

A EVOLUÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Antônio Carlos Efiging - ✉ ace@eradv.com.br

Doutor em Direito das Relações Sociais (PUC/SP), Professor Titular da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC/PR), autor de diversos livros e artigos sobre o Direito das Relações de Consumo e advogado.

Laís Gomes Bergstein - ✉ lais@dotti.adv.br

Mestranda em Direito Econômico e Socioambiental (PUC/PR) e advogada.

RESUMO

A edição do Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei nº 8.078/ 1990, inaugurou no Brasil um microsistema de proteção e defesa do consumidor, que exerce um forte impacto social e econômico ao instaurar uma ampla rede protetiva sobre a sociedade. Diante desta nova realidade legislativa, as partes subscritoras de contratos de incorporação imobiliária não podem ater-se apenas às usuais normas estabelecidas pela Lei nº 4.591/ 1964 e pelo Código Civil (CC), assim como são conduzidas à adoção de uma nova postura frente ao mercado de consumo, devendo atingir elevados patamares de qualidade com o propósito de reduzir o risco de responderem civil ou criminalmente pelos danos causados. O presente estudo avalia aspectos da evolução da responsabilidade civil decorrente de contratos de incorporação imobiliária em uma análise que pondera o exercício de influências recíprocas entre as principais legislações incidentes sobre este ramo de atividade.

Palavras-Chave: Direito Civil; Incorporação Imobiliária; Proteção do Consumidor; Responsabilidade civil.

Introdução

A figura do incorporador imobiliário é relativamente recente no ordenamento jurídico brasileiro. Inicialmente, o contrato de incorporação imobiliária, que se assimilava à corretagem ou a um mandato, constituía, na verdade, um contrato atípico. A ausência de uma legislação que regulamentasse as transações desta natureza dava margem a uma série de abusos em face dos

adquirentes das unidades autônomas, uma vez que os contratos geralmente eram editados, livremente, pelos incorporadores.

A regulamentação da incorporação imobiliária somente ocorreu com o advento da Lei nº 4.591/1964, na medida em que o Decreto nº 5.481/1928, embora permitisse a secção da propriedade em cotas, dispunha, tão somente, acerca dos condomínios edifícios já construídos. A responsabilidade civil inerente às relações derivadas de contratos de incorporação imobiliária também sofreu importantes modificações a partir da edição do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e do Código Civil (CC) de 2002, o que demanda uma análise conjunta de todas estas legislações para fins de sistematização da responsabilidade civil dos incorporadores.

Com o propósito de avaliar as consequências da coexistência de legislações incidentes sobre as relações permeadas por incorporadores imobiliários, foram utilizados como referencial teórico os estudos realizados no âmbito do Direito Civil, Constitucional e do Consumidor, por autores como Hely Lopes Meirelles, Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, Claudia Lima Marques, Bruno Miragem, José Afonso da Silva, Antônio Carlos Efiging e Rizzato Nunes.

O presente trabalho é pautado na interpretação do Código de Defesa do Consumidor preconizada pela corrente maximalista, cujos doutrinadores veem as normas do CDC como o novo regulamento do mercado de consumo brasileiro, cujas normas são destinadas a todos os agentes do mercado, e não apenas ao consumidor não profissional. (EFING, 2011, p. 66-67). Outrossim, o estudo é desenvolvido com base no método científico dedutivo, ao passo que a análise do objeto partiu de princípios reconhecidos para atingir a conclusão de maneira puramente formal.

2. O direito de construir

O artigo 1.299 do Código Civil assegura o direito de construir ao dispor que “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”.

Conforme a lição de Hely Lopes Meirelles, o fundamento do direito de construir reside no direito de propriedade. Isto porque, ao passo em que são atribuídos ao proprietário os direitos de uso, gozo e disposição do bem, correlatamente, também são garantidas as faculdades de

transformação, edificação ou melhoria, a fim de favorecer a sua utilização ou aumentar o respectivo valor econômico. (MEIRELLES, 2011, p. 30).

Todavia, embora seja bastante amplo, o direito de construir não é absoluto: sofre limitações. Na medida em que as construções e edificações podem ter implicações sobre toda a coletividade, floresce a necessidade de intervenção estatal visando garantir a observância dos interesses coletivos, e não apenas individuais. Pode-se então afirmar que a regulamentação do direito de construir é necessária a fim de resguardar tanto as relações de vizinhança quanto o bem-estar coletivo. João Lopes Guimarães Junior sintetiza a natureza destas restrições afirmando que:

[...] hoje o ordenamento jurídico restringe o direito de propriedade tanto através de normas de direito público, como de direito privado. De um lado, a legislação urbanística – especialmente a lei de uso e ocupação do solo – procura encontrar uma fórmula de equilíbrio, visando conciliar os direitos dos proprietários de imóveis com um mínimo de qualidade de vida urbana. Mas as normas urbanísticas, numa ou noutra hipótese, podem se mostrar insuficientes para garantir concretamente essa qualidade de vida. É exatamente aí que avulta o papel do direito de vizinhança, de matriz privada, incidindo para preservar o proprietário da nocividade do uso do imóvel vizinho, regra de direito privado atuando de forma paralela e complementar às regras de direito público. (GUIMARÃES JUNIOR, 2001, p. 110-111)

Luiz Edson Fachin, no mesmo sentido, pondera que dois são os limites ao direito de construir: o interesse submetido ao Direito Privado, referindo-se ao direito dos vizinhos, e as regras de Direito Público, no caso, os regulamentos administrativos. As restrições ao direito de propriedade, tampouco as possibilidades do direito de construir, não são absolutas, pois encontram, na Constituição da República, a previsão quanto à existência de uma função social. (FACHIN, 2003, p. 134-135). Todavia, as limitações ao exercício do direito de construir são excepcionais: admitidas somente mediante expressa menção em lei ou regulamento.

Neste contexto, enquanto a Lei nº 4.591/1964 regulamenta a atividade de incorporação imobiliária, atribuindo segurança jurídica às partes contratantes, o Código Civil ocupa-se, precipuamente, de estabelecer as restrições de vizinhança ao direito de construir, com o objetivo de garantir que o exercício do direito à propriedade não opere em prejuízo da sociedade.

3. A incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/1964 e do Código Civil

O desenvolvimento da atividade da construção civil e a abertura de mercado à aquisição de apartamentos residenciais geraram o negócio jurídico da incorporação imobiliária, figura antes desconhecida no ordenamento jurídico brasileiro. Para Caio Mário da Silva Pereira (1983, p. 231), o surgimento do incorporador “[...] deve-se à generalização do negócio e à proliferação de edifícios em todas as grandes cidades.”. O autor, ao comentar a origem da incorporação imobiliária, afirma que, inicialmente, não se falava em incorporação, pois “Quem primeiro apareceu foi o ‘incorporador’, figura um tanto obscura, na linha média ou na composição mista de corretor, de procurador, de comissário, de vendedor. As primeiras manifestações judiciais reconhecendo a sua existência ainda não esclareceram a sua estrutura jurídica.”. Segundo o autor, “[...] aos poucos os tribunais se afeiçoaram a ideia de que no complexo da construção de edifícios coletivos havia uma entidade não definida no Direito Positivo, à qual tornava-se necessário precisar os contornos para assinalar os seus deveres e as suas responsabilidades.” (PEREIRA, 1979, p. 9-10).

Atualmente, a responsabilidade nas construções e incorporações imobiliárias é objeto de regulamentação pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC), pelo Código Civil (CC/ 2002) e pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, podendo-se enfatizar, ainda, a existência de diversas disposições éticas e administrativas regulamentadoras do exercício da Engenharia e da Arquitetura. Trata-se da coexistência de uma série de legislações e normatizações que dispõem sobre um mesmo assunto, exercendo um diálogo de influências recíprocas.

A incorporação imobiliária é definida pela Lei nº 4.591/ 64 como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”, ou seja, a incorporação é o negócio jurídico no qual uma das partes obriga-se à construção de um conjunto de unidades autônomas, com o objetivo de vendê-las separadamente. Caio Mário da Silva Pereira sustenta que a incorporação de edifício é uma atividade mercantil por natureza, enquanto o incorporador constitui uma empresa comercial imobiliária. Afirma ainda que na incorporação há uma série de atos tanto civis quanto comerciais, tais como o mandato, a compra e venda, a corretagem, etc., mas que, devido ao objetivo de obtenção de lucro, estes atos são fundamentalmente mercantis. (PEREIRA, 1983, p. 241).

É incorporador toda a pessoa, física ou jurídica, que se comprometa ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações estabelecidas na forma de condomínio ou, ainda, toda pessoa que aceite propostas para efetivação de tais transações, responsabilizando-se pela entrega da obra concluída em determinado prazo. O artigo 30 da Lei nº 4.591/ 64 também estende a condição de incorporador aos titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que constituirão condomínios na hipótese de serem iniciadas as alienações antes da conclusão das obras. Nota-se que a definição legal do incorporador não impõe a regularidade como um requisito, pelo que se pode aferir que toda pessoa que promove uma incorporação é um incorporador, independentemente de ser esta ou não a sua atividade profissional regular, desde que atenda aos requisitos do artigo 31 da legislação especial, *in verbis*:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário dêste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).
- c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

A Lei nº 4.591/ 64 atribui diversas obrigações e responsabilidades ao incorporador imobiliário, dentre as quais é possível destacar a responsabilidade pela entrega da unidade comercializada no prazo acordado. O incorporador imobiliário, nos termos do art. 43, inciso II, da referida legislação, pode ser compelido a ressarcir os prejuízos causados aos adquirentes ou compromissários em razão do atraso na entrega das obras, ressalvado o direito de regresso em face do construtor. O incorporador também é incumbido dos deveres de noticiar aos adquirentes o estado da obra periodicamente, realizar as devidas averbações junto ao Registro de Imóveis, assim como promover, no prazo legal, a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, dentre outros.

O Código Civil, por sua vez, paralelamente à legislação urbanística ocupa-se, principalmente, da preservação do direito do proprietário face à nocividade do uso do imóvel vizinho, na medida em que dispõe sobre o direito de vizinhança e o uso da propriedade. Hely Lopes Meirelles (2011, p. 31), ao analisar o disposto no artigo 1.299 do Código Civil de 2002, conclui que a liberdade de construir é a regra, enquanto as limitações e restrições a esse direito constituem-se sempre como exceções. As normas relativas ao direito de vizinhança, expressas em lei, devem, portanto, pautar a conduta do construtor e do incorporador imobiliário, sob o risco de serem responsabilizados pelos danos causados a terceiros.

Além disso, considerando-se que o Código Civil é uma legislação geral, nele são encontradas as normas que disciplinam a celebração dos negócios jurídicos (a exemplo das regras relativas aos contratos e às promessas de compra e venda), os princípios gerais do direito contratual, os limites mínimos para construção, o atendimento à função social e ao uso normal da propriedade, a possibilidade de instituição de passagem forçada, assim como os instrumentos jurídicos aptos a proteger o exercício regular do direito à propriedade, apenas para citar alguns exemplos. Ademais, o referido Código disciplina a responsabilidade decorrente do contrato de empreitada, a qual, sob a égide do CDC, também pode refletir sobre a figura do incorporador, conforme se verá adiante.

Alguns remédios processuais são atrelados aos direitos de vizinhança com vistas a tolher a empreitada que não atende aos limites legais impostos ao direito de construir e ao direito de propriedade. São exemplos: a ação de nunciação de obra nova, para embargar edificação em desenvolvimento; a ação demolitória, visando o desfazimento da construção; além da possibilidade de exigir-se a reparação do dano. (FACHIN, 2003, p. 134). Tais recursos, quando utilizados, podem resultar em um grande ônus ao proprietário, incorporador e ao construtor do edifício.

A inauguração de um microsistema de proteção e defesa do consumidor, a partir da edição do Código de Defesa do Consumidor, alterou substancialmente o sistema de responsabilidades no âmbito da incorporação imobiliária, delimitando novos contornos à atividade e à postura exigida do incorporador perante o mercado de consumo.

4. A evolução da responsabilidade civil na incorporação imobiliária a partir do Código de Defesa do Consumidor

O primeiro órgão público brasileiro de proteção ao consumidor foi criado pelo Governo do Estado de São Paulo, em 1976, sob o nome de Grupo Executivo de Proteção ao Consumidor, o PROCON, enquanto no ano de 1985 criou-se, por decreto, o Conselho Nacional de Defesa do Consumidor, com a finalidade de assessorar o Presidente da República na elaboração e na condução da Política Nacional de Defesa do Consumidor. A proteção do consumidor, porém, somente adquiriu aspecto relevante a partir da promulgação da Constituição da República de 1988, ao assumir o *status* de garantia constitucional e tornar-se um princípio norteador da atividade econômica. A partir da entrada em vigor das normas protetivas do CDC, os direitos dos consumidores foram esclarecidos e consolidados, por meio da criação do microsistema das relações de consumo e da inserção de novas normas e princípios para a tutela dos consumidores. (EFING, 2011, p. 27).

A Carta de 1988, segundo José Afonso da Silva, foi tímida ao dispor sobre a defesa do consumidor, ainda que a tenha estabelecido como um direito fundamental. (SILVA, José Afonso da, 2003, p. 261). Independentemente da existência de poucas menções constitucionais, os artigos 5º, inciso XXXII, e 170, inciso V, da Constituição da República serviram como fundamento para a edição da nova legislação, ao passo que o artigo 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias constituiu um marco legislativo na proteção do consumidor no Brasil, delimitando ao Congresso Nacional um prazo de 120 (cento e vinte) dias para elaboração do Código de Defesa do Consumidor, contado da promulgação da Constituição da República de 1988. O prazo estipulado não foi cumprido e a legislação consumerista, Lei nº 8.078/90, somente foi sancionada em 11 de setembro de 1990, pelo então presidente Fernando Collor.

O CDC instituiu então princípios basilares e normas de ordem pública e de interesse social, fazendo com que a proteção do consumidor comece a ser efetivamente instaurada no Brasil. Na prática, o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor afastou dos negócios jurídicos a equivocada premissa de que os contratantes encontravam-se sempre em uma posição equânime e equilibrada que garantiria a incolumidade dos contratos celebrados. O alcance das normas consumeristas é delimitado a partir das definições de fornecedor, consumidor, produto e serviço, podendo-se concluir que o CDC atinge toda e qualquer relação que possa ser caracterizada como de consumo, ainda que seja também regrada por outra lei infraconstitucional.

O incorporador imobiliário enquadra-se perfeitamente no conceito de fornecedor expresso no artigo 3º da Lei nº 8.078/ 1990. Ao comentar a definição legal de fornecedor, Everaldo Cambler (1997, p. 67) afirma que embora não haja menção expressa à figura do incorporador, o conceito, abrangente, também engloba o sujeito empreendedor da atividade de incorporação, o qual, “[...] realiza a produção das unidades condominiais, promove a transformação do bem imóvel de modo a torná-lo atrativo à comercialização, além de ser potencialmente um prestador de serviços, desenvolvendo e lançando o produto no mercado de consumo.”.

No âmbito das relações de incorporação imobiliária, a despeito da existência de lei específica, a incidência do CDC, conforme já mencionado, decorre do caráter principiológico, de ordem pública e de interesse social das suas normas. Inclusive, o Superior Tribunal de Justiça pronunciou-se favoravelmente à incidência das normas da legislação consumerista nas relações permeadas por incorporadores com os adquirentes das unidades comercializadas, entendimento inaugurado a partir do julgamento do Recurso Especial nº 80036, relatado pelo Min. Ruy Rosado de Aguiar Júnior, conforme se infere pela análise da seguinte ementa:

INCORPORAÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO. LEI Nº 4.591/64. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido pela Lei que lhe é própria (Lei nº 4.591/64), mas sobre ele também incide o Código de Defesa do Consumidor, que introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva. 2. A abusividade da cláusula de decaimento, com previsão de perda das parcelas pagas em favor do vendedor, pode ser reconhecida tanto na ação proposta pelo vendedor (art. 53 do CODECON) como na de iniciativa do comprador, porque a restituição é inerente à Resolução do contrato e meio de evitar o enriquecimento injustificado. 3. Porém, não viola a Lei o acordão que examina fatos e contratos à luz do CODECON e nega a extinção do contrato de incorporação, afastando a aplicação da teoria da imprevisão e a alegação de culpa da empresa vendedora. Mantido o contrato, não há cuidar da devolução das prestações pagas. Recurso não conhecido (sumulas 5 e 7). (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 80036, de São Paulo. Quarta Turma, relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar Júnior, Julgado em: 12/02/1996. DJU de 25/03/1996.).

A constatação de que as relações mantidas incorporadores imobiliários também são regidas pelo CDC favorece não apenas os consumidores *stricto sensu*, mas também as pessoas que, por expressa previsão legal, recebem a proteção do microssistema, quais sejam; todas as pessoas que tenham intervindo nas relações de consumo, que sejam sujeitas às práticas comerciais ou que sejam vítimas do evento de consumo. De fato, a incidência das normas protetivas não poderia ser restrita apenas àqueles que se enquadram no conceito estabelecido no *caput* do art. 2º do CDC, sob pena de ser excluído um grande rol de pessoas que também se encontram em situação de vulnerabilidade frente ao mercado de consumo e que, portanto, também carece de proteção legal. Neste sentido, João Batista de Almeida ressalta que:

A malha de proteção do CDC é tão abrangente que, além dos consumidores individual e coletivamente considerados e dos equiparados, estende a tutela também a terceiros, ou seja, às vítimas ou sucessores (art. 91). Nessa sorte, basta que alguém seja vítima ou atingido por produto ou serviço para que tenha seus bens e interesses tutelados. Ex.: o indivíduo que sofre dano físico em razão do uso de medicamento adquirido por alguém da família. Nesse caso, ele é terceiro em face da relação de consumo, pois não fez a aquisição, mas foi vítima de seu uso. Se a vítima não mais vive, o direito à indenização é transferido aos seus sucessores. (ALMEIDA, João Batista de, 2009, p. 44.).

Sob outro enfoque, Rizzatto Nunes afirma que “Com a criação pelo CDC da figura do consumidor equiparado, resolveu-se qualquer problema que poderia existir em termos de descoberta do instituto jurídico aplicável no caso de acidente de consumo envolvendo pessoas diversas do próprio consumidor diretamente interessado.”. O autor conclui que: “[...] ocorrendo acidente de consumo, o consumidor diretamente afetado tem direito a ampla indenização pelos danos ocasionados. Todas as outras pessoas que foram atingidas pelo evento têm o mesmo direito.” (NUNES, Rizzatto, 2009, p. 164.). Com isso, pode-se afirmar que são aplicáveis às relações mantidas por incorporadores imobiliários: a vedação a denunciação da lide (art. 88), a possibilidade de inversão do ônus probatório sempre que presentes os requisitos legais (art. 6º, inciso VIII), a competência do foro de domicílio do autor para processar e julgar o feito (art. 101, inciso I), além da responsabilidade solidária de todos os fornecedores, para citar alguns exemplos.

A norma expressa no artigo 53 do CDC também representa um forte impacto no exercício da atividade do incorporador. Trata-se da disposição legal de que são consideradas nulas de pleno direito as cláusulas inseridas em contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante

pagamento em prestações que estabeleçam a perda total das parcelas pagas em benefício do credor que pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado em razão do inadimplemento. Ainda que disposições desta natureza constem expressamente nos contratos, serão inoperantes. A carência de uma análise prévia e pormenorizada destas implicações sobre a viabilidade dos negócios jurídicos celebrados pode se revelar muito prejudicial à atividade mercantil. Assim, diante dos novos cenários legislativos, é recomendável que o incorporador busque adaptar-se às normas protetivas do consumidor que objetivam organizar o mercado de consumo de modo a compensar a vulnerabilidade inerente à condição de consumidor.

Claudia Lima Marques sugere que as antinomias decorrentes da pluralidade de legislações sejam solucionadas com a adoção do método do diálogo das fontes preconizado pelo jurista alemão Erik Jayme. Trata-se da compreensão de que existe um diálogo de influências recíprocas entre as regras integrantes do ordenamento jurídico, o que permitiria a aplicação simultânea, coerente e coordenada de múltiplas fontes legislativas convergentes. (MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e; MIRAGEM, Bruno, 2010, p. 32 e 63.) Em relação à incorporação imobiliária, a existência de normas de aplicação simultânea é ainda mais evidente. A coexistência de três legislações que disciplinam o exercício desta atividade – ainda que sob enfoques diferentes – impõe adoção de uma metodologia eficaz para resolução de antinomias. Somente o estudo do caso concreto, contudo, poderá relevar a extensão da aplicação de cada norma jurídica, devendo-se, ainda, preservar uma visão macroscópica sobre todo o sistema jurídico e as normas protetivas do CDC.

Considerações Finais

A inauguração de um microsistema de proteção e defesa dos direitos dos consumidores, a partir da promulgação do CDC, ocasionou uma profunda modificação dos paradigmas da responsabilidade civil no âmbito da incorporação imobiliária. Além das regras expressas no Código Civil e na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, os incorporadores devem ater-se às normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, que coexiste com as demais legislações em um diálogo de influências recíprocas.

Algumas regras específicas da legislação consumerista, porém, possuem uma influência maior sobre o exercício da atividade de incorporação. A atribuição da responsabilidade solidária entre

os fornecedores, por exemplo, conduz a situações nas quais o incorporador poderá responder perante o consumidor por danos causados exclusivamente pelo construtor, ensejando a responsabilização nos moldes estabelecidos no Código Civil. Outro fator de repercussão é que, além dos consumidores diretos, quaisquer proprietários, moradores ou visitantes dos prédios circunvizinhos, que eventualmente sofram prejuízos decorrentes de uma construção ou obra, poderão invocar as normas protetivas do CDC em seu favor.

O que se extrai é que as partes subscritoras de contratos de incorporação imobiliária não podem ater-se apenas às usuais normas estabelecidas pela Lei nº 4.591/ 1964 e pelo Código Civil, mas devem observar também as disposições e as peculiaridades do microsistema do consumidor, sopesando-as igualmente ao firmarem contratos de incorporação imobiliária. A manutenção de uma visão ampla sobre o ordenamento jurídico (e não apenas sobre a legislação especial) é fundamental para que o empresário consiga mensurar de maneira fidedigna os riscos e benefícios envolvidos na celebração de negócios jurídicos.

Verifica-se, assim, que no âmbito das relações decorrentes de contratos de incorporação imobiliária, a articulação e a observância dos instrumentos protetivos ao consumidor é medida que se impõe, visto ser ele amplamente protegido pelo ordenamento jurídico brasileiro em razão da sua vulnerabilidade às ações perpetradas por fornecedores no mercado de consumo. A ausência de uma análise prévia das mudanças a serem implementadas pelos incorporadores, a fim de atender às normas protetivas dos consumidores, pode acarretar em danos e diversos prejuízos.

Em síntese, a partir da instituição da Política Nacional de Relações de Consumo, os produtores e fornecedores de bens e serviços, dentre os quais se inclui a figura do incorporador imobiliário, são naturalmente conduzidos à adoção de uma nova postura perante a sociedade e o mercado de consumo, com vistas a atingir os elevados patamares de qualidade impostos pelas normas protetivas e, com isso, evitar a responsabilização civil e penal decorrentes dos danos causados no exercício das suas atividades.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, João Batista de. **A proteção jurídica do consumidor**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm> Acesso em: 15 set. 2011.

BRASIL. Decreto nº 91.469, de 24 de julho de 1985. Cria o Conselho Nacional de Defesa do Consumidor e dá outras providências. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/legin/fed/decret/1980-1987/decreto-91469-24-julho-1985-441658-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 26 jun. 2011.

BRASIL. Lei nº 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/leis/L4591.htm>>. Acesso em: 18 set. 2011.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 20 set. 2011.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, *Recurso Especial* nº 80036, de São Paulo. Quarta Turma, relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar Júnior, Julgado em: 12/02/1996. DJU de 25/03/1996.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil na incorporação imobiliária**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

EFING, Antônio Carlos. **Fundamentos do Direito das Relações de Consumo: consumo e sustentabilidade**. 3. ed. rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2011.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: parte especial, do direito das coisas**. v. 15. São Paulo: Saraiva, 2003.

Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor. Disponível em: <<http://www.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=1146>> Acesso em: 16 set. 2011.

GUIMARÃES JUNIOR, João Lopes. Direito Urbanístico, Direito de Vizinhança e defesa do Meio Ambiente Urbano. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, v. 23, p. 110 et seq., jul. 2001.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 3. ed. rev., amp. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 10. ed. atual. por: DALLARI, Adilson Abreu; NOVIS, Mariana; WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa; SARNO, Daniela Libório di. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.

NUNES, Rizzatto. **Curso de Direito do Consumidor**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

_____; Incorporação imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 4, p. 9 et. seq., jul. 1979.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional positivo**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.