



Distratos e destituição do incorporador

Cenário atual

Andrea Coutinho - Olivar Vitale
Thalita Pinto - Viviane Amaral

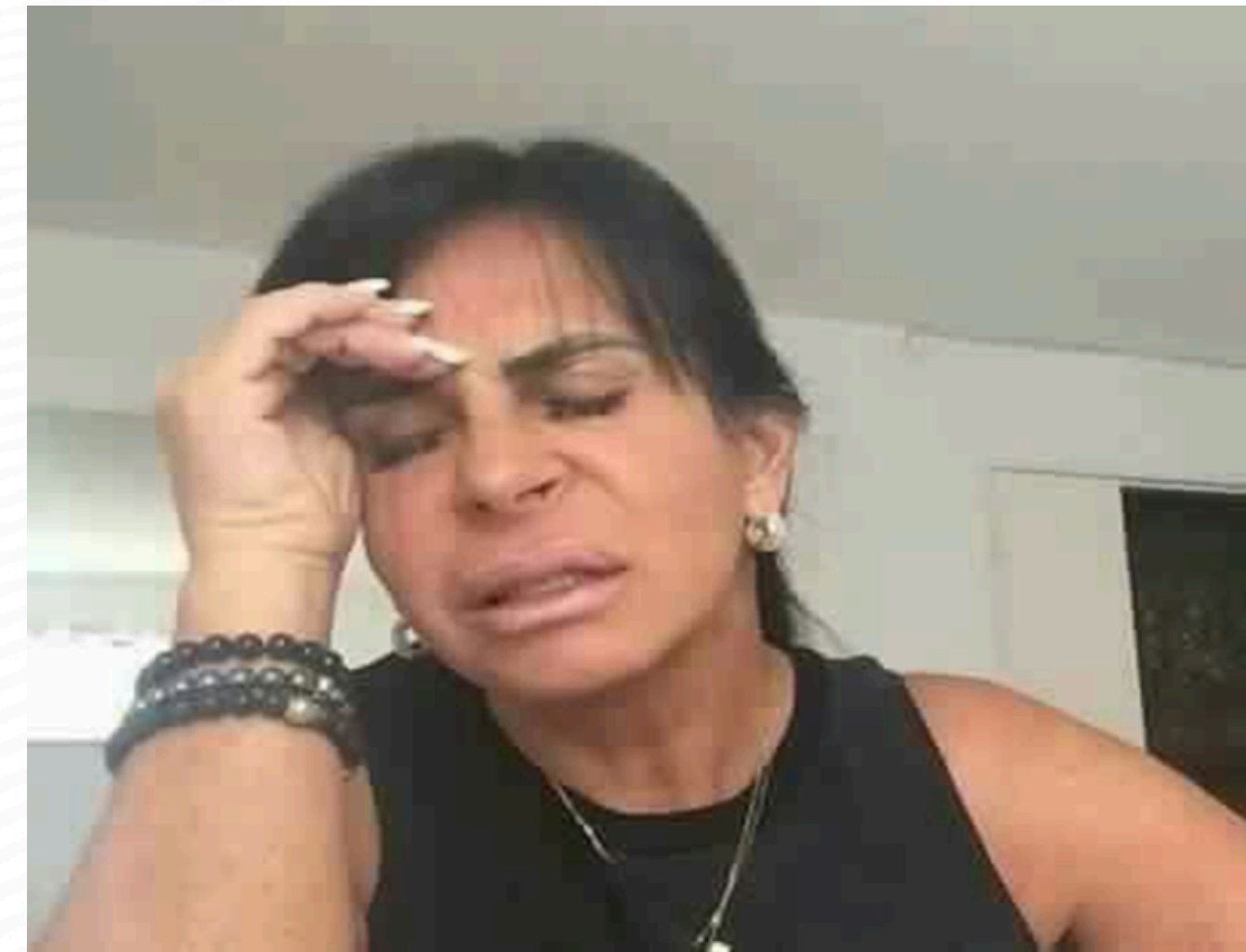
UM SONHO



PODE DAR CERTO



MAS E QUANDO DÁ RUIM?



ENQUETE!



DISPOSITIVOS LEGAIS - DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Incorporações com ou sem Patrimônio de Afetação averbado:

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos êles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.



DISPOSITIVOS LEGAIS - DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Incorporações com Patrimônio de Afetação averbado:

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1o Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, **o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais**, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembleia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação; havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.



DISPOSITIVOS LEGAIS - DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Incorporações com Patrimônio de Afetação averbado:

§ 2o O disposto no § 1o aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3o Na hipótese de que tratam os §§ 1o e 2o, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4o O mandato a que se refere o § 3o será válido mesmo depois de concluída a obra.



DISPOSITIVOS LEGAIS - DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Incorporações com Patrimônio de Afetação averbado:

§ 5o O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6o Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7o Ainda na hipótese dos §§ 1o e 2o, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.



DISPOSITIVOS LEGAIS - DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Incorporações com Patrimônio de Afetação averbado:

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)



DISPOSITIVOS LEGAIS - DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

alterações pela 14.382/22

art 43 - § 3º A ata de que trata o § 2º deste artigo, registrada no registro de títulos e documentos, constituirá documento hábil para: ...

...

b) à investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição que lhe são conferidos pelos arts. 31-F e 63 desta Lei;

...

d) quaisquer outros atos necessários à efetividade da norma instituída no caput deste artigo, inclusive para prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio da incorporação.

§ 4o: As unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento das correspondentes quotas de construção nos termos do § 6º do art. 35 desta Lei ficam indisponíveis e insuscetíveis de constrição por dívidas estranhas à respectiva incorporação até que o incorporador comprove a regularidade do pagamento



CONSTRUÇÃO POR ADM OU PREÇO DE CUSTO

ASSOCIAÇÕES PRÓ-CONSTRUÇÃO

COOPERATIVAS HABITACIONAIS

SCPs ENTRE ADQUIRENTES

QUANDO HÁ DESVIRTUAMENTO DA UTILIZAÇÃO DOS MODELOS JURÍDICOS:

- Burlar a Lei 4.591, deixando de cumprir as obrigações do art. 32 (registro do memorial de incorporação);
- Redução de tributos e deixar de assumir a responsabilidade de incorporador;
- Orçamentos subestimados;
- Falta de prestação de contas;
- Prazo de obra inexistente.



E quando a incorporação sequer é registrada?

Situações práticas: a) o registro da incorporação é dispensado;

Lei 5.764 – institui o regime jurídico das sociedades cooperativas.

Cooperativas Habitacionais



Duplex Vila Madalena – Cooperativa Apcefcoop – solução de desligamento da cooperativa.
Nova incorporadora - Kallas



Saint Paul - Bancoop – Regulamento interno dispunha sobre formas de desvinculação de seccional
Termo de acordo aprovado na AGE da Cooperativa para transferência da propriedade, direitos e deveres



Anália Franco - cooperativa constituída para burlar a Lei 4.591/64 e seus requisitos; Reconhecimento judicial de fraude à incorporação
Aprovação assembleia: constituição Condomínio de Construção

TERMO DE ADESÃO

 **Federal**
Incorporadora

Nazareno Roriz

COOPERATIVA DE HABITAÇÃO DOS POLICIAIS FEDERAIS, SERVIDORES PÚBLICOS E TRABALHADORES DA INICIATIVA PRIVADA DO BRASIL.

TERMO DE ADESÃO/ATO COOPERATIVO

Termo de Adesão/Ato cooperativo que fazem entre si a FEDERAL INCORPORADORA – COOPERATIVA HABITACIONAL DOS POLICIAIS FEDERAIS, SERVIDORES PÚBLICOS E TRABALHADORES DA INICIATIVA PRIVADA DO BRASIL com o COOPERADO(A): [REDACTED] DE [REDACTED], abaixo identificado para aquisição de unidade imobiliária residencial em Goiânia - GO.

Parágrafo Primeiro - INCORPORAÇÃO nos Termos da Lei nº 4.591/64,

Parágrafo Primeiro - DESCRIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL (APARTAMENTO): sendo de 3 Quartos, se (um) reversível e 1 (um) suíte, banheiro social, sala, sacada, cozinha e área de serviço, segundo projeto arquitetô

COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO

CONJUNTO RESIDENCIAL 9 DE JULHO

TERMO DE ADESÃO E COMPROMISSO DE PARTICIPAÇÃO

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETIVO

O objetivo da COOPERATIVA é o de proporcionar a seus ASSOCIADOS a aquisição de unidades habitacionais, mediante sistema de auto financiamento, ao preço real de custo.

CLÁUSULA 3ª - ADESÃO DO ASSOCIADO

O ASSOCIADO, nomeado e qualificado no item 2 do Quadro Resumo, parte integrante deste instrumento, declara que conheceu previamente o local onde o empreendimento será construído, o memorial descritivo, e o Plano Geral de Pagamentos descrito na Cláusula 4ª.

Parágrafo Primeiro - O ASSOCIADO, pelo presente Termo de Adesão, compromete-se com a COOPERATIVA, em caráter irrevogável e irretroatável, a participar do referido empreendimento, com o objetivo de adquirir uma das unidades habitacionais referidas na Cláusula 2ª, com a identificação do prédio e da unidade por ocasião das entregas parciais das unidades, mediante sorteio ou atribuição por adiantamento de pagamentos.

Parágrafo Segundo - A participação definitiva do ASSOCIADO no empreendimento fica condicionada, exclusivamente, à viabilização do conjunto.

Parágrafo Terceiro - Simultaneamente com a adesão, o ASSOCIADO neste ato, atendendo ao que dispõe o Estatuto da COOPERATIVA, subscreve 10 (dez) quotas-partes do seu Capital Social, e, tendo apresentado sua qualificação e seus documentos pessoais, é inscrito no Livro de Matrículas.

INCORPORAÇÃO SEM REGISTRO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - FALÊNCIA - ED. GIRASSOL

Situações práticas: b) a incorporação é irregular ou fraudulenta.

Fls. 142/152: Tratam-se de embargos declaratórios opostos contra decisão de fls. 140/141 que julgou parcialmente procedente o pedido da Comissão de Representantes do Condomínio Girassol II, somente para acolher o pedido para expedição de alvará para que os autores possam providenciar a averbação das construções para regularização do empreendimento.

Assiste, em parte, razão à embargante. Diante da impossibilidade de regularização do empreendimento sem continuidade da construção, defiro a retomada das obras pela Comissão Autora, para conclusão do empreendimento do Condomínio Girassol II, diante da aprovação pela maioria dos adquirentes.

(Alvará Judicial n. 1083320-92.2018.8.26.0100, 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial, Dr. Marcelo Barbosa Sacramone, Data do Julgamento: 04.07.2019.)



CASOS DE COOPERATIVA RECONHECIDAS COMO INCORPORAÇÃO FRAUDULENTA - RES. 9 DE JULHO

Ação de Rescisão Contratual com Devolução das Parcelas Pagas Contrato de Adesão e Compromisso de Participação Habitacional Cooperativa Habitacional **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, artigos 2º e 51, IV Caracterizada como incorporadora, travestida em cooperativa de encontro ao regime jurídico art. 4º da lei 5.764/71 Culpa exclusiva da cooperativa Inadimplência no atraso da obra expiração de prazo devolução das parcelas pagas integralmente - Apelo provido Sentença reformada.**

(TJSP Apelação Cível n. 0118837-73.2007.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 18.09.2013)

Trecho importante da decisão:

“Cabe salientar que neste Egrégio Tribunal de Justiça constam inúmeras ações em que figuram no polo passivo sociedades que, na verdade, não operam como cooperativas nos moldes do que dispõe a Lei 5.764/71, mas, sim, como empresas de incorporação e construção de empreendimento imobiliário, mascaradas em sua constituição travestida sob a forma de cooperativa, buscando evitar com esta prática a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da legislação civil, escudando-se das obrigações contratuais.”



INCORPORAÇÕES SEM REGISTRO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - DECISÕES JUDICIAIS - RES. UNIQUE

Ação proposta por comissão de representantes do Condomínio e por compradores em face da vendedora - Pretensão de retomada da obra pelos autores - Procedência - Inconformismo - Não acolhimento - Atuação temerária da apelante que restou comprovada - Irregularidades verificadas desde a colocação do empreendimento no mercado - Inovação recursal - Vendedora que não faz jus a nenhuma das unidades - Valores recebidos que se mostraram superiores àquele investido - Sentença mantida - Recurso desprovido.

(TJSP, Apelação Cível n. 0008997-08.2013.8.26.0457, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Grava Brasil, Data do Julgamento: 09.11.2016.)

Trecho importante da sentença mantida:

“(...) sentença que julgou procedente ação declaratória proposta por adquirentes de imóvel em construção, para **"declarar que as 'propostas de reserva' que vieram aos autos são 'compromissos de compra e venda' amparados pela Lei 4.591-64;** a declaração de domínio de imóvel da matrícula 32.508 em favor do condomínio pro indiviso CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL UNIQUE, autorizando-o, desde já, a promover o registro da incorporação, regularização e a continuação da obra”.



A impenhorabilidade dos bens integrantes de empreendimento sob regime de afetação

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, **destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.**

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só **responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.**

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.



MECANISMOS LEGAIS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL



Impenhorabilidade créditos de vendas

CPC, art. 833, XII



Destituição do incorporador

Art. 43 e parágrafos, Lei 4.591/64



Impenhorabilidade e indisponibilidade do estoque.

Art. 43, §4º, Lei 4.591/64



Leilão extrajudicial

Art. 63, Lei 4.591/64
Art. 1º, Lei 4.864/65



Resolução promessas de compra e venda

Art. 63, Lei 4.591/64
Art. 1º, Lei 4.864/65
Art. 67-A, §5º



ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA

Qual a prioridade das obrigações vinculadas à incorporação, no caso de destituição?



CONCLUSÃO DA OBRA



**FUNÇÃO SOCIAL DO
CONTRATO**



JULGADOS QUE INDEFEREM A PENHORA CASOS DE DESTITUIÇÃO

Embargos de terceiro. Penhora de unidades de incorporação assumida por comissão de adquirentes. Sentença de improcedência. Recurso dos embargantes. Comissão que assume somente as dívidas relativas à incorporação, que não se confundem com as dívidas do incorporador. Ausência de transmissão de responsabilidade quanto às dívidas decorrentes dos compromissos de compra e venda de unidades. Precedente.

Hipótese distinta daquela em que há responsabilização do próprio incorporador. **Comissão de adquirentes que foi igualmente lesada pelo abandono das obras. Responsabilização que causaria prejuízos injustos e excessivos à coletividade e violaria a função social da obra. Afastada a responsabilidade dos apelantes e da incorporação. RECURSO PROVIDO.** ”
(TJSP; Apelação Cível 1019566-40.2022.8.26.0100; Relator (a): CELINA DIETRICH TRIGUEIROS; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Paulo; Data do Julgamento: 06/02/2024)

- Outros precedentes: TJSP 2197318-30.2018.8.26.0000; Resp nº 1.675.481-DF



JULGADOS QUE INDEFEREM A PENHORA CASOS DE DESTITUIÇÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Alegação de omissão e contradição Cabimento A decisão embargada foi omissa ao não considerar que o imóvel objeto de penhora não mais está em nome dos executados Impossibilidade de aplicação do artigo 31-A, § 1º, da Lei 4.591/64 Acórdão que se baseou em precedentes que tratam de situações fáticas distintas da hipótese. Além disso, deve prevalecer o interesse coletivo e o princípio da função social da incorporação em detrimento ao interesse individual do exequente Interpretação sistemática da Lei 4.591/64. Precedentes do E. TJSP. Acórdão reformado para afastar a penhora questionada e manter a r. decisão de primeiro grau EMBARGOS ACOLHIDOS, com atribuição de efeitos infringentes.

(TJSP; Embargos de Declaração Cível n.º 2382044-32.2024.8.26.0000/50000, Rel. **RENATO RANGEL DESINANO**; Órgão Julgador 11ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento 30.04.2025)



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado

