado pela Lei nº 10.931/2004 e alterado pela Lei nº 14.382/2022, oferece proteção especial aos adquirentes durante esta fase. Os bens afetados constituem garantia específica para os adquirentes, protegendo-os contra a insolvência do incorporador.

Fase de Entrega

A fase de entrega compreende a conclusão da construção, a obtenção do habite-se junto à prefeitura, a transferência de propriedade das unidades autônomas aos adquirentes, e a constituição formal do condomínio.

A Lei nº 4.591/1964, artigo 33, estabelece que após a conclusão da construção e a obtenção do habite-se, o incorporador deve constituir o condomínio através de registro no cartório de imóveis. O registro da constituição do condomínio transfere a propriedade das unidades autônomas aos adquirentes e estabelece o regime condominial.

Durante a fase de entrega, o incorporador deve entregar as unidades autônomas em conformidade com o contrato celebrado. Qualquer vício ou defeito na construção constitui inadimplemento do incorporador.

Fase Pós-Entrega

A fase pós-entrega compreende o período após a constituição do condomínio e a transferência de propriedade das unidades autônomas aos adquirentes. Durante esta fase, o incorporador permanece responsável pela qualidade da construção pelo prazo estabelecido em lei.

A Lei nº 4.591/1964, artigo 35, estabelece que o incorporador responde pela solidez e segurança da construção pelo prazo de cinco anos. O Código de Defesa do Consumidor estabelece prazos adicionais para reclamação de vício.

A Lei nº 14.382/2022 introduziu alterações significativas nesta fase, estabelecendo novos prazos e procedimentos para reclamação de vício e para dissolução do patrimônio de afetação.

DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Direitos do Adquirente

O adquirente possui diversos direitos fundamentais na relação de incorporação imobiliária. O direito à propriedade é o direito fundamental, consistindo no direito de adquirir a propriedade da unidade autônoma conforme contratado. Este direito é garantido pela Lei nº 4.591/1964 e pelo Código Civil.

O direito à informação adequada é garantido pelo Código de Defesa do Consumidor, artigo 6º, inciso III. O adquirente tem direito de receber informações claras e precisas sobre as características da unidade, o preço, as formas de pagamento, o prazo de entrega, e outras condições essenciais.

O direito de arrependimento é garantido pelo Código de Defesa do Consumidor, artigo 49, permitindo que o adquirente se arrependa da compra dentro de sete dias úteis, sem penalidade. Este direito oferece proteção adicional ao adquirente contra decisões precipitadas.

O direito de qualidade é garantido pela Lei nº 4.591/1964 e pelo Código de Defesa do Consumidor. O adquirente tem direito de receber uma unidade de qualidade, sem vícios ou defeitos.

Qualquer vício deve ser reparado pelo incorporador.

O direito de garantia é garantido pela Lei nº 4.591/1964, artigo 35, que estabelece responsabilidade do incorporador pela solidez e segurança da construção pelo prazo de cinco anos. O Código de Defesa do Consumidor oferece proteções adicionais.

Obrigações do Adquirente

O adquirente possui obrigações correlatas aos seus direitos. A obrigação de pagamento é a obrigação fundamental, consistindo no dever de pagar o preço acordado conforme os prazos e condições estabelecidos no contrato.

A obrigação de cumprir prazos consiste no dever de cumprir os prazos de pagamento estabelecidos no contrato. O inadimplemento dos prazos de pagamento autoriza o incorporador a cobrar multa contratual e juros, conforme estabelecido no contrato.

A obrigação de respeitar as normas do condomínio surge após a constituição do condomínio e consiste no dever de respeitar o regulamento interno do condomínio, as decisões da assembleia condominial, e as normas de convivência.

Direitos do Incorporador

O incorporador possui direitos correlatos às suas obrigações. O direito ao recebimento do preço é o direito fundamental, consistindo no direito de receber o preço acordado conforme os prazos e condições estabelecidos no contrato.

O direito de propriedade durante a construção consiste no direito de manter a propriedade do terreno e da obra em construção até a conclusão e a transferência aos adquirentes.

O direito de execução consiste no direito de executar a obra conforme o projeto aprovado, podendo realizar as modificações técnicas necessárias para a execução adequada, desde que não

prejudiquem os adquirentes.

Obrigações do Incorporador

O incorporador possui obrigações fundamentais na relação de incorporação. A obrigação de construir consiste no dever de executar a construção conforme o projeto aprovado e conforme os contratos celebrados com os adquirentes. O incorporador deve iniciar a construção dentro do prazo estabelecido e concluí-la dentro do prazo contratado.

A obrigação de qualidade consiste no dever de manter a qualidade da construção conforme especificado no contrato e conforme as normas técnicas aplicáveis. O incorporador deve utilizar materiais de qualidade, empregar técnicas construtivas adequadas, e supervisionar a execução da obra.

A obrigação de entrega consiste no dever de entregar a unidade autônoma ao adquirente conforme contratado, em conformidade com o projeto aprovado e dentro do prazo estabelecido.

A obrigação de garantia consiste no dever de garantir a qualidade da construção pelo prazo legal. A Lei nº 4.591/1964, artigo 35, estabelece que o incorporador responde pela solidez e segurança da construção pelo prazo de cinco anos.

A responsabilidade civil do incorporador é ampla, abrangendo não apenas o inadimplemento contratual, mas também danos causados a terceiros durante a construção. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o incorporador responde objetivamente por danos causados durante a construção.

MECANISMOS DE PROTEÇÃO

Patrimônio de Afetação

O patrimônio de afetação constitui o mecanismo de proteção mais importante aos adquirentes

na incorporação imobiliária contemporânea. Introduzido pela Lei nº 10.931/2004, o patrimônio de afetação foi significativamente alterado pela Lei nº 14.382/2022.

O patrimônio de afetação consiste na separação de bens do patrimônio geral do incorporador, destinando-os especificamente à execução de um empreendimento de incorporação imobiliária. Os bens afetados constituem garantia específica para os adquirentes, protegendo-os contra a insolvência do incorporador.

A constituição do patrimônio de afetação ocorre através de registro no cartório de imóveis. O incorporador deve registrar a afetação, indicando os bens que constituem o patrimônio de afetação e o empreendimento ao qual se destinam.

Os efeitos jurídicos do patrimônio de afetação são significativos. Primeiro, os bens afetados não podem ser penhorados por credores do incorporador, exceto por créditos relacionados ao empreendimento. Segundo, em caso de insolvência do incorporador, os bens afetados são destinados prioritariamente ao cumprimento das obrigações com os adquirentes. Terceiro, o patrimônio de afetação oferece segurança jurídica aos adquirentes, permitindo-lhes confiar que os recursos destinados à construção serão utilizados para este fim.

A Lei nº 14.382/2022 introduziu alterações importantes no regime de patrimônio de afetação, ampliando o conceito de bens que podem ser afetados e estabelecendo novos procedimentos para a dissolução do patrimônio de afetação após a conclusão da obra.

Proteção do Consumidor

O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) oferece proteções específicas aos adquirentes de unidades autônomas em incorporação imobiliária. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece que os adquirentes são consumidores para fins de aplicação do CDC.

O CDC estabelece direitos fundamentais aos consumidores, incluindo o direito à informação

adequada, o direito de proteção contra práticas abusivas, o direito de arrependimento, e o direito de indenização por danos causados pelo fornecedor.

O direito à informação adequada é particularmente importante na incorporação imobiliária, pois os adquirentes frequentemente carecem de conhecimento técnico para avaliar a qualidade da construção. O incorporador é obrigado a fornecer informações claras e precisas sobre as características da unidade, o preço, as formas de pagamento, o prazo de entrega, e outras condições essenciais.

O direito de proteção contra práticas abusivas protege os adquirentes contra cláusulas contratuais abusivas, cobranças indevidas, e outras práticas prejudiciais. O CDC estabelece que as cláusulas abusivas são nulas de pleno direito.

O direito de arrependimento, estabelecido no artigo 49 do CDC, permite que o adquirente se arrependa da compra dentro de sete dias úteis, sem penalidade. Este direito oferece proteção importante contra decisões precipitadas.

Garantias Legais

A Lei nº 4.591/1964 estabelece garantias específicas aos adquirentes. O artigo 35 estabelece que o incorporador responde pela solidez e segurança da construção pelo prazo de cinco anos. Esta garantia oferece proteção importante contra vícios estruturais que possam surgir após a entrega.

O Código de Defesa do Consumidor oferece garantias adicionais. O artigo 26 do CDC estabelece que o fornecedor é responsável pela reparação de vícios do produto, incluindo a reparação de defeitos e a substituição do produto se necessário.

A Lei nº 14.382/2022 introduziu alterações nas garantias oferecidas pelo incorporador, estabelecendo novos prazos e procedimentos para reclamação de vício.

Mecanismos de Fiscalização

A fiscalização da execução da obra é mecanismo importante de proteção aos adquirentes. A Lei nº 4.591/1964 permite a nomeação de um síndico provisório que representa os adquirentes e fiscaliza a execução da obra.

O síndico provisório possui direito de acesso ao canteiro de obras, direito de receber informações sobre o progresso da construção, e direito de comunicar aos adquirentes sobre qualquer irregularidade.

Além da fiscalização privada pelo síndico provisório, existem mecanismos públicos de fiscalização. As prefeituras municipais fiscalizam a conformidade da construção com o projeto aprovado e com as normas técnicas aplicáveis. Os órgãos de defesa do consumidor também podem atuar na fiscalização de práticas abusivas pelos incorporadores.

ESTATÍSTICAS E DADOS DO MERCADO

Dados Atuais (2024-2025)

O mercado imobiliário brasileiro apresentou desempenho significativo em 2024-2025, refletindo a importância econômica da incorporação imobiliária. Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado apresentou os seguintes indicadores:

Tabela 2 – Indicadores

Indicador	2024	2025	Varição
Unidades Lançadas	409.900	453.005	+10,6%
VGL (R\$ bilhões)	265,4	292,3	+10,1%
Unidades Vendidas	103.600	113.000	+9,0%
VGv (R\$ bilhões)	58,4	81,7	+40,0%
Taxa Média de Juros	11,5%	10,2%	-1,3 p.p.

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) - Fevereiro 2026

Os dados demonstram crescimento significativo no mercado imobiliário em 2025. O número de unidades lançadas cresceu 10,6%, enquanto o Valor Geral Lançado cresceu 10,1%. Particularmente notável é o crescimento de 40% no Valor Geral de Vendas, refletindo maior demanda por imóveis em construção.

A redução na taxa média de juros de 11,5% para 10,2% contribuiu significativamente para o crescimento do mercado, tornando o financiamento imobiliário mais acessível aos consumidores.

Tendências de Mercado

O mercado imobiliário brasileiro apresenta tendências importantes que refletem mudanças na dinâmica da incorporação imobiliária. Primeiro, observa-se crescimento significativo no segmento de imóveis de menor valor, refletindo demanda por habitação acessível. Segundo, observa-se crescimento no segmento de imóveis sustentáveis, com incorporadores investindo em tecnologias de eficiência energética e gestão de água.

Terceiro, observa-se crescimento no segmento de imóveis com serviços agregados, como coworking, academias, áreas de lazer e serviços de concierge. Quarto, observa-se consolidação de grandes incorporadoras e redução do número de pequenos incorporadores, refletindo aumento de exigências regulatórias e de capital.

Análise Comparativa

Comparando com períodos anteriores, o mercado imobiliário brasileiro apresentou recuperação significativa em 2024-2025. Em 2020-2021, durante a pandemia de COVID-19, o mercado apresentou retração significativa, com redução no número de lançamentos e vendas. A partir de 2022,

o mercado iniciou recuperação gradual, que se consolidou em 2024-2025.

Comparando com outros países da América Latina, o mercado imobiliário brasileiro apresenta características particulares. O Brasil possui mercado imobiliário mais desenvolvido e sofisticado que a maioria dos países latino-americanos, com legislação específica e mecanismos de proteção ao consumidor mais avançados.

ANÁLISE CRÍTICA E TENDÊNCIAS

Desafios e Problemas

Apesar dos avanços legislativos e jurisprudenciais, a incorporação imobiliária no Brasil enfrenta desafios significativos que demandam reforma legislativa e jurisprudencial.

Lacunas Legislativas

A Lei nº 4.591/1964, embora tenha sido alterada diversas vezes, apresenta lacunas importantes que geram incerteza jurídica. Primeira lacuna: a lei não estabelece claramente a natureza do direito do adquirente durante a fase de construção. É direito real ou direito pessoal? A jurisprudência não é uniforme nesta questão.

Segunda lacuna: a lei não estabelece claramente os limites da responsabilidade do incorporador após a entrega da obra. Qual é o prazo de garantia? Quais são os vícios cobertos? A Lei nº 14.382/2022 tentou esclarecer estas questões, mas ainda existem incertezas.

Terceira lacuna: a lei não estabelece procedimentos claros para resolução de conflitos entre incorporador e adquirentes. Qual é o foro competente? Qual é o procedimento adequado? Estas questões geram litígios frequentes.

Questões Controvertidas

A jurisprudência não é uniforme em diversas questões importantes. Primeira questão: a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações de incorporação imobiliária. Embora a jurisprudência consolidada reconheça a aplicabilidade do CDC, ainda existem divergências sobre o alcance desta aplicação.

Segunda questão: a responsabilidade do incorporador por atrasos na entrega da obra. Qual é a indenização devida ao adquirente? Deve incluir lucros cessantes? A jurisprudência não é uniforme nesta questão.

Terceira questão: a responsabilidade do incorporador por vício oculto que surge após a entrega. Qual é o prazo de garantia? O incorporador responde indefinidamente ou apenas pelo prazo de cinco anos estabelecido na Lei nº 4.591/1964?

Problemas Práticos

Além das questões jurídicas, existem problemas práticos significativos. Primeiro, muitos adquirentes carecem de conhecimento técnico para avaliar a qualidade da construção. Isto os coloca em posição de desvantagem em relação aos incorporadores, que possuem conhecimento especializado.

Segundo o financiamento imobiliário frequentemente depende de instituições financeiras que impõem condições rigorosas aos adquirentes. Isto pode resultar em situações onde o adquirente perde o imóvel por inadimplemento do financiamento, mesmo tendo cumprido suas obrigações com o incorporador.

Terceiro, a insolvência de incorporadores é problema frequente, deixando adquirentes em situação precária. Embora o patrimônio de afetação ofereça proteção, esta proteção é frequentemente insuficiente quando o incorporador é insolvente.

Tendências Jurisprudenciais

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça apresenta tendências importantes que refletem a evolução do direito imobiliário brasileiro.

Primeira tendência: reconhecimento da aplicabilidade ampla do Código de Defesa do Consumidor às relações de incorporação imobiliária. O STJ tem decidido consistentemente que os adquirentes são consumidores e que o CDC se aplica integralmente.

Segunda tendência: reconhecimento da responsabilidade objetiva do incorporador por danos causados durante a construção. O STJ tem decidido que o incorporador responde pelos danos causados durante a construção, independentemente de culpa.

Terceira tendência: reconhecimento do direito do adquirente de rescindir o contrato em caso de atraso excessivo na entrega. O STJ tem decidido que atrasos significativos na entrega autorizam o adquirente a rescindir o contrato e receber indenização.

Tendências Legislativas

As tendências legislativas refletem a busca por maior proteção aos adquirentes e maior segurança jurídica nas transações imobiliárias.

A Lei nº 14.382/2022 representou passo importante nesta direção, ampliando o conceito de patrimônio de afetação e estabelecendo novos procedimentos para proteção dos adquirentes. Entretanto, ainda existem propostas de reforma legislativa em discussão no Congresso Nacional.

Uma proposta importante é a criação de um regime de condomínio pré-constituído, permitindo que o condomínio seja constituído antes da conclusão da construção. Isto ofereceria maior participação dos adquirentes nas decisões sobre a construção.

Outra proposta importante é a criação de um fundo de garantia para incorporações imobiliárias, oferecendo proteção adicional aos adquirentes em caso de insolvência do incorporador.

Questões Futuras

A incorporação imobiliária enfrenta questões importantes que demandam atenção nos próximos anos.

Primeira questão: a sustentabilidade das construções. Existe crescente demanda por imóveis sustentáveis, com eficiência energética e gestão de água. A legislação deve evoluir para estabelecer padrões de sustentabilidade obrigatórios.

Segunda questão: a tecnologia na construção. A utilização de tecnologias como impressão 3D, robótica e inteligência artificial está transformando a indústria da construção. A legislação deve evoluir para regular estas novas tecnologias.

Terceira questão: a acessibilidade. Existe crescente demanda por imóveis acessíveis a pessoas com deficiência. A legislação deve evoluir para estabelecer padrões de acessibilidade obrigatórios.

CONCLUSÕES

Síntese dos Achados

A análise realizada neste artigo demonstra que a incorporação imobiliária constitui negócio jurídico complexo e multifacetado que combina elementos de diversos institutos tradicionais do direito civil, gerando uma situação jurídica especial que demanda compreensão integrada de múltiplos ramos do direito.

A incorporação imobiliária evoluiu significativamente desde a Lei nº 4.591/1964, particularmente com a introdução do regime de patrimônio de afetação e com a crescente aplicação do Código de Defesa do Consumidor. A Lei nº 14.382/2022 representou passo importante nesta evolução, ampliando as proteções aos adquirentes.

O mercado imobiliário brasileiro apresenta desempenho significativo em 2024-2025, com

crescimento importante no número de lançamentos e vendas. Este crescimento reflete a importância econômica da incorporação imobiliária e a demanda contínua por habitação.

Respostas às Questões Iniciais

Este artigo respondeu às questões iniciais que motivaram a pesquisa. Primeira questão: qual é a natureza jurídica da incorporação imobiliária? A resposta é que a incorporação imobiliária é negócio jurídico complexo que combina elementos contratuais, obrigacionais, reais e de direito do consumidor, formando um sistema jurídico integrado.

Segunda questão: quais são os direitos e obrigações das partes? A resposta é que o adquirente possui direitos fundamentais como direito à propriedade, direito à informação, direito de arrependimento, direito de qualidade e direito de garantia. O incorporador possui obrigações correlatas, incluindo obrigação de construir, obrigação de qualidade, obrigação de entrega e obrigação de garantia.

Terceira questão: quais são os mecanismos de proteção aos adquirentes? A resposta é que existem múltiplos mecanismos, incluindo o patrimônio de afetação, as proteções do Código de Defesa do Consumidor, as garantias legais e os mecanismos de fiscalização.

Recomendações

Com base na análise realizada, oferecemos as seguintes recomendações:

Para Legisladores: Recomendamos a continuação da reforma legislativa para maior proteção aos adquirentes, particularmente através da criação de um regime de condomínio pré-constituído e de um fundo de garantia para incorporações imobiliárias. Recomendamos também a clarificação das lacunas legislativas identificadas neste artigo.

Para Praticantes: Recomendamos que incorporadores, construtores e administradores imobiliários mantenham-se atualizados com as alterações legislativas e jurisprudenciais. Recomendamos também que adotem práticas de boa-fé e de transparência nas relações com os adquirentes.

Para Adquirentes: Recomendamos que adquirentes busquem informação adequada antes de celebrar contratos de incorporação. Recomendamos que consultem profissionais especializados e que verifiquem a reputação do incorporador. Recomendamos também que exercitem seus direitos de fiscalização durante a construção.

Para Órgãos de Defesa do Consumidor: Recomendamos que órgãos de defesa do consumidor intensifiquem a fiscalização de práticas abusivas por incorporadores. Recomendamos também que ofereçam orientação aos adquirentes sobre seus direitos e obrigações.

Perspectivas Futuras

A incorporação imobiliária continuará sendo instituto jurídico importante no Brasil nos próximos anos. O crescimento econômico esperado, a urbanização contínua e a demanda por habitação garantem a continuação da importância da incorporação imobiliária.

Entretanto, a incorporação imobiliária enfrentará desafios importantes, incluindo a necessidade de maior sustentabilidade, a integração de novas tecnologias e a garantia de acessibilidade. A legislação, a jurisprudência e as práticas comerciais devem evoluir para enfrentar estes desafios.

A evolução da incorporação imobiliária no Brasil reflete a evolução mais ampla do direito privado brasileiro, que busca equilibrar os interesses dos agentes econômicos com a proteção dos consumidores e a realização de valores sociais como a habitação digna e a sustentabilidade ambiental.

REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. “Estatísticas de Crédito Imobiliário.” Brasília, 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/>. Acesso em: 25 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. “Institui o Código Civil.” Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.html. Acesso em: 25 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. “Altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, para modificar o regime de afetação de bem imóvel em incorporação imobiliária.” Diário Oficial da União, 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 25 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.” Diário Oficial da União, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em: 25 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. “Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.” Diário Oficial da União, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.html. Acesso em: 25 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. “Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.” Diário Oficial da União, 1990. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.html. Acesso em: 25 fev. 2025.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). “Mercado imobiliário fechou quarto trimestre de 2025 com recordes em lançamentos e vendas.” Notícia, fevereiro de 2026. Disponível em: <https://cbic.org.br/> Acesso em: 25 fev. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 1-85.

FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. Direitos Reais. 8ª edição. Rio de Janeiro: Lumen

Juris, 2020, p. 456-490.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 312-340.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). “Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) - Habitação.” Rio de Janeiro, 2025. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 25 fev. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. IV - Direitos Reais. 24ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 227-245.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS (SECOVI). “Relatório de Mercado Imobiliário 2025.” São Paulo, 2026. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/>. Acesso em: 25 fev. 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. Vol. 4. 17ª edição. São Paulo: Atlas, 2017, p. 189-210.