

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**  
**Augustus B. Cochran III** (Agnes Scott College)

---

**INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: A IMPORTÂNCIA DOS  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA A ESTABILIDADE DO  
COMÉRCIO DE IMÓVEIS NA PLANTA**

***REAL ESTATE INCORPORATIONS: THE IMPORTANCE OF PUBLIC  
INSTRUMENTS FOR THE STABILITY OF REAL ESTATE TRADE***

**FERNANDA COSTA**

Mestre em Direito pela Universidade de Marília – UNIMAR. Marília – SP. Aluna especial do Curso de Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania do Centro Universitário de Curitiba – UNICURITIBA. Curitiba – PR. Tabelaia. E-mail: [nanda8143@hotmail.com](mailto:nanda8143@hotmail.com)

**ELEANDRO COSTA**

Mestre em Direito pela Universidade de Marília – UNIMAR. Marília – SP. Doutorando em Direito pela Universidade de Marília – UNIMAR. Marília – SP. Tabelaiao. E-mail: [granja8519@gmail.com](mailto:granja8519@gmail.com)

**RESUMO**

As incorporações imobiliárias são iniciativas de grande relevância econômica e social, daí a importância prática do tema. O objetivo da incorporação imobiliária é a construção de um condomínio edilício de grande porte, com capital inicial advindo de contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do edifício. O sucesso do empreendimento depende da estabilidade dessas contratações preliminares. Para tal, além da idoneidade das partes, é fundamental a higidez jurídica dos instrumentos contratuais. A venda dessas unidades imobiliárias “na planta” é realizada, portanto, por meio de contrato preliminar, cujo objeto não é o bem imóvel,

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**  
**Augustus B. Cochran III** (Agnes Scott College)

---

mas a vontade a ser declarada em futura escritura pública de compra e venda, que configura o contrato definitivo. Atualmente, as incorporações são regulamentadas concomitantemente pelo Código Civil e pela Lei n. 4.591/1964 (Lei das Incorporações), com uma série de requisitos específicos. Embora não seja de uso legalmente obrigatório, o instrumento público (escritura pública) é altamente recomendável para a realização de promessas de compra e venda de imóveis na planta, visto que a satisfação dos interesses individuais depende do sucesso do empreendimento como um todo. Diante disso, verifica-se que a atuação de um tabelião pode ser fundamental para o alcance do objetivo final do negócio entabulado. O tabelião é profissional do direito, dotado de fé pública, tecnicidade e imparcialidade, a quem o Estado confia o exercício o múnus público de analisar contratações e conformar a vontade das partes. A natureza das incorporações imobiliárias justifica os custos do instrumento público. Trata-se de uma ação economicamente racional, revelando a profissionalidade e a prudência que se espera do empreendedor imobiliário envolvido em negócios de elevado valor pecuniário. Além disso, cria possibilidades de relações jurídicas mais confiáveis. Assim sendo, a interferência do notário e sua qualificação notarial, diante da complexidade das incorporações e das graves consequências que a caducidade dessas negociações pode gerar para todos os envolvidos, confere estabilidade às avenças, contribuindo para o sucesso final do empreendimento, garantindo segurança àqueles que transacionam nesse mercado. A metodologia utilizada no presente trabalho foi baseada em pesquisas de material bibliográfico, revistas impressas e eletrônicas, bem como na legislação nacional.

**PALAVRAS-CHAVE:** Incorporação imobiliária, Promessa de compra e venda, Contrato Preliminar, Instrumento Público.

## REFERÊNCIAS

BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Compromisso de compra e venda em face do código civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, vol 3, p. 819-856, dez/2011.

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**  
**Augustus B. Cochran III** (Agnes Scott College)

---

BRANDELLI, Leonardo. A Função Notarial na Atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 80/2016, p. 55-78, Jan-Jun/2016.

\_\_\_\_\_. Atuação notarial em uma economia de mercado. A tutela do hipossuficiente. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, vol. 7/2013, p. 575-625, Set/2013.

\_\_\_\_\_. **Teoria geral do Direito Notarial**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso especial nº 1.490.802**. Brasília (DF), Superior Tribunal de Justiça, 24 abr 2018 Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=1490802&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>. Acesso em 30/03/2019.

BUENO, Sérgio de Godoy. Contrato preliminar. **Doutrinas essenciais de direito registral**, vol. 4, p. 283-300, jun/2011.

CEF. Imóveis na Planta: **linha de crédito destinada à construção de empreendimentos imobiliários**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/empresa/credito-financiamento/imoveis/financiamento-para-producao-imoveis/imovel-na-planta/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 30/04/2019.

CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, vol. 7/2016, p. 147-183, Abr-Jun/2016.

\_\_\_\_\_. Incorporação imobiliária: aspectos do sistema de proteção do adquirente de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 75/2013, p. 167, Jul-Dez/2013.

CONTADIN, Éder Augusto. O contrato preliminar e sua inserção no código civil brasileiro. **Revista de direito privado**, vol. 56, p. 227-261, out-dez/2013.

DIP, Ricardo H. M. Sobre a Qualificação no Registro de Imóveis. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, vol. 6, p. 933-985, Dez/ 2011.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Condomínio de lotes: o novo regime jurídico da lei 13.465/2017. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 85/2018, p. 47-83, Jul-Dez/2018.

HÖHN, Christiane Scabell; SIQUEIRA, Maina Maria Novello. A responsabilidade nas incorporações imobiliárias. **Revista Jurídica Consulex**. Disponível em: <https://www.bmalaw.com.br/arquivos/Artigos/CSH-Maina.pdf>. Acesso em: 30/04/2019.

KFOURI NETO, Miguel; TAVARNARO, Roberto Ribas. A boa-fé objetiva nos contratos de medicina pré-paga. **Revista Jurídica UNICURITIBA**, vol. 4, n. 45, p. 808-831, 2016.

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**  
**Augustus B. Cochran III** (Agnes Scott College)

---

MOTTA, Sandro da. **Comprar imóvel na planta é um bom negócio?**. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/comprar-imovel-na-planta-e-bom-negocio/>. Acesso em: 30/04/2019.

OLIVEIRA, Jane Resina F. de. **Breves considerações sobre incorporações imobiliárias**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI101237,21048-Breves+consideracoes+sobre+incorporacoes+imobiliarias>. Acesso em: 30/04/2019.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA, mesmo sem registro, gera efeitos, diz STJ, **Conjur**, 10 mai 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-mai-10/promessa-compra-venda-mesmo-registro-gera-efeitos>. Acesso em 29/03/2019.

SERPA LOPES, Miguel Maria. Promessa de compra e venda de bens imóveis. **Doutrinas essenciais de direito registral**, vol. 3, p. 941-948, dez/2011.

TRISTÃO, Eduardo. Compromisso de compra e venda: contribuições para o estudo de sua natureza jurídica. **Doutrinas essenciais de direito registral**, vol. 3, p. 747-793, Dez/2011.

URBANO, Hugo E. M. C. A eficácia externa dos contratos e a responsabilidade civil de terceiros. **Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos**, vol. 3, p. 1053-1100, Jun/2011.

VASCONCELOS, Pedro Pais. **Direito Comercial**. Coimbra: Almedina, 2011.