

Considerações ao  
Art. 55 da Lei nº 13.097/2015

# A proteção do adquirente na incorporação e no loteamento

**Olivar Vitale**

SECOVI  
Maio/2015

# Aquisição de Imóvel

- Princípio da boa-fé: regra de conduta e padrões sociais
- Novo Código Civil: probidade, honestidade e lealdade: visão mais humanista

# Aquisição de imóvel objeto de incorporação ou loteamento

- Não há ineficácia na aquisição.
  - Vício de título, registro ou fraude. Proteção ao adquirente, geralmente consumidor
  - ativo circulante?

# AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO -

Falsificação de assinatura do titular do domínio já falecido - Inexistência do negócio jurídico, por ausência de elemento essencial do consentimento - Adquirentes de *boa-fé* que, por sucessivas transmissões, instituíram no imóvel condomínio edifício com dezenas de *unidades* autônomas, ocupadas por moradores.

(...) segurança das relações jurídicas de dezenas de moradores que compraram e pagaram por suas *unidades* e não podem perdê-las por antigo vício na cadeia dominial, não alegado pelo autor em tempo oportuno, antes do lançamento da incorporação imobiliária e da instituição do condomínio edilício.

Lei 13.097/15: concentração dos atos na matrícula.

Artigos 54 a 62:

- Consolidação da jurisprudência atual.
- Clara alteração de intenção da norma: de protetiva do credor a defensora do adquirente de boa-fé.

Lei 13.097/15 - Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam subrogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990.

# Visão geral

- Objetivo: proteção aos adquirentes de unidade autônomas de empreendimentos imobiliários (fomento da atividade por segurança jurídica)
- Regime jurídico especial para unidade autônomas: blindagem à evicção e à decretação de ineficácia
- Vigência desde 19 de fevereiro de 2015

Beneficiários: “...integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício...”

- Equivocada mudança da redação da original da MP 656/2014: troca de “condomínio de lotes de terreno urbano” por “condomínio edilício”

Beneficiários: “...integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício...”

- Irrelevância para a proteção dos “condomínios de lotes de terreno urbano” (figura prevista no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67 - CGJ/SP - provimento nº 18/2012); aplicação, no que couber, do regime dos condomínios edilícios
- Problema: situações abrangidas no conceito legal de “condomínio edilício” que extrapolam o intuito da lei (empreendimentos imobiliários)

*“A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, (...) devidamente registrada...”*

- Momento máximo para registro: antes da decisão judicial que reconhece a evicção ou a ineficácia?
- Orientação: registro o quanto antes do título de aquisição

*“A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, (...) devidamente registrada...”*

- Apenas contratos registrados? Não. Jurisprudência protetiva (Sumula 308/STJ)
- Promessa de compra e venda basta? Direito real (art. 1.417, CC)

# Abrangência da proteção

**Ações inscritas na matrícula antes da incorporação/loteamento?**

- Redação com proteção genérica
- Ausência de ressalva temporal

*“...mas eventuais credores do alienante ficam **sub-rogados no preço** ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa...”*

- Ainda que o valor dos recebíveis seja menor que o do terreno?
- Dificuldade no recebimento: venda à prazo
- Ativos ainda não alienados?

*“...mas eventuais credores do alienante ficam **sub-rogados no preço** ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa...”*

- Patrimônio de afetação. Limitação ao crédito?
- Eventual cessão dos créditos pelo incorporador/loteador. Risco do cessionário
- Medida judicial pelo credor para impedir a incorporação/loteamento?

Arquivamento de documentos -  
art. 32, L.4.591/64 e art. 18, L.6,766/79

- Desnecessidade diante do art. 55 da L.13.097/15?
- Idoneidade financeira do incorporador/loteador E não fraude de execução

# Arquivamento de documentos - art. 32, L.4.591/64 e art. 18, L.6,766/79

- Proteção e direito à informação dos adquirentes
- Risco de não entrega das unidades ou dos lotes

# FIM

Olivar Vitale

[olivar@tubinoveloso.com.br](mailto:olivar@tubinoveloso.com.br)

(11) 3759-7679