

A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO CONTEXTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS EFEITOS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

THE AGREEMENT TO SELL IN THE CONTEXT OF REAL ESTATE DEVELOPMENT AND THE EFFECTS OF CONTRACT RESCISSION

MELHIM CHALHUB

Membro do Instituto dos Advogados Brasileiros, da Academia Brasileira de Direito Civil e da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário. Advogado.
melhim@chalhubadvogados.com.br

Recebido em: 27.02.2016
Aprovado em: 11.04.2016

ÁREA DO DIREITO: Civil; Imobiliário

RESUMO: Neste artigo são suscitadas questões relacionadas aos efeitos do desfazimento de contratos de alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, por inadimplemento da obrigação do adquirente, na perspectiva do interesse comum da coletividade dos contratantes, priorizado pela Lei 4.591/1964, e da conformação da incorporação como unidade econômica autônoma, cujo objeto se realiza com lastro no seu próprio ativo.

PALAVRAS-CHAVE: Incorporação imobiliária – Promessa de compra e venda – Súmula 543 – Função social do contrato.

ABSTRACT: This paper raises various issues related to the effects of the rescission of a contract to convey real estate from a development project due to non-performance by the buyer. On the one hand, issues are discussed from the perspective of the common interests shared by the contracting parties when considered as a collective entity, as prioritized by Law 4.591/1964. Concurrently, a real estate development project is conceived as self-contained economic unit whose value is realized with its own assets as collateral.

KEYWORDS: Real estate development – Agreement to sell – Court Resolution 543 – Social function of contract.

SUMÁRIO: Introdução – 1. Caracterização geral da incorporação imobiliária: 1.1 A incorporação imobiliária como unidade econômica autônoma; 1.2 A segregação patrimonial do conjunto de direitos e obrigações da incorporação imobiliária – 2. A comercialização dos imóveis integrantes das incorporações imobiliárias. A promessa de compra e venda – 3. A função social do contrato de promessa de venda de imóveis integrantes de incorporação imobiliária – 4. A incorporação imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor: 4.1 A posição dos tribunais superiores sobre a coexistência do CDC com as leis especiais – 5. O desfazimento do contrato de promessa por inadimplemento ou impossibilidade de cumprimento da obrigação do promitente comprador: 5.1 O procedimento de leilão da unidade do adquirente inadimplente; 5.2 Resolução da promessa de

compra e venda; 5.3 A irretratabilidade definida pela Lei 4.591 e a generalização do desfazimento imotivado do contrato; 5.4 A aferição das perdas e danos provocados pelo inadimplemento da obrigação do promitente comprador – 6. Efeitos do desfazimento dos contratos sobre o sistema de produção e financiamento imobiliário – 7. Conclusão – 8. Referências bibliográficas.

INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária é atividade empresarial multifacetada, cuja parte mais visível é a comercialização de imóveis integrantes de conjuntos imobiliários em construção, que usualmente é formalizada mediante promessa de compra e venda.

Para os efeitos da incorporação imobiliária, o contrato de promessa de compra e venda não se limita a operar a transmissão de direito aquisitivo ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/2002), mas é também instrumento de captação de recursos para formação do capital da incorporação (art. 28 e ss. da Lei 4.591/1964), cujo lastro é o próprio ativo do empreendimento.

Dado que o lastro do capital da incorporação se restringe às unidades imobiliárias que a integram, a lei confere ao incorporador a faculdade de desistir da sua realização se, durante um *prazo de carência* de seis meses, a partir da oferta das unidades para venda, o resultado da comercialização não demonstrar a existência de potencial para realização do empreendimento com suas próprias forças.¹

O modelo assim traçado indica que as promessas de compra e venda são ligadas por um nexo funcional, justificado pela racionalidade econômica que aproxima a conformação da incorporação da operação financeira de um *project finance*, na medida em que o êxito do empreendimento depende da captação de recursos mediante exploração do seu próprio ativo e do seu direcionamento ao cumprimento do seu objeto – execução da obra, liquidação do passivo e retorno do investimento.

Caso haja perda financeira decorrente de inadimplemento da obrigação de promitente comprador, a Lei 4.591/1964 prevê a recomposição do seu capital mediante leilão para revenda do imóvel do inadimplente, de modo a possibilitar que o arrematante resgate o débito pendente e passe a aportar regularmente as parcelas do preço, entregando-se o eventual saldo ao inadimplente.

Alternativamente, a solução para o inadimplemento da obrigação do promitente comprador pode ser alcançada pela via da ação judicial de resolução da promessa, mas nesse caso a entrega da quantia a que eventualmente faz jus o

1. Lei 4.591/1964: “Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.