

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



TEMAS ATUAIS EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Termo de reserva antes do registro da incorporação
- Alteração do plano de incorporação
- Publicidade e estratégias comerciais de venda das unidades em incorporação



Alice Loureiro

Marcus Vinícius Borges

José Vicente Amaral Filho

Olivar Vitale

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



TEMAS ATUAIS EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- **Termo de reserva antes do registro da incorporação**
- Alteração do plano de incorporação
- Publicidade e estratégias comerciais de venda das unidades em incorporação



Alice Loureiro

Marcus Vinícius Borges

José Vicente Amaral Filho

Olivar Vitale

Lei nº 4.591/64

Lei de Incorporações

Objetivos da Lei

- Possibilitar a venda antecipada de unidades *a construir*
- Estabelecer obrigações ao Incorporador até entrega de *unidade futura*
- Incorporador é “Chave” do negócio
 - Planeja Obra
 - Elabora e aprova projeto arquitetônico
 - Prepara memorial incorporação convenção condomínio
 - Redige propostas e contratos
 - Constrói e entrega, institui condomínio etc.
 - Recebe parte do preço *antecipadamente*
- Proteger consumidor!!!
- Art. 32 – Registro perante RI



Lei nº 14.382/22

Alteração do art. 32 da Lei
nº 4.591/64

Redação antiga

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

Redação atual

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (...)



Lei nº 14.382/22

Manutenção do art. 66 da Lei nº 4.591/64

A Lei 14.382/22 alterou o artigo 32 da Lei 4.591/64 e deixou de alterar o artigo 66 da mesma Lei 4.591/64

Lei 4.591/64:

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; (...)

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



Interpretações

Análise de possibilidades

Duas interpretações possíveis:

1ª INTERPRETAÇÃO POSSÍVEL: A ausência de mudança do art. 66 indicaria que a proibição continua como antes. Seguimos aguardando registro do memorial de incorporação para negociar imóveis. Neste caso, **NADA MUDA**.

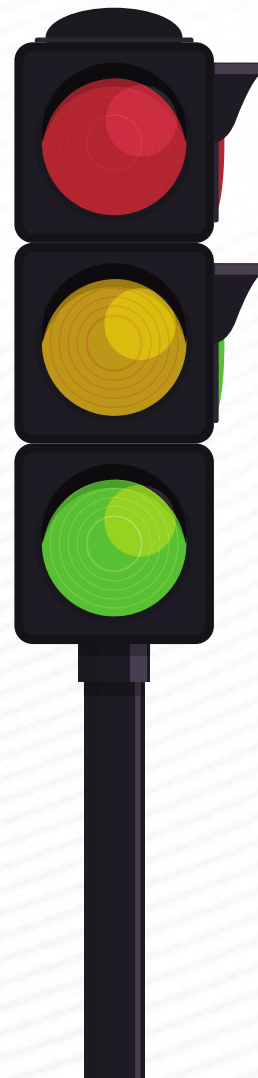
2ª INTERPRETAÇÃO POSSÍVEL: Os dois artigos (32 e 66) devem ser interpretados em conjunto, de forma que poderia ser feita negociação preliminar. Caso contrário a alteração art. 32 seria inócua.



2ª Interpretação possível

Negociação preliminar

Reserva preliminar
(antes do registro memorial
de incorporação)



- **Promessa com ou sem \$**
- **Reserva sem \$ e sem multa**
- **Publicidade**
- **Pesquisa/sondagem de mercado**
- **Cadastro**
- **Stand de vendas**



Limites da Reserva ou equivalente

Espírito da lei: proteger o adquirente de se comprometer a adquirir imóvel futuro



A RESERVA DEVE RESGUARDAR OS OBJETIVOS DA LEI DA SEGUINTE FORMA:

- Em benefício do adquirente;
- Não haver adiantamento de valores ou multas / nenhuma perda para adquirente;
- O interessado não ser obrigado a comprar, mera manifestação de interesse pela futura compra a ser exercida se e quando chegar o momento adequado (registro da incorporação).



Cautelas para realização da Reserva



Material publicitário: deve evidenciar no teor da publicidade que se trata de RESERVA, ou OPÇÃO;

Redes sociais: cuidado com a divulgação nas redes e teor da mensagem a ser transmitida;

Treinamento do corretor: instruí-lo corretamente.

Não se trata de “venda” e sim “reserva”, ou “manifestação de interesse”, ou “opção”, conforme o caso.

Projeto aprovado perante Municipalidade???



Riscos:

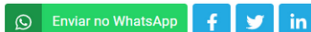
Dano à imagem da Empresa

Reserva x venda antecipada

Construtora de Porto Belo é condenada por venda de imóvel sem registro em cartório

Justiça também revisou cláusulas abusivas no contrato de venda de duas unidades

REDAÇÃO ND, ITAJAÍ
12/03/2023 ÀS 20H55



Uma construtora de Porto Belo, **no Litoral Norte catarinense**, e seu sócio-administrador foram condenados por descumprirem a lei que obriga o registro de imóveis de **unidades autônomas de empreendimentos**.

Construtora que usa CR7 na propaganda tem vendas de imóvel de luxo suspensas

O apartamento mais barato em torre de 56 andares é oferecido por R\$ 1,8 milhão em Balneário Camboriú, em Santa Catarina

9/11/2010



Construtora recebe multa de R\$ 2 milhões por vender imóveis sem registro de incorporação

A Construtora VIPE Ltda. recebeu, em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), multa no valor de R\$ 2 milhões por vender os apartamentos do Residencial Baía Azul, no Município de Porto Belo, sem o devido registro de incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Além da multa, a empresa deverá regularizar o empreendimento e ressarcir os compradores dos imóveis de eventuais prejuízos.

Início > BALNEÁRIO CAMBORIÚ > "Prédio do Cristiano Ronaldo" em BC está sendo negociado ilegalmente

"Prédio do Cristiano Ronaldo" em BC está sendo negociado ilegalmente

02/08/2023



Entendimento Jurisprudencial

Reserva x venda antecipada

Nesse andar, tem-se que a alteração legislativa deixou de vedar a negociação de unidades autônomas em momento anterior ao arquivamento de documentos no Registro de Imóveis, passando a proibir tão somente sua alienação ou oneração, termos, por certo, menos abrangentes que a negociação. Note-se, portanto, que a intenção do legislador foi a de abrandar o rigor da proibição contida no dispositivo, de modo a possibilitar a negociação dos imóveis e tão somente impedir a sua efetiva venda ou oneração. Logo, diante da modificação da nomenclatura utilizada, ***conclui-se que é possível a realização de pactos que visem negociar as unidades habitacionais do empreendimento.*** (TJSC. Agravo de Instrumento nº 5054611-66.2023.8.24.0000;. Relator (a): CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA; Data do julgamento: 09/10/2023)



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



TEMAS ATUAIS EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Termo de reserva antes do registro da incorporação
- **Alteração do plano de incorporação**
- Publicidade e estratégias comerciais de venda das unidades em incorporação



Alice Loureiro

Marcus Vinícius Borges

José Vicente Amaral Filho

Olivar Vitale

Alteração do Plano de Incorporação

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

...

IV - é vedado ao incorporador, alterar o projeto, **especialmente** no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, **salvo autorização unânime dos interessados** ou exigência legal;



Alteração do Plano de Incorporação

A lição de **Nascimento Franco** e **Niskie Gondo**:



“O incorporador se reserva expressamente o direito de modificar o projeto de construção e a participação inicialmente fixada das unidades autônomas no terreno e nas partes de uso comum do edifício (...). Mas para que isso seja possível, impõe-se que o contrato o autoriza expressamente, fixando os limites da alteração e as condições em que deve ser realizada, sendo nula, por revestir caráter potestativo, toda e qualquer estipulação em virtude da qual o incorporador se reserva o direito ilimitado e arbitrário de mudar o planejamento básico do edifício.”

(FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. *Incorporações imobiliárias*. São Paulo: RT, 1971. p. 45-46).



Alteração do Plano de Incorporação

Caio Mario da Silva Pereira, o autor do anteprojeto de lei, mais tímido:

“É vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere às unidades dos adquirentes e às partes comuns, modificar as especificações ou desviar-se do plano de construção. Quem contrata uma incorporação tem de guardar fidelidade ao prometido, e não pode, unilateralmente, fugir dos termos avençados.”

(PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 249-250).



Alteração do Plano de Incorporação

Da exigência legal:

- É comum a **alteração do projeto por exigência do Poder Público Municipal** na execução do empreendimento.
- Mesmo com previsão no artigo 43, IV, da Lei de Incorporações (ainda que por analogia à ‘exigência legal’), importante **fazer constar a previsão nos contratos de venda** das unidades.

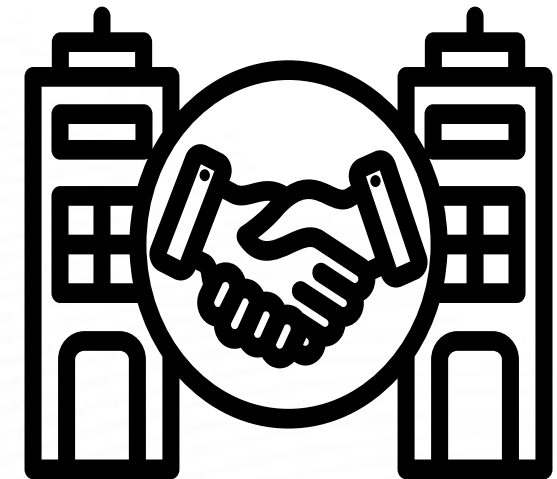


Alteração do Plano de Incorporação

Da diferença entre “**proprietários**” e “**interessados**”

- O termo legal é claro: “é vedado ao incorporador alterar o projeto...**salvo autorização unânime dos interessados**”

- Quisesse exigir a autorização unânime dos **proprietários, compromissários compradores de unidades ou dos condôminos**, assim seria a previsão legal.



Alteração do Plano de Incorporação



Da Corregedoria Geral de SP e de algumas decisões :

- As Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, no item 82 do Capítulo XX, preveem que “A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos **condôminos**, salvo no tocante à mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária”.



Alteração do Plano de Incorporação

Exigência de anuência da **totalidade** dos adquirentes ou proprietários no curso da construção ou dos condôminos após o habite-se:

- a) CGJSP, 2012/00156529. Campinas. Rel. Luciano Gonçalves Paes Leme. DJ. 8/4/2013;
- (b) CGJSP, 2008/88341. São Sebastião. Rel. José Antonio de Paula Santos Neto. DJ. 15/5/2009;
- (c) STF. RE 71.285/PR. 2ª Turma, Min. Rel. Antonio Neder. DJe. 18/10/1974. *Revista Trimestral de Jurisprudência, Supremo Tribunal Federal*, v. 71, p. 425-430;
- (d) STF. RE 89.869-8/RJ. 2ª Turma, Min. Rel. Cordeiro Guerra. DJe. 8/6/1979. *Revista de Direito Imobiliário – RDI*, 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais., p. 65-67.



Alteração do Plano de Incorporação

Dos empreendimentos complexos e supercondomínios:

- Diversas fases de lançamento, de construção e de entrega das unidades.
- Diferentes produtos, diferentes interesses.



Alteração do Plano de Incorporação

Das decisões que atentam ao caso concreto:

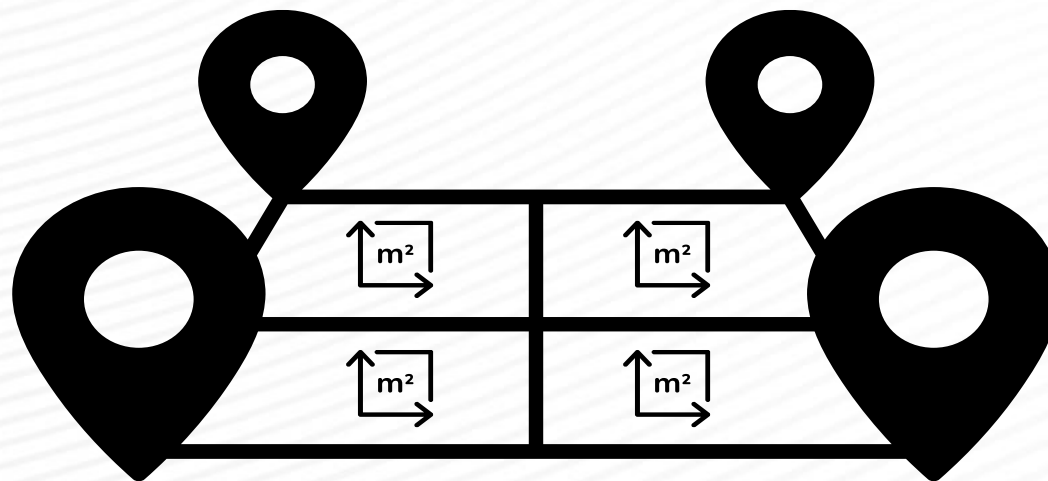
“no memorial de incorporação consta autorização para a incorporadora **alterar livremente o projeto de construção dos edifícios que não tiveram alienadas unidades autônomas a terceiros** (fls. 141 e 142). Todavia, como ressaltado pela Douta Procuradoria Geral de Justiça, referida autorização está relacionada à alteração do projeto de construção dos blocos cujas unidades autônomas ainda não foram alienadas; não à desistência da incorporação e ao desmembramento do imóvel, para o que, como visto, se mostra imprescindível a anuência da totalidade dos condôminos.”

CGJSP. Processo: 2009/50788. São Bernardo do Campo. Rel. Reis Kuntz. DJ. 28/09/2009.



Alteração do Plano de Incorporação

- Existe a possibilidade **LEGAL** de **desmembramento de parte da área incorporada para fins de alienação a terceiros**, conforme o § 4º, do art. 9º, da Lei 4.591/64 e com previsão expressa nos contratos de venda E na convenção de condomínio.



Alteração do Plano de Incorporação

Da decisão paradigma:

“Pior. Tivesse por hipótese havido essa instituição (do setor golfe), seria de se indagar se a alteração da especificação, nela contida, para identificar o Setor do Clube do Golfe como contemplativo de unidades distintas, por exemplo, correspondentes a cada subsetor, assim alienáveis isoladamente, exigiria o *placet* da unanimidade de todos os condôminos do empreendimento, ou só do subcondomínio em questão. Ora, **se se preserva a destinação da área e se não se altera o percentual de sua ocupação na área do condomínio, seria de se questionar mesmo se todos os condôminos precisariam anuir**. E, sendo o caso de anuência dos condôminos do setor afetado, quem o alienou, no caso, foi sua única proprietária.”

CGJSP. Processo 2001/2459. Caraguatatuba. Rel. Claudio Luiz Bueno de Godoy. j. 15/2/2002.



Alteração do Plano de Incorporação

Da Cláusula Mandato

- Alternativa para alterar o plano de incorporação, mesmo com exigência de anuência de todos os adquirentes, tem sido por vezes a utilização da cláusula mandato contida nos contratos de venda de unidades.

- Código de Defesa do Consumidor, art. 51, VIII e XIII “são nulas as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: VIII – imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor; (...) XIII – autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração”.



Alteração do Plano de Incorporação

Decisões judiciais nesse sentido, sobre alteração do plano de incorporação com base em **cláusula mandato genérica**:

“Permitir que procurador, com base nos poderes que recebeu em cláusula padrão, fizesse alterações prejudiciais a alguns dos adquirentes de unidade incorporada, seria ‘abrir ensejo para permitir que o mandatário vote contra o interesse do mandante’”.

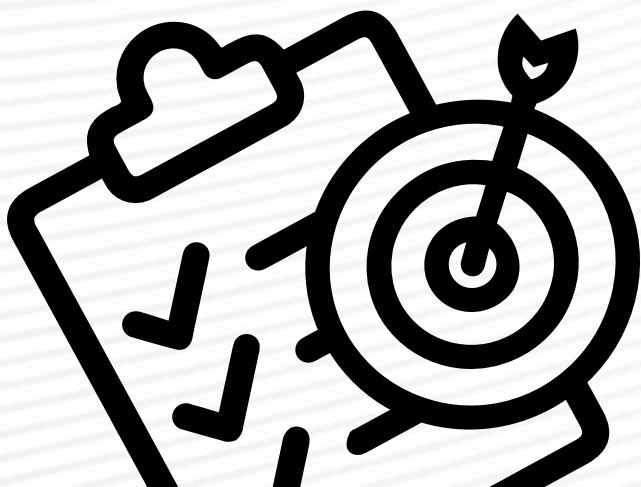
STJ. REsp 586.684/RJ. Terceira Turma. Min. Rel. Humberto Gomes de Barros. j. 1/6/2004.



Alteração do Plano de Incorporação

Cláusula mandato válida:

- Especificar no conteúdo da cláusula mandato que há restrição do poder de representar e de alterar do plano da incorporação, sempre respeitando integralmente os interesses dos adquirentes do setor específico, respeitando os verdadeiros interessados, nos termos da lei.



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



TEMAS ATUAIS EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Termo de reserva antes do registro da incorporação
- Alteração do plano de incorporação
- **Publicidade e estratégias comerciais de venda das unidades em incorporação**



Alice Loureiro

Marcus Vinícius Borges

José Vicente Amaral Filho

Olivar Vitale

Ciclo faseado da incorporação imobiliária



Fase preparatória ou de formação negocial

(1) Identificação do terreno e realização de estudos e análises preliminares

(2) A contratação do terreno.

(3) Regularizações prévias do terreno, elaboração, aprovação e alteração superveniente de projetos.

(4) Definição da estruturação jurídico-societária e financeira do empreendimento.

(5) Registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis.

Fase de coletivização da incorporação e construção da edificação.

(6) Oferta e publicidade para a vendas das unidades autônomas

(7) Comercialização das unidades autônomas.

(8) Representação dos adquirentes.

(9) A construção do empreendimento.

Fase de conclusão e pós-conclusão da incorporação

(10) Conclusão das obras, obtenção do habite-se, vistoria e entrega das unidades.

(11) Averbação da construção e individualização e discriminação das unidades autônomas concluídas.

(12) Responsabilidade do incorporador e construtor pela obra.

(13) Uso, manutenção e conservação da edificação.

(1) indicação expressa do incorporador de forma ostensiva no local da construção (art. 31, § 2º);

(2) anúncio do leilão do § 14 do art. 31-F (art. 35, § 6º) (arts. 40 e 41) (art. 31-F, § 16); e o anúncio do leilão do art. 63, caput, (§ 1º);

(3) número do registro da incorporação imobiliária perante o RI “constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”” (art. 32, § 3º);

(4) na construção por empreitada reajustável: informações de indicação do preço (art. 56, caput e § 2º); na construção pelo regime de administração informações de indicação do preço (art. 62, caput e § 2º);



(1) Art. 31 - Informações corretas, claras, precisas, ostensivas sobre suas características, qualidades, quantidade e outros;

(2) Art. 36 - Compreensão de forma fácil e imediata pelo consumidor;

(3) Art. 37, § 1º e 3º – Publicidade enganosa: informação inteira ou parcialmente falsa capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da do produto, mesmo por omissão,

(4) Art. 37, § 2º - Publicidade abusiva: publicidade a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, entre outros; se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeita valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.



LEI N. 4.591/64:

(1) constitui crime contra a economia popular promover “prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, **afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações**” (art. 65).

CDC:

(1) Art. 66. Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica, qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos ou serviços:

Pena - Detenção de três meses a um ano e multa.

(2) Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva:

Pena Detenção de três meses a um ano e multa.





MATERIAL DE APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO X MATERIAL DE VENDA OU PUBLICITÁRIO

- constitui crime contra a economia popular promover “prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações” (art. 65);
- número do registro da incorporação imobiliária perante o RI “constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”” (art. 32, § 3º);

“direito à informação visa assegurar ao consumidor uma **escolha consciente**, permitindo que suas expectativas em relação ao produto ou serviço sejam de fato atingidas, manifestando o que vem sendo denominado de **consentimento informado ou vontade qualificada**” (STJ, REsp 1.121.275, 3ª Turma, j. 27.03.2012, rel. Min. Nancy Andrighi)

***INPUTS PARA
TOMADA DE
DECISÃO DO
CONSUMIDOR***





CASO 1: os anúncios veiculados pelo incorporador levaram o adquirente a crer que a unidade possuía **dois quartos quando, na verdade, continha apenas um.** (TJSP, Apelação Cível 9092029-77.2004.8.26.0000 j. 31.08.2006, rel. Salles Rossi);



CASO 2: divergência – no tocante à **formatação dos cômodos e posicionamento das janelas do imóvel** – entre o anúncio veiculado e a unidade entregue. (TJSP, A. C. n. 1006614-14.2020.8.26.0451, j. 24.04.2021, rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto);

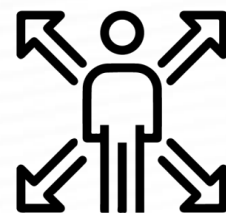


CASO 3: adquirente adquiriu imóvel imaginando ter configuração de **“hotel”**, **quando, na verdade, trata-se de “mero residencial com serviços”.** (STJ, REsp 1.188.442, j. 06.11.2012, rel. Min. Luis Felipe Salomão).



CASO 4: Omissão dolosa quanto à **existência de aterro sanitário situado ao fundo do loteamento.** Elementos nos autos que corroboram a alegação de **omissão proposital no material publicitário.** Propaganda enganosa caracterizada nos termos do art. 37, § 3º do CDC. (TJSP; AC 1004561-83.2019.8.26.0099; Relator (a): Moraes Pucci; J. 08/02/2021)





tomada de decisão

QUAL O PONTO COMUM ENTRE OS CASOS?

- Balizador diante do caso concreto: em qual nível a **informação equivocada ou omitida no anunciado foi decisiva para a tomada de decisão do adquirente;**
- Essencialidade para o processo de tomada de decisão (TJSP, Apelação Cível 1005793-10.2020.8.26.0451 j. 04.05.2021, rel. Moreira Viegas);
- **Não é todo e qualquer tipo de desacerto** entre o anunciado e a unidade imobiliária entregue que consiste em informação essencial e, portanto, **que influi na escolha entre adquirir ou não a unidade imobiliária.**



1º PARÂMETRO:

Razoabilidade na diferença

- entre aquilo que é **artístico** - ou somente um elemento de composição no anúncio - e aquilo que é, de fato, da **essência do produto anunciado**;
- **potencialização dos equipamentos de lazer** (ex: existência da piscina) que influenciou na decisão de compra pelo adquirente – caso não seja entregue pode configurar a publicidade enganosa;
- divergência entre o anunciado e o entregue é **elemento de mera composição ou complemento** - não consiste em elemento decisivo para a compra (ex: cor do revestimento interno da piscina);



2º PARÂMETRO:

Informação ostensiva

- Aquilo de fato, **faz parte do produto**; e
- Aquilo que consiste somente em **elemento de composição na arte ilustrada do empreendimento** e das suas respectivas áreas;
- Ou seja: **informação ostensiva da diferença** (desde que seja razoável)

- Menções como “as imagens são meramente ilustrativas” ainda são aceitas, mesmo que de forma não majoritária, pelos Tribunais (TJSP, Apelação Cível 1116019-10.2016.8.26.0100, j. 21.11.2019, rel. Vito Guglielmi; TJSP, Apelação Cível 1008072-73.2017.8.26.0224, j. 13.06.2019, rel. Des. Paulo Alcides);
- Apenas essa cautela torna a **questão insegura**;

- Informação clara e ostensiva em toda a **cadeia comercial** e nos **instrumentos formais**;





APARTAMENTO DECORADO:

- “Apartamento decorado que, conforme conhecimento comum ao homem médio, é **mera sugestão de decoração**”. (TJSP, AC 1007013-43.2020.8.26.0451, j. 16.04.2021, rel. Rodolfo Pellizari);
- “Imóveis decorados possuem caráter meramente ilustrativo e **não vinculam** o fornecedor, **salvo comprovação de divergência relevante**”. (TJSP; AC 1024281-42.2022.8.26.0451; Relator (a): MARIO CHIUVITE JUNIOR; j. 03/06/2025);
- “apartamento decorado” (...) deve ser **encarado como parte da proposta**, de forma que todas as **possíveis diferenças devem ser detalhadamente informadas** para que a parte hipossuficiente não seja lesada ao receber o produto negociado”. (TJSP, A. C. n. 1020033-38.2019.8.26.0451, j. 24.03.2021, rel. Des. Salles Rossi.);
- apartamento decorado de acordo com o que será construído, até mesmo no que diz respeito ao espaço dos móveis que o adornam, **alertando o comprador se são do tamanho convencional ou planejados, para se adequarem ao espaço**. (TJSP; AC 1007911-56.2020.8.26.0451; Relator: Claudio Godoy; J. 12/02/2021);



POLÊMICAS “AINDA” ATUAIS

VAGAS DE GARAGEM:

- Indicação se as são **vagas fixas, matrícula autônoma ou vagas livres ou presas** (regime rotativo). (TJSP; AC n. 1020801-39.2018.8.26.0405; Relator (a): Claudio Godoy; j. 04/02/2021);

DECORAÇÃO E EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUS:

- Indicação se os **equipamentos e a decoração serão entregues e se a entrega ocorrerá no mesmo momento** da entrega da edificação. (TJSP; Apelação Cível 1002912-83.2017.8.26.0348; Relator (a): J.B. Paula Lima; j. 13/02/2021)





**E SOBRE AS “ESTRATÉGIAS”
ADOTADAS NAS CAMPANHAS DE
VENDA?**

Empreendimento da CBA, em Jurerê, tem 100% das unidades vendidas em apenas 15 segundos



Revista Sucesso SA



Mai 30, 2025



Campanhas usando o “gatilho” da escassez!

Minha Casa Minha Vida

RENDA CONJUNTA
A PARTIR DE R\$ 4.800,00

Sinal a partir de
R\$ 3.000,00*

Entrada parcelada a partir de
R\$ 699,00*
+ juros de obra

Apartamentos a partir de
R\$ 241.830,00
com somente 4 por andar.
Poucas unidades

* Valores podem ser alterados. Sujeito a análise de crédito.

**ANÁLISE ECONÔMICA
DO DIREITO
NEOCLÁSSICA:**

**MODELO DA ESCOLHA
RACIONAL**

EXEMPLO:

- **Produto:**
 - Uma fração de tempo de 7 dias em Multipropriedade;
- **Oferta inicial:**
 - Valor: R\$ 150.000,00;
 - Entrada: R\$ 15.000,00;
- **Oferta final:**
 - Valor: R\$ 120.000,00 por duas frações;
 - Entrada: Pix de R\$ 2.000,00;
- **Condicionante:**
 - Pagamento imediato: “é a última unidade”;

PROSPECT THEORY E A HEURÍSTICA DA ANCORAGEM



Proposta final interpretada como um ganho, gerando comportamento avesso ao risco (de perder o negócio)



Proposta interpretada como uma perda, gerando comportamento de busca do risco (de procurar outro negócio)

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado!

