

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

STELLA MEDEIROS BÖCK

**OS EFEITOS DA FALÊNCIA DE INCORPORADORAS NO CONTRATO DE
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Porto Alegre – RS

2021

STELLA MEDEIROS BÖCK

**OS EFEITOS DA FALÊNCIA DE INCORPORADORAS NO CONTRATO DE
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Universidade Federal do
Rio Grande do Sul como requisito à
obtenção do grau de Bacharel em Ciências
Jurídicas e Sociais.

Orientador: Gerson Luiz Carlos Branco

Porto Alegre – RS

2021

STELLA MEDEIROS BÖCK

**OS EFEITOS DA FALÊNCIA DE INCORPORADORAS NO CONTRATO DE
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Universidade Federal do
Rio Grande do Sul como requisito à
obtenção do grau de Bacharel em Ciências
Jurídicas e Sociais.

Aprovada em 13 de maio de 2021.

BANCA EXAMINADORA:

Professor Gerson Luiz Carlos Branco (orientador)

Professor Fabiano Menke

Professor Luis Renato Ferreira da Silva

AGRADECIMENTOS

A Deus, por ter me mantido forte e corajosa diante de todos os percalços desde o vestibular até aqui. Às minhas irmãs, *Priscila* e *Clarissa*, aos meus pais, *Flávia* e *Artur*, que são a razão de tudo. À minha mãe do coração, *Silvia Brunetta*, por acreditar em mim, mais do que qualquer pessoa. Ao meu namorado, *João Vitor*, por estar tão presente e tornar tudo mais leve.

A todos os meus amados professores, em especial ao *Professor Gerson Branco*, que além de todo crédito pela minha formação, me motivam e me inspiram a trilhar com dedicação o árduo caminho das ciências jurídicas e sociais.

*“Toda arte e toda investigação, toda ação e toda escolha
parecem tender a um bem.”*

(Aristóteles)

RESUMO

Este trabalho tem o objetivo de analisar o tratamento dado aos promitentes compradores de imóveis ainda em construção, na hipótese de falência da incorporadora e consequente incapacidade de terminar os empreendimentos ainda em construção. Para isso, será apresentado um panorama histórico dos principais institutos que compõe esse quadro jurídico a fim de elucidar a evolução legislativa e verificar como chegou-se ao entendimento hoje adotado pela doutrina e pela jurisprudência. Após discorrer sobre o Contrato de Promessa de Compra e Venda e sobre a incorporação imobiliária, bem como a sua falência, analisar-se-á os caminhos que o promitente comprador pode seguir após a insolvência da incorporadora: aderência à comissão de adquirentes para conclusão da obra; habilitação de créditos no processo falimentar; adjudicação do bem na hipótese de inércia da massa falida; usucapir o imóvel; e interpor embargos de terceiros caso o bem seja arrecadado pela massa falida.

Palavras-chave: Falência. Incorporação. Imobiliária. Contratos.

ABSTRACT

This work has the objective of analyzing the treatment given to the promising buyers of properties still under construction, in the event of the bankruptcy of the developer and consequent inability to finish the projects still under construction. For this, a historical overview of the main institutes that make up this legal framework will be presented in order to elucidate the legislative evolution and verify how the understanding adopted today by the doctrine and jurisprudence was arrived at. After discussing the Promissory Purchase and Sale Agreement and the real estate development, as well as its bankruptcy, the paths that the promising buyer can follow after the insolvency of the developer will be analyzed: adherence to the commission of purchasers to conclude the constructions; qualification of credits in the bankruptcy process; adjudication of the asset in the event of inertia of the bankrupt estate; adverse possession the property; and interpose third party embargoes if the asset is collected by the bankrupt estate.

Keywords: Bankruptcy. Incorporation. Real estate. Contracts.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. A FALÊNCIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	16
2.1. A Lei de Incorporação Imobiliária.....	17
2.2. A “onda de distratos” a partir de 2015.....	20
2.3. Falência da incorporação imobiliária	22
2.4. Patrimônio de afetação.....	24
3. OS EFEITOS DA FALÊNCIA DA INCORPORADORA NOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	28
3.1. Comissão de representantes para conclusão da obra	30
3.2. Resolução contratual e habilitação de créditos no processo falimentar.....	33
3.3. Adjudicação do bem na hipótese de inércia da massa falida	39
3.4. Usucapião e embargos de terceiro.....	43
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	47
5. BIBLIOGRAFIA	51

1. INTRODUÇÃO

Desde os tempos mais remotos da civilização existe uma enorme preocupação com a moradia. É perfeitamente possível retroagir milênios, mas para evitar a fuga do objeto deste trabalho, analisar-se-á os principais marcos legislativos a partir da edição do Decreto-Lei 58 no ano de 1937, onde o país deixava de ser predominantemente agrário¹, regulamentou-se a matéria em resposta ao crescente desenvolvimento de loteamentos de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações.

Por meio desse Decreto-Lei, alguns procedimentos passaram a ser obrigatórios, como a definição da planta da gleba, das áreas e numeração dos lotes, exigência de aprovação prévia pela prefeitura do plano e planta do loteamento, além de tornar inalienável as vias de comunicação e os espaços livres constantes no memorial assim que averbado no Registro de Imóveis.

Em outras palavras, o Legislador regulou não só o contrato, como o exercício de uma atividade comercial (hoje empresarial), que é a incorporação imobiliária e submeteu a matéria, por consequência aos efeitos do regime falimentar.

A legislação voltou-se ao adquirente do lote a prestação, regulamentando os aspectos formais do negócio, em especial, a caderneta de prestações, pois naquela época, a inexistência de garantias para os compradores de imóveis somado a má-fé dos vendedores, num contexto de crescente valorização dos bens imóveis pelo próprio processo de urbanização, possibilitava aos vendedores que se valessem do direito de arrependimento², tomando o imóvel do comprador, ainda que arcando com valores indenizatórios, porque era mais vantajoso retomar e permanecer com o bem imóvel, do que outorgar a escritura pública.

A edição do Decreto-lei 58 vetou essa prática, estabelecendo segurança jurídica nas relações de compra e venda, configurando importante marco para a

¹ BRANCO, Gerson Luiz Carlos. IN: Direito e democracia: revista de ciências jurídicas da ULBRA; 01/01/2009 Vol. 10, n. 2 (jul./dez. 2009), p. 250-266.

² Essa prática ocorria justamente porque o art. 1.088 do Código Civil da época permitia o arrependimento antes da assinatura da escritura.

regulamentação de um dos processos sociais mais importantes que existem, visto que a moradia é um valor incorporado em todas as classes sociais do Brasil.

Seguindo pela história, deu-se no ano de 1964 a promulgação da Lei n. 4.591, a Lei de Condomínio e Incorporação ou Lei Caio Mário da Silva Pereira, idealizador do projeto. Essa lei surgiu da necessidade de regulamentação da atividade de incorporação, que já existia de fato, embora não houvesse ordenação específica³.

Do ano 1964, segue-se para o próximo marco legislativo sobre o tema ao longo da história, quando em 1979 foi aprovada a Lei n. 6.766, a chamada Lei Lehman, que visou controlar o desenfreado loteamento clandestino da época, além de almejar a garantia da qualidade urbanística com a exigência de implantação de infraestrutura e doação de áreas públicas.

A Lei Lehman desempenhou um papel didático, que não só definiu o papel da prefeitura, como também esclareceu os procedimentos administrativos que o Município deve adotar para a aprovação do parcelamento do solo urbano.

Ao longo de quase 57 anos de vigência, a Lei de Condomínio e Incorporação, que havia sido alterada pela Lei n. 4.864/65, que criava medidas de estímulo à indústria de construção civil, e passou por uma profunda reforma com a edição da Lei n. 10.931/2004, que criou o Patrimônio de Afetação e incluiu à Lei n. 4.591/64 os artigos 31 A à 31 F. Um ano após a promulgação da lei que criou o Patrimônio de Afetação, foi instituída da Lei n. 11.101/05, a Lei de Falências, sendo que ambas tiveram sua importância salientada com após a falência da Encol, que será melhor analisada ao longo deste trabalho.

O brevíssimo relato desses marcos legislativos, servem para introduzir e contextualizar os próximos pontos, que delinearão acerca do Contrato de Compromisso de Compra e Venda quando utilizado para aquisição de imóveis que serão pagos de forma parcelada, especialmente nos casos em que o imóvel ainda está sendo construído pela Construtora e Incorporadora, afinal, se o loteamento do solo possibilita o crescimento das áreas do solo urbano em sua

³ Aliás, sequer existia algo que obrigasse e responsabilizasse o incorporador, que embora fosse o organizador do negócio, conforme as palavras de Chalhub, “nem sempre se apresentava como parte integrante dos contratos ou de quaisquer outros atos negociais, portanto, em muitos casos não poderia ser responsabilizado pela incorporação que articulou” (CHALHUB, 2012, p. 2).

extensão horizontal, a incorporação imobiliária produz a verticalização das cidades, desempenhando um papel fundamental na sociedade.

O instrumento que esclarece, registra e obriga as partes a cumprirem com os seus deveres contratuais é o Contrato de Compromisso de Compra e Venda ou Contrato de Promessa de Compra e Venda, que será analisado ao logo deste capítulo, especialmente no que se refere a forma de tratamento desse instrumento na hipótese da falência da incorporadora.

Ainda não há univocidade quanto à terminologia que satisfaça o papel deste contrato no direito. Orlando Gomes diferencia os institutos da *promessa* do *compromisso* de compra e venda, sob o prisma do direito de retratação, pois a promessa de compra e venda tem naturalmente a ideia de retratação e remete as partes às perdas e danos no caso de inexecução culposa, sem direito à execução específica.⁴

Já o compromisso de compra e venda, possui duas particularidades que não podem ser iguais a simples promessa. Primeiro, existe a possibilidade de substituição do contrato definitivo por uma sentença constitutiva. Segundo, há uma atribuição ao compromissário comprador de direito real mediante o registro do documento no cartório de imóveis.

Segundo Orlando Gomes, “concluído o compromisso, não pode qualquer das partes arrepender-se. Ele é irrevogável. Levando-o ao registro de imóveis, impede-se que o bem seja alienado a terceiro. Imite-se na posse do imóvel e se comporta como se fora seu dono. Preenchidas as condições que o habilitam a pedir o título translativo da propriedade, obtém-se, através da sentença, se a outra parte não quiser ou não puder firmá-lo. Admite-se a execução coativa sob a forma específica, ocorrendo, nesse caso, a adjudicação compulsória”.⁵ O compromisso de compra e venda teria, portanto, um caráter essencialmente irrevogável.

Em posicionamento contrário, Serpa Lopes entende não haver inconveniente em se aplicar indistintamente as expressões compromisso ou promessa de compra e venda, por serem equivalentes.⁶

⁴ GOMES, Orlando. Contratos. 27. ed. Editora Forense, 2019, p. 241

⁵ GOMES, Orlando, Contratos, cit., p. 242.

⁶ LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos registros públicos. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 4. ed., 1961, v. IV, p. 252.

De qualquer forma, o fato é que este contrato viabiliza a efetivação da moradia, um importante direito social assegurado pelo art. 6º da Constituição Federal⁷, que necessariamente está ligado aos meios de aquisição previstos no direito positivo, dentre eles, através do contrato de compromisso de compra e venda, instrumento viável tanto para às camadas mais pobres, quanto àquelas mais abastadas.

Nas palavras do Professor José Osório de Azevedo Junior ressalta que “o compromisso de compra e venda teve e ainda tem enorme aplicação nos negócios imobiliários, sejam eles relativos a imóveis loteados ou não. Seja pela liberdade de sua forma, seja por facilidade de ordem tributária, seja pela engenhosidade intrínseca – que permite garantias sólidas ao transmitente, ao mesmo tempo em que concede poderes ao adquirente –, o certo é que esse contrato parece ter encontrado entre nós seu habitat natural, sendo utilizado e trabalhado com incrível frequências por todos os interessados, como corretores, empresários, advogados, juristas juízes, políticos e administradores”⁸. Nesse contrato, percebemos uma transposição do instituto da função social da propriedade e moradia para o âmbito contratual.

O contrato-promessa ou contrato-compromisso convencionam os interesses entre as partes de celebrar certo negócio jurídico. Este instrumento cria uma obrigação de contratar, ou, mais concretamente, a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido. Além disso, independente da terminologia, por força da sistemática do nosso ordenamento jurídico, conforme o art. 1.245 do Código Civil, para que a propriedade seja transmitida, será indispensável a outorga da escritura pública, que reitera consentimento dado anteriormente.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

⁷ Art. 6º: São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

⁸ José Osório de Azevedo Junior, Compromisso de compra e venda, 4. ed., São Paulo: Malheiros, 1998, p. 17.

Essa modalidade, que é amplamente utilizada no mercado imobiliário, possui aptidão para ser causa de constituição de direito real e de comportar execução específica, atribuídos a sua essencial irretratabilidade.

Sendo assim, ainda que a terminologia verse sobre uma promessa, uma vez cumpridas as obrigações, o alienante pode, por exemplo, simplesmente outorgar a escritura pública de compra e venda, não havendo a necessidade de assinatura de um novo contrato.

A fim de verificar na prática a utilização dos termos empregados para nomear este instrumento, observa-se a nomenclatura utilizada por cinco construtoras e incorporadoras da cidade de Porto Alegre/RS – Melnick Even, NEX Group, Rottaely, Bolognesi e Cyrela Goldsztein – cujos os contratos entravados entre promitente comprador e promitente vendedor intitulam-se INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL⁹.

Ao tratar esse instrumento como um contrato de promessa de compra e venda, as Construtoras e Incorporadoras aderem a linha defendida por Serpa Lopes, visto que o próprio contrato já vincula as obrigações, configurando como um contrato definitivo e não preliminar¹⁰. Sendo assim, após a assinatura do contrato, assim que o promitente comprador quitar as parcelas do preço do imóvel e a obra estiver concluída, restará apenas a outorga da escritura pública de compra e venda pela promitente vendedora.

Devido à larga utilização deste contrato pela população, do aprimoramento da legislação e sensíveis manifestações jurisprudenciais, o instituto foi tomando uma nova feição e passa a ser encarado na doutrina não mais como um contrato preliminar e autônomo, desvinculado do contrato de compra e venda; este último passa a ser um ato de execução do primeiro. Assim, como o compromissário normalmente imite-se na posse e pode usar, gozar e de certa forma dispor do imóvel, mediante cessão de direitos que possui sobre ele, falta-lhe tão-somente completar o *ius abutendi* para que estejam presentes os três elementos do direito de propriedade e o objeto do compromisso.

⁹ As informações foram obtidas através de questionamentos a corretores de imóveis vinculados às empresas e confirmadas através de acesso aos autos de processos cujo contrato foi anexado.

¹⁰ Conforme Ana Prata, autora portuguesa, a melhor nomenclatura seria "contrato-promessa de contrato" ou "contrato promessa de negócio".

Hoje existem inúmeras formas de compor o preço das unidades imobiliárias. O comprador pode quitar o preço à vista, financiar, parcelar diretamente com a construtora ou entregar outro imóvel em dação (compondo total ou parte do preço).

Normalmente, assim que acabada a obra, as chaves do imóvel são entregues aos compradores para que usufruam do bem, ficando pendente apenas a transferência da propriedade que será outorgada quando quitado o preço acordado.

Todavia, eventualmente, essa ordem pode ser invertida, ocorrendo a quitação do preço antes da finalização da obra. Numa situação de respeito ao cronograma de obras disposto do contrato, essa inversão fatídica altera apenas um ponto: a transmissão da propriedade poderá ser feita junto à transmissão da posse, visto que não há mais valores a serem pagos.

O problema se instaura nas situações de atraso na conclusão da obra, onde essa inversão poderá causar, além de uma enorme preocupação a ambas as partes, sérias consequências na hipótese de que a construtora e incorporadora não seja capaz de honrar as suas obrigações.

No contrato de promessa de compra e venda está descrito o prazo em que o imóvel será entregue e o cronograma de obra. Neste prazo, será acrescido 180 dias contados da data de finalização prevista. Ou seja, além do prazo estipulado pela construtora, há uma tolerância plenamente aceita pela jurisprudência e esclarecida através da Súmula n. 164 do TJ-SP.

Súmula n. 164: "É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível."

Sendo assim, na hipótese de atraso na obra após os 180 dias, estará assegurado ao comprador a rescisão contratual com devolução dos valores pagos, acrescidos de juros e correção monetária, como foi o caso do REsp n. 70077346039 julgado pelo TJ-RS, que condenou a Construtora Bolognesi a

restituir o valor integral acrescido de juros de 12% ao ano e correção do IGP-M desde seu desembolso até seu efetivo pagamento¹¹.

Se o comprador desejar permanecer na relação contratual, ele pode exigir o congelamento do saldo devedor, afastando a aplicação do índice de correção (INCC), bem como uma indenização de 0,5% do valor integral do imóvel por mês de atraso, a ser paga pela construtora ou incorporadora e ainda deixar de pagar a taxa de obra, ainda que prevista no contrato.

As situações descritas acima, apesar dos transtornos inerentes ao litígio, serão resolvidas pela rescisão do contrato com devolução dos valores pagos, ou na hipótese de os promitentes compradores optarem por aguardar a conclusão da obra, na entrega das unidades imobiliárias será devido o pagamento de uma indenização para reparar o atraso.

A grande questão apontada por este trabalho surge na falência da construtora e incorporadora e a consequente incapacidade de cumprir as suas obrigações de terminar os empreendimentos ainda em construção, cujas as unidades já foram comercializadas.

¹¹ Construtora Bolognesi é condenada na justiça a restituir para compradora os valores pagos a título de juros de obras. AMMRS, 2019. Disponível em < <https://ammrs.com.br/construtora-bolognesi-e-condenada-na-justica-a-restituir-para-compradora-os-valores-pagos-a-titulo-de-juros-de-obras/>>. Acesso em 10 de abril de 2021.

2. A FALÊNCIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para compreender a falência da incorporação imobiliária é fundamental analisar os dispositivos que interessam a matéria na própria Lei n. 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Nessa lei encontra-se um sistema de proteção legal que mitiga os riscos assumidos por quem compra um imóvel ainda em construção.

Diversos são os motivos que podem ensejar na quebra de uma construtora, pode ser uma pandemia, completamente inesperada e inimputável ao empresário, porém pode ser por atos culposos, entre eles, negligenciar o planejamento estratégico, deixar de acompanhar as finanças ou ser acometido por centenas de distratos que implicam na devolução de boa parte nos valores recebidos.

Em outros casos a crise falimentar é dolosa¹², como foi o caso da Magazine Incorporações S.A. – com o nome fantasia M Grupo, que deixou pelo menos 400 imóveis contratados deixaram de ser entregues¹³.

A falência do M. Grupo estabeleceu-se no âmbito de Lei n. 10.931/04 e da Lei n. 11.101/05, diferentemente do que ocorreu com a Encol, outra construtora e incorporadora de enorme atuação que foi a falência deixando milhares de pessoas lesadas, tanto compradores de imóveis, quanto fornecedores e trabalhadores.

O Caso Encol serviu para expressar a necessidade de aperfeiçoamento do tratamento das relações contratuais firmadas e comprador e vendedor. Nesse prisma, foi criação o Patrimônio de Afetação, que será tratado ao longo deste capítulo.

¹² A Polícia Civil de Porto Alegre, na chamada Operação Torre Negra, que investiga crimes de estelionato e lavagem de dinheiro supostamente praticados pela empresa que vendia imóveis e não entregava aos clientes, chegou a apreender um cheque de 200 milhões de reais destinado a Lorival Rodrigues, a mulher dele e aos dois filhos, donos do M. Grupo, em um apartamento da família na capital paulista.

¹³ COSTA, José Luis. Apreendido cheque de R\$ 200 milhões em apartamento de dono do M.Grupo. GZH, 2018. Disponível em < <https://gauchazh.clicrbs.com.br/grupo-de-investigacao/noticia/2018/05/apreendido-cheque-de-r-200-milhoes-em-apartamento-de-dono-do-m-grupo-cjhj88ttf0anf01qoqjvm8itf.html>> Acesso em 28 de abr. de 2021.

2.1. A Lei de Incorporação Imobiliária

A importância em analisar a Lei de Incorporação Imobiliária consiste no respaldo jurídico por ela oferecido ao tratamento das questões advindas da falência de uma construtora e incorporadora, especialmente no que se refere aos efeitos dessa falência no contrato de compromisso de compra e venda.

Incorporação imobiliária é atividade empresarial que visa a produção e a comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas¹⁴. Significa incluir, unir, introduzir ou ligar uma coisa ao corpo de outra, agrupando ambas em um corpo só. No ramo imobiliário, uma incorporadora mobiliza fatores de produção para construir e comercializar as unidades imobiliárias em edificações coletivas, gerindo todo o processo até a entrega da obra, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

Considera-se incorporação imobiliária o negócio jurídico pelo qual o incorporador se obriga a realizar, por si ou por terceiros, a construção de unidades imobiliárias em edificação coletiva e, bem assim, a transmitir a propriedade dessas unidades aos respectivos adquirentes, firmando os contratos durante a construção; em contrapartida, obrigam-se os adquirentes a pagar o preço das unidades contratadas.

Essa atividade de coordenação de empreendimentos imobiliários, possui respaldo na Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. O conceito de incorporação imobiliária está expresso no parágrafo único do art. 28 desta Lei, *in verbis*, “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas por unidades autônomas”. Isto é, a incorporação imobiliária aliena as unidades em construção e entrega aos adquirentes, depois de prontas, com a adequada regularização no Registro de Imóveis.

Nas palavras de Orlando Gomes, essa operação “consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá”¹⁵. Veja que a característica marcante

¹⁴ CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 2. Ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

¹⁵ GOMES, Orlando. Direitos reais. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988.p.212.

dessa atividade é a venda antecipada de apartamento de um edifício a construir, cuja finalidade é de lucro.

A Lei de Incorporações passou por diversas mudanças, especialmente após a Falência da Encol, onde verificou-se a necessidade da separação do patrimônio da incorporadora e os empreendimentos por ela construído. Sendo assim, através da Medida Provisória nº 2.221 de 2001, introduziu-se o chamado "patrimônio de afetação", que tem o objetivo de segregar os ativos de um empreendimento imobiliário dos ativos da incorporadora e dos demais empreendimentos por esta desenvolvidos.

A lei também sofreu alterações por força da Lei n. 11.101 de 2005, promulgada não somente para regulamentar novos aspectos da falência em si, mas principalmente para instituir a possibilidade de conservação de negócios em dificuldades financeiras.

A disposição mais recente e que interessa ao tema em análise, é a Lei n. 13.786 de 2018, que regulamenta, dentre outras questões, o distrato e a resolução do contrato de compra e venda de imóveis.

A Lei de Distratos, que tramitava no Congresso Nacional desde 2015 e teve vigência imediata, acrescentou os artigos 35-A, 43-A e 67-A a Lei 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária) e altera os artigos 26-A, 32-A, 34 §2º e 35 da Lei 6.766/79 (Lei de Parcelamento de Solo Urbano), trazendo importantes mudanças para o setor imobiliário.

De toda sorte, a essa atividade que constrói e vende unidades imobiliárias em edificações coletivas, também se atribui a função de construir novos direitos de propriedade originados no fracionamento do terreno e de construção das unidades imobiliárias. Nesse sentido, a lei prevê a formação de um mapa organizacional, o chamado "memorial descritivo" que aloca todas as informações necessárias para a identificação nessas novas propriedades, que serão configuradas após a conclusão da obra.

De acordo com o art. 32 da Lei n. 4.591/1964¹⁶, é o registro desse dossiê – o memorial descritivo – que garante a constituição dos direitos de propriedade

¹⁶ "Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...) g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei".

sobre frações de terreno, caracterizando-as como direito de propriedade autônomos e, em consequência, investindo o incorporador e os adquirentes na livre disponibilidade de cada uma delas, não havendo, portanto, qualquer necessidade de anuência dos demais coproprietários. O direito real de propriedade é constituído a partir do registro que conste a descrição de toda obra e sua individualização, sejam terrenos loteados ou edificações asseguradas pelo direito de laje, o fato é que cada unidade construída possuirá uma matrícula própria.

Podemos observar que o objetivo final da incorporação é além da construção da obra, a constituição de propriedade individual sobre as unidades imobiliárias integrantes de conjuntos de imóveis, bem como a instituição do regime especial de copropriedade sobre as partes do conjunto imobiliário destinadas a propriedade e ao uso comum de todos os titulares e/ou ocupantes das unidades autônomas.

Sendo assim, a construtora e incorporadora, após o registro do memorial descritivo, bem como a obtenção de autorização da Prefeitura Municipal para iniciar um empreendimento, procederá com a venda das unidades imobiliárias que serão construídas.

Neste passo, convém esclarecer que por se tratar de unidades ainda em construção, o valor de mercado é menor do que o valor de uma unidade pronta e acabada, visto que, além da crescente valorização dos imóveis no decurso do tempo, os promitentes compradores sequer olharam as unidades imobiliárias com os próprios olhos, efetuando a compra com base apenas no projeto do empreendimento.

De qualquer forma, o valor reduzido é atrativo e pode representar um ótimo investimento se tudo sair como o planejado. Todavia, até a entrega das chaves inúmeras coisas podem acontecer, não só com a construtora e incorporadora, como já demonstrado neste trabalho¹⁷, mas com o próprio promitente comprador, que pode ser acometido por situações de redução de orçamento, morte, mero desinteresse na continuação do negócio, entre outras possibilidades que ensejam na desistência do negócio.

¹⁷ Atraso na entrega da obra, inadimplência com outras obrigações, crise empresarial, falir ou entrar em recuperação judicial.

2.2. A “onda de distratos”¹⁸ a partir de 2015

A extinção contratual por fatos posteriores à celebração do negócio é prevista nos artigos 472 a 481 do Código Civil e pode ser através de resolução ou rescisão. Na classificação da rescisão, o Código Civil consagra de forma expressa, no seu art. 472, a *resilição bilateral* ou *distrato*, que é feita mediante a celebração de um novo negócio jurídico em que ambas as partes resolvem, de comum acordo, pôr fim ao negócio antes do termo estabelecido em contrato. A forma do distrato submete-se à mesma forma exigida para o contrato anterior, conforme previsão taxativa do art. 472¹⁹ do Código Civil.

No cotidiano do mercado imobiliário, tornou-se comum os promitentes compradores solicitarem o distrato das unidades adquiridas, em razão da falta de recursos financeiros para continuar pagando as parcelas do imóvel.

Diante dessa situação, o promitente comprador tem duas escolhas: executar ou resolver. Ocorre que é inviável a execução de um contrato onde umas das partes já declarou expressamente que não possui condições de honrar as suas obrigações. Assim, é melhor resolver o contrato e deixar a unidade livre para ser comercializada a outras pessoas²⁰.

O distrato quando em grande número, pode implicar em significativa redução no orçamento a ser empregado na construção do empreendimento e pode ser motivado por diversos fatores, especialmente as mudanças que podem ocorrer no decurso do tempo, considerando que a conclusão da obra pode ocorrer entre 2 e 4 anos, neste período o cenário pessoal, político e econômico pode ser alterado drasticamente, acarretando a impossibilidade de dar seguimento ao negócio.

¹⁸ Distrato é negócio jurídico bilateral que dissolve o vínculo contratual antes do seu termo ou antes da execução integral. Embora o fenômeno descrito não seja somente de “distratos” em um sentido técnico, utilizou-se essa expressão por ser corrente no meio imobiliário e na doutrina, culminando com a própria Lei n. 13.786/18, que foi batizada pelo mercado como “Lei do Distrato”, embora trate de resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

¹⁹ “Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato”.

²⁰ O termo de distrato e transação contém o valor a ser devolvido, descontado um percentual de retenção a título de compensação pela rescisão, bem como a declaração do promitente comprador quanto a quitação integral dos valores rescisórios. Na prática, ainda que o termo de distrato contenha a declaração de termo das obrigações, é comum os promitentes compradores ajuizarem ações para pleitear o valor que foi retido a título de multa pela rescisão.

Sobre mudanças drásticas, temos, por exemplo, a que o nosso país vivenciou em dois momentos bem distintos entre os anos 2008 e 2018, primeiro num próspero cenário, vivido com baixo desemprego, crescimento da renda, baixa inadimplência e a liberação do crédito imobiliário continuou em expansão nos anos seguintes. Conforme dados disponibilizados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, em 2013, os números bateram recorde, atingindo R\$ 109,2 bilhões, 32% a mais do que no ano anterior, isto é, foram financiados 529,8 mil imóveis, alta de 17% ante os 453,2 mil de 2012.

Ocorre, porém, que em 2015 a economia nacional enfraqueceu, invertendo o primeiro cenário apontado, ou seja, havia um contexto marcado por desempregos e inflação, onde o mercado imobiliário mergulhou em séria crise, marcada pela interposição de milhares de ações de extinção contratual por incapacidade financeira e solicitando a restituição dos valores já pagos.

Veja que o país passou do *boom* imobiliário para uma profunda recessão, que não atingiu apenas aos promitentes compradores, mas também aos promitentes vendedores, que além do não recebimento do valor integral acordado, em função das rescisões contratuais, tiveram que devolver entre 10 e 25 por cento do montante pago, percentual este que foi consolidado pela jurisprudência do TJ/RS.

A partir dessa explosão de ações judiciais envolvendo as incorporações, a jurisprudência consolidou-se através da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça que:

Súmula n. 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Na tentativa de uniformizar ainda mais a jurisprudência e assegurar juridicamente os litígios advindos desse tema, especialmente o direito de arrependimento, em 2018 foi promulgada a Lei n. 13.786, a Lei dos Distratos, disciplinando o desfazimento e outros aspectos de contratos de alienação de imóveis celebrados não apenas no regime da incorporação imobiliária, mas também no bojo de loteamentos.

Dentre as disposições da Lei de Distratos, o parágrafo quinto do art. 67-A, prevê aos clientes que desistirem da compra de um imóvel negociado na planta arcar com até 50% do valor já pago ao vendedor, numa tentativa de resguardar o promitente vendedor desta prática tão comum que é o distrato de unidades ainda em construção.

O fato é que esses percalços insurgidos pós assinatura do contrato de promessa de compra e venda, implica em *menores receitas e mais despesas*. Essa conta pode ser demonstrada, por exemplo, se imaginarmos o valor geral de venda foi de R\$ 2.000.000,00 na fase de vendas do imóvel na planta. Se a taxa de distrato e rescisão atingiu 30%, a receita com vendas cairia para R\$1.400.000,00. É um impacto muito grande.

Naturalmente, por consequência desse cenário, algumas construtoras e incorporadoras tiveram seu potencial reduzido, ocasionando atrasos na conclusão das obras e até mesmo se tornando incapaz de finalizar as construções, restando socorrer-se do instituto da Recuperação Judicial e, na inviabilidade desta, tendo seu pedido convolado em Falência.

2.3. Falência da incorporação imobiliária

A falência é o processo judicial de liquidação do patrimônio do devedor para o pagamento dos credores, conforme as prioridades legalmente estabelecidas²¹, disciplinada na pela Lei n. 11.101/05. Pode-se dizer que a falência tem por objetivos a satisfação dos credores e, na medida do possível, a preservação da empresa.

De um lado, parte da doutrina defende a prevalência dos interesses dos credores, razão pela qual a legislação deva estar orientada para garantir a máxima satisfação dos créditos. Outra parcela doutrinária, além da necessidade de tutelar o crédito, entende que a preservação da empresa, com a consequente manutenção dos postos de trabalho e a minimização dos impactos sociais decorrentes da crise, deve ser o objetivo mais importante da legislação concursal.

²¹ SCALZILLI, João Pedro. SPINELLI, Luis Felipe. TELLECHEA Rodrigo. Recuperação de Empresas e Falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005. 3. ed. São Paulo: Grupo Almedina, 2018, p. 123.

A falência exige um pressuposto objetivo – a insolvência – entendida como a situação de fato que denota a impossibilidade de superação da crise empresarial²².

Conforme o art. 94 da Lei n. 11.101/05, a falência pode ser decretada em três hipóteses: a) impontualidade; b) execução frustrada; e c) por atos e fatos que indiquem sua falência, salvo se estiver disposto no plano de recuperação judicial²³.

Entende-se que uma das principais funções da legislação de insolvência é propiciar um ambiente de cooperação entre os agentes envolvidos, sobretudo, nos processos recuperatórios, com a participação ativa dos credores. A Lei de Falência visou criar um sistema de insolvência capaz de preservar as empresas viáveis e retirar rapidamente do mercado as inviáveis.

A insolvência pode ser presumida em razão de certas condutas da empresa, na temática em tela, o atraso na conclusão de obra representa um forte indício à insolvência, pois convenhamos que não é do interesse do incorporador não entregar a obra. Sendo assim, seja por irresponsabilidade ou por caso fortuito e de força maior, a incorporadora também é ferida quando não cumpre suas obrigações e está sujeita a falir.

Os principais pontos que diferem os efeitos da falência sobre uma incorporadora e sobre uma empresa comercial convencional são configurados pela possibilidade de execução do contrato principal e pela possibilidade de

²² TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Empresarial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 313.

²³ Nos termos na Lei n. 11.101/05, temos: art. 94: Será decretada a falência do devedor que: I – Sem relevante razão de direito, não paga, no vencimento, obrigação líquida materializada em título ou títulos executivos protestados cuja soma ultrapasse o equivalente a 40 (quarenta) salários-mínimos na data do pedido de falência; II – Executado por qualquer quantia líquida, não paga, não deposita e não nomeia à penhora bens suficientes dentro do prazo legal; III – pratica qualquer dos seguintes atos, exceto se fizer parte de plano de recuperação judicial: a) procede à liquidação precipitada de seus ativos ou lança mão de meio ruinoso ou fraudulento para realizar pagamentos; b) realiza ou, por atos inequívocos, tenta realizar, com o objetivo de retardar pagamentos ou fraudar credores, negócio simulado ou alienação de parte ou da totalidade de seu ativo a terceiro, credor ou não; c) transfere estabelecimento a terceiro, credor ou não, sem o consentimento de todos os credores e sem ficar com bens suficientes para solver seu passivo; d) simula a transferência de seu principal estabelecimento com o objetivo de burlar a legislação ou a fiscalização ou para prejudicar credor; e) dá ou reforça garantia a credor por dívida contraída anteriormente sem ficar com bens livres e desembaraçados suficientes para saldar seu passivo; f) ausenta-se sem deixar representante habilitado e com recursos suficientes para pagar os credores, abandona estabelecimento ou tenta ocultar-se de seu domicílio, do local de sua sede ou de seu principal estabelecimento; g) deixa de cumprir, no prazo estabelecido, obrigação assumida no plano de recuperação judicial.

retirar a incorporadora do patrimônio e a sua atividade seguir com outra incorporadora.

Com a decretação de falência inicia um novo estado de direito, significando a derrogação de vários princípios do direito comum, a fim de se assegurar a “*par conditio creditorum*”, isto é, o tratamento igualitário entre os credores. Sendo assim, todas as ações e execuções individuais dos credores em face do devedor são suspensas. Ainda como decorrência da decretação de falência, os juros vencidos após a sentença que decretou a falência não são exigíveis. Todavia, na falência da incorporadora, essa disposição não se aplica, pois conforme o inciso VI do art. 119 da Lei de Falência, na promessa de compra e venda de imóveis, aplicar-se-á a legislação específica.

Além disso, considerando que a incorporadora articula o negócio imobiliário, não necessariamente sendo quem constrói, na sua falência, outra incorporadora pode assumir o seu papel.

Na tentativa se mitigar as consequências da ingerência de uma empresa deste peso social, é que foi instituído em nosso ordenamento o instituto do patrimônio de afetação, outro ponto divergente entre a falência de uma incorporadora e uma empresa comercial, que será analisado no próximo capítulo.

2.4. Patrimônio de afetação

O patrimônio de afetação foi inserido no ordenamento jurídico em 2004, através da promulgação da Lei n. 10.931, e trata-se de um especial regime de proteção aos credores vinculados a cada negócio incorporativo e concede aos adquirentes os meios de acompanhamento das etapas da obra.

A instituição de um patrimônio de afetação implica a vinculação de todos os bens, obrigações e direitos somente para a construção afetada sem que a propriedade saia do incorporador, ou seja, há apenas a separação do patrimônio para que os compromissários compradores das futuras unidades autônomas sejam assegurados²⁴.

²⁴ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Os direitos do compromissários comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RBD, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 173-193, abril/jun. 2017, p. 9.

Não há como deixar de mencionar o precedente mais importante para a criação desse instituto – a falência da Encol – que na década de 90 chocou o país ao tornar-se incapaz tanto de finalizar as obras inacabadas, quanto devolver a quantia paga pelos promitentes compradores. O resultado da má gestão administrativa foi de 710 obras inacabadas, 23 mil pessoas desempregas e 42 mil famílias vendo o sonho da casa própria se tornar um pesadelo.²⁵

Diante desse cenário e da absurda falta de previsão legislativa que satisfizesse as partes, especialmente os consumidores que foram absolutamente prejudicados, foi que a Lei n. 10.931/04, em seu art. 53, acrescentou os artigos 31-A a 31-F, os quais dispõem sobre o modo de constituição da afetação do acervo das incorporações, os mecanismos de controle e os procedimentos extrajudiciais a serem adotados em caso de insolvência da empresa incorporadora²⁶.

É importante mencionar que a Lei n. 11.101/05 não se aplica às falências ajuizadas e decretadas antes de sua vigência. Nesses casos, a norma válida é o Decreto-lei n. 7.661/45. Como base nesse entendimento, firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, a 4ª Turma decidiu que a classificação dos créditos trabalhistas estabelecida na lei atual não se aplica à falência da Encol²⁷.

A função desse instituto na incorporação imobiliária é garantir a conclusão de uma obra e a respectiva entrega para os adquirentes. Além disso, havendo a constituição do patrimônio de afetação, a garantia passa a ser dos compradores do empreendimento afetado e não mais da totalidade dos credores da incorporadora.

Nas palavras de Melhim Namem Chalhub, “o instituto do patrimônio de afetação tem como objetivo conferir segurança ao mutuário e a toda cadeia de financiamento imobiliário, reduzindo os riscos de falência da incorporadora e permitindo que, caso esse fato eventualmente ocorra, os próprios mutuários possam dar continuidade ao respectivo empreendimento. Por um lado, a maior

²⁵ Falência da Encol completa 20 anos e trabalhadores ainda correm atrás dos prejuízos em Uberlândia. Diário de Uberlândia, Uberlândia, 12 de ago. de 2019. Disponível em <<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/22241/falencia-da-encol-completa-20-anos-e-trabalhadores-ainda-correm-atras-dos-prejuizos-em-uberlandia>>. Acesso em 20 de mar. de 2021.

²⁶ CHALHUB, Melhim. Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 4.

²⁷ REsp nº 1105176 / MG (2008/0251637-6) autuado em 17/12/2008.

segurança dos adquirentes irá aumentar a demanda, estimulando a construção civil e, por outro, a segurança de continuidade aumenta o fluxo de recursos”.²⁸

Na prática as construtoras e incorporadoras, quando lançam mão de um novo empreendimento, criam a chamada SPE, a Sociedade de Propósito Específico, onde todo o dinheiro arrecadado será para aquele fim específico, isto é, para a construção daquele empreendimento. Na conclusão da obra, esta Sociedade de Propósito Específico será extinta.

Na hipótese de falência da incorporadora, não há dúvidas de que o patrimônio de afetação não se submete ao concurso de credores: somente com a finalização da incorporação ou com o advento do termo é que o administrador judicial poderá arrecadar o saldo do patrimônio afetado em favor do falido ou inscrevê-lo no quadro geral de credores, nos termos do artigo 119, IX, da Lei 11.101/2005.²⁹

De toda sorte, frisa-se que a responsabilidade pela conclusão da obra é do incorporador, visto que o patrimônio de afetação corresponde a um complexo de obrigações, bens e direitos autônomo, ou seja, ele deve se desenvolver por forças próprias e dentro de seus próprios limites, pois antes mesmo de oferecer a incorporação ao público, o incorporador deve segregar do contexto do seu patrimônio geral tanto o terreno quanto os direitos de construção a ele vinculados, formulando orçamento específico para a obra, de modo a criar condições jurídicas para que o negócio se desenvolva com a autonomia funcional. Assim, a autonomia conferida ao patrimônio de afetação é exatamente para assegurar que sua finalidade será cumprida.

Entretanto, se a arrecadação das vendas das unidades do patrimônio afetado não foi suficiente para a conclusão da obra o incorporador deve retirar recursos do patrimônio geral, para que seja possível o cumprimento da finalidade do empreendimento e, seguindo a mesma lógica, se a incorporação afetada der lucro, esse será somado ao patrimônio geral.

²⁸ CHALHUB, Melhim Namem. A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004. 2005.

²⁹ “Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras: (...) IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.”

Nesta senda, verifica-se que na hipótese de falência da construtora e incorporadora, os promitentes compradores estarão, a princípio, assegurados pelo patrimônio de afetação. Todavia, ressalta-se que a segregação patrimonial não garante a conclusão da obra.

Mas então, se ausentes as garantias para a conclusão do fim a que se destina os contratos de compromisso de compra e venda, como ficarão os promitentes compradores de unidades imobiliárias de uma obra cuja construtora e incorporadora resta num processo de execução coletiva decretada judicialmente?

É justamente essa pergunta que será respondida no próximo capítulo deste trabalho, que analisará as soluções que os promitentes compradores poderão buscar para receber seus imóveis prontos e acabados, ou então, para receber de volta o dinheiro empregado na compra destas unidades imobiliárias ainda em construção.

3. OS EFEITOS DA FALÊNCIA DA INCORPORADORA NOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme o artigo 119, inciso VI, da Lei n. 11.101/05, na hipótese de falência, nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, aplicar-se-á a legislação respectiva.

Ainda que as disposições sobre o tema não estejam disciplinadas em apenas um dispositivo, a Lei de Incorporação Imobiliária, por sua vez, define que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, uma vez registradas, conferem direito real oponível a terceiros. Isso, conforme a lei, significa que o comprador de imóvel estará resguardado pelo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra, conforme redação do art. 32, § 2º da Lei n. 4.591/64.

Além das disposições sobre a hipótese de falência da incorporação imobiliária na Lei Específica de tal empresa, também encontramos disposições sobre o tema na Lei n. 6.766/79, a Lei do parcelamento do solo urbano, que trata dos efeitos da falência sobre a promessa de compra e venda de imóveis referentes à área loteada ou a lotes na referida área³⁰.

A rigor, tais diplomas legislativos respeitam os direitos de compromissários compradores protegidos com cláusula de irrevogabilidade, não permitindo a extinção de obrigações dessa natureza, quer por meio dos efeitos da sentença de falência, quer por meio de decisão do administrador judicial.³¹

A falência possui natureza de processo de execução coletiva contra o devedor empresário, não se tratando de um processo como outro qualquer, mas um processo cheio de peculiaridades.

Na chamada fase pré-falimentar são verificados os pressupostos para a instauração da falência, isto é, se a situação em análise se encaixa neste processo tão único de execução coletiva. Tal fase se inicia com o pedido de falência ou eventualmente com o pedido de recuperação judicial, que posteriormente será convolado em falência, e se encerra com a sentença.

³⁰ TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Empresarial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 437.

³¹ SCALZILLI, João Pedro. SPINELLI, Luís Felipe. TELLECHEA Rodrigo. Recuperação de Empresas e Falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005. 3. ed. São Paulo: Grupo Almedina, 2018, p. 734.

Dada a sentença de decretação da falência, iniciarão diversos procedimentos ordenados cronologicamente a fim de satisfazer o objetivo desse instituto.

Pois bem, ainda neste ato de decretação da falência, há um evento muito importante, disposto no inciso I do art. 6º da Lei de Falências, que determina a suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime falimentar, pelo prazo de 180 dias, hoje com o advento da Lei n. 14.112³², aprovada no ano de 2020, prorrogados por mais 180 dias, uma única vez, em caráter excepcional, desde que o devedor não haja concorrido com a superação do lapso temporal.

O devedor que tem sua falência decretada demonstra claramente que não tem condições de gerir os próprios negócios, sendo assim, é perfeitamente compreensível a figura do administrador judicial, desempenha um papel de “agente auxiliar da justiça, criado a bem do interesse público e para consecução dos fins do processo falimentar”³³. O administrador judicial é nomeado pelo próprio juiz, dentre as pessoas de sua confiança, dentro dos limites impostos por lei.

A competência do administrador judicial sujeitam-se a fiscalização do Comitê de Credores³⁴ e estão disciplinadas no art. 22 da Lei n. 11.101/05, sendo que essas atribuições dizem respeito, basicamente, a administração e a liquidação da massa falida, que é o conjunto de bens formado com a decretação de falência de uma pessoa jurídica. Não constitui pessoa jurídica, mas mera arrecadação de coisas e direitos.

Na fase falimentar propriamente dita, na qual o processo atuará como um processo de execução, serão tomadas as providências tendentes à apuração do passivo, apuração do ativo, realização do ativo, pagamentos dos credores e medidas complementares. É neste momento que há o procedimento de verificação de créditos, onde os adquirentes deverão se manifestar para habilitar os créditos oriundos da promessa de compra e venda de bens imóveis.

³² BRASIL. **Lei nº 14.112, de 24 de dezembro de 2020**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14112.htm#art1>. Acesso em: 08 abr. 2021.

³³ CAMPINHO, Sérgio. Falência e recuperação de empresa: o novo regime de insolvência empresarial. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p.56.

³⁴ Comitê de credores é o órgão intermediário de representação constante dos interesses dos credores nos processos de falência e recuperação judicial.

Nesta oportunidade, ainda, serão tomadas todas as medidas necessárias para a apuração do patrimônio do devedor sujeito ao processo. Neste particular, se inserem as medidas de desapossamento que permitirão da formação da massa falida³⁵.

Após brevíssima exposição das fases falimentares, a fim de situar o leitor na ordem cronológica e lógica dos fatos pertinentes ao processo, o fato é que a falência da incorporadora não altera a natureza do direito do adquirente, que permanece como titular de direito real, oponível contra terceiros, tendo assegurada a obtenção da adjudicação compulsória contra a massa falida, desde que complementado o pagamento do preço.

Diante da afirmativa de um direito assegurando, proceder-se-á, então, a análise de cada uma das atitudes que podem ser tomadas pelos promitentes compradores dada a falência da incorporadora imobiliária.

3.1. Comissão de representantes para conclusão da obra

A primeira atitude a ser analisada, é a formação de uma comissão para a conclusão da obra. A chamada Comissão de Adquirentes ou Comissão de Representantes é um órgão formado por pelo menos três membros escolhidos entre os adquirentes, eleitos em assembleia-geral, para representá-los perante o construtor em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, conforme a redação do art. 50 da Lei n. 4.591/64.

Essa comissão de adquirentes poderá ser formada a qualquer tempo, porém normalmente surge na iminência de problemas, sendo que, seu objetivo principal é garantir a defesa dos adquirentes de modo geral e a sua importância é ainda mais destacada, por exemplo, em regimes de incorporação contratados com patrimônio reservado como de afetação, já que a defesa do patrimônio de afetação cabe a Comissão de Representantes³⁶.

³⁵ TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Empresarial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 294.

³⁶ TOPAL, Guilherme. Quais as funções da comissão de representantes da incorporação. Topal Advocacia, 2019. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/319868/paralisacao-de-obras-pelo-incorporador-imobiliario-e-sua-retomada-pelos-adquirentes>> acesso em 24 de abr. de 2021.

Quando a construtora e incorporadora é acometida pela falência, será deliberado pela continuação ou não da construção civil, sendo que, em afirmativa, esse órgão será responsável pela construção do empreendimento, pelo seu acompanhamento e pela fiscalização, no caso em que contrate uma empresa para desenvolver esse serviço. No artigo 31-F, § 1º, e artigo 43, inciso VI da Lei de Incorporação Imobiliária, está expressamente disposto que caso seja decretada a falência ou a insolvência da incorporadora, será função da Comissão de Representantes assumir a administração da incorporação.

Considerando a natureza dessa atividade, também incumbe a Comissão de Representante a prestação de contas aos adquirentes, conforme art. 31-F, § 9, da Lei nº4.591/94, que diz: "a Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembleia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço".

Ainda nos termos no art. 31-F da referida lei, no parágrafo terceiro, "a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares". Este mandato, confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas, e, inclusive, ficará válido mesmo após a conclusão da obra.

As funções da Comissão de Representantes são múltiplas, revelando a importância do órgão, e abrangendo "tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação", conforme redação do art. 50 da Lei de Incorporação Imobiliária, com atuação, em especial, perante terceiros. Exercerá "todas as atribuições" e praticará "todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem".

Observa-se novamente o precedente do Caso Encol, a construtora e incorporadora que faliu há mais de 20 anos e que deixou cerca de 710 obras inacabadas, podemos observar claramente o papel da Comissão de Representantes.

Neste caso, os próprios adquirentes, com recursos próprios, é que assumiram a grande maioria das obras, seguindo o passo a passo da lei 4.591/64: criação das Comissões de Representantes (artigo 50); averbação do direito real junto ao Registro de Imóveis (artigo 35, § 4o); destituição da incorporadora (artigo 43,VI); obtenção de alvarás judiciais para assunção das obras abandonadas (no caso de empresa falida - artigo 43, III) e leilões extrajudiciais em relação às unidades inadimplentes (artigo 63)³⁷.

Na hipótese de seguir com a obra, a fim de entregar os imóveis prontos e acabados aos promitentes compradores, a Comissão de Representantes poderá tomar todas as medidas legais possíveis para arrecadar os recursos necessários para a conclusão da obra, como por exemplo, vender as unidades que não foram vendidas, se houver. A Comissão de Representantes também cuidará dos casos em que os compradores estiverem inadimplentes.

Foi o que ocorreu no caso de conclusão do empreendimento imobiliário denominado “Costa Verde”, também fruto da Encol, cuja Comissão de Representantes obteve judicialmente autorização para que as unidades em estoque e as unidades dos não aderentes³⁸ fossem excluídas de qualquer vinculação com a massa falida, propiciando a retomada e conclusão da edificação, independentemente de qualquer compensação financeira. O juízo falimentar também autorizou, após a realização de assembleia geral, a substituição da Encol no registro imobiliário, o que levou a comissão a celebrar com a incorporadora recorrente um contrato de promessa de permuta, para que esta concluísse o empreendimento, recebendo, em contrapartida, as unidades estoque e as unidades dos não aderentes³⁹.

Essa mesma decisão determinou a expedição de três alvarás: (i) um para a negociação das unidades estoque, “revertendo-se o produto da alienação em prol de toda a construção, as quais poderão ser alienadas na forma que interessar à parte postulante”; (ii) outro autorizando a comissão a “efetivar a

³⁷ CÂMARA, Hamilton. Paralisação de obras pelo incorporador imobiliário e sua retomada pelos adquirentes. Migalhas, 2020. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/319868/paralisacao-de-obras-pelo-incorporador-imobiliario-e-sua-retomada-pelos-adquirentes>> acesso em 24 de abr. de 2021.

³⁸ A legislação não exclui o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, habilitando então, seus créditos no processo de falência.

³⁹ STJ, 3a Turma, REsp 1.115.605/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 07/04/2011.

venda das unidades dos não aderentes, após realização do procedimento de notificação dos não anuentes, prevista na Lei 4.591/64”, inclusive com a ressalva de que “o adquirente não anuente somente poderá evitar a alienação e transferência da respectiva unidade se atender a notificação e participar, como todos os demais adquirentes, da continuidade das obras, caso contrário lhe restará habilitar o seu crédito no processo de falência da “ex-incorporadora” Encol”; e (iii) um último autorizando a comissão “a dar prosseguimento à construção, podendo, inclusive, proceder à substituição da incorporadora no registro imobiliário, o que será necessário para a continuidade da construção”.

As despesas da Comissão de Representes não se concentra apenas na conclusão de obra, pois a luz da falência da construtora e incorporadora, certamente haverá necessidade de pagar despesas relacionadas a obrigações trabalhistas, previdenciárias ou tributárias; reembolsar adquirentes sobre quantias investidas no pagamento de obrigações referentes a essas despesas; amortizar parcelas do financiamento da construção; reembolsar os adquirentes por despesas investidas na execução geral da obra; e pagar o proprietário do terreno, se isso for necessário.

Na conclusão da obra, considerando que a Comissão de Representantes tem poderes de transmitir direito, domínio, posse e ação, inclusive estabelecer responsabilidade pela evicção, será ela quem irá imitar os adquirentes na posse das unidades, outorgando a escritura de imóveis àqueles adquirentes cumpram suas obrigações.

Por fim, havendo saldo remanescente após a conclusão da obra e cumprimento de todas as obrigações, será arrecadado à massa. Além disso, se houve aporte dos adquirentes em montante superior ao que deveriam originalmente aportar, estes se habilitarão no processo falimentar pela diferença.

3.2. Resolução contratual e habilitação de créditos no processo falimentar

A segunda atitude que pode ser tomada pelo promitente comprador, é a resolução contratual, quando não há mais interesse na continuação do contrato.

A resolução contratual é a extinção do pactuado com efeito *ex tunc* em razão da inadimplência de uma das partes. Com a resolução, há restituição recíproca das prestações já feitas, mas a parte prejudicada tem direito às penalidades contratuais e às perdas e danos.

Em regra, todos os contratos devem conter cláusulas resolutivas para nortear a sua extinção em razão do inadimplemento. No caso em tela, evidentemente que a falência da construtora e incorporadora constitui um exemplo cabal de inadimplência, visto que normalmente, o próprio atraso de obras sinaliza que algo não está como deveria. Nesta situação estamos diante de uma razoável probabilidade de inadimplemento, fato que autorizaria a resolução.

Nesse sentido foi a conclusão do STJ (REsp 309.626) em caso de contrato de compra e venda de imóvel a prestações, cujo comprador teve conhecimento do processo de falência da empresa responsável pela construção do empreendimento e não o iniciou no prazo prometido, razão por que ajuizou ação de resolução do contrato com devolução das importâncias pagas e pagamento de perdas e danos. O Tribunal denominou essa situação como “quebra antecipada do contrato”⁴⁰.

No entendimento doutrinário favorável à modalidade de resolução do contrato por violação antecipada da obrigação, afirmar a parte que não cumprirá com a sua prestação ou evidenciar a inexistência de condições para fazê-lo futuramente nada mais é do que o próprio descumprimento da sua obrigação, sendo desnecessário o advento do termo para confirmar uma situação já existente no presente.

Todavia, por força do art. 117 da Lei 11.101/05 os contratos bilaterais não se resolvem pela falência, podendo haver continuação ou resolução dos contratos, cabendo a decisão, a princípio, ao próprio administrador judicial. Vejamos:

Art. 117. Os contratos bilaterais não se resolvem pela falência e podem ser cumpridos pelo administrador judicial se o cumprimento reduzir ou evitar o aumento do passivo da massa falida ou for necessário à manutenção e preservação de seus ativos, mediante autorização do Comitê.

⁴⁰ LÔBO, Paulo. Direito Civil: Contratos. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 230.

§ 1º O contratante pode interpelar o administrador judicial, no prazo de até 90 (noventa) dias, contado da assinatura do termo de sua nomeação, para que, dentro de 10 (dez) dias, declare se cumpre ou não o contrato.

§ 2º A declaração negativa ou o silêncio do administrador judicial confere ao contraente o direito à indenização, cujo valor, apurado em processo ordinário, constituirá crédito quirografário.

A simples decretação da falência não resolve os contratos envolvendo a massa falida. Assim, os adquirentes deverão postular e verificar perante o administrador judicial as possibilidades de continuidade dos contratos.

Antes de analisarmos os efeitos do art. 117 da referida lei, é oportuno esclarecer que tal regra geral não se aplica a todos os contratos bilaterais, portanto, há contratos em que não há o que se decidir sobre a sua continuação ou não. Por isso, há que se limitar quais contratos bilaterais são abrangidos por essa regra geral. Gladston Mamede⁴¹ restringe a aplicação desta regra geral a três situações: (a) contratos em que a prestação do falido não consista no simples pagamento em dinheiro; (b) contratos em que esteja pendente prestação da outra parte que dependa do cumprimento de prestação pelo falido; e (c) contratos de trato sucessivo⁴².

A legislação é muito clara ao orientar que a interpelação do administrador judicial deve ser até 90 dias, a contar a nomeação deste pelo juiz, da mesma forma que, recebida a intimação, o administrador judicial deverá responder em até dez dias se continua ou não o contrato.

No entendimento de Marlon Tomazette a decisão pela continuação ou não dos contratos, cabe exclusivamente ao administrador judicial, não havendo necessidade de autorização para que ele decida nesse sentido. Apesar de ser, a princípio, uma decisão soberana do administrador judicial, é certo que pode haver algum questionamento judicial de tal decisão.

Na regra geral, se o administrador judicial optar pelo seguimento do contrato, ele terá que motivá-la dentro das próprias justificativas admitidas pela legislação, justificando através da manutenção e preservação de ativos, devendo

⁴¹ MAMEDE, Gladston. Direito empresarial brasileiro: falência e recuperação de empresas. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008, v.4, p.431.

⁴² Contratos de trato sucessivo são pactos cuja execução se prolongam no tempo e sofrem os efeitos da modificação das condições ajustadas.

beneficiar a massa de credores e facilitar o alcance dos objetivos primordiais da falência.

Ocorre, porém, que facilmente consegue-se perceber que não há viabilidade alguma em uma construtora e incorporadora, cuja falência foi decretada, continuar uma construção civil desta magnitude. Além disso, somente será possível o cumprimento do contrato se a obra já estiver pronta e faltar somente a transferência do direito de propriedade, o que será tratado no tópico sobre a ação de adjudicação compulsória.

Sendo assim, espera-se a decisão pela resolução do contrato, que além da devolução dos valores pagos, será devida uma indenização pelos danos causados em razão da resolução contratual. A opção resolutória também pode ser manifestada através da inércia da massa falida.

Quanto à decisão que determina o valor a ser restituído ao promitente comprador, será proferida no mesmo juízo que tramita a falência, que ao proferir a sentença com a procedência da resolução, mandará que o crédito seja habilitado. Nos casos em que o processo já estava tramitando antes da decretação da falência, após a sentença proceder-se-á com a habilitação.

Tanto a indenização quanto a definição do montante a ser restituído serão apurados em processo autônomo, para evitar qualquer conluio na sua fixação, ainda que os contratos de promessa de compra e venda normalmente possuam cláusulas penais que disciplinam a extinção contratual.

Deferidos os valores, os promitentes compradores serão enquadrados na classe de credores quirografários e serão inscritos no quadro de credores.

As habilitações de crédito, apresentadas tempestivamente, dirigem-se ao administrador judicial e não ao juiz, denotando que elas não possuem natureza de ação, mas simples requerimento administrativo⁴³. Assim, não há necessidade de cumprir o disposto no art. 319 do Código de Processo Civil vigente⁴⁴. Ainda que não possua natureza de ação, Ricardo Negrão entende que a habilitação deve ser assinada por um advogado, visto que se postula um pedido ao Poder Judiciário. Todavia, no Marlon Tomazette entende que a assinatura de um advogado é dispensável, podendo ser apresentada pelo próprio credor, tratando-

⁴³ TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Empresarial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 189.

⁴⁴ Artigo trata dos requisitos formais da petição inicial.

se de simples requerimento, que se submete às regras do art. 9⁴⁵ da Lei n. 11.101/05.

O processo de falência seguirá com a apuração do ativo, onde será feito o inventário e a avaliação dos bens, livros e documentos arrecadados, bem como a guarda e conservação da massa falida, entre outros atos a fim de promover a realização do passivo.

O principal objetivo a ser buscado no processo falimentar é a satisfação do maior número possível de credores dentro de uma ordem legal de preferencias. Para alcançar esse objetivo, é natural e extremamente importante a busca de bens para vinculá-los ao pagamento dos credores. Nessa busca, estão inseridas as medidas de arrecadação, as ações de responsabilidade e mesmo as declarações de ineficácia, com os ajustes impostos pelos pedidos de restituição e pelos embargos de terceiros. Com isso, forma-se a massa falida⁴⁶.

À medida que se realiza o ativo, o administrador judicial passa a ter recursos disponíveis para efetuar os pagamentos devidos. Infelizmente, os recursos obtidos com a realização do ativo jamais serão suficientes para satisfazer todos os créditos.

Justamente por isso é que o pagamento obedecerá a uma ordem de preferencias legalmente estabelecidas. Os promitentes compradores, agora são credores quirografários, e deverão esperar o desenrolar do processo falimentar até o momento em que a sua classe será paga.

A ordem de classificação dos créditos está disposta no art. 83 da Lei n. 11.101/05. Esse dispositivo foi modificado por força da recente Lei n. 14.112, de 2020, que simplificou o quadro, retirando a classe com privilégio.

Observada as alterações da Lei n. 14.112 de 2020, a classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem:

⁴⁵ Art. 9º A habilitação de crédito realizada pelo credor nos termos do art. 7º, § 1º, desta Lei deverá conter: I – O nome, o endereço do credor e o endereço em que receberá comunicação de qualquer ato do processo; II – O valor do crédito, atualizado até a data da decretação da falência ou do pedido de recuperação judicial, sua origem e classificação; III – Os documentos comprobatórios do crédito e a indicação das demais provas a serem produzidas; IV – A indicação da garantia prestada pelo devedor, se houver, e o respectivo instrumento; V – A especificação do objeto da garantia que estiver na posse do credor. Parágrafo único. Os títulos e documentos que legitimam os créditos deverão ser exibidos no original ou por cópias autenticadas se estiverem juntados em outro processo.

⁴⁶ TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Empresarial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 528.

Art. 83. A classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem:

I - Os créditos derivados da legislação trabalhista, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e aqueles decorrentes de acidentes de trabalho;

II - Os créditos gravados com direito real de garantia até o limite do valor do bem gravado;

III - Os créditos tributários, independentemente da sua natureza e do tempo de constituição, exceto os créditos extraconcursais e as multas tributárias;

VI - Os créditos quirografários, a saber:

a) Aqueles não previstos nos demais incisos deste artigo;

b) Os saldos dos créditos não cobertos pelo produto da alienação dos bens vinculados ao seu pagamento; e

c) Os saldos dos créditos derivados da legislação trabalhista que excederem o limite estabelecido no inciso I do caput deste artigo;

VII - As multas contratuais e as penas pecuniárias por infração das leis penais ou administrativas, incluídas as multas tributárias;

VIII - Os créditos subordinados, a saber:

a) Os previstos em lei ou em contrato;

b) Os créditos dos sócios e dos administradores sem vínculo empregatício cuja contratação não tenha observado as condições estritamente comutativas e as práticas de mercado;

IX - Os juros vencidos após a decretação da falência, conforme previsto no art. 124 desta Lei.

Os credores quirografários são aqueles com créditos comuns, sem qualquer garantia ou privilégio, e estão na quarta posição na ordem de pagamento, conforme nova redação do artigo. Normalmente, quando o crédito não se enquadra em outras classes, é inserido nesta categoria.

Nesta senda, resta ao “ex promitente comprador”, agora afigurado como credo quirografário, aguardar a sua vez de ter sua dívida quitada.

A meu ver, optar pela resolução contratual neste contexto, implica riscos maiores do que aderir e apoiar a Comissão de Representantes para concluir o empreendimento imobiliário, visto que, todo processo de falência implica em perdas no valor de recebimento do crédito. Sendo assim, certamente o promitente comprador não receberá o valor integral pago pela unidade imobiliária adquirida.

No entanto, a resolução contratual constitui uma ferramenta à disposição dos promitentes compradores na hipótese de falência da construtora e incorporadora.

3.3. Adjudicação do bem na hipótese de inércia da massa falida

Segue-se para a terceira ferramenta que pode ser utilizada pelos promitentes compradores nesse contexto: a Ação de Adjudicação Compulsória, que deverá ser proposta nos casos em que a obra está pronta e acabada, porém a escritura pública de compra e venda não foi outorgada. Sendo assim, ocorrendo a negativa do cumprimento das obrigações por parte do promitente vendedor, a parte lesada poderá usufruir da prestação jurisdicional do Estado, que chamado a intervir, forçará o cumprimento da obrigação através uma sentença constitutiva.

Efetivamente, o art. 1.417 do Código Civil dispõe que “mediante promessa de compra e venda, em que não se pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”. Note que é o promitente comprador que se reveste do direito real de aquisição.

O direito real pleno é alcançado através desta ação de adjudicação compulsória, se verificada a recusa da outorga espontânea, consoante imperativo do art. 1.418 do Código Civil: “o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar, e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Quanto aos imóveis loteados, o art. 25 da Lei n. 6.766/79 expressa: “são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros”. Entretanto, apesar da letra da lei, existem hipóteses onde mesmo na ausência do registro formal do contrato, haverá legitimidade para propor ação de adjudicação compulsória, como demonstrar-se-á ao longo deste capítulo.

Uma prática comum neste setor, e de particular relevância, é o fato de que as construtoras e incorporadoras alienam as unidades em construção com os bancos financiadores da obra para assegurar a dívida. Sendo assim, para que

a escritura pública de compra e venda seja outorgada, o imóvel precisa estar livre e desembaraçado, isto é, liberado da alienação junto aos bancos.

Utilizando o vocabulário deste seguimento, o imóvel precisa estar livre de VMD, ou seja, o Valor Mínimo de Desligamento, que deve ser pago pela construtora e incorporadora ao banco financiador, para que a unidade seja liberada e assim, possa ser outorgada a escritura pública de compra e venda. As unidades podem ser liberadas individualmente da hipoteca, normalmente à medida que são comercializadas. Ocorre, porém, que no cenário de quebra, dificilmente a empresa terá como pagar o valor que é devido ao banco.

Nesta linha, as situações das hipotecas que gravam imóveis construídos ou em fase de produção, com hipoteca pendente, sobreveio a Súmula 308 do STJ, que dispõe:

Súmula 308: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."

Essa Súmula resulta em enorme garantia aos compradores, como foi o caso dos adquirentes do empreendimento denominado "*Splendido*", em Uberlândia/MG, cuja Apelação Cível julgada pela 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, de n. 1.0702.14.038333-3.001 confirmou a sentença da "Ação de Cancelamento de Hipoteca c/c Adjudicação Compulsória c/c Indenização", determinando que "a venda, com o imóvel já gravado de ônus por alienação fiduciária não alcança os autores, em face do que dispõe a Súmula 308 do STJ".

No caso em tela, onde cumpridas as obrigações do promitente comprador, que ao solicitar a escritura pública de compra e venda tomou conhecimento da alienação do imóvel ao banco, observa-se que a negativa do registro se deu em função da negligência, ingerência ou imperícia do próprio promitente vendedor. Seria extremamente injusto e contrário a todas as diretrizes do direito que a adjudicação fosse negada a uma pessoa que claramente possui direito de posse e propriedade sobre um bem imóvel que foi escolhido, pactuado, pago muitas vezes em centenas de parcelas e que por direito lhe pertence.

Na prática, podemos observar uma lição importante no julgamento do REsp 300.209-SP 2001/0005566-4, da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, relatado pelo Min. Ruy Rosado de Aguiar, que decidiu:

“FALÊNCIA. Certidão negativa. INSS. Fazenda Pública. Promessa de compra e venda anterior.
- O promissário comprador que pagou integralmente o preço de contrato celebrado antes do termo legal da falência tem o direito de lavra a escritura pública de compra e venda, mas deve apresentar certidão de quitação de débitos fiscais e previdenciários relativa ao tempo do pagamento do preço”.

O trecho da decisão que expressa claramente a necessidade de o contrato ter sido celebrado antes do termo legal da falência, refere-se ao art. 215 da Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a Lei de Registros Públicos, *in verbis*: “são nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente”.

Antes de entrarmos propriamente nas hipóteses de proposição da ação de adjudicação compulsória, é extremamente importante analisarmos o que Clóvis do Couto e Silva chamou de princípio da separação dos planos, onde o processo obrigacional é composto por duas fases distintas: a fase do nascimento e desenvolvimento dos deveres; e a fase de adimplemento.⁴⁷

Alguns países, como a Alemanha por exemplo, possuem essas duas fases bem distintas, exigindo a expressa manifestação de vontade em ambos os momentos. Já o Brasil, adota a separação relativa, onde a vontade de se obrigar é manifestada ao mesmo tempo que a vontade de adimplir. Ocorre, porém, que o contrato se estabelece no plano obrigacional e a transmissão da propriedade no plano das coisas e isso fica evidente na necessidade de escriturar o imóvel após a quitação das obrigações – tanto da quitação do preço, quanto a entrega do imóvel.⁴⁸

Este entendimento é necessário para que se perceba a aplicabilidade da ação de adjudicação compulsória, na medida em que seu objetivo é a obtenção da propriedade, que corresponde a fase do adimplemento obrigacional no plano

⁴⁷ COUTO E SILVA, Clóvis V. do. A obrigação como processo. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2007, p. 49.

⁴⁸ *Ibid*, p. 50.

das coisas. Uma ação que se estabelece plena em situações em que há posse, configurando um efeito real ainda que não haja o registro do contrato. Da mesma forma, é perfeitamente cabível, nos casos em que não há posse, mas existe o registro do contrato, obedecendo de forma fiel o disposto no art. 25 da Lei n. 6.766/79.

Pois bem, apesar das profundas discussões doutrinárias e jurisprudências a respeito do cabimento desta ação nos casos em que há ausência de registro, deve-se valer a possibilidade da adjudicação nas hipóteses elencadas acima. Inclusive, mesmo tribunais de interpretação rígida em favor da indispensabilidade do registro, como o do Rio Grande do Sul, quando o problema quando iniciou a aflorar nas discussões sobre o tema, deferiram a adjudicação compulsória, olvidando o aspecto formal, visto que o art. 16 do Decreto-Lei n. 58, com a redação dada pela Lei n. 6.014, está disposto que diante da recusa dos compromitentes na outorga da escritura, haverá intimação para dá-la no prazo de 10 dias, sem especificar a obrigatoriedade do registro⁴⁹.

Tanto é verdade, que a necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda no Registro de Imóveis, foi afastado pelo Superior Tribunal de Justiça, em sua Súmula n. 239, que diz:

Súmula 239: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Sendo assim, não se coloca o registro como condição para a adjudicação compulsória. Veja, nem os mais obstinados opositores da adjudicação compulsória por falta de registros no álbum imobiliários podem manter seus argumentos diante dos argumentos expostos.

Pontuadas as duas hipóteses de proposição da ação de adjudicação compulsória, tratar-se-á de outras duas situações em que embora haja pretensão, a princípio, não há viabilidade de proposição de ação de adjudicação compulsória. Seria ineficaz propor essa ação se o contrato não foi registrado, não há posse, está em construção e ainda não foi quitado, deixando de observar a todos os requisitos formais de sua proposição, que são a) existência de uma

⁴⁹ RIZZADO, Arnaldo. Direito Civil: Direito das coisas. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 1015.

promessa de compra e venda; e b) inexistência de previsão do direito de arrependimento.⁵⁰

Outra situação prática onde não seria cabível, de pronto, a ação de adjudicação compulsória, refere-se aos casos em que não existe posse e nem registro, mas o imóvel está pronto e o preço foi quitado pelo promitente comprador. Neste caso, o ideal seria propor uma ação para que o registro fosse promovido, para depois, então, promover a ação de adjudicação.

Sendo assim, após a exposição de algumas possibilidades de situações fáticas, observa-se que a adjudicação compulsória é cabível na hipótese de falência da incorporadora e construtora, desde que observadas algumas condições. Satisfeitos os requisitos da lei, aprimorados pelo entendimento jurisprudencial, estará resguardado ao promitente comprador o seu direito legítimo e oponível a terceiros.

3.4. Usucapião e embargos de terceiro

Na falência da construtora e incorporadora, o promitente comprador de unidades imobiliárias, além dos efeitos já analisados nesse trabalho, também pode propor uma ação de usucapião ou opor embargos de terceiro caso o bem tenha sido arrecadado pela massa falida e tenha os requisitos desses institutos.

De modo bem claro é importante observar que a hipótese prevista neste capítulo não é cabível se o adquirente não tiver posse e não tiver registro do contrato de compromisso de compra e venda.

O instituto da usucapião está disposto no art. 1.240⁵¹ do Código Civil e firmou-se como um modo originário de aquisição da propriedade fundado em dois pressupostos indissociáveis: a posse e o tempo. Desta forma referenciou Clóvis Beviláqua, que em suas palavras definiu que “o fundamento do usucapião é a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo; o tempo é a força que opera

⁵⁰ Em tese o registro do contrato também seria um requisito formal, mas como já observamos, esse requisito não é absoluto e é afastado em casos onde há o estabelecimento da posse.

⁵¹ Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

a transformação do fato em direito. Outros elementos intervêm, mas são estes os fundamentais”⁵².

A usucapião caracteriza-se pelo exercício da posse sobre determinada coisa, durante certo espaço de tempo, a partir do qual adquire-se o título de propriedade, desde que haja os requisitos suplementares: o justo título e a boa-fé⁵³.

Os promitentes compradores que já tem a posse do imóvel e o contrato de compromisso de compra e venda podem lançar mão desse instituto a fim de adquirir a propriedade do imóvel. O entendimento doutrinário e jurisprudencial do STJ é de que o contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião⁵⁴.

Em geral a propositura da ação de usucapião contra a Massa Falida ocorre quando o comprador não tem os recibos de pagamento do preço e o crédito da Massa Falida para cobrar o preço já prescreveu. Nessa hipótese, a posse mansa e pacífica com animo de dono, acrescido ao contrato (justo título) são elementos suficientes para a aquisição da propriedade.

Se o comprador tiver a prova do pagamento integral do preço certamente será vantajoso propor a ação de adjudicação compulsória e não a ação de usucapião.

É importante mencionar que a interrupção do curso da prescrição aquisitiva da propriedade de imóvel que integra a massa falida e que ocorre com a decretação da falência⁵⁵, não se aplica aos contratos de compromisso de compra e venda, visto que a suspensão do curso da prescrição a que alude o art. 47 do Decreto-Lei n. 7.661/45 se restringe às obrigações de responsabilidade do falido para com seus credores, não interferindo na prescrição aquisitiva da propriedade por usucapião, a qual é interrompida na hora em que decretada a falência devido à formação da massa falida objetiva⁵⁶.

⁵² BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das coisas. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. v. I. p. 147.

⁵³ PORTO, Antônio Augusto Cruz; TORRES, Cibele Merlin. Análise jurídica da usucapião sobre bens da massa falida: a universalidade como pressuposto e a coletividade como critério. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 19, p. 223-246, jan./mar. 2019

⁵⁴ AgRg no AREsp 600900/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 08/09/2015.

⁵⁵ Informativo de Jurisprudência STJ n. 0613

⁵⁶ REsp 1.680.357 - RJ, j. 10/10/2017, DJe 16/10/2017, rel. min. Nancy Andrighi.

Assim, é perfeitamente compreensível que o adquirente de um imóvel, que já o possui e que está munido do justo título (o contrato de promessa de compra e venda), poderá usucapir esse bem quando houve impossibilidade de outorga da escritura pública pela vendedora em função da falência da construtora e incorporadora.

Visto que a falência trata de uma execução coletiva e que uma das formas de assegurar a liquidação é a nomeação do administrador judicial para que proceda com as suas responsabilidades, por força do art. 108 da Lei n. 11.101/05, após a assinatura do termo de compromisso, o administrador judicial procederá com a arrecadação dos bens.

Essa arrecadação tomará posse de todos os bens, livros fiscais e documentos da empresa cuja falência foi decretada. Dentre esses bens, é comum que sejam arrecadados imóveis que por direito não pertençam mais a construtora e incorporadora, como é o caso das unidades comercializadas, quitadas pelo comprador, mas que ainda não foram escrituradas em nome do novo proprietário.

Outro efeito do contrato e que também depende da posse existirá quando o adquirente tem seu imóvel arrecadado pela massa falida, hipótese na qual poderá propor embargos de terceiro. Ou seja, poderá propor a medida prevista nos artigos 674 a 681 do Código de Processo Civil, que o meio jurídico, o interdito cabível para proteção da posse de que não sendo parte de um processo, sofre constrição ou ameaça de constrição de bens sobre os quais tenha direito ou posse.

Ainda que, pelo art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imóvel seja transferida pelo registro do título translativo na respectiva matrícula, os embargos de terceiro, conforme já reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 84), poderão ser ajuizados pelo possuidor, amparado em justo título⁵⁷.

Súmula n. 84 do STJ: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

⁵⁷ TJ-MG - AC: 10024150687937002 MG, Relator: Ana Paula Caixeta, Data de Julgamento: 09/07/2019, Data de Publicação: 16/07/2019.

Para a proposição de embargos de terceiro é indispensável que o preço da unidade imobiliária tenha sido integralmente quitado e que negócio jurídico tenha se estabelecido de forma legal. Do contrário, a arrecadação do bem será mantida quando já declarada a irregular, ilegítima e ineficaz celebração do contrato de promessa de compra e venda⁵⁸.

A edição da Súmula 84 visou a proteger a posse e não aos direitos obrigacionais derivados do contrato: considerou-se que a posse que tem como causa um compromisso de compra e venda, pelo seu caráter de definitividade, deve ser protegida da constrição judicial que visa a atingir o patrimônio do vendedor⁵⁹.

Do que foi exposto, conclui-se então, que na usucapião a posse deixa de ser mera aparência da propriedade e passa a ser pressuposto para aquisição desta. Da mesma forma, nos embargos de terceiro, diante da alegação da posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, há a possibilidade que aquisição da propriedade.

⁵⁸ TJ-MG - AC: 10024112137260003 MG, Relator: Washington Ferreira, Data de Julgamento: 18/06/2019, Data de Publicação: 03/07/2019.

⁵⁹ BRANCO, Gerson. O compromisso de compra e venda e a vigência das Súmulas 84 e 239 do ST. *Direito e Democracia*, v.10, n.2, p. 250-266, jul./dez. 2009.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo dos efeitos da falência da construtora e incorporadora nos contratos de compromisso de compra e venda possuem uma enorme relevância prática, considerando a dualidade que compõe duas situações atuais: primeiro, a facilitação de crédito e flexibilização para adquirir um imóvel, seja pronto ou na planta. Segundo, a instabilidade econômica do país, que atravessava uma crise política e financeira mesmo antes do mundo entrar em colapso com as mazelas de uma pandemia.

Dependendo do contexto social, a aquisição de um imóvel da planta pode representar simplesmente uma oportunidade de investimento, visto o aumento do valor dos imóveis no decurso do tempo. Todavia, em contrapartida, há milhares de pessoas trabalhando e economizando a fim de juntar ao menos o valor da entrada para a aquisição da casa própria, que compõe o objetivo principal de vida da grande maioria da população.

Qualquer problema no andamento de um negócio jurídico desta magnitude e importância social, representará não apenas um prejuízo econômico as partes, mas poderá representar uma tragédia emocional na vida das pessoas, oriunda da frustração da não realização de um sonho.

Ainda assim, mesmo que tenham passado mais de vinte anos da quebra da Encol e que muitos casos ainda estejam tramitando no Poder Judiciário, dado que o problema atingiu cerca de 42 mil famílias, o fato é que as pessoas ainda são seduzidas (com razão, no caso de boa perspectiva de conclusão da obra) pela compra do imóvel da planta.

O problema ainda se agrava, quando a compra desta unidade imobiliária, ainda em construção, é feita sem qualquer assessoria jurídica, confiando apenas na palavra e na boa-fé dos envolvidos no negócio, e, por falar nisso, cumpre lembrar que normalmente não estão envolvidos apenas promitente vendedor e promitente comprador, mas corretores de imóveis e agentes financeiros.

A falência de uma construtora e incorporadora pode ensejar num prejuízo financeiro e emocional enorme, afinal, a omissão de algumas informações fundamentais, tanto em relação ao andamento da obra, quanto ao fluxo de pagamento e correção monetária, entre outras, poderão ser o pilar onde se estabelecerão vários problemas.

Ao longo deste trabalho, observou-se que o Caso Encol foi precedente para diversas mudanças e aperfeiçoamento legislativo, a fim de promover maior segurança jurídica nas relações contratuais entre promitente comprador e promitente vendedor, todavia, ainda que em escala menor, não são poucas as empresas que deixaram e vêm deixando de concluir as obras dos empreendimentos imobiliários.

Lembrando que, a atual legislação confere maior segurança jurídica e financeira aos investidores imobiliários (bancos, incorporadoras e outros agentes), através da alienação fiduciária e do patrimônio de afetação.

Apesar dos percalços inerentes ao negócio, como em qualquer relação comercial, contratual e jurídica, convenhamos que a venda de unidades imobiliárias ainda em construção também representa a facilitação do acesso a moradia e que na pior das hipóteses, se o contrato de promessa de compra e venda foi assinado nos termos da lei, haverá soluções disponíveis ao promitente comprador.

Das alternativas abordadas neste trabalho, a formação de uma Comissão de Representantes para seguimento da obra e conclusão do empreendimento, é uma ferramenta colocada à disposição dos compradores ainda é pouco utilizada, por desconhecimento de muitos, ou pela prática, habitual, de simplesmente ir a Juízo.

Ainda assim, esse órgão é muito efetivo e representativo, pois embora o art. 43, III, da Lei n. 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes⁶⁰.

Representa, ainda, o que diz o popular jargão: “a união faz a força”. Analisando tanto a doutrina, quanto a jurisprudência, percebo que a conclusão da obra através dos serviços prestados pela Comissão de Representantes constitui maior garantia ao cumprimento do objeto dos contratos assinados entre

⁶⁰ STJ, 3a Turma, REsp 1.115.605/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 07/04/2011.

os adquirentes e a construtora e incorporadora, afinal, um processo falimentar é extremamente litigioso, podendo perdurar por muitos anos até que todos os credores sejam pagos, ainda mais no caso de créditos habilitados oriundos de contratos de promessa de compra e venda, que entrarão da classe de credores quirografários, não possuindo qualquer garantia, ficando à mercê do tempo.

Ainda no que se refere as ferramentas disponíveis para os promitentes compradores, a adjudicação compulsória corresponde a uma boa alternativa para os adquirentes dos imóveis prontos, cujo único impasse é a não outorga da escritura pública. Neste caso, há o clássico problema brasileiro de ter a posse, mas não a propriedade.

Nestes casos, também há a possibilidade de propor ações para usucapir o imóvel adquirido através de contratos de compromisso de compra e venda, visto que este contrato, quitado, mesmo sem registro, corresponde a justo título. Além disso, se a posse do imóvel está com o promitente comprador, constitui outro pressuposto para usucapir o imóvel.

De fato, a falência envolve um interesse público e social, uma vez que ela não visa apenas a satisfação de um credor, mas a defesa de toda a economia contra o fenômeno da insolvência, que afeta o crédito e, conseqüentemente, a atividade econômica, essencial para o bem-estar do país.

A falência de uma construtora e incorporadora é um acontecimento de grande impacto e que envolve enorme interesse social em razão de sua atividade, porém, devemos entender a empresa como um sujeito que exerce uma atividade e que possui um ciclo de vida, isto é, nasce, se desenvolve, adquire maturidade, passa por crises e eventualmente morte. A crise é algo inerente a exploração de uma atividade econômica.

Tratar as crises econômicas, financeiras ou patrimoniais de uma empresa como algo inerente a atividade é algo extremamente importante e que deve ser tratado com normalidade, para que o empresário possa de pronto buscar ajuda para solucionar esses problemas, não deixando a situação se alavancar a ponto de a única alternativa seja a convocação da falência da empresa.

No Brasil existe um estigma provocado por diversos fatores culturais muito fortes, onde o sujeito em recuperação judicial ou em falência é taxado como fraudador, o que não possui qualquer fundamento plausível, visto que, como já

afirmado anteriormente, a crise faz parte do exercício da atividade econômica, é algo natural e inerente à assunção de risco.

Cumpra a nós, operadores do direito promover a investigação e análise sobre a postura a ser adotada diante de situações como a que trata este trabalho, visto que, considerando que a crise existe, não há melhor solução a não ser enfrentá-la a luz das ferramentas que o direito nos proporciona, promovendo, portanto, o fim a que se destina cada relação jurídica na sociedade.

5. BIBLIOGRAFIA

ANTÔNIO JUNIOR, Valter Farid. **Compromisso de Compra e Venda**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

AZEVEDO JUNIOR, Jose Osorio de. **Compromisso de Compra e Venda**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Lei de recuperação de empresas e falências. Lei 11.101/2005. Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. **Função social dos contratos**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. IN: **Direito e democracia: revista de ciências jurídicas da ULBRA**; 01/01/2009 Vol. 10, n. 2 (jul./dez. 2009), p. 250-266.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. IN: **Revista bonijuris**; 01/01/2011 Vol. 23, n. 573 (ago. 2011), p. 14-22.

BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em 14 de fev. de 2021.

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em 22 de fev. de 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 12 de mar de 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 14 de mar de 2021.

BRASIL. **Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n. 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n. 4.728, de 14 de julho de 1965, e n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em 14 de mar. de 2021.

BRASIL. **Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm>. Acesso em 10 de fev. de 2021.

BRASIL. **Lei n. 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm>. Acesso em 24 de mar. De 2021.

BRASIL. **Lei n. 14.112, de 24 de dezembro de 2020**. Altera as Leis nos 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 10.522, de 19 de julho de 2002, e 8.929, de 22 de agosto de 1994, para atualizar a legislação referente à recuperação judicial, à recuperação extrajudicial e à falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2020/lei/L14112.htm>. Acesso em 22 de mar. de 2021.

CAMPINHO, Sérgio. **Falência e recuperação de empresa: o novo regime de insolvência empresarial**. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

CHALHUB, Melhim Namen. **A afetação patrimonial no direito positivo brasileiro**. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coord.). Direito imobiliário brasileiro. São Paulo: Quartier Latin, 2011

CHALHUB, Melhim Namem. **A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias**. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. **A obrigação como processo**. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2007.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. IN: **Obras jurídicas do TJ/SP**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc36.pdf?d=636808166395003082>>. Acesso em 14 de abr. de 2021.

MAMEDE, Gladston. **Direito empresarial brasileiro: falência e recuperação de empresas**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MARTINS-COSTA, Judith e BRANCO, Gerson Luiz Carlos. **Diretrizes Teóricas do Código Civil**. SP: Saraiva, 2003.

NEGRÃO, Ricardo. **Falência e recuperação de empresas: aspectos objetivos da Lei n. 11.101/2005**. São Paulo: Saraiva, 2019.

PORTO, Antônio Augusto Cruz; TORRES, Cibele Merlin. **Análise jurídica da usucapião sobre bens da massa falida: a universalidade como pressuposto e a coletividade como critério**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 19, p. 223-246, jan./mar. 2019.

RIZZADO, Arnaldo. **Direito Civil: Direito das coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RULLI NETO, Antônio. **Função Social do Contrato**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência**. 2. ed. São Paulo: Saraiva. 2021.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Os direitos do compromissários comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis.** In: Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RBD, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 173-193, abril/jun. 2017.

SCALZILLI, João Pedro. SPINELLI, Luis Felipe. TELLECHEA Rodrigo. **Recuperação de Empresas e Falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005.** 1. ed. São Paulo: Almedina Brasil, 2016.

SILVA, Clóvis V. do Couto e. **A obrigação como processo.** Rio de Janeiro: FGV, 2007.

TARTUCE, Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie.** Rio de Janeiro: Forense, 2021.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Execução Forçada: obrigação de contratar: compromisso de compra e venda: adjudicação compulsória.** Ensaios jurídicos, v. 1.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Incorporação imobiliária: atualidade do regime jurídico instituído pela Lei 4.591/1964.** Rio de Janeiro: Forense, 2004.