

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO

**O CONDOMÍNIO GENESIS: UMA HISTÓRIA BEM SUCEDIDA DE RETOMADA
DE OBRA PARALISADA POR INSOLVÊNCIA DO INCORPORADOR À LUZ DA
LEI Nº. 4.591/64**

BIANCA GONÇALVES DOS SANTOS

Rio de Janeiro

2023

BIANCA GONÇALVES DOS SANTOS

**O CONDOMÍNIO GENESIS: UMA HISTÓRIA BEM SUCEDIDA DE RETOMADA
DE OBRA PARALISADA POR INSOLVÊNCIA DO INCORPORADOR À LUZ DA
LEI Nº. 4.591/64**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, orientado pela professora Cláudia Franco.

Rio de Janeiro

2023

CIP - Catalogação na Publicação

G635c GONÇALVES, BIANCA
O CONDOMÍNIO GENESIS: UMA HISTÓRIA BEM SUCEDIDA
DE RETOMADA DE OBRA PARALISADA POR INSOLVÊNCIADO
INCORPORADOR À LUZ DA LEI N°. 4.591/64 / BIANCA
GONÇALVES. -- Rio de Janeiro, 2023.
47 f.

Orientador: Cláudia Franco.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2023.

1. Direito Imobiliário. 2. Incorporação
Imobiliária. 3. Obra Paralisada . 4. Retomada de
Obra . 5. Direito Registral. I. Franco, Cláudia,
orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos
pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

**O CONDOMÍNIO GENESIS: UMA HISTÓRIA BEM SUCEDIDA DE RETOMADA
DE OBRA PARALISADA POR INSOLVÊNCIADO INCORPORADOR À LUZ DA
LEI Nº. 4.591/64**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, orientado pela professora Cláudia Franco.

Data da aprovação 07/07/2023

BANCA EXAMINADORA:

Cláudia Franco

Orientador

Daniela Barcelos

Membro da Banca

Rio de Janeiro

2023

AGRADECIMENTOS

Sou cria da Escola Municipal Quintino do Valle da Zona Norte do Rio de Janeiro mesmo tendo passado pelo gigantesco Colégio Pedro II durante a minha formação. Sou criança criada no barulho, em casa cheia de amor, mas nem sempre cheia de comida. Com muito carinho e atenção da mamãe, mas sem muitos recursos. E que infância maravilhosa, que família maravilhosa.

Meus primeiros heróis: minha mãe, meu pai, minha falecida tia Sukita, minha tia Leca, minhas irmãs Núbria, Fabiana e Letícia, meus irmãos Felipe e Serginho, minha prima Huly e meu dindo Raul. Eles são capazes de tudo! Me apoiaram em absolutamente todas as empreitadas da minha vida, nutriram a minha existência de sentido e me salvaram.

Quando fui alçar voos para longe, tive sorte, encontrei pessoas que acreditaram em mim. Tenho com muito carinho no meu coração, meus amigos que vem voando comigo já há mais de dez anos, no dia-a-dia. Que comigo choram, sorriem, caem e conquistam e se mantêm firmes ao meu lado: Emi, Rany, Milena, Pablo e Robson.

Tenho comigo ainda aqueles profissionais que me transmitiram conhecimentos acadêmicos nos mais diversos cenários. Foram versáteis, pacientes, persistentes e humildes, não me abandonaram, não desistiram de mim, muito pelo contrário, me encorajaram e me enalteciram de um modo que eu nem sabia ser possível, não conseguia entender o motivo, até finalmente compreender. Amor. Simone Maria, Diego Ramalho, Eduardo Vicente, Nélio Galsky, Wolney Malafaia, Luiz Fernando Hansen, Philippe Almeida.

Acima de todos, meu primeiro e melhor Amigo. Me viu pensar em desistir, me observou enquanto eu tomava minhas decisões. Me fez companhia e me faz até hoje na minha jornada, quando eu deito no meu travesseiro e penso que não tenho ninguém. Quando eu chego em casa esgotada e quase sem esperanças. Ele está lá comigo quando ando pela rua sozinha me fazendo não ter medo. Ele vibra pela minha vitória e quando eu caio ele me levanta. Da última agora, em fevereiro de 2023, quando eu pensei que não sobreviveria, quando não havia nada que ninguém pudesse fazer por mim, Ele fez e eu vivi. Sou grata e pequena diante do tamanho da graça que é estar viva pra agradecer a Deus e a todos vocês pelos milagres que recebi. Obrigada.

RESUMO

A presente empreitada é uma reflexão sobre o advento da paralisação de obras, no contexto de incorporações imobiliárias comercializadas na planta ou em fase de construção, bem como sobre os aspectos do processo de retomada das mesmas. O estudo aborda também as dificuldades encontradas pelos adquirentes de boa-fé em terem seu investimento restituído por via judicial, tratando da retomada das obras como a alternativa extrajudicial menos lesiva para os compradores. Além disso, abordar-se-á os aspectos organizacionais da retomada de obras à luz da Lei 4.591/64.

Palavras-chave: Direito Imobiliário, Direito Registral, Incorporação Imobiliária, Obra Paralisada, Retomada de Obra.

ABSTRACT

The present work is a reflection on the advent of construction stoppages in the context of real estate developments commercialized in plant or in the construction phase, as well as on the aspects of the process of resumption of the same. The study also discusses the difficulties faced by acquirers in good faith in having their investment returned by judicial means, dealing with the resumption of construction as the least harmful extrajudicial alternative for buyers. In addition, it will address the organizational aspects of the resumption of works in the context of Law 4.591/64.

Keywords: Real Estate Law, Registration Law, Real Estate Development, Construction Work Paralyzed, Resumption of Construction Work.

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO DO TEMA	6
2. DELIMITAÇÃO DO TEMA E JUSTIFICATIVA	8
3. QUESTIONAMENTOS	11
4. METODOLOGIA	11
5. PARALISAÇÃO DE OBRAS E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	12
6. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	18
7. INDISPONIBILIDADE DE BEM	21
8. A CRIAÇÃO DO CONDOMÍNIO	22
9. A RETOMADA DAS OBRAS	25
10. HABITE-SE: FINAL FELIZ DA OBRA PARALISADA	26
11. AS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA	28
12. O CASO GÊNESIS: REFLEXÕES E ENSINAMENTOS	32
13. CONCLUSÃO	36
14. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	40

1. APRESENTAÇÃO DO TEMA

A presente empreitada é uma reflexão sobre o advento da paralisação de obras, no contexto de incorporações imobiliárias comercializadas na planta ou em fase de construção, bem como sobre os aspectos do processo de retomada das mesmas. O estudo aborda também as dificuldades encontradas pelos adquirentes de boa-fé em terem seu investimento restituído por via judicial, tratando da retomada das obras como a alternativa extrajudicial menos lesiva para os compradores. Além disso, abordar-se-á os aspectos organizacionais da retomada de obras à luz da Lei 4.591/64.

Conforme veremos ao longo do trabalho, é possível vislumbrar que a paralisação de obras possa afetar (i) pessoas físicas adquirentes de imóveis para moradia, (ii) pessoas físicas e jurídicas adquirentes de imóveis para fins comerciais, (iii) pessoas físicas e jurídicas adquirentes de imóveis para fins sociais (a exemplo, Organizações Não Governamentais – ONGs, associações de moradores, escolas e pessoas físicas socialmente organizadas), (iv) terceiros pessoas físicas e/ou jurídicas que se beneficiariam diretamente das obras (a exemplo, as famílias, os potenciais clientes e os potenciais assistidos dos proprietários dos imóveis inacabados, ou das organizações que nele poderiam se instalar), e (v) terceiros pessoas físicas e/ou jurídicas que se beneficiariam diretamente das obras (a exemplo, os moradores do bairro que possam se beneficiar da valorização da localidade com o término das construções, a economia local, distribuidoras de água e luz que poderiam fornecer seus serviços caso a obra estivesse concluída e funcional). Em todos os casos, há prejuízos diretos e indiretos a cidadãos, individualmente, e a toda a toda a sociedade, coletivamente.

Destaca-se que até mesmo impactos tributários significam a necessidade de retomada das obras. Possível compreender que a obra inacabada significa a não cobrança dos proprietários em relação ao IPTU de suas construções, estando elas paralisadas. Conforme recente decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em julgamento do Mandado de Segurança do Processo nº. 1060658-18.2017.8.26.0053, é apenas possível cobrar IPTU em relação a obras concluídas, após a emissão do Habite-se.

Similarmente, podemos refletir sobre os impostos não recolhidos em relação a operações econômicas que poderiam ocorrer caso as obras fossem finalizadas. A exemplo, em caso de prédio em construção para fins comerciais, todos os tributos relacionados a serviços, produtos, direitos trabalhistas e movimentações financeiras relacionadas aos negócios que seriam implementados na localidade (a exemplo, Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias – ICMS, Imposto Sobre Serviços – ISS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Programa Integração Social – PIS). Inclusive, neste caso, há a limitação temporal em relação à performance das atividades comerciais na localidade, se compreendemos que cada dia de obra paralisada significa a não produção e circulação de riquezas na localidade por parte das empresas.

Por fim, refletimos que os empregos inviabilizados em função da paralisação são questão relevante. De fato, tanto em relação aos empregos gerados com a execução da obra quanto em relação de empregos gerados por pessoas físicas estabelecidas nas obras concluídas, é possível vislumbrar que a paralisação da obra significa a limitação de geração de empregos no país. Ainda, podemos refletir que tais empregos podem *(i)* significar a saída de trabalhadores da insegurança alimentar, *(ii)* viabilizar a circulação de riquezas através do consumo dos trabalhadores e seus familiares através do salário, e *(iii)* reduzir os índices de desemprego no Brasil, ao menos em relação aos setores econômicos relacionados à construção civil e aos negócios que seriam executados caso a obra fosse executada.

Já em relação a direitos humanos, podemos refletir sobre os reflexos que uma obra residencial paralisada tem nas vidas dos proprietários dos imóveis a serem concluídos. Neste sentido, citamos o art. 6º da Constituição Federal:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Forçoso compreender que a paralisação de obra residencial significa limitação do exercício constitucional à moradia. Mesmo que os proprietários tenham residências anteriores à compra do imóvel programado para ser construído, eles performaram um contrato relacionado

a um imóvel com a finalidade de se estabelecerem de forma específica. Possível refletir, por exemplo, sobre proprietários obrigados a pagar aluguel, morar com familiares ou comprar outro imóvel em função do atraso na conclusão das obras. Em casos relacionados a famílias, é até mesmo possível compreender a frustração de adultos e crianças em relação a um imóvel familiar ideal, indevidamente não concluído.

Em relação a famílias frustradas com a paralisação de obras residenciais, estudamos no presente trabalho o Caso Genesis, sobre a conclusão das obras relacionadas ao empreendimento Genesis Apartments Business & Services, na Freguesia, em Jacarepaguá. Com o intuito de compreender os danos causados às famílias, bem como compreender os benefícios das medidas tomadas para a retomada e conclusão das obras, o presente estudo pretende apresentar detalhes sobre o caso, demonstrando as alternativas legais disponíveis aos proprietários dos imóveis não concluídos em função de paralisação das obras por insolvência do incorporador.

2. DELIMITAÇÃO DO TEMA E JUSTIFICATIVA

Com o objetivo de analisar o Caso Genesis, o presente trabalho estuda a questão à luz da Lei nº. 4.591/64 – dispondo sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; em especial, seu art. 43, VI – e da Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 1988 – em especial, seu art. 6º, dispondo sobre direitos sociais. Também em função de o Caso Genesis ter sido felizmente concluído em junho de 2022, busca-se no presente estudo analisar o Direito pátrio contemporâneo, refletindo sobre a mais atualizada jurisprudência e doutrina.

O objeto da pesquisa – qual seja, a obra paralisada e as vias para obtenção de sua conclusão, apresentando o Caso Genesis como referência – é caracterizado no presente trabalho à luz da legislação e da doutrina nacionais. Ainda, nos aprofundaremos no objeto da pesquisa através das reflexões relacionadas aos direitos sociais dos proprietários de imóveis residenciais paralisados. Busca-se compreender a realidade e refletir juridicamente sobre o fenômeno das obras residenciais paralisadas.

Conforme exposto pela reportagem *Com obras paradas durante oito anos, condomínio em Jacarepaguá é concluído por moradores*, de María Rubim, no Jornal O Globo, as obras relacionadas ao Caso Genesis foram interrompidas por 8 anos. Tal significa o atraso de 408 unidades. Com entrega prevista para outubro de 2015, a obra foi paralisada em função da insolvência da sociedade empresária responsável pelo empreendimento. Neste cenário, observaremos especificamente o caso da insolvência da responsável do empreendimento, bem como observaremos a norma geral em relação ao tema.

Destaca-se que as obras do Caso Genesis estavam quase concluídas quando houve a insolvência da responsável pelo empreendimento, nos termos da reportagem *Condomínio na Freguesia é entregue após 8 anos*, por Cristiane Campos, publicada no Jornal O Dia. Nos termos da reportagem:

O empreendimento foi lançado em março de 2013 e tinha entrega prevista para outubro de 2015, de acordo com Felipe Ferreira, diretor da Ferrara Gestão, empresa contratada por um grupo de compradores para solucionar o conflito entre os clientes, a construtora e a instituição financeira. No entanto, a companhia responsável pelo complexo entrou em estado de insolvência (quando o devedor tem prestações a cumprir superiores aos rendimentos que recebe), não conseguindo finalizar a construção que já estava 85% avançada.

A reportagem expõe que a primeira assembleia ocorreu em 2019, com cerca de 270 pessoas, após a qual contrataram uma construtora para retomar a obra. As informações foram apresentadas por Felipe Ferreira, da Ferrara Gestão. Podemos compreender que a situação foi tão desconfortável para os proprietários que foi necessária a reunião dos indivíduos para a obtenção de resultado positivo em relação à execução da obra. Neste sentido, importa refletir sobre os direitos dessas pessoas, bem como sobre os benefícios alcançados através da conclusão da obra através das alternativas legais.

Destaca-se que houve no Caso Genesis, apesar do que leciona o 43, VI, da Lei nº. 4.591/64, não houve a destituição do incorporador, propriamente dita. Apenas um afastamento

das suas responsabilidades em função da sua inoperância social, tendo sido esse papel assumido pelo condomínio, personalidade jurídica constituída para este fim. Conforme o dispositivo:

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: [...]

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

Podemos extrair que o dispositivo legal responsabiliza a sociedade empresária incorporadora pela conclusão da obra. Tal reflete a importância que o ordenamento jurídico brasileiro confere à matéria. Não por acaso, há diversas consequências negativas advindas da paralisação de construção. Neste sentido, conforme ensina Cláudia Pereira Vaz de Magalhães no artigo *A incorporação imobiliária e as vertentes do patrimônio de afetação*, há modalidades diferentes de construção de unidades autônomas. Dentre elas, o Caso Genesis apresenta a terceira modalidade descrita pela autora, conforme segue:

A lei traz dois tipos de construção de unidades autônomas, que é pelo regime de empreitada, previsto no art. 55; e o regime de administração, conforme o art. 58. Além destes, segundo João Nascimento Franco e NiskeGondo (1984, apud MAGALHÃES, 2011), **há uma terceira modalidade de construção na incorporação que se dá por conta e risco do incorporador, como se depreende dos arts. 41 e 43 da referida lei.**

Dessa forma, a construção através da incorporação imobiliária é aquela definida em lei, que, mediante o registro no Cartório de Imóveis, é possível sua negociação para alienação de unidades autônomas futuras (Grifo nosso)

Em linha com os ensinamentos da autora, é dever do estado assegurar a responsabilização do incorporador e a reversão dos danos decorrentes de quaisquer infrações à legislação brasileira. Portanto, em caso de paralisação de obra, o Estado deve providenciar os meios legais para que os direitos e obrigações de todas as partes envolvidas sejam assegurados e cumpridos.

Destaca-se que tal modalidade de construção civil é uma das mais comuns do Brasil, conforme ensina Alessa Martins em sua monografia de conclusão de curso *As consequências jurídicas decorrentes do atraso na entrega de unidades imobiliárias: uma análise frente a lei de incorporação imobiliária, ao código de defesa do consumidor e à jurisprudência*, estudo que também descreve as três modalidades supramencionadas. Conforme a autora:

Depara-se, em afirmação a tudo isso, que existem formas diferentes de construção dentro das incorporações. **De acordo com Franco e Gondo (1972, p.86), “a Lei 4.591/64 prevê, para a construção do edifício, três modalidades, ou seja, a construção por conta e risco do incorporador (arts. 413 e 434 , caput e nº V), por empreitada (art. 555) e por administração (art. 586).** As diferenças vistas nesse sentido, é que na construção por empreitada e por administração, segundo Scavone Junior (2016, p.63), “os titulares do terreno ou os compromissários à sua compra custeiam as obras, que serão construídas em seu nome”. **Na outra modalidade (por conta e risco do incorporador), o autor ainda afirma que “a construção corre por conta e em nome do incorporador, que entrega os apartamentos prontos, por preço global abrangendo a fração do terreno e a unidade autônoma e respectiva participação nas coisas e áreas de uso comum. [...]**

Assim sendo, é necessário citar quanto às consequências, as espécies de incorporação existentes na Lei 4.591/1964: a) Construção por conta e risco do incorporador, que é o promitente vendedor da unidade autônoma, [...]. **Meio mais comum, no qual o incorporador vende parte ideal do terreno, custeando o material e a mão de obra, vendendo, na verdade, uma coisa futura (arts. 41 e 43, caput e nº V.);** (Grifos nossos)

Logo, podemos compreender que o Estado deve exercer seu poder de polícia para garantir que o setor econômico de construção civil não prejudique seus clientes através da paralisação de obras. É crucial que o Estado brasileiro providencie os meios legais para a resolução de tais conflitos de interesses. Atualmente, há a Lei nº. 4.591/64, que possibilita a organização dos prejudicados a fim de retomar as obras paralisadas, cessando os danos causados pela paralisação. Enfim, em defesa dos direitos dos consumidores, importa que tais discussões ocorram de forma pública, a fim de coibir tais práticas, bem como informar toda a sociedade de seus direitos frente a tal hipótese.

3. QUESTIONAMENTOS

Os questionamentos, em síntese, baseiam-se na produção acadêmica acerca do Direito Imobiliário que vem informada na Bibliografia do presente trabalho. Justificando o presente trabalho através dos fundamentos normativos e doutrinários aqui expostos, são apresentados agora os questionamentos que nortearão o presente trabalho:

- a) O que seria, em primeiro lugar, a “paralisação de obra”?
- b) Quais os efeitos negativos da paralisação de obra?
- c) O que a legislação, a jurisprudência e a doutrina compreendem sobre o tema?
- d) Quais as possibilidades legais para lidar com a questão?
- e) O que o Caso Genesis nos ensina em relação a retomada de obras paralisadas?
- f) Como a divulgação dessas informações poderia positivamente impactar a realidade dos proprietários de imóveis cujas obras se encontram paralisadas?

4. METODOLOGIA

Serão adotados os métodos *(i)* da análise jurisprudencial de alguns casos relacionados a retomada de obra em paralisação, a fim de realizar análise analógica quanto à maquiagem, e; *(ii)* da análise doutrinária quanto à Lei nº. 4.591/64, a fim de compreender a possibilidade de proteção dos direitos das pessoas físicas e jurídicas prejudicadas com a paralisação da obra; e *(iii)* análise do Caso Genesis, relacionado à bem-sucedida retomada das obras relacionadas ao empreendimento Genesis Apartments Business & Services, na Freguesia, em Jacarepaguá.

5. PARALISAÇÃO DE OBRAS E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Conforme disposto no art. 43 da Lei nº. 4.591/64, na hipótese de o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, lhe são impostas algumas normas, descritas a seguir:

I - encaminhar à comissão de representantes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

a) a cada 3 (três) meses, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

b) quando solicitada, a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), no que for aplicável; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

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;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e

deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Nota-se que a legislação brasileira estabelece tais normas com a finalidade de resguardar os direitos socioeconômicos das partes envolvidas. Desta forma, percebe-se que a legislação brasileira influencia positivamente no mercado imobiliário através da estipulação de regras para o seu funcionamento em concordância com os princípios constitucionais. Inclusive, podemos refletir sobre tais princípios a partir dos ensinamentos de Luiz Fernando de Andrade Pinto no artigo *Direito de Propriedade*. Nesta obra, o autor reflete sobre o direito constitucional à propriedade nos seguintes termos:

Na própria Constituição da República Federativa do Brasil, em seu art. 5º, XXII e XXIII, que dispõe acerca dos direitos e garantias individuais, está consagrado o direito da propriedade, bem como a especi(cação de que a propriedade cumprirá a função social, restando comprovada a adoção desse princípio por todo o ordenamento jurídico vigente. Confira-se:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Dessa forma, toda a legislação também fora adaptada à nova realidade, de forma que o direito de propriedade (cassee sempre delimitado pelo cumprimento da função social, conforme se depreende da leitura do art. 1.228, §§1º e 2º do CC:

Art. 1.228. (...)

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a /ora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

A partir do exposto, devemos refletir que o descumprimento das normas estabelecidas para a devida e tempestiva entrega de unidades mobiliárias significa a violação dos direitos

constitucionais à propriedade e à sua função social. Similarmente, viola-se o Código Civil brasileiro em seu art. 1.228. Logo, percebemos que o inadimplemento das obrigações ocasiona impactos negativos reais aos adquirentes e suas famílias, impedindo-os de acessar direitos previstos em legislação constitucional e infraconstitucional.

Paulo Emílio Dantas Nazaré na dissertação de mestrado *O acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do direito civil-constitucional* também demonstra a importância da proteção de tais direitos constitucionais, bem como as consequências de suas violações. O autor reflete que a Constituição brasileira recentemente se tornou o centro irradiador de princípios e valores para o direito privado, com o advento da Constituição Federal de 1988. Com a ruptura do paradigma individualista, a dignidade da pessoa humana ganhou protagonismo, de forma que o patrimônio no Direito brasileiro tem como objetivo o livre desenvolvimento das pessoas. Em suas reflexões, o autor destaca:

É digno de nota que a Constituição Federal de 1988, aclamada como Constituição Cidadã, encarta a propriedade no seu bloco de direitos e garantias fundamentais. De início, a leitura do art. 5º, caput, não desvela nenhuma inovação, ao estampar a propriedade como uma garantia atribuída a todos, brasileiros ou não, emparedando-a ao lado dos direitos à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança.

Assim, devemos reconhecer que o desrespeito ao direito constitucional à propriedade e ao direito constitucional da função social da propriedade se correlacionam com o desrespeito aos direitos constitucionais à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança. De fato, é possível vislumbrar que uma pessoa que tem o direito à propriedade imobiliária violado provavelmente também sofre ataques (i) ao direito à vida, na medida em que a propriedade imobiliária pode representar a residência da pessoa e sua família, de forma que o desrespeito à propriedade imobiliária pode significar insegurança e riscos às vidas envolvidas, (ii) ao direito à liberdade, tendo em vista que as pessoas preteridas sofreriam limitações ao livre acesso e uso de propriedades às quais tenham direito, bem como ao exercício livre da função social da propriedade, (iii) ao direito à igualdade, de forma que todos os indivíduos no Brasil devem experimentar o respeito aos seus direitos de forma equânime, o que significa que o desrespeito ao direito à propriedade e à função social da propriedade rebaixa tais indivíduos ao patamar do tratamento desigual à luz da legislação brasileira, e (iv) ao direito à segurança, posto que o desrespeito ao direito à propriedade e à sua função social podem significar, por exemplo,

insegurança física, psicológica, moral, espiritual e socioeconômica dos indivíduos negativamente afetados, que podem sofrer diversas consequências tais quais a necessidade de residir em casas de terceiros ou de arcar com aluguéis em um contexto de vulnerabilidade socioeconômica. Portanto, inegável que tais direitos constitucionais se correlacionem, de forma que devemos buscar protegê-los através dos mecanismos legais brasileiros em benefício dos indivíduos diretamente envolvidos e de toda a sociedade. No mais, a proteção de tais direitos significa a promoção de uma sociedade igualitária e justa, bem como significa o combate a mazelas socioeconômicas que podem negativamente impactar o acesso pleno de tais direitos às vítimas das violações.

Em relação ao art. 43, VI e VII, da Lei nº. 4.591/64, grifados acima, podemos perceber que a ideia do legislador foi buscar a implementação de estratégias eficazes através da previsibilidade legal e da concretização das normas na realidade. Portanto, verificamos que há respeito aos direitos do incorporador na medida em que há, no inciso VI, previsão de prazos para a consideração da paralisação das obras para fins de notificação e destituição do incorporador. Similarmente, verifica-se a previsão de medidas benéficas aos proprietários na hipótese de desrespeito aos seus direitos, promovendo a proteção dos princípios constitucionais acima expostos na medida em que oferece instrumentos legais para a efetiva entrega das propriedades imobiliárias objeto dos contratos em inadimplemento.

O art. 43, VII, da Lei nº. 4.591/64, prevê as regras na hipótese de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação ao mesmo tempo em que não é possível à maioria prosseguir na construção. Neste caso, é constituída uma assembleia geral com poderes para deliberar a venda do terreno, das acessões e dos demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação mediante leilão ou outra forma a ser estabelecida. Assim, distribui-se entre os indivíduos, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda (depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação, deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber). O inciso também estabelece que não se obtendo na venda a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato, os adquirentes se tornam credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. Com base nesse dispositivo, podemos refletir que a busca pela

concretização das obras pode ser demasiadamente custosa em termos de tempo e capital para os adquirentes. Logo, também podemos refletir sobre como a paralisação das obras pode significar a necessidade de judicialização da demanda para a resolução dos conflitos, o que necessariamente proporciona o desvio do tempo útil do consumidor, bem como a possível necessidade de busca por novo empreendimento imobiliário após a experiência negativa ocasionada pela paralisação da obra.

Ainda que tenhamos mencionado acima o inciso VII para demonstrar os impactos negativos proporcionados pela paralisação da obra e impossibilidade de prosseguimento da construção por parte das vítimas ao desrespeito dos direitos constitucionais à propriedade e à função social da propriedade (cuja construção foi paralisada nos termos da lei), o presente trabalho foca no art. 43, VI, da Lei nº. 4.591/64. Isto porque, conforme reflexões relacionadas ao inciso VII, a não conclusão da obra paralisada pode significar desconfortos e problemas aos detentores dos direitos. Alguns exemplos são os seguintes: (i) necessidade de manutenção de aluguel; (ii) custas judiciais e extrajudiciais para resolução do conflito de interesses; (iii) desvio do tempo útil do consumidor através da necessidade de resolução do conflito de interesses apresentado pela ofensa da incorporadora aos direitos dos adquirentes; (iv) necessidade de busca por tratamentos – dentre eles psicológicos e psiquiátricos – a partir da percepção do trauma causado pela quebra de expectativas que surge do desrespeito aos direitos à propriedade e à função social da propriedade dos adquirentes e partes relacionadas, tais quais filhos, especialmente menores impúberes, dada a sensibilidade das crianças; (v) danos morais e psicológicos que podem levar os adquirentes a não querer adquirir novos imóveis como resposta ao trauma, etc.

Caso os adquirentes decidam pela continuidade das obras, o inciso VI prevê a notificação do incorporador para reinício ou performance do andamento normal das obras. Caso a notificação não seja atendida, os adquirentes passam a ter o poder de destituir o incorporador – sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas –, sendo faculdade dos adquirentes o prosseguimento da obra. Portanto, a legislação possibilita a conclusão da obra na hipótese do interesse dos adquirentes, mediante votação e obtenção da maioria absoluta dos votos em favor da medida. Similarmente, a legislação viabiliza o devido ressarcimento aos adquirentes, por parte da

incorporadora original, de importâncias legalmente devidas. Logo, a legislação brasileira é ótima na medida em que protege os direitos dos envolvidos e propõe alternativas judiciais e extrajudiciais para a obtenção dos melhores resultados aos adquirentes, conforme suas preferências.

Em relação às consequências da escolha pela destituição do incorporador, Heloisa Martins Granja na dissertação de mestrado *Responsabilidade pela entrega e pelos vícios da coisa na incorporação imobiliária* reflete sobre como tal alternativa apresenta malefícios aos adquirentes através da realidade fática apresentada pelo processo. A autora nos ensina:

Ainda que a destituição do incorporador seja indicada como medida benéfica por Caio Mario⁴⁸⁷, não garante que as obras serão retomadas de imediato, até mesmo pela hipossuficiência dos adquirentes, que dificilmente saberão lidar com as obras, e pelo fato de que poderá decorrer longo tempo para substituição por outro incorporador/construtor.

Adicionalmente, os adquirentes devem, por via executiva, cobrar as importâncias devidas pelo incorporador destituído, de forma que a retomada das obras será, possivelmente, impactada até o momento de restituição de valores já pagos pelos adquirentes e que estejam em posse do incorporador destituído, por não terem utilizado ainda na obra.

Cabe salientar que o art. 66 da lei, aplicável a qualquer modalidade de incorporação, define a paralisação ou o retardo da obra sem justa causa como contravenção relativa à economia popular. Trata-se de medida interessante, até mesmo por definir a solidariedade entre corretor, proprietário e construtor, caso o incorporador não figure no contrato incorporativo. Contudo, é de baixa aplicabilidade e inócua, sendo a sanção prevista, de multa de cinco a vinte vezes o salário mínimo, irrisória.

Não obstante as críticas existentes ao procedimento de destituição previsto em lei, as medidas indicadas no art. 43, VI, não prejudicam a responsabilidade civil ou penal que couber.

A partir dos ensinamentos da autora, possível vislumbrar que grande parte das situações de inadimplemento contratual afetam diretamente famílias hipossuficientes. Desta forma, é necessário que observemos o impacto que este inadimplemento possui na realidade de famílias inteiras, muitas vezes pela primeira vez contratando para adquirir propriedade imobiliária em benefício de todos os seus integrantes. Neste sentido, conforme exposto anteriormente, é crucial lembrarmos que há impactos negativos de diversas ordens na vida dos adquirentes e seus familiares. Ainda, conforme exposto pela autora, a retomada das obras – e, conseqüentemente, a sua conclusão – pode demorar muito tempo. Assim, vislumbramos que os adquirentes e seus familiares, ou até mesmo suas comunidades, sofrem de forma prolongada com a realidade fática

do acesso e efetivação do direito à destituição do incorporador e retomada das obras. Conseqüentemente, podemos também refletir que tais famílias hipossuficientes necessariamente enfrentam obstáculos socioeconômicos para acesso e efetivação ao direito de ressarcimento em função da responsabilidade civil ou penal do incorporador em face dos adquirentes. Portanto, o Direito brasileiro e as práticas comerciais devem também ser aprimorados para a obtenção de resultados mais céleres e eficazes, reduzindo os danos aos adquirentes, bem como facilitando o acesso e a efetivação de seus direitos na realidade fática.

Após observarmos as reflexões propostas pelos autores acima sobre o tema, possível seguirmos para análise do caso concreto proposto: a retomada das obras do Condomínio Gênesis, na Freguesia, sub-bairro de Jacarepaguá, no Rio de Janeiro. A partir desta análise, apresentaremos reflexões e conclusões sobre a história de sucesso na resolução de conflitos relacionada à obra paralisada e retomada. Assim, busca-se contribuir com a produção de conhecimento acadêmico no campo do Direito, bem como busca-se alcançar melhorias nestes processos a partir da dispersão de reflexões jurídico-sociais sobre o tema – ainda que o presente trabalho, não exaustivo, apenas signifique uma pequena produção científica propondo discussões sobre a matéria em benefício de toda a sociedade.

6. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação tem por finalidade proporcionar segurança aos adquirentes de imóveis (Bauer, 2020, p. 1). Este é um instrumento que deve manter a contabilidade do empreendimento desvinculada das demais obras. Portanto, trata-se de separação de bens, direitos e deveres da incorporadora. Na adoção da afetação do patrimônio no empreendimento, nos termos da Lei nº 10.931/04, a incorporadora pode optar por tributação em regime especial. Assim, reduz-se a alíquota e o imposto é pago através de guia unificada. Destaca-se que não há limite de faturamento para a adoção do regime especial. Portanto, observamos que o dispositivo estimula o mercado imobiliário, reduzindo a carga tributária e facilitando o pagamento dos tributos devidos em função da exploração de atividade econômica em ramo imobiliário. Ainda, observamos que há proteção do patrimônio dos adquirentes de unidades imobiliárias antes da construção. Isto porque, desta forma, as atividades comerciais da mesma empresa na construção

de empreendimentos imobiliários diferentes do contratado não afetarão o desempenho das obras contratadas, e vice-versa.

O art. 1º da Lei nº 10.931/04 institui o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Desta forma, na hipótese de paralisação das obras, como observamos no Caso Gênese, há felizmente o regime especial de tributação, caso a empresa inicialmente tenha optado pelo regime. Assim, ainda que a obra seja paralisada, a empresa que retome as obras torna-se responsável tributária por um acumulado dos anos fiscais passados que provavelmente seria de valor maior no caso da não opção pelo regime especial. Inclusive, caso a empresa que paralisa as obras não tenha optado pelo regime especial, a empresa que retoma as obras pode decidir realizar tal opção.

Podemos refletir que, em todo o caso, para fins de imposto de renda, há chances de que não tenha ocorrido lucro durante o período entre a paralisação da obra e a sua retomada. Isto porque podemos vislumbrar que a empresa que paralisa as obras não seguiria produzindo receita a partir da venda de unidades relacionadas a obras paralisadas pela sociedade empresarial imobiliária. Em todo o caso, o que importa é refletirmos sobre os aspectos positivos relacionados à escolha por este regime. Isto porque, em caso de não paralisação das obras, as mesmas ocorrerão sob a incidência de carga tributária menos onerosa. Similarmente, observamos que o Fisco pode ter maior controle sobre as despesas e os lucros de cada obra realizada no território nacional, o que pode gerar dados úteis para a promoção de políticas públicas no futuro. Por fim, devemos ressaltar que há individualização da contabilidade das obras, o que protege os adquirentes de unidades imobiliárias em relação ao desvio de recursos destinados à obra contratada.

Apesar dos benefícios do regime especial, destacamos que dados indicam que há muitas imobiliárias no Brasil que não utilizam esta opção (Bauer, 2020, p. 14). Em relação a Gramado e Canela, municípios com aproximadamente 261 empreendimentos imobiliários, dados de 2020 apontam que apenas 13.8 das 261 empresas pesquisadas adotam ou já adotaram o patrimônio

de afetação. Isto pode nos indicar que muitos consumidores no Brasil deixam de se beneficiar dos efeitos que o regime especial proporciona. Assim, imagina-se que não haja o mesmo nível de controle em relação aos gastos do empreendimento imobiliário de forma individualizada em relação aos demais empreendimentos imobiliários da mesma empresa. Ainda, percebemos que o recolhimento dos tributos relacionados ao empreendimento é mais alto na não opção pelo regime do que na aceitação do mesmo, o que pode representar o potencial de repasse dos valores pagos em impostos para os consumidores finais, compradores de imóveis.

No caso da empresa do ramo imobiliário que decida retomar uma obra, importa ressaltar que a opção pelo regime especial significa também o não recolhimento de IRPJ e CSLL mensalmente. Esta pode ser uma escolha vantajosa nesse sentido, considerando a economia sobre tempo e gasto de energia de funcionários para a elaboração mensal desse recolhimento. Por outro lado, a escolha por essa opção pode demonstrar aos consumidores segurança em relação às despesas e aos lucros decorrentes da retomada das obras paralisadas. Desta forma, possível retomar as obras paralisadas de forma a pagar impostos decorrentes do empreendimento imobiliário de forma mais célere e menos onerosa, passando mais segurança aos adquirentes de imóveis em relação ao controle dos gastos para a concretização do empreendimento.

Importa destacarmos que muitos profissionais da contabilidade e do ramo imobiliário não têm conhecimento sobre o regime especial de tributação (Beuren&Fries, 2013, p 18). É relevante que haja dispersão do conhecimento relacionado a esta opção de tributação, favorecendo o crescimento econômico brasileiro e a produção de empreendimentos imobiliários com maior controle tributário em benefício da empresa e dos consumidores. Importa também lembrarmos que o regime especial de tributação pode ser vantajoso às empresas, e que esta análise deve ser feita caso a caso, de forma a assegurar que o regime especial é de fato a melhor opção para a empresa imobiliária (Teive & Petri, 2022, p. 14). Neste sentido, os debates sobre o tema devem ser desenvolvidos na academia e na prática jurídica tanto em relação a empreendimentos imobiliários de forma geral como também na retomada de obras paralisadas em específico.

Sob o viés financeiro, inevitável mencionarmos que a redução da carga tributária sobre tais empreendimentos que optam pelo regime especial de tributação significa menor arrecadação de impostos, em primeiro momento. Em contraponto, o regime especial de tributação significa incentivo econômico às sociedades empresárias, de forma que mais empreendimentos imobiliários possam ocorrer com maiores margens de lucro para as pessoas jurídicas beneficiárias. Este cenário ocorre simultaneamente à simplificação do recolhimento dos tributos e da maior confiabilidade gerada aos consumidores, adquirentes de imóveis. Logo, considerando os benefícios do regime especial, atraindo-se a sociedade empresária imobiliária às melhores práticas tributárias, incentivando um mercado mais seguro para todas as partes envolvidas.

7. INDISPONIBILIDADE DE BEM

A partir da paralisação das obras, os devedores passam a cobrar um credor que não mais exerce a atividade comercial que desempenhava no momento da contratação dos bens e dos serviços. Isto significa que não há mais geração de renda necessária para pagar os devedores, tampouco há atividade administrativa necessária para o gerenciamento dos projetos com fins lucrativos. Neste cenário, devemos lembrar que há medidas cabíveis para assegurar o adimplemento das obrigações assumidas pelo devedor. No ramo imobiliário, a paralisação das obras e das atividades empresariais pode acarretar consequências em benefício dos credores. A exemplo, no aspecto trabalhista, muitas Varas do Trabalho têm adotado o bloqueio on-line como providência cautelar, impossibilitando o acesso do devedor e dos sócios do devedor a bens mesmo antes do início da execução e do inadimplemento do devedor. Assim, assegura-se o resultado útil da execução e se evita que o devedor frustre o cumprimento da obrigação trabalhista (Schiave, 2020, p. 27).

Percebemos como o ordenamento jurídico brasileiro protege os credores e podemos vislumbrar os benefícios associados a obras paralisadas. Desta forma, antecipa-se a proteção dos bens relacionados à obra e/ou à sociedade empresária imobiliária para garantir que não haja dilapidação do capital investido pela empresa imobiliária para a execução das obras. A base legal desta abordagem judicial é o art. 854 do CPC – Código de Processo Civil. Neste sentido,

destacamos que esta alternativa incentiva o crescimento de empresas que realizem negócios jurídicos para a finalização das obras paralisadas. Isto porque a proteção dos ativos financeiros pode representar a possibilidade da empresa imobiliária retomar as obras paralisadas contando também com ativos da empresa que paralisou as obras.

Destaca-se que há muitos tipos de obras paralisadas (Borges, 2016, p. 20). Vide:

2.1.5. Constatou-se de antemão que o termo 'obra inacabada' tem sentido muito amplo. Para alguns, obra paralisada ainda não pode ser classificada como inacabada, pois existe a perspectiva de continuação. Para outros, obra inacabada é apenas aquela que pode ter sido abandonada, ou seja, não há mais interesse em retomá-la ou mesmo condições para tal. Em virtude das várias peculiaridades que o tema envolve, o principal desafio foi definir um conceito abrangente, que envolvesse todos os tipos de obras e situações de paralisação. **Há obras do tempo do Império que ainda não foram acabadas, como a Ferrovia Transnordestina; tem-se a obra interrompida por fraude ou por um motivo qualquer, como a falência da empresa que firmou o contrato ou um erro de projeto; e, ainda, a obra paralisada temporariamente por falta de recursos orçamentários. Enfim, há vários tipos de obras paralisadas.** (TCU acordo nº 1.188/07 plenário) (Grifo nosso).

Neste cenário, podemos vislumbrar os benefícios da retomada de obras a partir da incorporação da empresa que firmou o primeiro contrato para a construção das unidades imobiliárias. Já no caso da empresa que sofre falta de recursos orçamentários e paralisa suas obras por este motivo, podemos vislumbrar os benefícios da indisponibilidade dos bens em favor dos trabalhadores das obras paralisadas. Similarmente, todos os credores se tornam beneficiados pela antecipação da indisponibilidade dos bens antes do trânsito em julgado do processo. No Caso Gênese, observamos que a sociedade empresária do ramo imobiliário que retoma as obras realiza contrato com o condomínio formado pelos adquirentes dos imóveis em construção. Desta forma, caso houvesse nova paralisação das obras, a indisponibilidade dos bens da empresa que falha na execução é benéfica a todos os credores que contribuíram para a consecução do projeto, assim como observamos no próprio Caso Gênese, a segunda empresa a lidar com a obra, desta vez sendo bem-sucedida.

8. A CRIAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Após perceberem que as obras foram paralisadas, os adquirentes dos imóveis em construção devem agir para viabilizar a conclusão das obras. No Caso Gênese, observamos que houve um período entre a paralisação efetiva das obras e a formação do condomínio responsável pela contratação da empresa responsável pela consecução das obras paralisadas. Portanto, é crucial salientarmos a importância da organização civil neste processo. Isto é devido ao fato de que o planejamento urbano tornou-se indispensável em decorrência do acelerado crescimento econômico dos municípios brasileiros (Silva, 2018, p. 47). Neste cenário, em âmbito privado, é necessário que os interessados se articulem para a conclusão das obras paralisadas, ainda que o interesse público sobre o planejamento urbano brasileiro faça parte deste contexto. Ainda que vislumbremos ações do Poder Público sobre as obras paralisadas, fato é que no Caso Gênese foi a organização do condomínio a forma mais rápida e eficiente para a conclusão das unidades imobiliárias contratadas pelos adquirentes. A partir disto, observamos a importância da criação de condomínios de credores das unidades imobiliárias com obras paralisadas para que eles, organizados possam buscar seus direitos e retomar as obras paralisadas, se assim desejarem.

Importa destacarmos que a propriedade tem sua função social, e isto inclui os bens relacionados à obra paralisada, bem como a construção já iniciada. Ao paralisar-se a obra, os credores são privados da consecução da obra em tempo dentro do estimado no momento da compra do imóvel em construção. Esses credores podem também ser privados da execução das obras de forma geral, se não se articularem. Neste sentido, pode ser mais vantajoso o ato de se organizar enquanto condomínio para a conclusão das obras do que apenas esperar os frutos de resoluções de conflitos judiciais e extrajudiciais. Primeiro, destaca-se que a retomada das obras não implica a desistência de qualquer processo judicial ou extrajudicial para resolução de conflitos entre credores e devedores. Segundo, observamos que a organização dos credores em forma de condomínio pode leva-los a conclusão das obras em termos mais vantajosos e satisfatórios do que seria a busca individual por novos imóveis na planta, para construção, ou imóveis já construídos, muitas vezes com décadas de existência.

Válido considerar que a criação de um condomínio é uma característica exclusiva das obras paralisadas por sociedades empresárias. Em relação a obras públicas paralisadas no Brasil, sabemos que é difícil localizar toda a sua extensão devido à indisponibilidade de fontes de dados, além da dificuldade administrativa para acompanhar de forma centralizada a execução de todas as obras públicas do país (CNJ, 2019, p. 33). Assim, por mais que os beneficiários das obras possam ser pessoas direta e indiretamente afetadas por suas conclusões, seria inviável a formação de um condomínio de cidadãos que pudesse intervir diretamente na execução das obras paralisadas. Similarmente, apenas no condomínio há a possibilidade de acordar diretamente os termos e as condições da conclusão da obra, sem a necessidade de processos administrativos burocráticos para a escolha do executor da obra paralisadas, por exemplo. Desta forma, observamos um aspecto positivo relacionado à paralisação das obras por pessoas jurídicas privadas: os credores das unidades imobiliárias inacabadas podem se organizar de forma livre e irrestrita para a conclusão das obras sem a intervenção de terceiros, como o Estado. Por outro lado, caso o próprio Estado paralisasse obras destinadas a habitação em prédios residenciais, a organização civil não conseguiria formar um condomínio que pudesse gerenciar a finalização destas obras por uma empresa privada.

Podemos aprender com reflexões feitas comparando as realidades das obras paralisadas pelo Setor Público e pelo Setor Privado. Enquanto o Setor Privado não apresenta formas de contabilizarmos o valor investido em todas as obras paralisadas no Brasil, o Setor Público proporciona informações aos cidadãos sobre as obras públicas paralisadas. Por exemplo, 48 obras públicas (de um total de 341) alegadamente paralisadas por processo judicial representam 149 bilhões de reais em recursos orçamentários imobilizados (CNJ, 2019, p. 33). Isto representa capital do Estado que poderia ser destinado à atividade administrativa plenamente vinculada aos impostos. Portanto, a conclusão destas obras fere os direitos de todos os contribuintes, bem como fere os direitos de todos aqueles diretamente influenciados pelas obras. Já no Setor Privado, ainda que não tenhamos dados sobre todas as obras paralisadas no país, podemos refletir sobre a possibilidade deste conjunto de obras paralisadas representar extensos valores dispensados pelos credores para a execução destas obras. O Caso Gênesis ainda é perpassado pelo indispensável aspecto urbanístico das obras, o que traz ainda mais relevância para a conclusão das mesmas. Como resultado, é nítido que a constituição de condomínio no Caso Gênesis trata-se de organização exemplo para futuros casos de retomada de obras paralisadas.

9. A RETOMADA DAS OBRAS

Após a contratação das obras para a conclusão do Condomínio Genesis, o condomínio pôde acompanhar o desenvolvimento do empreendimento até a sua conclusão. Com a construção do empreendimento imobiliário, necessário verificar as diferenças entre a descrição do imóvel em registros públicos e a obra em vias de finalização. A partir da Lei 10.931/04, os art. 212 e 213 da Lei 6.015/72 foram modificados para estabelecer a retificação de área de imóvel através do Registro de Imóveis local. Antes, tal alteração poderia apenas ser requerida judicialmente, o que dificultava a regularização dos imóveis (Campos, 2013, p. 1). Hoje, todo proprietário de imóvel que observe diferença entre a descrição do imóvel no registro público e a realidade do atual do imóvel pode solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis que seja corrigida, atualizada, a descrição no registro público.

Para a correção da descrição do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, deve ser apresentado requerimento de inserção ou alteração de medida perimetral devidamente acompanhado de planta e memorial descritivo. Destaca-se que o requerimento deve ser apresentado ainda que não tenha ocorrido alteração de área do imóvel. Em todo o caso, é possível que as obras de retomada signifiquem também alteração de área. Isto porque é comum que a empresa que retoma as obras realize modificações no projeto inicial, inclusive para a construção de novas unidades imobiliárias, não previstas na construção original. Portanto, seja pela mudança de posição de objetos em áreas comuns do térreo, seja pela criação de mais unidades imobiliárias para receber novos proprietários, é importante que a sociedade empresária que retoma as obras esteja atenta aos processos necessários para a retificação no Cartório de Registro de Imóveis (Campos, 2013, p. 1).

Imperioso mencionarmos que a planta e o memorial descritivo apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para a retificação de área devem ser elaborados por profissionais habilitados, com registro no CREA e com emissão de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica. Ainda, o requerimento de retificação de área deve estar acompanhado de documentos assinados pelos confrontantes do imóvel, apresentando concordância com o pedido formulado ao Cartório. Após a verificação do atendimento ao art. 225 da Lei 6.015/72, demonstrada a

indicação precisa das características, confrontação e localização dos imóveis submetidos ao registro, o oficial averbará a retificação. Inclusive, não localizada a assinatura de algum confrontante, este é notificado pessoalmente ou por correio para se manifestar em 15 dias. Se não há impugnação, presume-se a concordância do confrontante, e qualquer discordância posterior ao fim do prazo de manifestação pode apenas ser discutida judicialmente (Campos, 2013, p. 1).

Conforme o acima exposto, podemos verificar a importância da retificação de área no Cartório de Registro de Imóveis em casos de retomada de obras. A partir das adaptações dos projetos iniciais para os projetos de retomada, deve-se ter em mente que o registro no Cartório de Registro de Imóveis deve sempre estar atualizado, e que as atualizações refletem a realidade. Do contrário, podemos nos deparar com um caso de impugnação. Na impugnação, os interessados podem formalizar transação amigável para a solução do conflito. Em caso de não solução do conflito, o registrador pode encaminhar o caso ao juiz competente para decisão imediata. O registrador também pode remeter a questão a um processo judicial ordinário. Em todo caso, se os fatos constantes no memorial não forem verdadeiros, os requerentes e o profissional elaborador do memorial responderão pelos prejuízos (Campos, 2013, p. 1).

10. HABITE-SE: FINAL FELIZ DA OBRA PARALISADA

Documento oficial de reconhecimento da aprovação pública de uma edificação finalizada e concluída, a certidão Habite-se é expedida por prefeituras municipais para declarar que a obra está pronta de acordo com o projeto arquitetônico apresentado e aprovado pela Prefeitura (Oliveira, 2021, p. 1). Logo, a certidão demonstra que a construção está em condições de ser ocupada, habitada. Este ato administrativo autoriza o início da utilização efetiva das construções destinadas à habitação. Esta característica do documento demonstra e garante que houve o seguimento correto do projeto anteriormente aprovado pela Prefeitura, respeitando todas as normas necessárias, como código de obras, plano diretor, código sanitário, etc. Assim, atesta-se a segurança da construção, o que demonstra a regulação do Estado sobre a habitação urbana, permitindo a habitação do imóvel apenas em caso de cumprimento de todos os requisitos legais necessários.

No Caso Gênesis, o condomínio conseguiu a expedição da certidão Habite-se após a contratação de empresa imobiliária para a retomada das obras. Desta forma, apesar dos contratempos apresentados desde o início das obras até a sua conclusão, os adquirentes dos imóveis do Condomínio Genesis puderam satisfazer o desejo inicial de adquirir a certidão Habite-se, conseqüentemente utilizando o imóvel comprado. Importa destacarmos que esta formalidade da expedição da certidão Habite-se protege os condôminos de receberem imóveis sem o cumprimento das especificações técnicas dos imóveis adquiridos. Outro ponto relevante é que o IPTU – Imposto Predial Urbano apenas é cobrado quando há conclusão das obras, de forma que ele começa a ser cobrado também de acordo com a metragem construída da edificação.

Outro reflexo da expedição da certidão Habite-se é o exercício dos direitos do proprietário do imóvel. Por exemplo, ainda que a obra esteja concluída, sem a certidão de Habite-se não é possível que o proprietário venda o imóvel a terceiro. Não havendo regularidade total do imóvel, no caso de um possível financiamento com o objetivo de utilizar o imóvel na transação, o proprietário estará impedido de realizar a transferência da propriedade, de forma que o potencial comprador do imóvel sem certidão Habite-se não conseguirá autorização para adquirir o imóvel em questão.

Em caso de somente parte da edificação ser concluída, é possível obter a certidão Habite-se parcial. Por exemplo, se há duas edificações distintas aprovadas, mas apenas uma delas é finalizada, o proprietário pode solicitar a certidão Habite-se parcial para começar a habitar a propriedade e usufruir os seus direitos sobre ela. (Oliveira, 2021, p. 2). No Caso Gênesis, não foi necessária tal solicitação. Todas as unidades foram devidamente entregues, conforme informações obtidas. Por outro lado, é válido refletirmos que as obras foram inicialmente paralisadas em estágio tão longe da conclusão que foi necessário a retomada das obras para a expedição do Habite-se, estando fora de questão o Habite-se parcial. Este fato nos leva a dimensionar a gravidade da paralisação das obras, que ocorreu muito distante da finalização das obras de fato.

Felizmente, a despeito dos desafios enfrentados pelos adquirentes dos imóveis em construção para o Condomínio Gênesis, houve a adequada finalização das obras e a consequente expedição da certidão Habite-se. Desta forma, a eficiência da retomada das obras afastou a possibilidade de moradia irregular por parte dos proprietários. Do contrário, seria possível vislumbrarmos propositários dos imóveis usufruindo de seus apartamentos sem a plena regularidade do prédio. Assim, e trazida mais segurança ao proprietário do imóvel adquirido, consciente de que tanto as funcionalidades do imóvel quanto os requisitos legais de sua construção estão adequados para a moradia e efetivo uso do imóvel.

11. AS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA

No ramo imobiliário, quando nos deparamos com o empreendimento de construção de unidades imobiliárias, certamente estamos diante de diversos contratos de compra e venda. Isto porque as unidades ainda não foram construídas, de forma que a venda dos imóveis a serem construídos representa uma promessa a ser cumprida perante os adquirentes. O contrato de promessa de compra e venda é instrumento de captação de recursos para a formação do capital da incorporação, nos termos dos art. 28 e ss. Da Lei 4.591/1964. Esta característica é paralela ao art. 1.417 do CC – Código Civil, que estabelece que, na ausência de arrependimento, a promessa de compra e venda deve ser realizada através de contrato registrado em Cartório de Registro de Imóveis. O CC prevê que o promitente comprador adquire o direito real à aquisição do imóvel a partir do contrato. Neste cenário, observamos que a legislação brasileira busca equilibrar os interesses das partes, permitindo que a incorporadora arrependa-se da construção no prazo de 6 meses, bem como garantindo os direitos dos adquirentes sobre as unidades imobiliárias compradas (Chalhub, 2017, p. 2).

Importa refletirmos que deve-se promover segurança jurídica aos contratos de promessa de compra e venda no Brasil. Assim, resguardamos os adquirentes – financiadores do empreendimento imobiliário em construção – do infortúnio de não receberem as unidades imobiliárias compradas. Há curiosamente a figura do adquirente da unidade imobiliária tanto como comprador quanto como financiador, ainda que seja possível refletirmos que todos os consumidores são financiadores dos produtores e prestadores de serviço que contratam. No caso

especial de execução de contratos de promessa de compra e venda, grande parte do capital essencial para a construção do empreendimento surge a partir do valor dos imóveis a serem construídos, pagos pelos adquirentes. Isto se diferencia das relações comerciais típicas, uma vez que são raras as relações comerciais em que uma parcela considerável do valor necessário para a entrega do bem advém do valor pago pelo próprio consumidor antes mesmo da fabricação do produto. Inclusive, isto nos lembra o conceito de *crowdfunding*, ou vaquinha, comumente usada por empreendedores iniciantes para a criação de produtos indisponíveis no mercado antes mesmo de sua fabricação. Por outro lado, no Direito brasileiro observamos tratamento especial ao contrato de compra e venda de imóveis no sentido de garantir o acesso ao bem adquirido e de promover o adimplemento das obrigações acordadas na hipótese de falhas graves na execução do projeto, ou na sua inexecução.

A Lei 4.591/64 prevê a recomposição do capital dos adquirentes frustrados a partir do leilão para revenda do imóvel do inadimplente. Assim, possibilita-se que o arrematante resgate o débito pendente e aporte as parcelas do preço. Isto significa que a empresa imobiliária, ou o seu espólio, respondem financeiramente pelo capital obtido para a construção do imóvel inacabado. Resta assegurado também a solução do conflito de interesses por via judicial. Nesta alternativa, a entrega da quantia a que faz jus o adquirente ocorre antes e independentemente da recomposição do capital da incorporação, com base na Súmula 543 (Chalhub, 2017, p. 2). Para este cálculo, é deduzida multa, que oscila entre 10% e 25% do sinal e das despesas de administração, impostos e corretagem. No caso de obras inacabadas, é necessário discutirmos sobre as 2 alternativas apresentadas pela legislação brasileira, em benefício da compreensão dos aspectos relacionados à restituição dos valores devidos aos adquirentes.

A incorporação imobiliária é atividade empresarial caracterizada pela produção de imóveis com o objetivo de compor um conjunto imobiliário para comercialização da construção (Chalhub, 2017, p. 3). O negócio é estruturado a partir do arquivamento e registro de um conjunto de documentos denominado Memorial de Incorporação, no Registro de Imóveis. O Memorial apresenta comprovação da titularidade do incorporador sobre o terreno onde é prevista a construção do conjunto imobiliário. Deve-se também informar a discriminação das frações ideais do terreno, além da descrição e a caracterização do conjunto imobiliário previsto

e de suas unidades imobiliárias, dentre outros elementos de caracterização do empreendimento. Portanto o registro do Memorial de Incorporação confere identidade à incorporação e define os direitos e as obrigações relacionados à construção.

O Memorial deve trazer elementos que evidenciam a autonomia material e financeira da incorporação através da capacidade de gerar renda a partir da venda dos imóveis a serem construídos. Tal deve ocorrer de forma suficiente para a realização da obra e retorno do investimento. A partir da projeção do potencial de lucro relacionado às vendas dos imóveis, o incorporador pode realizar contratos de empréstimo para financiar a construção. Em troca, a incorporadora pode realizar cessão fiduciária de créditos existentes e futuros à sociedade empresária financiadora, créditos constituídos nas promessas de venda e dá em garantia o terreno e as futuras acessões do conjunto imobiliário. Destacamos este aspecto da relação negocial pois geralmente os adquirentes dos imóveis pagam parcelas que representam cerca de 20% do valor de venda, o que costuma ser insuficiente para custear a execução no prazo acordado (Chalhub, 2017, p. 3). Sobre os contratos de financiamento, geralmente o valor contratado é liberado parceladamente, conforme as etapas da obra. Assim, a instituição financiadora exerce diretamente a cobrança dos créditos cedidos em garantia fiduciária, creditando ao incorporador os valores recebidos para amortização do financiamento, com base nos art. 18 e 20 da Lei 9.514/97.

Sob a ótica do Caso Gênesis e de obras paralisadas em geral, este cenário de financiamento é relevante de ser discutido. Isto porque a empresa que paralisa as obras comumente torna-se inadimplente em relação ao contrato de financiamento que executa. Por outro lado, observamos que as práticas comerciais habituais trazem segurança aos financiadores, uma vez que os valores acordados são liberados a partir da construção efetiva das unidades imobiliárias. Similarmente, observamos que este relacionamento traz segurança jurídica ao credor, uma vez que a instituição financeira da incorporação pode receber os créditos cedidos destinando o produto à amortização do financiamento, no caso de falência da incorporadora.

Sobre o tema, válido mencionarmos o art. 833, XII, do CPC/2015 – Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015. Este dispositivo estabelece que os créditos oriundos da alienação das unidades, vinculados à execução da obra, são impenhoráveis. Tal dispositivo expandiria os efeitos da segregação patrimonial a partir do momento em que a impenhorabilidade alcançaria toda e qualquer incorporação imobiliária, tendo elas sido segregadas em forma de patrimônio de afetação averbado no Registro de Imóveis ou não (Chalhub, 2017, p. 7). Tal representa mais um dispositivo que proporciona segurança jurídica e patrimonial em relação à incorporação em construção. Ainda, devemos destacar que o art. 833, XII, do CPC/2015 está de acordo com a jurisprudência brasileira anterior à própria promulgação do CPC/2015. Por exemplo, o Resp 1.115.605/RJ exclui determinado empreendimento dos efeitos da falência de uma incorporadora, mesmo tendo sido decretada a falência antes da vigência da Lei 10.931/04 (o art. 53 da Lei 10.931/04 dispõe sobre a afetação das incorporação imobiliárias). A decisão do Resp 1.115.605/RJ compreende que a incorporação imobiliária configura um patrimônio naturalmente separável, de forma que a afetação de sua segregação e a investidura dos adquirentes na administração constituiria a mais adequada forma de assegurar a funcionalidade econômica do empreendimento ao mesmo tempo que preserva a função social do contrato de incorporação pela perspectiva da coletividade de adquirentes de unidades imobiliárias.

Ainda que o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária seja benéfico às instituições financeiras e aos adquirentes dos imóveis, há também a sujeição do adquirente da unidade imobiliária à perda das arras e à indenização das perdas e danos decorrentes da ruptura do contrato em caso de não cumprimento dos termos contratados, em linha com o art. 419 do CC. Inclusive, destaca-se a relevância da promessa de compra e venda no sentido de apontar que outros elementos não contratuais podem ser vistos como elementos comprobatórios do negócio jurídico. Por exemplo, o recibo de sinal e o ajuste preliminar para venda são equiparados a negócios de transmissão imobiliária irrevogáveis e passíveis de registro no Registro de Imóveis. Isto confere direito real de aquisição ao adquirente (Chalhub, 2017, p. 8).

Importante ressaltarmos que a irrevogabilidade é inerente à natureza das promessas de compra e venda. Assim, protege-se o patrimônio de forma individualizada, em relação a cada adquirente de unidade imobiliária. Ao mesmo tempo, o conjunto dessas relações formam uma

parte indispensável do financiamento do empreendimento imobiliário (Chalhub, 2017, p. 8). Nesse mesmo sentido, devemos lembrar que a promessa de compra e venda prevista no art. 1.417 do CC se diferencia da tipificação dos art. 28 e ss da Lei 4.591/64 pois no caso da incorporação imobiliária há o interesse coletivo vinculando os adquirentes. Os adquirentes se vinculam por meio de contratos comunitários nos quais a noção de comunidade e de coligação subjazem na racionalidade econômico-social da atividade empresarial de incorporação imobiliária.

12. O CASO GÊNESIS: REFLEXÕES E ENSINAMENTOS

Apesar de as partes interessadas não terem divulgado muitas informações sobre o conflito e sua resolução, é possível extrair algumas informações relevantes a partir de reportagens sobre o tema, bem como a partir das entrevistas registradas nas mesmas. A exemplo, a supramencionada reportagem *Condomínio na Freguesia é entregue após 8 anos* revela que o Genesis Apartments Business & Services – Condomínio Gênesis trata-se de um complexo multiuso com 408 unidades que teve sua obra paralisada por falência da construtora. A repórter Cristiane Campos relata que o empreendimento foi lançado em março de 2013, com entrega prevista para outubro de 2015. Tais informações foram oferecidas por Felipe Ferreira, diretor da Ferrara Gestão, empresa contratada por um grupo de adquirentes para solucionar o conflito entre adquirentes, incorporadora e instituição financeira.

Com 85% da construção avançada, a incorporadora se tornou insolvente. A partir da impossibilidade da incorporadora de concluir as obras em função dos rendimentos percebidos inferiores às obrigações a cumprir, os compradores buscaram a resolução da situação. No entanto, conforme relatado por Felipe Ferreira à reportagem, a primeira assembleia ocorreu apenas em 2019, com cerca de 270 pessoas em mais de 5 horas de reunião. É possível considerar que os adquirentes sofreram perdas irreparáveis em relação ao tempo desperdiçado entre o prazo inicialmente estabelecido para a conclusão das obras, em 2015, e a primeira assembleia. Similarmente, com base nos ensinamentos de Heloisa Martins Granja em obra supra, podemos compreender que isto representa, no caso concreto, as dificuldades expostas pela autora com relação à efetivação do direito à retomada de obras paralisadas na hipótese de insolvência da

incorporadora. Ainda, destaca-se que a reunião ocorrer com duração de 5 horas significa o desvio do tempo produtivo destes consumidores, levados a dispendir seus tempos de vida em função da resolução do conflito e da concretização de seus direitos.

Apesar dos prejuízos de tempo e capital relacionados ao início das medidas para retomada das obras, representada pela assembleia inicial, o tempo para a conclusão das mesmas foi relativamente curto. Os adquirentes enfrentaram, inclusive, mais um entrave à entrega das obras concluídas: a pandemia do coronavírus. Felipe Ferreira contou à repórter que foi necessário suspender os trabalhos, o que foi motivo de tristeza para os adquirentes. Após um tempo total de aproximadamente 2 anos, a Ferrara Gestão iniciou a entrega das unidades em 2022. Na reportagem, Felipe Ferreira destaca que a duração prevista antes do surgimento da pandemia era de 8 meses, tempo inferior ao lapso entre 2015 e a primeira assembleia. Estas informações nos possibilitam concluir que, uma vez realizada a primeira assembleia, é possível que no prazo inferior a 1 ano haja a entrega das unidades. No entanto, o caso concreto também demonstra que imprevistos podem ocorrer, de forma a retardar ainda mais a entrega das unidades.

As informações apresentadas na reportagem possibilitam a reflexão sobre os danos contra os adquirentes, bem como sobre as dificuldades enfrentadas pelos mesmos para a concretização de seus direitos na realidade. Neste sentido, salientamos que os adquirentes permaneceram 8 anos sem o recebimento das unidades imobiliárias. Isso possivelmente significou prejuízos financeiros relacionados a moradia dos adquirentes até a efetiva entrega das unidades contratadas. Também destacamos que a possibilidade de imprevistos – no caso, concretizada através da pandemia do coronavírus – pode representar tensões antecipatórias aos adquirentes, bem como pode representar prazos maiores para a efetiva entrega das unidades imobiliárias.

Em relação ao acesso à justiça, destacamos o fato de que a assembleia inicial ocorreu em 2019, enquanto a entrega das unidades era prevista para 2015. Isto significa que a hipótese levantada anteriormente – qual seja, a de que a hipossuficiência dos adquirentes pode representar entrave ao acesso aos direitos à propriedade e à função social da propriedade

adquirida – foi concretizada no caso em análise. Portanto, é crucial que os juristas e o mercado imobiliário se atentem a tal aspecto. Desta forma, é possível que juristas consigam identificar tais demandas da forma mais célere possível, implementando melhores práticas e desenvolvendo técnicas ótimas para a obtenção de resultados concretos em defesa dos direitos dos adquirentes, de suas famílias e de suas comunidades. De forma semelhante, é possível que o mercado imobiliário capture esta demanda e intervenha positivamente na concretização das obras e entrega das unidades aos adquirentes. Enfim, o que importa é a busca pela redução do tempo entre a identificação do inadimplemento e da insolvência e a consequente tomada de decisão dos adquirentes em relação às obras paralisadas. Assim, reduz-se o dano aos adquirentes relacionado ao tempo perdido para início das discussões e efetiva resolução da demanda apresentada pela paralisação das obras.

Reflexo das necessidades dos condôminos, a reportagem supra menciona que o pai de uma das adquirentes, o arquiteto Juan Francisco Ross, acompanhou a história e se tornou síndico do empreendimento durante 2 anos. Ele revela à repórter que participou ativamente do processo para defender os direitos da filha. O arquiteto também revelou se sentir aliviado ao saber que finalmente houve final positivo com a entrega do imóvel. A reportagem também menciona que Juan Francisco Ross não mora mais no Rio. A partir deste relato, podemos compreender que os danos percebidos pela adquirente também afetaram sua família – no caso, diretamente, seu pai, que se viu impelido a defender os direitos da filha. Na história relatada, foi necessário que o pai de uma das adquirentes se mobilizasse em defesa dos direitos da família para a resolução do conflito. Nesta linha, destacamos que o Juan Francisco Ross se mudou do Rio de Janeiro após exercer a função de síndico do empreendimento durante 2 anos. Isto pode nos levar a refletir que as responsabilidades adquiridas podem ter levado o arquiteto a permanecer na cidade por mais tempo do que poderia ser de seu interesse.

Seguindo as reflexões sobre os impactos negativos possíveis e percebidos pelo arquiteto e sua filha adquirente, importa notar que Juan Francisco Ross é arquiteto. Portanto, até certa medida, o conflito de interesses apresentado pela insolvência da incorporadora e a escolha pela retomada das obras está dentro da área de *expertise* de Juan. No entanto, isto pode não ser o caso para a maioria dos adquirentes. Ademais, ainda que outros adquirentes tenham o mesmo benefício de terem relações familiares ou de amizade com pessoas especializadas em

arquitetura ou engenharia civil, é inegável que a mobilização dos esforços destes indivíduos representa especial abuso de suas habilidades profissionais, na medida em que os mesmos poderiam dispensar tempo e energia em projetos pessoais, em seus próprios negócios, em suas ocupações profissionais em escritórios e empresas, etc. Destacamos que o exercício de uma função de síndico pode ser remunerada, o que ainda assim não afasta o abuso supramencionado. Isto porque o tempo e a energia dispensados por tais profissionais poderiam ser melhor remunerados em outros projetos, bem como tais profissionais poderiam dispensar tempo e energia conforme suas liberalidades e oportunidades de negócios alcançadas, ao invés de utilizarem seus recursos para a obtenção de resultado positivo sobre demanda de familiares ou amigos. Por fim, destacamos que o envolvimento emocional que tais profissionais tenham com os adquirentes podem tornar a tarefa especialmente estressante. Ainda que o afeto seja poderoso e que o amor impulse tais indivíduos, estes continuam sendo humanos trabalhando em situações estressantes que causam danos a pessoas próximas a eles. Nesta medida, vislumbramos que são substanciais os danos aos adquirentes, familiares, amigos e comunidades, e que tais danos podem ser observados no caso concreto a partir do relato do arquiteto Juan Francisco Ross.

Outra reportagem relevante para a análise do caso concreto foi escrita por Maíra Rubim, para o jornal O Globo. Em *Com obras paradas durante oito anos, condomínio em Jacarepaguá é concluído por moradores*, a repórter relembra que a empresa Leduca não conseguiu finalizar os 15% restantes da construção a partir de sua insolvência, deixando inacabadas as obras do Condomínio Gênese, distribuído em 3 torres. Maíra apresenta o relato de Luiz Alberto Rangel Gonçalves, engenheiro que havia comprado um outro empreendimento da Leduca, no Recreio, em 2016, que nem sequer saiu da fundação. O adquirente conseguiu migrar para o Condomínio Gênese em 2019. Ele relata que uma comissão inicial de 20 pessoas uniu os demais proprietários para a conclusão da obra. A compreensão dos adquirentes era de que não seria frutífero iniciar uma batalha judicial contra a construtora, falida. Neste sentido, o engenheiro descreve que os adquirentes organizados foram bem-sucedidos em contatar um fundo imobiliário para a compra dos recebíveis da Leduca, o que significou o aproveitamento de parte do investimento dos adquirentes. No entanto, o engenheiro destaca: “Mesmo assim, todo mundo perdeu dinheiro.”

O relato do engenheiro nos leva a refletir sobre a relação desigual entre incorporadoras e adquirentes pessoas físicas. Isto é demonstrado pelo fato de que apenas após muito tempo e organização tais adquirentes pessoas físicas conseguiram delinear uma estratégia suficiente para a resolução do conflito. Outra evidência é o fato de que, com base nas informações apresentadas pelo adquirente supra, todos os adquirentes perderam dinheiro substancial mesmo após a implementação das soluções. Ainda, de forma similar ao caso de Juan, arquiteto outrora síndico do condomínio, podemos vislumbrar que o adquirente Luiz Alberto Rangel Gonçalves instrumentalizou seus conhecimentos técnicos e profissionais para a resolução dos problemas advindos da paralisação da obra em reflexo da insolvência da Leduca. Portanto, podemos novamente refletir que a situação se torna ainda mais sensível para os adquirentes que não possuam tais conhecimentos e não possuam relações de proximidade com quem tenha.

Em relação ao relato de que todos os adquirentes perderam muito dinheiro mesmo após a implementação de estratégias para retomada das obras paralisadas, possível seguir nossas reflexões sobre a desigualdade das partes. Enquanto a incorporadora se apresenta como uma empresa com capital suficiente para a obtenção de recursos necessários para construções de centenas de unidades habitacionais, cada adquirente é uma pessoa física com recursos financeiros e de tempo finitos. Adicionalmente, muitos desses adquirentes podem não ter contato com as discussões técnicas relacionadas aos direitos advindos da paralisação de obra da incorporadora insolvente. Portanto, na hipótese de insolvência, a organização de centenas de indivíduos se apresenta como um desafio, e as perdas financeiras relacionadas à retomada das obras por nova incorporadora necessariamente representam valores substanciais perdidos pelos adquirentes.

Com base na reflexão acima, lembramos que os dispositivos legais apresentam a possibilidade de responsabilização civil e penal da incorporadora insolvente, assim como a afetação do patrimônio pessoal dos sócios da incorporadora insolvente. Entretanto, a própria insolvência pode representar entrave à obtenção de tais valores. Na mesma medida, o tempo necessário para a resolução judicial ou extrajudicial destas demandas pode ser enormemente dispendioso. Por fim, lembramos que é possível que tais adquirentes não recuperem suas perdas através destas alternativas, na hipótese dos patrimônios da incorporadora insolvente e de seus

sócios não serem suficientes para o adimplemento de tais valores. Enfim, novamente percebemos que os adquirentes são as partes mais frágeis deste negócio.

Apesar dos pontos negativos levantados, não podemos excluir os benefícios da resolução da situação no caso concreto. Conforme exposto na reportagem do jornal O Globo, Felipe Ferreira aponta que foi possível minimizar os prejuízos dos adquirentes. Deste modo, é necessário salientar que os prejuízos percebidos pelos adquirentes podem ser maiores na hipótese da escolha pela não destituição da incorporadora e eleição de nova incorporadora para finalização das obras. A insolvência da incorporadora necessariamente significa danos aos adquirentes, mas a retomada das obras por nova incorporadora se mostra como alternativa viável à minimização destes danos, a despeito das dificuldades socioeconômicas e do período de espera que os adquirentes podem experimentar para a resolução da situação.

Segundo a Súmula 543 do STJ, caso haja resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, as parcelas pagas pelo promitente comprador devem ser restituídas imediatamente. Caso a culpa seja do vendedor, tal restituição é integral; caso a culpa seja do comprador, a restituição é parcial. Sob a perspectiva deste estudo, nos importa a restituição integral por força da resolução contratual por parte do vendedor, por parte da imobiliária. O adimplemento ocorre a partir do leilão promovido sobre a propriedade imobiliária, ou sobre o conjunto de bens, da imobiliária.

13. CONCLUSÃO

A partir da análise do arcabouço legal e do caso concreto apresentado pela história de sucesso do Condomínio Genesis, é possível concluir que a organização de adquirentes para a retomada de obras paralisadas pela insolvência da incorporadora se apresenta como alternativa viável para a redução dos danos sofridos e percepção do objeto do contrato – qual seja, as unidades imobiliárias. A realidade brasileira apresenta entraves desde a falta de dispersão de informações relacionadas ao tema às partes interessadas até a falta de celeridade para a conclusão de todos os passos necessários à retomada.

O presente trabalho identificou que os empreendimentos imobiliários atuais podem apresentar centenas de unidades para venda. Este alto número de adquirentes é por si só uma dificuldade para a organização inicial dos mesmos a fim de sequer avaliar quais as alternativas disponíveis para a resolução dos conflitos, quanto mais para o debate das alternativas e para a escolha da retomada das obras por nova incorporadora. De fato, compreendendo os diversos danos aos adquirentes, às suas famílias, aos seus amigos e às suas comunidades – danos estes apresentados pela insolvência da incorporadora inicial –, forçoso admitir que o Direito e o mercado imobiliário têm parcela de culpa na ausência de soluções mais rápidas, simples e eficazes para a redução ou eliminação dos danos. Com isto, o objetivo é reforçar que operadores do direito e profissionais do mercado imobiliário podem desprender maior atenção à hipótese de insolvência da incorporadora no caso concreto com o objetivo de apresentar soluções aos adquirentes de forma célere. Isto é crucial em função dos possíveis entraves relacionados ao alto número de adquirentes e ao baixo nível de informação que muitos deles podem ter sobre o assunto. Por fim, destaca-se que a prestação de tais serviços necessariamente significa geração de receitas para as sociedades de advogados e empresas envolvidas na retomada das obras, o que consequentemente significa movimentação positiva da economia. Similarmente, é possível vislumbrar que a redução ou eliminação dos danos dos adquirentes de forma célere significa (i) menor nível de estresse para a resolução do conflito, (ii) maior rapidez na conclusão das demandas, (iii) pagamento de impostos relacionados à propriedade imobiliária (o que não ocorreria na hipótese de não conclusão das obras, e o que ocorre de forma tardia na retomada das obras, e que pode ser mais rápida a partir de melhores práticas) – representando receita ao Estado para financiamento de atividades administrativas plenamente vinculadas –, (iv) acesso dos adquirentes ao objeto contratado, (v) possibilidade de adquirentes de outras unidades imobiliárias da incorporadora insolvente acessarem os benefícios da retomada das obras, ainda que as unidades imobiliárias em construção sejam diversas daquelas inicialmente previstas em contrato, etc.

Na hipótese de inadimplemento das obrigações da incorporadora, é assegurada a restituição de valores aos promitentes compradores. Assim, observamos que a legislação brasileira viabiliza e incentiva a resolução dos contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias a partir da restituição de valores aos promitentes compradores e demais credores, especialmente quando há culpa da incorporadora, devedora. Sob este prisma, considerando o tempo de espera entre o início da paralisação da construção de um imóvel e o

efetivo adimplemento dos valores devidos, o reinício das obras se faz uma alternativa brilhante para adimplir o objetivo inicial do contrato: a construção do imóvel. Ainda que a contratação, por parte do condomínio de promitentes compradores, de uma incorporadora para retomada das obras seja uma tarefa que demanda organização, tempo e esforço dos interessados, é possível que este caminho seja o mais célere para a obtenção de um imóvel. Do contrário, poderíamos estar diante de um cenário em que, feita a restituição dos valores muito após a paralisação das obras, os promitentes compradores frustrados teriam que utilizar o valor restituído em um mercado cada vez mais inflacionado – talvez até mesmo em alta – para comprar outro imóvel na planta, devendo-se aguardar o fim das obras novamente, sob risco de novos atrasos. Similarmente, devemos lembrar que a compra de imóveis já construídos pode ser mais onerosa do que a compra de imóveis na planta, de forma que esta solução pode ser inviável aos promitentes compradores frustrados pela paralisação das obras de unidades imobiliárias contratadas. Ou seja, deve-se analisar com parcimônia a possibilidade de retomada das obras paralisadas, em busca da concretização dos benefícios acima mencionados.

Conforme exposto, muitos são os benefícios da retomada de obras paralisadas pela insolvência da incorporadora. Isto é especialmente notório quando percebemos que a não retomada pode significar maiores prejuízos aos adquirentes em comparação com a retomada. Portanto, em vista da não exaustão do tema pelo presente trabalho, importa pontuar que novos estudos sobre o tema são benéficos ao avanço destas discussões, até então limitadas. Com a dispersão dos conhecimentos e com o aprimoramento técnico dos profissionais envolvidos, vislumbra-se que haverá cada vez mais a percepção dos benefícios pelos adquirentes frustrados – seja em relação ao tempo e ao capital perdidos, seja em relação a elementos irreparáveis como saúde mental, física e espiritual. Por fim, relembramos e destacamos que tais discussões necessariamente são desenvolvidas em defesa dos princípios constitucionais brasileiros, de forma a assegurar o acesso a direitos humanos por todos os indivíduos no país.

14. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BAUER, Ana Lúcia Basci. **Patrimônio de Afetação em Empresas Incorporadoras da Construção Civil nos Municípios Turísticos de Gramado e Canela**. UCS – Universidade Caxias do Sul: Caxias do Sul, 2020. Disponível em: [TCC Ana Lucia Basei Bauer.pdf \(ucs.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

BORGES, Celso Lelis Carneiro. **Obras públicas paralisadas: como evitar, retomada e conclusão**. IFCE – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará: Fortaleza, 2016. Disponível em: [Monografia Obras Públicas Paralisadas - Celso Lelis Carneiro Borges.pdf \(ana.gov.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

CAMPOS, Cristiane. **Condomínio na Freguesia é entregue após 8 anos**. Jornal O Dia. Rio de Janeiro. 2022. Disponível em: [Condomínio na Freguesia é entregue após 8 anos | | O Dia \(ig.com.br\)](#). Acessado em 6.7.2022.

CHALHUB, Melhim. **A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato**. Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 7, abril – junho de 2016: São Paulo, 2016. Disponível em: [RDCivCont_n.7.08.PDF \(mbsp.mp.br\)](#). Acesso em 24.6.2023.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Diagnóstico sobre Obras Paralisadas**. Brasília, 2019. Disponível em: [relatorio_obras_paralisadas-1.pdf \(cnj.jus.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

Arquivo Iberê M. Campos. **Como fazer a retificação de área no Registro de Imóveis**. IBDA – Instituto Brasileiro de Desenvolvimento de Arquitetura. 2013. Disponível em: [Como fazer a retificação de área no Registro de Imóveis | Fórum da Construção \(forumdaconstrucao.com.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

GRANJA, Heloisa Martins. **Responsabilidade pela entrega e pelos vícios da coisa na incorporação imobiliária**. Faculdade de direito da Universidade de São Paulo – USP: São Paulo, 2014. Disponível em: [\(Microsoft Word - P\301GINAS INICIAIS - HELOISA - 18 JAN.2014\) \(usp.br\)](#). Acessado em 13.10.2022.

MAGALHÃES, Cláudia Pereira Vaz de. **A incorporação imobiliária e as vertentes do patrimônio de afetação**. Revista das Faculdades Integradas Vianna Júnior – Vianna Sapiens.

V. 6. N. 2. Juiz de Fora. 2014. Disponível em: [A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E AS VERTENTES DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO | Revista Vianna Sapiens](#). Acessado em 6.7.2022.

MARTINS, Alessa. **As consequências jurídicas decorrentes do atraso na entrega de unidades imobiliárias: uma análise frente a lei de incorporação imobiliária, ao código de defesa do consumidor e à jurisprudência**. IMED – Faculdade Meridional. Passo Fundo. 2016. Disponível em: [ALESSA MARTINS.pdf \(imed.edu.br\)](#). Acessado em 6.7.2022.

NAZARÉ, Paulo Emílio Dantas. **O acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do direito civil-constitucional**. Faculdade de Direito da Universidade de Brasília – UnB: Brasília, 2016. Disponível em: [Microsoft Word - Dissertação de Mestrado UnB.docx](#). Acessado em 13.10.2022.

OLIVEIRA, Cristiano José Martins de. Habite-se: um dos principais documentos de regularidade imobiliária de imóveis edificados. Revista Direito em Foco, edição n°. 13: 2021. Disponível em: [HABITE-SE-UM-DOS-PRINCIPAIS-DOCUMENTOS-DE-REGULARIDADE-IMOBILIÁRIA-DE-IMÓVEIS-EDIFICADOS-pág.-28-à-31.pdf \(unisepe.com.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. **Direito de Propriedade**. Série Aperfeiçoamento de Magistrados, n° 16, Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: [direitosreais_integra.pdf \(tjrj.jus.br\)](#). Acessado em 13.10.2022.

Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Casa Civil. 2022. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: [Constituição \(planalto.gov.br\)](#). Acessado em 6.7.2022.

Presidência da República. **Lei n°. 4.591. de 16 de dezembro de 1964**. Casa Civil. 2022. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: [L4591 \(planalto.gov.br\)](#). Acessado em 6.7.2022.

Presidência da República. Lei n°. 10.931, de 2 de agosto de 2004. Casa Civil. 2023. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: [L10931 \(planalto.gov.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

SCHIAVI, Mauro. **Aspectos polêmico e atuais da penhora no processo do trabalho**. TRT-2 – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região: 2020. Disponível em: [Aspectos polemicos e atuais da penhora.pdf \(trt2.jus.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

SILVA, Livia Cristina Elias da. Aplicabilidade o IPTU Progressivo no Tempo como instrumento de reestruturação urbanística das cidades. UFPR – Universidade Federal do Paraná: Curitiba, 2018. Disponível em: [LIVIA CRISTINA ELIAS DA SILVA.pdf \(ufpr.br\)](#). Acesso em 6.6.2023.

TEIVE, Pedro Costa; PETRI, Sérgio Murilo. **Elisão Fiscal: Impacto Tributário do Regime Especial de Tributação no Processo de Adesão por uma Empresa de Incorporação Imobiliária da Grande Florianópolis**. 2º Seminário Catarinense de Estudantes de Ciências Contábeis: Florianópolis, 13 a 15 de junho de 2022.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Mandado de Segurança – Suspensão da Exigibilidade – Processo 1060658-18.2017.8.26.0053**. 11ª Vara de Fazenda Pública. 2018. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Disponível em: [juiz-anula-cobranca-iptu-antes-habite1.pdf \(conjur.com.br\)](#). Acessado em 6.7.2022.

RUBIM, Maíra. **Com obras paradas durante oito anos, condomínio em Jacarepaguá é concluído por moradores**. Jornal O Globo. Rio de Janeiro. 2022. Disponível em: [Com obras paradas durante oito anos, condomínio em Jacarepaguá é concluído por moradores | Barra | O Globo](#). Acessado em 6.7.2022.