



Centro Universitário de Brasília – UniCEUB

Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS

TAINAH RAMOS BARRETO

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR: a responsabilidade do fornecedor pelo vício e fato do produto**

BRASÍLIA - DF

2012

TAINAH RAMOS BARRETO

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR: a responsabilidade do fornecedor pelo vício e fato do produto**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Centro
Universitário de Brasília – UniCeub como
requisito parcial para obtenção do título de
bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Leonardo Roscoe Bessa

Brasília – DF

2012

TAINAH RAMOS BARRETO

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CÓDIGO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR: a responsabilidade do fornecedor pelo vício e fato do produto**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Centro
Universitário de Brasília – UniCeub como
requisito parcial para obtenção do título de
bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Leonardo Roscoe Bessa

Brasília, 04 de maio de 2012.

Banca Examinadora

Prof. Leonardo Roscoe Bessa, Dr.
Orientador

Examinador

Examinador

Aos meus pais, Alessandra e Luiz Cesar, meus exemplos de vida e inspiração para todas as minhas conquistas. Ensinaram-me os maiores valores da vida: caráter e humildade. As minhas irmãs, Luiza e Valentina, os dois amores da minha vida. Ao Marcelo, que esteve ao meu lado durante esses cinco anos, me apoiando com todo carinho.

AGRADECIMENTO

Agradeço a Deus e a Nossa Senhora, que me iluminaram e me deram força todos os dias da minha vida.

Agradeço ao Professor Doutor Leonardo Roscoe Bessa, pelo inestimável apoio e por dispensar horas do seu dia, com dedicação, sendo essencial para a conclusão desse trabalho.

“Todo homem que investe em um imóvel bem selecionado, em uma comunidade próspera, adota o método mais seguro de se tornar independente. Imóvel é a base da riqueza.”

Theodore Roosevelt

RESUMO

O presente trabalho realiza um estudo jurídico acerca da existência de solidariedade entre os atores do empreendimento imobiliário, quais sejam, incorporador, construtor e imobiliária. Discorre-se sobre o significado da incorporação imobiliária, envolvendo a atividade da incorporação e sua norma regulamentadora, a Lei nº 4.591/64. Faz-se uma conceituação da figura do incorporador, inclusive envolvendo referências históricas da atividade incorporativa. Analisa-se a existência de diálogo das fontes entre as normas que permeiam o ordenamento jurídico brasileiro, em especial o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil e a Lei nº 4.591/64. Demonstra-se a existência do princípio da vulnerabilidade do consumidor e sua importância para a relação de consumo entre este e o fornecedor. Discorresse sobre o significado de vício e fato do produto imobiliário. Por fim, aprofunda-se no estudo da responsabilidade solidária dos três atores da atividade de incorporação imobiliária, incorporador, construtor e imobiliária, quando da existência de vício e fato do produto.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária. Incorporador. Construtor. Imobiliária. Responsabilidade solidária. Vício. Fato. CDC. Lei nº 4.591/64. Diálogo das fontes.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	11
1.1 DEFINIÇÃO.....	11
1.2 REFERÊNCIAS HISTÓRICAS.....	13
1.3 FIGURA DO INCORPORADOR.....	15
1.4 A ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO.....	16
1.5 LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	18
2 CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DIREITO IMOBILIÁRIO.....	20
2.1 PRINCÍPIO DA VULNERABILIDADE COMO JUSTIFICATIVA DO CDC.....	20
2.1.1 Aspectos gerais do Princípio da Vulnerabilidade.....	20
2.1.2 A proteção do consumidor.....	21
2.1.2.1 Distinção entre vulnerabilidade e hipossuficiência.....	22
2.2 A RELAÇÃO DE CONSUMO E A ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	24
2.3 VÍCIO E FATO DO PRODUTO.....	27
2.3.1 Diferença entre vício e defeito.....	27
2.3.2 Vício do produto.....	29
2.3.2.1 Aspectos gerais do vício do produto.....	29
2.3.3 Fato do produto.....	31
2.3.3.1 Aspectos gerais do fato do produto.....	32
2.4 DIÁLOGO DAS FONTES.....	35
3 CONVERGÊNCIAS E ASSIMETRIAS ENTRE O CDC E A LEI 4.591/64 NO TOCANTE À SOLIDARIEDADE DOS FORNECEDORES.....	40
3.1 RESPONSABILIDADE CIVIL E SOLIDARIEDADE.....	40
3.1.1 Responsabilidade do Incorporador	41
3.1.1.1 No vício do produto.....	43
3.1.1.2 No fato do produto.....	45
3.1.2 Responsabilidade do Construtor.....	47
3.1.2.1 No vício do produto.....	48
3.1.2.2 No fato do produto.....	49
3.1.3 Responsabilidade da Imobiliária.....	50
3.1.3.1 No vício do produto.....	51
3.1.3.2 No fato do produto.....	52
CONCLUSÃO.....	56
REFERÊNCIAS.....	59

INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata da atividade de incorporação imobiliária, regulamentada pela Lei nº 4.591/64. Na última década, em especial a partir da sua segunda metade, houve um crescimento vertiginoso do mercado imobiliário nacional. Tal crescimento se deu em razão de maior oferta de crédito para o setor, crescente poder aquisitivo das famílias brasileiras, redução da taxa básica de juros, entre outros¹.

De fato, até mesmo o governo tem estimulado a atividade, a fim de tentar erradicar o déficit habitacional, adotando programas de incentivo, como o “Minha Casa, Minha Vida”. Além disso, também há a facilitação para que as empresas imobiliárias obtenham crédito por meio da abertura de capital e securitização de recebíveis do mercado.

Assim, a existência de um cenário jurídico mais seguro, de empresas capitalizadas e de um mercado consumidor cada vez mais interessado na compra do primeiro imóvel, gerou um panorama nunca antes visto no mercado imobiliário nacional.

Conforme esperado, essa massificação das relações surgidas pela atividade imobiliária acaba por aumentar o conflito entre as partes da relação, principalmente quando há ocorrência de vícios e defeitos imobiliários (infiltrações, rachaduras, desabamento etc.).

O presente trabalho realiza o estudo da solidariedade existente entre os atores da atividade de incorporação imobiliária (incorporador, construtor e imobiliária), no que concerne o vício e fato do produto. Para tanto, divide-se a obra em três capítulos interligados que, mediante lógica jurídica e exposição de fundamentos legais, doutrinários e jurisprudenciais, expõe a matéria de modo a empreender uma compreensão geral do tema e demonstração inequívoca da problemática.

O primeiro capítulo conceitua a atividade de incorporação imobiliária, envolvendo suas referências históricas e definindo a figura do incorporador e da Lei nº 4.591/64. Trata-se de uma parte conceitual e mais introdutória do tema, a fim de que se direcionar o estudo da matéria.

¹ JUSNAVIGANDI. *Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária*. São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/18539/breve-estudo-sobre-a-atividade-de-incorporacao-imobiliaria>> Acesso em: 19 abr. 2012.

O segundo capítulo demonstra a relação existente entre o Código de Defesa do Consumidor (CDC) e o Direito Imobiliário. Tal relação se dá, sobretudo em razão da pretensa vulnerabilidade do sujeito ativo na relação de consumo imobiliário (adquirente), o qual pode sofrer abusos tanto patrimoniais quanto subjetivos, em especial atinentes à dignidade da pessoa humana.

Discorre-se ainda acerca da configuração de vício e fato do produto imobiliário, sendo o primeiro caracterizado em razão da existência de danos intrínsecos, não rompendo os limites do produto. O fato do produto, por sua vez, além de tornar o produto imprestável e inservível, coloca em risco, de alguma forma, a segurança e a incolumidade do consumidor ou de terceiros. Em caso extremo, o fato do produto causa a ruína da edificação.

Por fim, demonstra-se a importância do diálogo das fontes. Trata-se de uma análise paralela e coordenada de diversos diplomas legais que regulamentam a mesma matéria. Na hipótese demonstra-se a complementariedade o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil e a Lei nº 4.591/64.

O terceiro capítulo cuida da responsabilidade civil e solidariedade entre os atores da atividade da incorporação imobiliária no tocante as hipóteses de vício e fato do produto. Sob a análise do diálogo das fontes entre os regramentos jurídicos que permeiam o tema.

Discorre-se acerca da responsabilidade solidária sob a influência do método do diálogo das fontes de cada um dos atores da atividade incorporativa, sempre traçando o paralelo entre elas.

Além disso, analisa-se o tratamento jurídico que se dá à responsabilização da imobiliária, que na atividade de incorporação atua como comerciante, ou seja, alienante das unidades imobiliárias elaboradas e construídas pelo incorporador e pelo construtor. Assim, estuda-se se a imobiliária deve responder solidariamente com os outros dois atores da atividade de incorporação em caso de vício ou fato do produto.

Procura-se demonstrar que o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 4.591/64, quando analisados e examinados em conjunto suprem lacunas e omissões trazendo respostas às indagações jurídicas relativas ao tema central monografia.

1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1 DEFINIÇÃO

A incorporação Imobiliária é a atividade empresarial que visa à produção e à comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas.

Essa atividade é regulamentada pelas Leis n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964², n° 4.864, de 29 de novembro 1965³, e n° 10.931, de 2 de agosto de 2004.⁴

A atividade está definida no parágrafo único do artigo 28 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo a atividade que alguém exerce visando promover e realizar a construção de edificação ou conjunto de edificações que são compostas ou constituem unidades autônomas, que por sua vez, se destinam à alienação antes de serem construídas ou durante o período de construção.⁵

Melhim Namem Chalhub conceitua a incorporação imobiliária como a atividade de coordenação e consecução de empreendimento imobiliário, compreendendo a alienação de unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos adquirentes, depois de concluídas, com a adequada regularização no Registro de Imóveis competente.⁶

O traço marcante que caracteriza essa atividade é a venda antecipada de apartamentos de um edifício a construir, que, do ponto de vista econômico e financeiro, constitui a forma pela qual o incorporador promove a captação dos recursos necessários à realização da incorporação. Orlando Gomes, a respeito do assunto, observa que a captação de

² BRASIL. *Lei n° 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

³ BRASIL. *Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965*. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4864.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

⁴ BRASIL. *Lei n° 10.931, de 02 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 1° 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. Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

⁵ SILVA, José Marcelo Tossi. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Atlas, 2010. p. 27.

⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 13.

recursos é a operação que consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá.⁷

É considerada pela lei uma atividade, mas tecnicamente é negócio jurídico de constituição de propriedade horizontal. Normalmente, os apartamentos ou conjuntos são vendidos na planta. O incorporador compromete-se a construir o edifício e entregar, apto a habitação, a cada adquirente, a unidade que este se comprometeu a comprar. Às vezes, o compromisso é assumido, em relação a alguns, quando o prédio já está em construção. Mas a incorporação é economicamente um empreendimento que consiste em obter capital necessário à construção do edifício, geralmente mediante a venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá.⁸

A atividade da incorporação tem natureza empresarial, pois sua essência é a finalidade de lucro, pouco importando se o incorporador é pessoa física ou jurídica. Aquele que constrói ou promove construção na função de incorporador é empresa ou empresário, pois a incorporação de edifício é uma atividade mercantil por natureza e o incorporador constitui uma empresa comercial imobiliária, ensina Caio Mário da Silva.⁹

Pontes de Miranda considera que “o que caracteriza, portanto, a incorporação é a finalidade do negócio jurídico, não a composição subjetiva dele”¹⁰, ou seja, a pluralidade de situações em que o incorporador pode se encontrar, de acordo com a finalidade do negócio jurídico em que se encontra.

A atividade incorporativa pode ser vista de dois modos: de uma maneira ampla, *lato sensu*, e uma maneira restrita, *stricto sensu*. A primeira pode ser dada como exemplo a permuta com os donos do terreno, o levantamento das necessidades do mercado, a contratação dos engenheiros e arquitetos para a execução da obra, negociação com as instituições financeiras sobre os financiamentos para cobrir os custos do empreendimento, solicita aos órgãos públicos as licenças e aprovações necessárias. Já a segunda, a definição é clara por Everaldo Augusto Cambler:

Em um negócio jurídico, denomina-se contrato de incorporação imobiliária, por intermédio do qual alguém se obriga a promover a construção de edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi

⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 493.

⁸ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988. p.212.

⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p. 251.

¹⁰ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. 4 ed. Campinas: Bookseller, 2001. p. 254.

dividido, cabendo à outra parte pagar o preço previamente ajustado. A esse negócio jurídico denomina-se Incorporação Imobiliária 'stricto sensu'.¹¹

É importante ressaltar que a atividade de construção está presente no negócio jurídico da incorporação, mas incorporação e construção não se confundem, nem são equivalentes. A atividade de construção somente irá integrar o conceito de incorporação quando estiver ligada com a alienação de frações ideais do terreno e os consentimentos que deverão se vincular a ela. Por outro lado, a incorporação compreende a construção, mas não necessariamente a atividade de construção é exercida pelo próprio incorporador, pois este pode atribuir à outra pessoa a construção.

1.2 REFERÊNCIAS HISTÓRICAS

A atividade de produção de unidades imobiliárias começou a se formar a partir da Revolução Industrial, em razão da massificação populacional nos grandes centros urbanos.

Em razão dessa densidade de concentração, a única forma de solucionar a demanda habitacional foi a construção de unidades imobiliárias em planos horizontais, substituindo a construção de uma única unidade imobiliária em um lote de terreno, por edifícios de mais um pavimento, para haver um aproveitamento mais racional da terra e para viabilizar a produção em escala, atendendo a solução para a massificação dos espaços urbanos.¹²

O Código Civil brasileiro de 1916 não previa a possibilidade de condôminos em planos horizontais, este reproduzia a noção clássica romana de divisão de terra glebas e das casas por planos verticais. Mas essa tradição romana foi rompida, havendo uma mudança de paradigma em diversos países: como a Bélgica, em 1924; o México, em 1928; a Itália, em 1934; a França, em 1938, entre outros.¹³

No Brasil, a situação não foi diferente. A demanda por imóveis nos grandes centros urbanos se intensificou e o sistema que até então vigia começou a se revelar ineficiente, devido a crescente valorização dos terrenos, tornando extremamente difícil o

¹¹ CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral*. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p. 19.

¹² CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 2.

¹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p. 66.

custeio das obras. E todo esse processo foi ocasionado em razão do aumento demográfico, valorização dos imóveis urbanos e pelo aumento da especulação imobiliária.¹⁴

A partir do Dec. nº 5.481, de 25 de junho de 1928, que dispunha sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares, permitiu que cada apartamento ou conjunto comercial passasse a constituir uma propriedade autônoma, sendo assim, as edificações passaram a ser alienadas em partes.¹⁵

Leandro Leal Ghezzi, baseando-se em Caio Mário Pereira, descreve como a atividade de incorporação imobiliária foi originalmente desenvolvida em nosso país:

Um indivíduo procurava um proprietário de um terreno bem situado e lhe propunha construir um prédio sobre o mesmo. Obtendo, assim, a anuência do proprietário do terreno, este indivíduo providenciava o projeto arquitetônico do edifício e o oferecia à venda as suas unidades autônomas. Os candidatos à aquisição lhe faziam então propostas e quando ele contava o número de pretendentes necessário para custear a obra, este indivíduo dava início a ela. Com a venda de todas as unidades autônomas do edifício, providenciava-se a transferência do domínio sobre as respectivas frações ideais a cada um de seus adquirentes através de uma mesma escritura pública.¹⁶

A pessoa responsável pelo processo descrito acima era chamada de “incorporador”, mas anteriormente a lei de 1964, o direito positivo brasileiro era omissivo quanto o regramento dessa atividade.

O governo militar, em 1964, determinou a elaboração de um anteprojeto de lei que disciplinasse a incorporação imobiliária. Com o intuito de não apenas viabilizar os empreendimentos imobiliários, mas também as relações jurídicas originadas, estabelecendo ordem ao mercado imobiliário.¹⁷

As normas promulgadas na década de 1960 vieram com o intuito de preencher a grande lacuna no ordenamento brasileiro quanto à propriedade horizontal, substituindo assim, a singela legislação até então vigente.¹⁸

¹⁴ RODRIGUES, Sílvio. *Contrato de incorporação imobiliária*. 11 ed. Porto Alegre: Revista Jurídica, 2010. p. 6.

¹⁵ GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor e do código civil*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 62.

¹⁶ *Ibidem*, p. 62.

¹⁷ *Ibidem*, p. 64.

¹⁸ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 1.

1.3 FIGURA DO INCORPORADOR

A noção mais clara, não da atividade, e sim do sujeito, qualificado como incorporador será encontrada no art. 29 da Lei nº 4.591/64, que possui a seguinte redação:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.¹⁹

A atividade empresarial de incorporação imobiliária, exercida pelo incorporador, o qual mobiliza fatores de produção necessários para a construção e a oferta das unidades imobiliárias no mercado. Assim dispõe Melhim Namen Chalhub:

Ao exercer a atividade da incorporação, alguém (pessoa natural ou jurídica) agrupa pessoas, utiliza fatores de produção, com o objetivo de produzir um bem, comercializá-lo e obter lucro, assumindo os riscos correspondentes. Dessa atividade não se pode dissociar a figura do empresário (incorporador): aquele que lidera o negócio, promovendo, por si ou por terceiros, o planejamento do negócio, o estudo arquitetônico e as providências para a aprovação do projeto de construção, as minutas dos atos necessários à organização do empreendimento, a captação dos recursos necessários para a execução da obra, adotando, enfim, todas as medidas necessárias à organização, execução e controle da sua atividade empresarial.²⁰

O incorporador não necessariamente é aquele que efetua a construção propriamente dita, mas faz a intermediação, busca interessados e técnicos, aceita propostas, coordena ações e grupos e se responsabiliza pelo êxito do empreendimento. É figura indispensável, pois nenhuma incorporação pode se realizar sem que exista um incorporador responsável.

Desta forma, o incorporador, além de administrador ou intermediário, é a figura que tem a percepção das tendências do mercado, quem busca terrenos compatíveis com tais tendências, articula negociação com o proprietário do terreno, faz o planejamento do negócio, efetiva a compra ou permuta do terreno e uma série de outras funções ligadas à

¹⁹ BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

²⁰ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 1.

atividade de incorporação, “tudo em termos tais que o edifício se constrói segundo o plano do incorporador.”²¹

Estende-se ainda a condição de incorporador ao proprietário ou titular de direitos aquisitivos que constrói ou contrata a construção de edifício para a constituição de condomínio e inicia as vendas das frações ideais, às quais se vinculam unidades autônomas, antes da conclusão da obra.

Everaldo Augusto Cambler esclarece que:

O importante é perceber que a configuração jurídica do incorporador imobiliário é híbrida e pode estar vinculada a de outros sujeitos incorporativos. O incorporador, em muitas ocasiões, é também o próprio construtor; às vezes é o proprietário do imóvel ou simples titular de opção de compra e venda; outras vezes é o agente financeiro, que intermedeia e também financia, total ou parcialmente, a edificação.²²

Orlando Gomes, ensina que o incorporador ora é o dono do terreno, ora não é. Estipula os contratos de promessa e venda. Ele próprio constrói o edifício, ou contrata sua construção. Financia, ou obtém o financiamento da obra. Promove atos em nome de promitentes-compradores. Dirige e administra o empreendimento. Responsabiliza-se por seu êxito. Não é portanto, um simples administrador.²³

Dessa forma, a figura do incorporador é aquele que com discernimento próprio, estuda a demanda do mercado por novos imóveis, e com sua aptidão, articula a negociação. E tem por finalidade a venda e apropriação do correspondente resultado econômico e financeiro pretendido.

1.4 A ATIVIDADE DA INCORPORAÇÃO

A incorporação imobiliária está entre as atividades empresariais de maior importância para o desenvolvimento social do Brasil e, além de absorver um marcante número de mão de obra, é a principal ferramenta de concretização do direito à moradia.

²¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p.247.

²² CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral*. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p. 19. p. 236.

²³ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988. p. 306.

O intuito da lei que rege a atividade de incorporação imobiliária é oferecer ao comprador toda a condição de adquirir, com a devida segurança, um bem que ainda não foi construído, que ainda não faz parte do mundo real, que não pertence à realidade física.

Hércules Aghiarian, ao introduzir o assunto Incorporações Imobiliárias, diz que o surgimento da lei de incorporações, ou sua principal justificativa, se dá em face da necessidade de regulamentar a atividade a que dá nome, estabelecer a personalização da pessoa a quem se incumbirá a qualificação de incorporador, assim como, após individuá-lo ou personalizá-lo, poder definir seu limite de responsabilidades, em face dos diversos aderentes aos empreendimentos sob sua coordenação e iniciativa.²⁴

Everaldo Augusto Cambler afirma que o núcleo da atividade incorporativa resume-se em um negócio jurídico denominado ‘contrato de incorporação imobiliária’, por meio do qual o incorporador se obriga a promover a construção do edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo ao adquirente pagar o preço previamente ajustado. Segundo ele, é a incorporação imobiliária em sentido estrito, ou negócio jurídico incorporativo.²⁵

Ao se falar em contrato de incorporação, para A. B. Cotrim Neto será aquele pelo qual se promete vender (ou se vende) fração ideal de terreno com vinculação a unidade autônoma de edificação por construir sobre regime condominial, na forma de projeto de construção que a autoridade administrativa aprovará, e de memorial que o descreva e será arquivado no Registro de Imóveis.²⁶

Entretanto, foi necessário fazer algumas modificações no intuito de evitar a fraude no setor. A Lei de Incorporação Imobiliária veio determinar uma série de exigências para evitar essas fraudes.

Uma das exigências é a importância fundamental do memorial de incorporação, que é a garantia que o adquirente possui de que receberá seu imóvel conforme o prometido, ou seja, conforme as especificações e peculiaridades prometidas.

²⁴ AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 9. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010. p. 261.

²⁵ CAMBLER, Everaldo Augusto. *A responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 2.

²⁶ NETO, A. B. Cotrim. *Do contrato de incorporação do condomínio como negócio jurídico nominado*. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2011. p.104.

1.5 LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. O surgimento da lei de incorporações se dá em face da necessidade de regulamentar a atividade incorporativa e estabelecer a personalização de quem incumbirá a qualificação de incorporador. Delimitando também a responsabilidade deste, frente aos diferentes aderentes aos empreendimentos, sob sua coordenação e iniciativa.

A Lei enxergou a necessidade de proteger a contratação mais impessoal, mais volumosa, quando destaca ser responsável aquele que oferece para venda, total ou parcial, edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, o que pressupõe a existência de condomínios horizontais.

Nesse teor de idéias, a Lei surgiu justamente com o fito de coibir abusos praticados por empreiteiros inescrupulosos, que, muitas vezes, faziam o lançamento do projeto da edificação sem a menor condição de levá-lo adiante e, por conseguinte, prejudicavam os candidatos à aquisição das unidades residenciais, em momentos futuros.²⁷

A Lei de Condomínio e Incorporações atua dirigindo a atividade do incorporador e os contratos por ele levados a cabo, inclusive com o escopo de equilibrar a relação contratual, tendo em vista a vulnerabilidade econômica e técnica, na maioria das vezes, do adquirente em relação ao incorporador.

O objetivo da Lei foi articular um sistema defensivo dos adquirentes, que não deviam ficar mais à mercê de dados imprecisos ou da palavra infiel do incorporador, como observa Caio Mário da Silva Pereira.²⁸

Marco Aurélio da Silva Viana dispõe que no contrato de incorporação atuam duas forças desiguais do ponto de vista fático, mas que a Lei nº 4.591/64 as equipara, no campo jurídico, por intermédio de normas cogentes.²⁹

²⁷ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 146.

²⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p. 311.

²⁹ VIANA, Marco Aurélio da Silva. *Manual do condomínio e das incorporações imobiliárias: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 89.

Desta forma, a lei vem estabelecer um equilíbrio entre as duas partes contratantes, não deixando de forma camuflada os direitos dos adquirentes e as responsabilidades dos incorporadores.

2 CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DIREITO IMOBILIÁRIO

O Código de Defesa do Consumidor constitui uma típica norma pós moderna, no sentido de rever conceitos antigos do Direito Privado, tais como contrato, a responsabilidade civil e a prescrição.³⁰

Mais conhecido como CDC, foi instituído no ordenamento jurídico brasileiro com o advento da Lei nº 8.078/90³¹, dando continuidade à tradição de proteção de vulneráveis, conforme será melhor demonstrado a seguir.

2.1 PRINCÍPIO DA VULNERABILIDADE COMO JUSTIFICATIVA DO CDC

2.1.1 Aspectos gerais do Princípio da Vulnerabilidade

Este item se refere à justificativa teórica para a defesa do consumidor pelo Estado, com enfoque no Princípio da Vulnerabilidade. É justamente em razão dessa vulnerabilidade que se estabeleceu uma disciplina própria e diferenciada para tutela do consumidor/comprador em relação a segurança e qualidade dos produtos móveis e imóveis.

A fragilidade do consumidor se intensificou com a mesma intensidade do processo de industrialização e massificação das relações de consumo, ocorrida nas décadas posteriores ao término da 2.^a Grande Guerra.³²

Ao contrário do que era defendido no séc. XX e como tentativa de densificar o princípio da isonomia, começou a ser reconhecida a necessidade do tratamento diferenciado de pessoas em certas situações subjetivas. Esse tratamento diferenciado veio através de leis especiais, que por força de fatores diversos, foi conferida uma tutela maior ao consumidor, reconhecida a vulnerabilidade no mercado de consumo.³³

³⁰ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 5.

³¹ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 15 mar. 2012.

³² BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 30.

³³ *Ibidem*, p. 29.

Dessa forma, nas últimas décadas, foi se formando na ordem internacional um consenso sobre o tratamento diferenciado do consumidor em razão da sua vulnerabilidade no mercado de consumo.³⁴

A principal justificativa para o surgimento do Código de Defesa do Consumidor é a proteção da dignidade da pessoa humana, que em nossa Constituição Federal está consagrada no artigo 1º, inciso III.³⁵

2.1.2 A proteção do Consumidor

O consumidor foi considerado vulnerável pelo artigo 4º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor. Ao se fazer a leitura deste artigo, fica clara a intenção constante do legislador em favorecer o consumidor, colocando-o em todas as situações como vulnerável na relação jurídica de consumo.³⁶ Foi considerado como a parte fraca e frágil da relação, em razão da ordem técnica e de cunho econômico.³⁷

A ordem técnica está relacionada aos meios de produção, não se restringindo apenas aos aspectos técnicos e administrativos para a fabricação e distribuição de produtos e prestação de serviços que o fornecedor detém, mas principalmente ao elemento fundamental que é a decisão. Isto é, a maneira de produzir, quando produzir, de forma que o consumidor está à mercê daquilo que é produzido.³⁸

Nesse sentido, quando se fala em escolha do consumidor, esta não é tão ampla quanto parece, pois o mesmo só pode optar por algo que já esteja oferecido previamente no mercado.

Dessa forma, a oferta, já decidida unilateralmente pelo fornecedor, visa essencialmente o interesse empresarial: obtenção de lucro.³⁹

³⁴ BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 33.

³⁵ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 29.

³⁶ *Ibidem*, p. 28.

³⁷ NUNES, Rizzatto. *Curso de Direito do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 129.

³⁸ *Ibidem*, p.130.

³⁹ *Ibidem*, p.130.

O aspecto econômico é justamente a capacidade econômica que, quase na totalidade das vezes, o fornecedor possui em detrimento do consumidor.⁴⁰

Leonardo Roscoe Bessa ensina que essa fragilidade não é apenas em relação a interesses patrimoniais, mas também por interesses existenciais, em virtude da dignidade da pessoa humana.⁴¹ Nesse sentido dispõe:

O artigo 4º da Lei traça os objetivos e princípios da Política Nacional de Relações de Consumo e reflete a motivação da existência da própria lei. O caput do dispositivo refere-se à importância do respeito à dignidade, saúde, segurança e aos interesses econômicos do consumidor, bem como a melhoria da qualidade de vida, a transparência e harmonia das relações de consumo. O inciso I do artigo 4.º explicita que a necessidade de defesa do consumidor decorre de sua fragilidade no mercado de consumo.⁴²

Hoje não se encontram dificuldades em perceber a necessidade de proteção diferenciada do consumidor no mercado, pois o adquirente de produtos e serviços está em situação de fragilidade em todos esses aspectos: econômico, técnico e outros.

A fragilidade do consumidor é amparada juridicamente pelo Estado. Foi incluso no rol de direitos fundamentais do art. 5º da Constituição Federal, o qual trata da necessidade da concretização do princípio da igualdade, de tratamento desigual aos desiguais, e a procura da igualdade material de sujeitos vulneráveis, mais fracos na relação.⁴³

2.1.2.1 Distinção entre vulnerabilidade e hipossuficiência

A vulnerabilidade não se confunde com a hipossuficiência. A vulnerabilidade vai muito além do mero reflexo de uma desigualdade econômica, abrangendo a carência de informações sobre bens e produtos complexos, manobras entre empresários para fraudar a livre concorrência e impor ao mercado produtos caros e sem qualidade, entre outros aspectos.⁴⁴

⁴⁰ NUNES, Rizzatto. *Curso de Direito do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p.130.

⁴¹ BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 30.

⁴² *Ibidem*, p. 40.

⁴³ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 384.

⁴⁴ BESSA, op. cit., p. 42.

A hipossuficiência é um conceito de direito processual e não jurídico, o qual decorre de uma disparidade ou discrepância que é vista no caso concreto.

Todo consumidor é vulnerável, por ser destinatário final do produto. A expressão *consumidor vulnerável* acaba sendo pleonástica, visto que todos os consumidores possuem tal condição e não se admite discussão ou prova em contrário.⁴⁵

Nesse sentido, afirma Héctor Valverde Santana:

A vulnerabilidade e a hipossuficiência são realidades jurídicas distintas. Afirma-se que todo consumidor é vulnerável, mas por força de lei (art. 4.º, I, do CDC), porém nem todo consumidor é hipossuficiente. A vulnerabilidade é tema de direito material, enquanto a hipossuficiência identifica-se no campo do direito processual.⁴⁶

Cláudia Lima Marques classifica a vulnerabilidade em quatro espécies: técnica, jurídica, fática e informacional: a vulnerabilidade técnica significa a falta de conhecimentos específicos por parte do consumidor em relação às características do produto; a vulnerabilidade jurídica diz respeito à falta de conhecimento jurídico específico, assim como a superioridade jurídica da empresa frente ao consumidor; a vulnerabilidade fática é relacionada à superioridade econômica ou essencialidade do serviço por parte do fornecedor em relação ao consumidor; por fim, a vulnerabilidade informacional, já englobada na espécie de vulnerabilidade técnica, vincula à importância da informação e da comunicação do produto no mercado.⁴⁷

Dessa forma, para se reconhecer a vulnerabilidade, pouco importa a situação política, social, econômica ou financeira da pessoa, bastando a condição de consumidor, estabelecida pelos artigos 2º e 3º da Lei 8.078/1990, a qual dela decorre todos os benefícios legislativos.⁴⁸

Conclui-se, portanto, que o Princípio da Vulnerabilidade vem contrabalançar a fragilidade existente no mercado de consumo. Reconhecida a necessidade do tratamento

⁴⁵ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 30.

⁴⁶ SANTANA, Héctor Valverde. *Prescrição e decadência nas relações de consumo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

⁴⁷ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 322.

⁴⁸ TARTUCE, op. cit., p. 31.

diferenciado do consumidor/comprador, sendo criada uma disciplina própria para tutelar a questão da segurança e qualidade dos produtos colocados no mercado. Tal assunto será tratado com maior profundidade no próximo item.

2.2 A RELAÇÃO DE CONSUMO E A ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Como se viu anteriormente, no item 2.1, a proteção do consumidor pelo Estado se justifica pela sua vulnerabilidade no mercado de consumo. A primeira questão que se coloca para o aplicador do direito é verificar em quais situações se aplica o Código de Defesa do Consumidor.

A incidência do Código de Defesa do Consumidor a determinar o suporte fático se dá a partir da identificação de uma relação de consumo. Para que isso ocorra devem-se examinar três elementos: fornecedor, consumidor e produto.

O artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor traz o conceito de fornecedor, onde inclui a atividade de construção e comercialização, não se preocupando em inserir a figura do incorporador.

Entretanto, a intenção do legislador foi a de inserir um conceito abrangente, capaz de incluir todos aqueles que proporcionarem, de alguma forma, a oferta de bens e serviços no mercado de consumo.⁴⁹

Nesse sentido Rodrigo Azevedo Toscano de Brito esclarece:

O incorporador não pode ser analisado isoladamente como um corretor, ou como um mandatário, ou gestor de negócios apenas. Ele é muito mais do que isso, uma vez que nele se congrega um pouco de cada uma das atividades, é o grande idealizador do projeto, propulsor do investimento.⁵⁰

Estando o incorporador diante dessa multiplicidade de funções, acaba desenvolvendo todas as atividades referidas no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor para dar seguimento ao empreendimento por ele idealizado.

⁴⁹ FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de direitos do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999. p. 42.

⁵⁰ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 236.

Portanto, ao analisar os sujeitos (fornecedor e consumidor) da relação jurídica incorporativa, observa-se que o incorporador é tido como fornecedor e o adquirente da unidade imobiliária é visto como consumidor. Dessa forma, essas duas figuras são participantes da relação de consumo.⁵¹ O assunto será retomado no próximo capítulo.

O artigo 3º, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor é claro ao determinar que “produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”. Diante do exposto, não resta dúvida que a unidade imobiliária é caracterizada como produto, sendo, portanto, objeto mediato da relação.⁵²

O legislador neste dispositivo teve o intuito de abranger o máximo do significado de produto, não importando a coisa adquirida pelo consumidor, e sim, que o bem tenha sido colocado no mercado de consumo.⁵³

Nesse sentido ensina Rodrigo Azevedo Toscano de Brito:

O incorporador ao lançar um empreendimento imobiliário, depois de cumprir todas as formalidades exigidas, faz a oferta ao público da fração ideal do terreno a ser vinculada a unidade autônoma ao final da construção, colocando com isso, seu produto no mercado imobiliário de consumo.⁵⁴

A aquisição de unidades imobiliárias por meio da incorporação imobiliária se dá, normalmente, mediante o pagamento em muitas parcelas pelo adquirente, visto que, geralmente, esse não pode, ou não é tão vantajoso, desembolsar de uma só vez a quantia relativa ao pagamento total da unidade. Portanto, prefere-se pagar lentamente, acompanhando o curso da construção, e às vezes, até mesmo depois que esta chega ao fim.⁵⁵

Diante da complexidade e do valor envolvido na aquisição de casas, apartamentos, salas comerciais, o legislador fez questão de incluir no dispositivo, os bens imóveis como produtos.

⁵¹ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 228-230.

⁵² *Ibidem*, p. 235.

⁵³ LISBOA, Roberto Senise. *Relação de consumo e proteção jurídica do consumidor no direito brasileiro*. 8. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999. p. 23.

⁵⁴ BRITO, op. cit., p. 235.

⁵⁵ LISBOA, op. cit., p. 236.

O Código de Defesa do Consumidor, como microsistema jurídico, cujo alcance se estende a todo o direito contratual, teve reflexos também nos negócios de incorporação imobiliária.⁵⁶

Dessa forma, o Código de Defesa do Consumidor deu à Lei da Incorporação Imobiliária uma nova concepção de contrato, da qual ele próprio é fruto. Esta concepção é marcada pela socialização da teoria contratual, pela imposição da boa-fé objetiva e pelo intervencionismo do Estado.

Suas consequências são a limitação da liberdade contratual, a relativização da força obrigatória dos contratos, a proteção da confiança e dos interesses legítimos e, ainda, uma nova noção de equilíbrio mínimo das relações contratuais.⁵⁷

A propósito, Sérgio Cavalieri Filho esclarece:

Os institutos e contratos continuam regidos pelas normas e princípios que lhe são próprios, mas sempre que gerarem relações de consumo ficam também sujeitos à disciplina do Código de Defesa do Consumidor. E é isso que ocorre também com a incorporação/construção.⁵⁸

Sendo assim, o contrato de incorporação imobiliária deve ser analisado conjuntamente com o Código de Defesa do Consumidor, pois este norteia as relações jurídicas com o intuito de assegurar a segurança da relação contratual, equiparando, dessa forma, o patamar diferenciado em que se encontram as duas partes da relação.

O Código de Defesa do Consumidor é posterior à Lei nº 4.591/64. Dessa forma, possui prerrogativa de sobrepor-se aos dispositivos desta lei que lhe sejam contrários, sempre que estiver tratando de uma relação de consumo.

⁵⁶ O Superior Tribunal de Justiça se posicionou favorável sobre questão no julgamento da REsp 80.036, a qual diz que ao haver cláusula abusiva nos contratos de incorporação imobiliária será regida por lei específica (Lei 4.591/64), mas poderá haver a incidência do Código de Defesa de consumidor, que introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Incorporação. Resolução do contrato. Restituição. Lei 4.591/64. Código de defesa do consumidor. *Resp. n. 80036*. Quarta Turma. Recorrente: Osvaldo Luiz Bulhara e cônjuge. Recorrido: Marula Incorporadora Comercial Ltda. Relator: min. Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, 12 de fevereiro de 1996. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num_registro=199500608634&dt_publicacao=25-03-1996&cod_tipo_documento=> Acesso em: 15 nov. 2011.)

⁵⁷ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 175.

⁵⁸ FILHO, Sergio Cavalieri. *Programa de responsabilidade civil*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 359.

Nesse sentido, sintetiza Rogério Ferraz Donnini: “se alguém adquire um imóvel, mediante instrumento particular de compra e venda, diretamente da construtora, como destinatário final, caracterizada está a relação de consumo, tendo aplicação plena das normas do CDC.”⁵⁹

Portanto, ao configurar o incorporador como fornecedor, o adquirente ao consumidor e a unidade autônoma como produto, não restam dúvidas que o contrato de incorporação imobiliária é de consumo.⁶⁰ Este assunto, que é objeto de investigação principal, será retomado no próximo capítulo (capítulo 03).

2.3 VÍCIO E FATO DO PRODUTO

Um dos focos principais deste trabalho é fazer a distinção entre o vício e o fato do produto. Nos próximos tópicos serão abordadas as características de cada um desses dois institutos e no próximo capítulo a solidariedade quanto à responsabilidade em cada um dos dois casos pela incorporadora, construtora e pela imobiliária.

2.3.1 Diferença entre vício e defeito

Há uma certa controvérsia na doutrina quanto ao sentido dos termos vício e defeito. Rizzatto Nunes elabora uma distinção entre ambos os termos. Entende o autor que os vícios são as características de qualidade e quantidade, as quais tornam os produtos ou serviços impróprios e inadequados ao consumo a que se destinam e também lhes diminui o valor.

Além disso, considera o vício decorrente da disparidade havida em relação às indicações constantes da rotulagem, oferta, mensagem publicitária.⁶¹

Pode ser dado como exemplo de vício um carpete que se descola rapidamente, uma parede mal pintada, ou seja, algum serviço cujo funcionamento é insuficiente ou inadequado.

⁵⁹ DONNINI, Rogério Ferraz. *A revisão dos contratos no código civil e no código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 140.

⁶⁰ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 237.

⁶¹ NUNES, Rizzatto. *Curso de Direito do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 180.

O defeito, por sua vez, pressupõe a existência do vício. Nesse sentido, entende-se que há vício sem defeito, porém, não há defeito sem vício. Pois o vício é uma característica intrínseca, inerente ao produto ou ao serviço. Ensina Rizzato Nunes:

O defeito é o vício acrescido de um problema extra, alguma coisa intrínseca ao produto ou serviço, que causa um dano maior que simplesmente o mau funcionamento, o não-funcionamento, a quantidade errada, a perda do valor pago – já que o produto ou o serviço não cumpriram o fim ao qual se destinavam. O defeito causa, além desse dano do vício, outro ou outros danos ao patrimônio jurídico material e/ou moral e/ou estético e/ou à imagem do consumidor.⁶²

Portanto somente no caso do defeito é se fala em acidente de consumo, pois apenas nesta hipótese o consumidor é atingido não só no aspecto patrimonial, mas também no aspecto moral, material, estético ou em sua imagem.⁶³

Paulo de Tarso Vieira Sanseverino também trata da distinção entre vício e defeito. Segundo ele:

Enquanto os defeitos são falhas do produto ou do serviço que afetam a segurança legitimamente esperada pelo consumidor, causando-lhe danos pessoais ou patrimoniais, os vícios são falhas, ocultas ou aparentes, que afetam, via de regra, apenas o próprio produto ou serviço, tornando-os inadequados ao uso a que se destinam por não apresentarem a qualidade ou quantidade esperada pelo consumidor, inclusive por deficiência de informação.⁶⁴

Dessa forma, o vício pertence ao próprio produto ou serviço. O defeito tem ligação com o vício, mas o dano causado ao consumidor é muito mais devastador. Este vai além do produto ou do serviço, de modo a atingir o consumidor de forma mais ampla.

Em que pese tal distinção do autor, a doutrina majoritária e mesmo o CDC não fazem essa diferenciação rigorosa entre os dois termos.

De fato, a exemplo do art. 26, § 3º, do CDC, o legislador optou por utilizar vício e defeito como sinônimos, razão pela qual no presente trabalho também não se enfatiza essa diferenciação.

⁶² NUNES, Rizzato. *Curso de Direito do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 181.

⁶³ *Ibidem*. p. 181.

⁶⁴ SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 164.

2.3.2 Vício do produto

No vício do produto, o problema permanece no produto, não rompendo os seus limites. Em outras palavras, se observa a presença do vício do produto quando os danos causados se limitarem ao próprio produto. Diferente do fato do produto, no qual os danos causados irão transcender o produto, causando o acidente de consumo. Examinar-se-á tais fundamentos mais profundamente nos próximos tópicos.

2.3.2.1 Aspectos gerais do vício do produto

Examinada a vulnerabilidade do consumidor/comprador no mercado de consumo, observa-se a importância da disciplina própria criada para tutelar esta parte frágil da relação. Ao se comprar um produto no mercado, espera-se que no mínimo este produto tenha a qualidade esperada e atenda a sua finalidade própria.

O Código de Defesa do Consumidor exige que os produtos atendam às legítimas expectativas do consumidor. Devem obedecer à qualidade e quantidade, as quais foram ofertadas.

Esta garantia é legal e de ordem pública, não podendo ser afastada ou diminuída por vontade do fornecedor, como disposto nos artigos 24 e 25 do Código de Defesa do Consumidor.⁶⁵

A disciplina dos vícios do produto está presente no Código de Defesa do consumidor nos artigos 18 a 25. Ressalte-se que a incidência do CDC não afastará o diálogo das fontes com o Código Civil, ou seja, haverá uma análise simultânea e comparativa dos dois diplomas legais.⁶⁶ Tal assunto será retomado ao final deste capítulo.

Leonardo Roscoe Bessa explica que o *caput* do artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor estabelece a existência de três espécies de vícios: vício que torna o produto

⁶⁵ BESSA, Leonardo Roscoe; BENJAMIM, Antônio Herman; MARQUES, Claudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 142.

⁶⁶ *Ibidem*, p. 143.

impróprio para consumo; vício que lhe diminua o valor; e vício decorrente de disparidade das características com aquelas veiculadas na oferta e publicidade.⁶⁷

Os vícios são classificados como aparentes e ocultos. Os primeiros são de fácil constatação, já que aparecem com o simples uso e consumo do produto ou do serviço. Já os segundos aparecem apenas com o decurso do tempo e pelo fato de estarem inacessíveis ao consumidor podem ser detectados na utilização ordinária.

Em caso de vício do produto de fácil constatação, o artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor traz o prazo para propositura da competente ação caduca em 30 dias, no caso de bens e serviços não duráveis, e em 90 dias, no caso de bens e serviços duráveis, a partir da entrega efetiva do produto. Se o vício for oculto, ou seja, sua ocorrência não for verificável de imediato, o prazo é de 90 dias contados do conhecimento do vício, assim como prevê o artigo 26 do CDC.⁶⁸

Dessa forma, o vício do produto compromete a prestabilidade e/ou servibilidade do bem imóvel ofertado, estabelecendo uma relação de desconformidade entre a prestação (construção e entrega da unidade) e contraprestação (pagamento do preço estipulado).

Assim, por exemplo, problemas com a qualidade da pintura, uma rachadura, revestimentos e funcionamento das instalações hidráulicas, que diminuem o valor patrimonial do bem.⁶⁹

Portanto, o vício se trata de uma lesão menor, defeitos que não são tão sérios ao ponto de interferir na segurança e na saúde do consumidor. Entretanto não são insignificantes do ponto de vista econômico, devendo ser reparados.

⁶⁷ Ibidem, p. 148.

⁶⁸ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 15 mar. 2012.

⁶⁹ Cria-se um conflito com a entrada em vigor no Novo Código Civil, pois o artigo 618 do Código Civil, ao tratar da garantia legal dos contratos de empreitada de edifícios, estipula o prazo irredutível de 05 (cinco) anos para o surgimento dos vícios referentes à solidez e segurança do edifício e o prazo decadencial de 180 dias, contados a partir do aparecimento do vício ou defeito. Nesse sentido sintetiza Leonardo Roscoe Bessa: “A referida disciplina em caso de bens imóveis, restou bem mais vantajosa ao comprador comparada ao instituto dos vícios redibitórios, até mesmo em alguns aspectos, à disciplina do próprio CDC: daí a importância do “Diálogo das Fontes”. (BESSA, Leonardo Roscoe; BENJAMIM, Antônio Herman; MARQUES, Claudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 145.)

Outro ponto interessante, nessa visão geral, é destacar que a proteção conferida pelo CDC é tanto para bens móveis como para bens imóveis. Dessa forma, para fins do CDC, os produtos abrangem bens móveis e imóveis, ou seja, a atividade de incorporação imobiliária está abarcada.

Quanto à responsabilidade por vício do produto, esta existe quando ocorre um problema (oculto ou aparente) no bem de consumo que o torne impróprio para o uso ou lhe diminua o valor.

Nestes casos, não há repercussões fora do produto, não se podendo falar em responsabilização por danos além do valor da coisa.⁷⁰ A responsabilidade pelo vício do produto é exclusivamente voltada ao aspecto patrimonial.⁷¹

O *caput* do artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor prevê solidariedade de fornecedores de produtos de consumo duráveis e não duráveis por vícios de qualidade e quantidade. A esse respeito, sintetiza João Batista de Almeida:

A regra geral, na lei de proteção, é a responsabilidade solidária de todos os fornecedores, abrangendo, portanto, não apenas o vendedor ou comerciante, que manteve contato direto com o consumidor, mas este e os demais fornecedores em cadeia: fabricante, produtor, construtor, importador e incorporador.⁷²

Nesse sentido, há solidariedade entre todos os envolvidos pelo fornecimento do produto. Isso significa que essa solidariedade se estende a qualquer fornecedor, inclusive ao fornecedor intermediário que tenha participado da circulação do bem. Este assunto será retomado no próximo capítulo.

2.3.3 Fato do produto

Diferente do vício do produto, no fato do produto as consequências causadas transcendem ao produto, atingindo a pessoa física e/ou patrimônio do consumidor, causando o chamado acidente de consumo.

⁷⁰ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 131.

⁷¹ SANTANA, Héctor Valverde. apud MAQUES, Claudia Lima. *Dano moral no direito do consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 104.

⁷² ALMEIDA, João Batista de. *Manual de direito do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 70.

2.3.3.1 Aspectos gerais do fato do produto

O fato do produto, além de comprometer a prestabilidade e a servibilidade do produto, coloca em risco, de alguma forma, a segurança e a incolumidade do consumidor ou de terceiros. Um exemplo, relativo ao objeto de investigação dessa monografia, seria a queda de um edifício. São os chamados acidentes de consumo: o consumidor é exposto de tal forma pelo risco que pode chegar a comprometer a sua segurança e saúde.

A propósito, estabelece o § 1º do artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor: “O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes”.⁷³

Os defeitos são classificados como: defeitos de fabricação, defeitos de concepção e defeitos de comercialização. O primeiro quer dizer que são os danos causados por execução, produção; o segundo são danos decorrentes do projeto; e por fim, os danos de comercialização, que decorrem da “apresentação dos produtos”, por informações insuficientes ou inadequadas sobre seu uso e riscos.

Este último significa que sempre que um produto é comercializado, o fornecedor tem o dever de informar o consumidor o uso adequado, os riscos inerentes, assim como características relevantes.⁷⁴

Os produtos colocados no mercado, além da função econômica específica, devem cumprir um objetivo de segurança. A segurança no mercado de consumo é ligada à ideia de risco, ou seja, um atributo de um produto que venha a causar dano à saúde humana, o chamado acidente de consumo.⁷⁵

Portanto, por se tratar do maior bem jurídico, que é a vida do ser humano, o legislador tratou com maior rigor da responsabilização pelo fato do serviço ou do produto.

⁷³ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 15 mar. 2012.

⁷⁴ BESSA, Leonardo Roscoe; BENJAMIM, Antônio Herman; MARQUES, Claudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 126-128.

⁷⁵ *Ibidem*, p. 116.

Em relação à responsabilidade civil dos fornecedores, enquanto que no vício o foco principal é a sua adequação real às finalidades próprias, na responsabilidade pelo fato do produto, a preocupação é com a segurança dos produtos.⁷⁶

No fato do produto, estão presentes outras consequências além do dano intrínseco do produto em si, danos atingindo a pessoa física do consumidor. Esses danos geram a responsabilidade objetiva direta e imediata do fabricante, construtor, produtor e o incorporador e a responsabilidade subsidiária do comerciante ou de quem o substitua.⁷⁷

O vício do produto invariavelmente decorre de uma relação contratual. Já o fato do produto, em alguns casos se caracteriza fora do âmbito contratual. Isso ocorre quando a vítima de acidente de consumo não tem qualquer relação com o fornecedor, equiparada a consumidor padrão ou *standard*, conforme o artigo 17 do Código de Defesa do Consumidor.⁷⁸

Um exemplo prático desse tipo de consumidor seria a queda de um edifício que atingisse um terceiro passando coincidentemente ao lado da tragédia, causando a este um acidente de consumo.

Esse terceiro não tem nenhuma relação com o fornecedor, mas possui seu direito de reparação, visto que, nos termos do artigo 17 do CDC, qualquer pessoa que seja casualmente atingida pelo defeito é consumidor. Essa é uma forma que o Código de Defesa do Consumidor criou para tutelar as vítimas (consumidores) em relação a acidentes de consumo.

O artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor cuida da responsabilidade do civil pelo fato do produto. Mas a solidariedade no fato do produto não é expressa como ocorre no artigo 18 do Código no caso de vício do produto.

O rol dos responsáveis pelo fato do produto é bastante taxativo. Há a indicação expressa na lei dos fornecedores que respondem pelo fato do produto, imputando esta

⁷⁶ BESSA, Leonardo Roscoe; BENJAMIM, Antônio Herman; MARQUES, Claudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 142.

⁷⁷ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 142.

⁷⁸ MARQUES, Cláudia Lima. apud. SANTANA, Héctor Valverde. *Dano moral no direito do consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 104.

responsabilidade pelo acidente de consumo ao produtor, construtor, importador e fabricante. Exclui-se intencionalmente a figura do comerciante. Nesse sentido, afirma Héctor Valverde Santana:

Não há, em regra, solidariedade entre o fabricante, o produtor, o construtor, o importador e o comerciante no acidente de consumo. O art. 13 do CDC disciplina a responsabilidade subsidiária do comerciante pelo fato do produto quando a atividade de intermediação e circulação do produto verificar-se sem identificação ou identificação insuficiente do fabricante, produtor ou importador.⁷⁹

Dessa forma, a responsabilidade do comerciante nos casos de acidente de consumo é subsidiária, e não solidária, como ocorre nos casos de vício do produto, que é configurada a responsabilidade solidária entre todos os participantes da cadeia de produção.

Portanto, pela leitura do artigo 12 do CDC, observa-se um tratamento diferenciado com a disciplina do vício do produto, na questão da solidariedade dos fornecedores em razão de acidente de consumo. Este assunto será aprofundado no próximo capítulo.

Ao ser evidenciado o fato do produto, o consumidor prejudicado poderá ajuizar ação de reparação de danos contra o fornecedor. Tal demanda possui o prazo prescricional de cinco anos, contados da data do efetivo conhecimento do dano e de sua autoria, disposto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor para o acidente de consumo.⁸⁰

Além deste enorme benefício da contagem prescricional do prazo, o Código Civil de 2002 estabelece em seu artigo 206, § 3º, inciso V, o prazo de 03 (três) anos para reparação civil de qualquer natureza. Entretanto, sendo o prazo do Código de Defesa do Consumidor mais favorável ao consumidor, será este aplicado.⁸¹

⁷⁹ MARQUES, Claudia Lima. apud. SANTANA, Héctor Valverde. *Dano moral no direito do consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 105.

⁸⁰ Dessa forma, adota-se a teoria do *actio nata*. Segundo esta, o prazo deve ter início da ciência do prejuízo e não a partir da ocorrência do fato danoso. Afastando-se da regra geral do Código Civil, que defende o nascimento da pretensão no momento da violação do direito subjetivo (art. 189 do Código Civil de 2002) (TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 145.)

⁸¹ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 146.

2.4 DIÁLOGO DAS FONTES

A incidência do Código de Defesa do Consumidor à atividade da Incorporação Imobiliária não exclui outras normas que tratam do assunto, como é o caso da Lei nº 4.591/64, já abordada no capítulo 01. Na verdade, a doutrina moderna tem defendido a necessidade e importância de aplicação de diplomas legais diversos sobre o mesmo fato. É o que se analisa neste item.

O diálogo das fontes significa aplicação simultânea e coordenada ao mesmo fato de diversos diplomas legais. Para Cláudia Lima Marques:

O diálogo das fontes no direito brasileiro significa a aplicação coerente das plúrimas fontes legislativas, leis especiais (como o Código de Defesa do Consumidor), as leis gerais (como o Código Civil), origem internacional (como o Pacto de Varsóvia e Montreal) e nacional (como as mudanças do Código de Defesa do Consumidor), que possui campos de aplicação convergentes.⁸²

O artigo 7º, *caput*, do CDC parece adotar a ideia do diálogo das fontes, o qual aponta a não exclusividade do Código de Defesa do Consumidor. Isto é, outras normas, ao serem particularmente mais benéficas ao consumidor, deverão ser invocadas e analisadas em conjunto.⁸³

Gustavo Tepedino realiza um paralelo entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil e explica que os dois diplomas não podem ser considerados como contrastantes, mas sim como complementares, pois o ordenamento é muito complexo e deve haver instrumentos que promovam a solidariedade e personalismo constitucional.⁸⁴

Leonardo Roscoe Bessa ensina que a velocidade dos fatos vem conduzindo uma inflação das leis específicas nas mais diversas áreas. E a Constituição Federal de 1988,

⁸² MARQUES, Claudia Lima. *Diálogo das fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

⁸³ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 15 mar. 2012.

⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Código de defesa do consumidor, código civil e complexidade do ordenamento*. Rio de Janeiro: Revista Trimestral de Direito Civil 22, 2005.

por ter uma superioridade hierárquica, tem o papel de conferir coerência à multiplicidade de fontes normativas.⁸⁵

Dessa forma, pode-se dizer que o diálogo das fontes é uma análise simultânea e harmoniosa de normas contrastantes sob a luz da Constituição Federal.

Cláudia Lima Marques ensina que todas as normas em conflito são válidas, devendo cada uma delas ter eficácia, mesmo que não incidindo diretamente, mas de forma auxiliar. Portanto, o diálogo das fontes traz a aplicação simultânea e compatibilizadora das normas que estão em conflito à luz da Constituição Federal. O objetivo é utilizar-se do efeito útil de todas essas normas contrastantes, que tem cada uma a sua eficácia diferenciada e atingir o efeito social esperado, sendo que todas as leis envolvidas neste conflito obterão concorrentemente a solução a ser alcançada.⁸⁶

A autora afirma também que com a massificação da sociedade os contratos de incorporação imobiliária passaram a ser contratos de adesão. Para haver a proteção do adquirente foi necessário analisá-lo de acordo com Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, realizando assim o diálogo das fontes.⁸⁷

Observa-se a presença do diálogo das fontes no Superior Tribunal de Justiça, particularmente nas hipóteses de incidência no Código de Defesa do Consumidor. A Corte tem buscado soluções hermenêuticas, que nada mais são do que um diálogo entre as fontes. Embora a expressão “diálogo das fontes” tem sido muito pouco utilizada pela Corte, há constante aplicação simultânea e harmônica de diversos diplomas nos julgamentos de recursos envolvem relação de consumo.⁸⁸

Assim, o Superior Tribunal de Justiça, que é a Corte que possui no Brasil a atribuição de definir a melhor interpretação do direito infraconstitucional, tem prestigiado o diálogo das fontes ente o CDC e outras leis especiais.

⁸⁵ BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 101.

⁸⁶ MARQUES, Cláudia Lima. *Diálogo das fontes: do conflito à coordenação de normas do direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 603.

⁸⁷ BESSA, Leonardo Roscoe; BENJAMIM, Antônio Herman; MARQUES, Cláudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 87.

⁸⁸ Idem. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 105.

Ilustrativamente, registre-se o julgamento da Recurso Especial nº 782.433, cuja relatora ministra Fátima Nancy Andrighi em seu voto se refere expressamente ao diálogo das fontes. Ela se baseia no artigo 7º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor para que seja aplicado o prazo prescricional de vinte anos previsto no Código Civil em detrimento do prazo menor de cinco anos estabelecido pelo CDC no seu artigo 27, em razão do primeiro ser mais benéfico que o segundo ao consumidor.⁸⁹

Na mesma linha, Leonardo Roscoe Bessa destaca também o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à incidência do Código de Defesa do Consumidor ao lado da legislação relativa à incorporação imobiliária (Lei nº 4.591/1964), aos negócios relativos à compra e venda de imóveis durante a construção.

É feita referência ao Recurso Especial nº 80.036, relatado pelo Min. Ruy Rosado de Aguiar, cuja ementa possui a seguinte redação: o contrato de incorporação imobiliária é regido por lei 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.⁹⁰

Foi reconhecida a notória importância do diálogo das fontes também no julgamento da ADIn 2.591, em 07 de junho de 2006, pelo Supremo Tribunal Federal. O voto do Ministro Joaquim Barbosa esclarece que o regramento do sistema financeiro e a disciplina do consumo e da defesa do consumidor podem perfeitamente conviver. Pois em muitos casos o operador do direito vai se deparar com fatos que há aplicação de normas de áreas do conhecimento jurídico diversas, sendo assim, devem ser usados âmbitos normativos de diferentes leis para que se possa amoldar a uma mesma realidade. Portanto, não há o que se falar em exclusão formal entre espécies normativas, mas sim em

⁸⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Responsabilidade civil. Dano moral e estético. Indenização. Tabagismo. Reparação civil por fato do produto. Prescrição quinquenal. Reconhecimento no caso concreto. *Resp. n. 782433*. Terceira Turma. Recorrente: Souza Cruz SA. Recorrido: Maurício Carneiro Elian. Relator: min. Fátima Nancy Andrighi. Brasília, 4 de setembro de 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaelectronica/Abre_Documento.asp?sSeq=760926&sReg=200501548507&sData=20081120&formato=PDF> Acesso em: 25 mar. 2012.

⁹⁰ BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 107.

influências recíprocas, pois há aplicação conjunta de duas normas ao mesmo tempo e ao mesmo caso, sendo essas complementares e subsidiárias umas das outras.⁹¹

O que se pretende destacar neste trabalho, particularmente nas questões que envolvem solidariedade entre o incorporador, construtora e imobiliária, é que:

No sentido de ser absolutamente insuficiente sustentar que, por existir lei especial disciplinando determinado setor, afasta-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990). Deve-se, ao contrário, buscar o convívio harmônico dos variados diplomas legais: um auxiliando e oferecendo elementos de interpretação para o outro, sempre, destaca-se, sob as luzes dos princípios e valores constitucionais. Antes de afastar a aplicação de uma das fontes, deve-se buscar a possibilidade de interpretação coerente entre as diversas fontes.⁹²

Portanto, diante dos inúmeros exemplos, hoje no ordenamento jurídico brasileiro é possível perceber que não se deve colocar nenhum diploma como contrastante a outro e sim analisá-los em paralelo.

Resta nítido no presente trabalho que a lei específica que rege a Incorporação Imobiliária é a Lei nº 4.591/64, mas ao mesmo tempo há a incidência do Código de Defesa do Consumidor e também do Código Civil.

Desta forma, a atividade de incorporação imobiliária deve ser examinada pela lei específica (Lei nº 4.591/64), Código de Defesa do Consumidor, Código Civil e qualquer outro diploma que possa ser analisado conjuntamente para que com esse diálogo possa se encontrar a norma que seja mais benéfica ao adquirente da unidade imobiliária, em cada caso específico.

Como já destacado, o objetivo dessa monografia é verificar qual a interpretação mais adequada no tocante à solidariedade do incorporador, construtor e

⁹¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação direta de inconstitucionalidade. Código de defesa do consumidor. Art. 5, XXXII, da CB/88. Art. 170, V, da CB/88. Instituições financeiras. Sujeição delas ao código de defesa do consumidor, Excluídas de sua abrangência a definição do custo das operações ativas e a remuneração das operações passivas praticadas na exploração da intermediação de dinheiro na economia Art. 3º, § 2º, do CDC. Moeda e taxa de juros. Dever-poder do Banco Central do Brasil. Sujeição ao Código Civil. *ADI n. 2591*. Tribunal Pleno. Requerente: CONSIF. Requerido: Congresso Nacional. Relator: Min. Eros Grau. Brasília, 07 de junho de 2006. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=266855>> Acesso em: 02 abr. 2012.

⁹² BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 104.

imobiliária, em relação ao vício e fato do produto em imóvel. Este tópico será desenvolvido no capítulo seguinte.

3 CONVERGÊNCIAS E ASSIMETRIAS ENTRE O CDC E A LEI 4.591/64 NO TOCANTE À SOLIDARIEDADE DOS FORNECEDORES

O presente capítulo visa analisar a solidariedade dos atores que participam da atividade de construção, incorporação e comercialização de imóveis em relação a vício e fato do produto. Com base na teoria do diálogo das fontes, procura-se harmonizar o disposto na Lei nº 4.591/64 com o Código de Defesa do Consumidor.

Assim, conforme será a seguir demonstrado, em que pese o Código de Defesa do Consumidor adote como regra geral a solidariedade entre os envolvidos no fornecimento dos produtos, há alguns pontos divergentes e, por vezes, lacunas na letra da lei.

3.1 RESPONSABILIDADE CIVIL E SOLIDARIEDADE

A ideia de responsabilidade civil está ligada ao dever de reparar o dano por alguém sofrido.⁹³ Ao presente estudo aplica-se a responsabilidade nas relações de consumo, entendida por Sérgio Cavalieri Filho como espécie do gênero responsabilidade civil.⁹⁴

De acordo com o referido autor, a responsabilidade estabelecida no CDC é, em regra, objetiva⁹⁵, fundada no dever de segurança do fornecedor frente aos produtos lançados no mercado e seus consumidores, em cumprimento ao disposto no art. 5º, inciso XXXII, que determina que o “Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor.”⁹⁶

Cumprido analisar, considerando o objeto da monografia, a solidariedade passiva decorrente de vício (dano intrínseco) ou fato (prejuízos extrínsecos) em imóvel objeto de incorporação imobiliária. Preenchidos os requisitos para a imposição da responsabilidade civil, deve-se estabelecer quem são os responsáveis pelo dano, que irão responder frente ao consumidor.

⁹³ SILVA, José Marcelo Tossi. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Atlas, 2010. p. 200.

⁹⁴ FILHO, Sérgio Cavalieri. *Programa de responsabilidade civil*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 17.

⁹⁵ Entretanto, a responsabilidade nas relações de consumo também pode ser entendida como subjetiva. Para José de Aguiar Dias a responsabilidade civil é subjetiva quando fundada na culpa e é objetiva quando a lei, para a sua caracterização, considera o dano e o nexo de causalidade, relacionados à ação ou omissão do responsável pela indenização, conforme prescreve o art. 927, parágrafo único, do Código Civil. (DIAS, José de Aguiar. *Da responsabilidade civil*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. v.1. p. 109).

⁹⁶ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 15 mar. 2012.

O art. 265 do Código Civil dispõe que a solidariedade não se presume. De fato, esta pode decorrer da lei (denominada solidariedade legal) ou da vontade das partes (chamada solidariedade convencional). Além disso, prescreve o art. 942 do mesmo dispositivo legal que devem os responsáveis pelo dano repará-lo e, assim, existindo mais de um autor, há a solidariedade na reparação.

O Código de Defesa do Consumidor adota como princípio geral a solidariedade dos fornecedores frente aos consumidores. Além do parágrafo único do art. 7º da referida Lei, que afirma que “tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo”⁹⁷, também os artigos 14, 18, 19, 20 e 25, § 1º da Lei Consumerista defendem a existência da solidariedade.

Paralelamente, os artigos 31, § 3º; 35, § 3º; 44, § 1º e 66, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64 preveem a ideia de solidariedade, segundo a qual, em caso de prejuízos causados ao adquirente, há a responsabilização civil dos fornecedores do imóvel.

Entretanto, quando se fala em responsabilidade no CDC em relação a vício e fato do produto, verifica-se enfoque diverso quando a solidariedade é decorrente de fato ou vício do produto, de acordo com o que se depreende dos artigos 12 e 13 do CDC e conforme será demonstrado a seguir. Tal se dá em razão de que ambos os comandos consagram a responsabilidade imediata do fabricante – ou de quem o substitua nesse papel – e a responsabilidade subsidiária do comerciante.⁹⁸

Os itens a seguir pretendem demonstrar a diferenciação existente entre a responsabilidade civil das três figuras que participam do processo de incorporação imobiliária, incorporador, construtor e comerciante, frente aos vícios ou fatos no produto.

3.1.1 Responsabilidade do Incorporador

Como já demonstrado, o incorporador, ao final da obra, tem a obrigação de fornecer o imóvel em perfeitas condições de uso ao mercado consumidor. Assim, indaga-se:

⁹⁷ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 15 mar. 2012.

⁹⁸ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012. p. 127.

caso seja detectado algum vício ou fato no produto, há sempre a responsabilidade do incorporador?

A fim de estudar a responsabilidade do incorporador, mister se faz reiterar sua qualidade de fornecedor, assim como disposto no art. 3º, *caput*, do CDC, que prevê que “fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.”⁹⁹

Assim, nota-se que, uma vez que o incorporador realiza a produção do projeto, planeja a montagem, cria o produto imobiliário, promove a transformação do bem imóvel de modo a torná-lo atrativo à comercialização, é potencial prestador de serviços, enfim, pratica quase todas as atividades que podem ser observadas no artigo em referência, deve ser considerado como fornecedor, existindo a relação jurídica de consumo.¹⁰⁰

O artigo 3º do CDC, de fato, inclui dentre as relações de consumo a atividade do incorporador, que tem responsabilidade de seus atos frente ao consumidor sempre que configurada a vulnerabilidade deste face àquele.

Da mesma forma, a Lei nº 4.591/64, em seu art. 31, §3º, também prevê a responsabilidade civil do incorporador. Assegura que toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ou seja, de qualquer maneira, independente da existência de um ou mais incorporadores no empreendimento, sua responsabilidade será sempre solidária.

Ademais, o artigo 32 da mesma Lei imputa ao incorporador a responsabilidade por todas as peças do Memorial de Incorporação, como o projeto de construção, o orçamento da construção e o memorial descritivo das especificações da obra.¹⁰¹

⁹⁹ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 15 mar. 2012.

¹⁰⁰ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 320.

¹⁰¹ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 435.

O inciso II do art. 43 da Lei de incorporações imobiliárias, por sua vez, determina que o incorporador deve responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes dos prejuízos advindos do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras.

Além disso, a Lei nº 4.591/64 estabelece ainda, em seu art. 31, que a "iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador."¹⁰² De fato, o incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário, atrai para si a responsabilidade pelos danos resultantes de má execução ou mesmo inexecução do contrato.

Assim, nota-se que o incorporador será sempre responsabilizado pelos defeitos na obra, desde que tais vícios ou fatos, por óbvio, decorram de seus atos e não do próprio adquirente.

Tal responsabilização é tratada tanto no CDC quanto na Lei nº 4.591/64 e independe do fato de o incorporador ter terceirizado o processo de construção ou não. Além disso, conforme será demonstrado em item oportuno, na hipótese de terceirização da construção do empreendimento, há ainda a responsabilidade solidária entre o construtor e o incorporador.

Em outros termos, significa dizer que o diálogo das fontes representa complementaridade entre as normas, ou seja, há o encaixe entre CDC e lei das incorporações imobiliárias a fim e que se possa, através da hermenêutica jurídica, analisar situações específicas.

3.1.1.1 No vício do produto

A responsabilidade no vício do produto imputada ao incorporador, à luz do Código de Defesa do Consumidor, está estampada no art. 18, *caput*, do CDC:

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes

¹⁰² BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

diminuem o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.¹⁰³

Assim, demonstrada no item anterior a condição do incorporador de fornecedor, conforme o art. 3º do CDC, verifica-se que este, por fornecer ao consumidor bem durável, como é o imóvel, responde solidariamente por eventuais vícios de qualidade ou quantidade que venham a reduzir o valor do produto ou tornar-lhe impróprio ou inadequado ao consumo.

Como exemplo, seriam vícios do produto imobiliário problemas com a pintura, vidros, forros, revestimento de pisos e paredes, funcionamento de instalações hidráulicas e sanitárias, utilização de materiais de construção cuja qualidade é inferior àquela prevista no contrato ou memorial descritivo do empreendimento, entre outras.

Destarte, verifica-se que o incorporador será em todas as ocasiões responsável pelo vício no produto, desde que tutelados por sua responsabilidade. Apenas se exclui a responsabilidade de vícios decorrentes de mau uso do imóvel, ou de falta de conservação e manutenção por parte do adquirente, além de desgaste natural, inclusive o decorrente do uso do imóvel ou caso fortuito.¹⁰⁴

Entretanto, essa responsabilização solidária do incorporador não lhe exclui o direito de regresso em face do construtor ou mesmo da imobiliária, se for o caso. De fato, é o que determina e disciplina o art. 283 do Código Civil relativo à solidariedade passiva. Nesse caso, se o incorporador satisfizer toda a dívida para com o adquirente, terá o direito de exigir do construtor e da imobiliária as suas respectivas quotas, tendo em vista serem considerados co-devedores e co-responsáveis pelo vício na edificação.

Nesse mesmo sentido, prevê o artigo 43, inciso II da Lei nº 4.591/64 que é dever do incorporador:

[...] responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do

¹⁰³ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 15 mar. 2012.

¹⁰⁴ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. p. 438.

fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa.¹⁰⁵

Em que pese o CDC tenha previsto expressamente no parágrafo único do art. 13 apenas o direito de regresso do fornecedor em caso de fato do produto, conforme exposto, a Lei nº 4.591/64 não faz essa diferenciação, tratando de forma genérica do assunto.

Nesse sentido, entende a doutrina que o direito à ação de regresso também pode ser exercido em caso de vício do imóvel, no caso da atividade de incorporação imobiliária.

De acordo com Silvio Luís Ferreira da Rocha, em caso de vício do produto:

O devedor solidário que efetivar o pagamento ao prejudicado poderá exercer o direito de regresso contra os demais responsáveis, segundo sua participação na causação do evento danoso, atendendo-se, para tanto, ao risco criado por cada responsável, à gravidade da culpa com que eventualmente tenha agido e à sua contribuição para o dano.¹⁰⁶

Destarte, embora a responsabilidade solidária dos fornecedores do objeto da incorporação imobiliária faculte ao adquirente ou prejudicado o direito reclamar seu direito em juízo perante todos ou apenas um dos atores da atividade incorporativa, é direito do fornecedor prejudicado que efetuar a indenização ao consumidor ajuizar ação de regresso contra os demais coobrigados.

3.1.1.2 No fato do produto

Quanto à existência de fato do produto, o CDC imputa a responsabilidade as pessoas indicadas em seu art. 12, *caput*, inserido na Seção II do Título IV - Da Responsabilidade pelo Fato do Produto e do Serviço:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação,

¹⁰⁵ BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

¹⁰⁶ ROCHA, Silvio Luiz Ferreira da. *Responsabilidade civil do fornecedor pelo fato do produto no direito brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 89.

apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.¹⁰⁷

Assim, quanto à responsabilização pelo fato do produto, o legislador se refere, conforme já demonstrado, a um defeito no produto capaz de comprometer a prestabilidade e a servibilidade do produto, colocando em risco, de alguma forma, a segurança e a incolumidade do consumidor ou de terceiros.

Rodrigo Azevedo Toscano de Brito apresenta um dos casos mais famosos e típicos de acidente de consumo relativo a fato do produto, que foi relativo ao desabamento do Edifício Palace II, no Rio de Janeiro, em fevereiro de 1998.

O autor cita trecho do julgamento proferido pela juíza da 4ª Vara de Falências e Concordatas em ação civil pública ajuizada em face da incorporadora:

[...] no cumprimento destes contratos, houve acidente de consumo diante da apresentação de defeito e vício de qualidade, fato objetivo do produto e do serviço, causando o desabamento do prédio Edifício Palace II. [...] Tratando-se de acidente de consumo, a responsabilidade é sempre objetiva, decorrendo do risco do negócio, de modo que não se perquire sobre a culpa, bastando que se comprove o fato, os danos e o nexo de causalidade.¹⁰⁸

Assim, conclui-se que ao incorporador é imputada a responsabilidade civil decorrente de fato do produto.

Realmente, o incorporador é a figura em primeiro lugar responsável pela atividade de incorporação, desde a escolha do terreno até a concepção do projeto arquitetônico e escolha das empresas terceirizadas, se for o caso.

Por essa razão, diante da existência de fato do produto imobiliário decorrente da atividade incorporativa, o incorporador é responsável pelos danos sofridos pelo adquirente da unidade imobiliária e tal garantia, em que pese não assegurada expressamente pela Lei nº 4.591/64, está explícita no CDC.

¹⁰⁷ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm > Acesso em: 15 mar. 2012.

¹⁰⁸ BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 321.

Na hipótese, o diálogo das fontes aponta a complementaridade necessária à interpretação das normas, interligando os assuntos e permitindo o diálogo entre CDC e Lei nº 4.591/64, a fim de se evitar lacunas na aplicação do direito.

3.1.2 Responsabilidade do Construtor

A responsabilidade do construtor nos casos de vício e fato do produto é direta e está prevista no Código Civil (art. 618), no CDC (artigos 12 e 18) e também na Lei nº 4.591/63 (art. 44, § 1º). Ressalta-se que, apesar de semelhantes, a responsabilidade do construtor é diferente da responsabilidade do incorporador.¹⁰⁹

É evidente que tal diferenciação se dá apenas quando o incorporador e o construtor não se confundem, pois, conforme já demonstrado, há a possibilidade de que o incorporador seja o próprio executor da obra, sem terceirizar o serviço.

O construtor (ou empreiteiro) terceirizado é aquele que por meio de contrato de empreitada obriga-se a executar obra determinada, mediante preço e prazo determinados, de acordo com as regras estabelecidas nos artigos 610 a 626 do Código Civil.

Assim, quando figurados em duas pessoas distintas, é evidente que a responsabilidade do construtor abarca menos circunstâncias que a do incorporador, tendo em vista que este, na condição de impulsor do empreendimento imobiliário, é o principal garantidor da obra, responsável pela solidez e segurança da edificação.

Quanto à responsabilidade solidária entre incorporador e construtor, recente julgamento do Superior Tribunal de Justiça, em acórdão julgado em 06/03/2012, afirma que o incorporador é o principal garantidor do empreendimento no seu todo, devendo ser solidariamente responsável com outros envolvidos nas diversas etapas da incorporação.¹¹⁰

¹⁰⁹ A responsabilidade do construtor, embora muito semelhante à do incorporador, não a alcança. De fato, enquanto que o construtor responde unicamente pelos defeitos na construção, o incorporador responsabiliza-se por danos decorrentes da má concepção do projeto arquitetônico e da escolha inadequada do terreno para edificar. (ROCHA, Silvio Luiz Ferreira da. *Responsabilidade civil do fornecedor pelo fato do produto no direito brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 84.)

¹¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Incorporação imobiliária. Construção de edifício. Vícios e defeitos surgidos após a entrega das unidades autônomas aos adquirentes. Responsabilidade solidária do incorporador e do construtor. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. *Resp. n. 884367*. Quarta Turma. Recorrente: Ananias Antonio da Silva. Recorrido: Condomínio do Edifício Itália. Relator:

Afirma ainda que a solidariedade é decorrente tanto da natureza da relação jurídica que se estabelece entre incorporador e adquirente de unidades autônomas quanto da previsão legal, tendo em vista que solidariedade não pode ser presumida, conforme legalmente estabelecido.

Além disso, dispõe que mesmo quando o incorporador não é diretamente o executor da edificação do empreendimento imobiliário, mas contrata um construtor, fica, junto com este, responsável pela solidez e pela segurança da edificação, assim como previsto no art. 618 do Código Civil.¹¹¹ De acordo com o entendimento da corte, a responsabilização do incorporador é uma obrigação assumida solidariamente com o construtor, como garantia para o adquirente.

Assim, além da jurisprudência e do CDC, que defendem a solidariedade dos atores da atividade de incorporação imobiliária, a Lei nº 4.591/64 prevê, embora de maneira tímida e específica, essa responsabilidade solidária entre incorporador e construtor, conforme disposto no art. 44, § 1º, da referida Lei.¹¹²

Destarte, demonstra-se que, em que pesem diferentes, a responsabilidade do construtor é solidária à do incorporador nos defeitos da obra. Nesse aspecto, o diálogo das fontes atua como fundamental na interpretação jurídica da solidariedade, tendo em vista que uma norma isolada não apresenta a solução para o caso, sendo necessária a análise conjunta dos preceitos legais.

3.1.2.1 No vício do produto

Da mesma forma que o incorporador, a figura do construtor também se adéqua ao conceito de fornecedor estabelecida no art. 3º do CDC. Assim, a responsabilidade solidária

Min. Raul Araújo. Brasília, 06 de março de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaelectronica/Abre_Documento.asp?sSeq=1127665&sReg=200601960376&sData=20120315&formato=PDF> Acesso em: 30 mar. 2012.

¹¹¹ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

¹¹² BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012. O referido artigo dispõe que incorporador e construtor serão solidariamente responsáveis perante o adquirente no caso de nenhum dos dois requerer a averbação do imóvel após a concessão do “habite-se”.

prevista no artigo 18 do mesmo diploma legal é aplicada ao construtor, na medida em que este, conforme demonstrado, deve responder por vícios de qualidade ou quantidade que tornem a unidade imobiliária ou toda a edificação imprópria ou inadequada para o consumo.

Ainda, de acordo com a descrição de vício de produto estabelecida no mesmo art. 18 do CDC, o construtor responde por eventual defeito que venha a diminuir o valor da construção.

Assim, o construtor responde solidariamente ao incorporador pelos mesmos vícios da obra, embora de forma restrita aos vícios da edificação. Conforme já fundamentado, as atribuições e responsabilidades do incorporador transcendem à atividade de construir, enquanto que a do construtor fica adstrita aos seus resultados.

Ressalta-se que essa responsabilidade solidária, prevista no Código de Defesa do Consumidor, é acatada tanto pela doutrina¹¹³ quanto pelo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, conforme já demonstrado no item anterior.

A Lei nº 4.591/64 não prevê explicitamente a responsabilidade do construtor em caso de vício da obra, embora apresente casos que autorizam a solidariedade. Por essa razão, tendo como base o diálogo das fontes, pode-se concluir que, embora a solidariedade não possa ser presumida, no caso de vício no imóvel, existe sim a responsabilização solidária do construtor, podendo o adquirente demanda-lo junto ao mesmo, em litisconsórcio passivo com o incorporador.

3.1.2.2 No fato do produto

Da mesma forma que no vício, a responsabilidade pelo fato do produto deve ser atribuída ao construtor. Tal garantia é necessária sobretudo em razão de que certas edificações não revelam os seus vícios desde logo.

O CDC dispõe de forma expressa a responsabilidade do construtor no art. 12, que trata justamente da responsabilização solidária das partes elencadas em razão de fato do produto.

¹¹³ GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor e do código civil*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 213.

Essa responsabilidade pressupõe a existência de defeito de construção que atinja um edifício ou mesmo outra obra, desde que considerável, como pontes, viadutos, represas, etc. Além disso, os defeitos devem comprometer a estrutura e a segurança do prédio, de modo a criar um estado de insegurança quanto à possibilidade de ruína.¹¹⁴

Assim, quanto à existência de fato no produto, da mesma forma que no vício, verifica-se que o construtor responde, em regra, irrestritamente e em solidariedade ao incorporador, assim como as determinações legais estabelecidas no CDC.

O regramento quanto ao fato é muito semelhante ao vício, entendendo a doutrina, a legislação consumerista e a jurisprudência nesse sentido. O adquirente pode se remeter a qualquer um dos dois atores (construtor e incorporador), podendo os mesmos, posteriormente, ajuizar ação de regresso um contra o outro, na medida da sua culpabilidade.

Tal é o entendimento da Lei nº 4.591/64, a qual, em seu art. 43, inciso II, prevê a responsabilização solidária entre incorporador e construtor pelos defeitos do produto, não tratando especificamente se é vício ou fato. Daí a importância do diálogo das fontes, tendo em vista que, em que pese tratado o assunto da responsabilização solidária do construtor de forma genérica na Lei nº 4.591/64, o CDC apresenta razões expressas. Esse diálogo entre as normas é fundamental para a melhor aplicação do direito e proteção dos adquirentes das unidades imobiliárias produzidas pela atividade incorporativa.

3.1.3 Responsabilidade da Imobiliária

A Lei nº 4.591/64 não trata especificamente da responsabilidade da imobiliária, mas afirma que o alienante dos imóveis sujeitos à atividade de incorporação imobiliária responderá como incorporador pelos danos causados ao adquirente, conforme art. 29, parágrafo único.¹¹⁵

¹¹⁴ ROCHA, Silvio Luiz Ferreira da. *Responsabilidade civil do fornecedor pelo fato do produto no direito brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 83.

¹¹⁵ BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012. Art. 29 [...] Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e

Além disso, a lei de incorporações imobiliárias prevê outra hipótese de responsabilização do alienante, que é o caso em que se inicia a venda das unidades imobiliárias antes da conclusão das obras. Nesse caso, entendeu o legislador que o alienante será elevado à condição de incorporador, absorvendo suas responsabilidades (art. 30, Lei nº 4.591/64).¹¹⁶

Quanto ao Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade da imobiliária no vício e no fato do produto é expressa, embora não trate da solidariedade do comerciante em caso de fato do produto, conforme será demonstrado adiante.

Assim, utilizando da teoria do diálogo das fontes, a seguir analisa-se a diferenciação entre a responsabilidade civil do comerciante no vício e no fato do produto.

3.1.3.1 No vício do produto

A responsabilidade do comerciante frente ao vício do produto é expressa. De fato, conforme já demonstrado, quando à responsabilidade frente ao vício do empreendimento, o CDC dispõe no artigo 18, *caput*, que são responsáveis solidariamente pelo vício do produto os *fornecedores*, conceituados no art. 3º, *caput*, do CDC. Como já pontuado:

*Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. (grifos nossos)*¹¹⁷

Assim, verifica-se que a imobiliária se enquadra ao conceito de fornecedor, tendo em vista que se trata de pessoa jurídica (pública ou privada, nacional ou estrangeira), que realiza atividade de comercialização de produtos, que no caso são as unidades imobiliárias formuladas e construídas pelo incorporador e pelo construtor.

estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

¹¹⁶ BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012. Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

¹¹⁷ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 15 mar. 2012.

Desta maneira, de acordo com o estabelecido no art. 18, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, fazendo a imobiliária parte do conceito de fornecedor, deve esta responder solidariamente pelos vícios do produto, juntamente com a incorporadora e a construtora.

A Lei nº 4.591/64 não prevê expressamente a responsabilidade solidária da imobiliária no tocante a vício do produto, embora, conforme já demonstrado, estabeleça alguns casos específicos de responsabilidade entre os atores da atividade de incorporação imobiliária.

Assim, tendo em vista a teoria do diálogo das fontes, adota-se o estabelecido no CDC, que explicitamente reconhece a responsabilidade solidária do alienante de imóvel produto de incorporação imobiliária.

3.1.3.2 No fato do produto

A fim de se apurar o tratamento dado pelo legislador à responsabilidade do comerciante frente ao fato do produto, analisam-se os artigos 12 e 13 da Lei Consumerista, inseridos na Seção II do Capítulo IV - Da Responsabilidade pelo Fato do Produto e do Serviço. Tais preceitos, conforme será demonstrado a seguir, apresentam a responsabilidade subsidiária do comerciante. Veja-se a redação do *caput* do primeiro comando legal:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre a utilização e riscos.

Nota-se, à evidência, que o legislador fala do fabricante, do produtor, do construtor e do importador, não citando, em momento algum, a responsabilidade do comerciante pelo fato do produto.

Assim, de acordo com o CDC, a imobiliária (comerciante de imóveis) deve responder de forma mediata nos defeitos do produto, sendo responsabilizada solidariamente apenas nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei 8.078/90:

Art. 13. O comerciante é igualmente responsável, nos termos do artigo anterior, quando: I - o fabricante, o construtor, o produtor ou o importador não puderem ser identificados; II - o produto for fornecido sem identificação clara do seu fabricante, produtor, construtor ou importador; III - não conservar adequadamente os produtos perecíveis.

Resta nítido que o CDC não estabelece a responsabilidade solidária do comerciante pelo fato do produto sem ressalvas, determinando expressamente as situações em que deve ocorrer a solidariedade.

As normas do CDC se aplicam às relações de consumo em geral. Por esse motivo, analisam-se as condições de solidariedade previstas no artigo em epígrafe, a fim de se demonstrar se tais exceções são aplicáveis à atividade de incorporação imobiliária, já que específicas em relação às demais relações de consumo.

A primeira hipótese do artigo supra representa a situação em que o fabricante ou seu substituto não podem ser identificados. A esse respeito, Luiz Antônio Rizzato Nunes assim exemplifica: "O feirante adquire no atacadista [...] quilos de batatas, de diversas origens e os coloca à venda. Elas podem inclusive ser vendidas misturadas."¹¹⁸

Entretanto, tal incidência, em regra, não pode ser aplicada à relação de consumo existente em um contrato de compra e venda imobiliária, tendo em vista que os produtos não têm como se misturar. De fato, existindo a identificação do incorporador, não há como um produto se confundir com o outro.

O segundo inciso do art. 13 do CDC trata da hipótese em que inexistente identificação clara do fabricante, entendendo o legislador que nesse caso, em razão da responsabilidade do comerciante de informar a procedência do produto, este deve ser responsabilizado.

De fato, na relação de consumo imobiliário o comerciante tem o dever de demonstrar a procedência da obra. Inclusive, o § 2º do art. 31 da Lei 4.591/64 prevê que nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

¹¹⁸ NUNES, Rizzato. *Comentários ao código de defesa do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 199.

Assim, resta demonstrado que na relação de consumo de produtos imobiliários não deve existir a comercialização do produto sem a identificação clara do fornecedor.

De fato, em que pese não autorizada, podem ocorrer casos em que não há a identificação clara do incorporador, como em pequenos empreendimentos, em especial em cidades menores do interior dos Estados. Assim, essa é a única hipótese em que a responsabilidade da imobiliária será solidária.

Essa responsabilização solidária da imobiliária é atribuída unicamente quando não se cumpre a obrigação prevista tanto na Lei Consumerista quanto na Lei das Incorporações Imobiliárias, que determinam a obrigatoriedade de informar os fornecedores da edificação. Assim, não cumpridas tais exigências, responde a imobiliária solidariamente pelo fato da obra.

Por fim, o terceiro caso refere-se à condição em que o comerciante não conserva de maneira adequada produtos perecíveis. Entretanto, resta claro que no direito imobiliário inexistem produtos perecíveis, tratando-se todos de bens móveis duráveis. Assim, o inciso III do art. 13 do CDC não tem aplicabilidade na incorporação imobiliária.

Dessa forma, deve-se observar que em regra a responsabilidade da imobiliária é subsidiária, quando da ocorrência de fato do produto, a não ser pela única exceção em que o alienante não especifica a origem do imóvel, expressando o nome da incorporadora e da construtora, em casos especialíssimos. Nessa situação, então, a imobiliária é solidariamente responsável pelo fato da edificação, em conjunto com os demais atores da atividade de incorporação imobiliária, fornecedor e construtor.

Assim, configurada a única hipótese de responsabilização solidária do comerciante imobiliário, ele responderá independentemente da existência de culpa, pela reparação dos prejuízos causados ao adquirente, aplicando-se as regras da solidariedade previstas no art. 896 e seguintes do Código Civil¹¹⁹.

De fato, em que pesem os incisos I e III do art. 13 do CDC não sejam aplicáveis à incorporação imobiliária, incide a hipótese do inciso II, caso em que a imobiliária

¹¹⁹ ROCHA, Silvío Luiz Ferreira da. *Responsabilidade civil do fornecedor pelo fato do produto no direito brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 87.

desrespeita a ordem elencada no art. 31, § 2º da Lei nº 4.591/64. Assim, conclui-se que a imobiliária, em relação à existência de fato do produto, responderá, em regra, subsidiariamente ao incorporador e ao construtor, exceto quando não explicita ao adquirente o nome de ambos esses atores da atividade incorporativa, caso em que responderá solidariamente pelo fato do produto.

CONCLUSÃO

O presente trabalho conceituou os principais aspectos que permeiam a atividade de incorporação imobiliária, tratada como uma atividade empresarial que visa à produção e à comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas.

Para tanto, estudou-se acerca da figura do incorporador como a pessoa física ou jurídica que, com discernimento próprio, estuda e demanda do mercado por novos imóveis, articulando a negociação.

Demonstrou-se que a atividade de incorporação imobiliária teve origem na Revolução Industrial, sobretudo em razão da concentração da população nos grandes centros urbanos. Assim surgiu a necessidade de grandes empreendimentos que realizam pelos adquirentes a atividade intelectual e física de construção de unidades imobiliárias.

Em razão da vulnerabilidade do adquirente frente aos atores da atividade incorporativa, criaram-se regras no ordenamento jurídico para protegê-lo. Assim, o CDC, na condição de típica norma pós moderna protetora dos direitos individuais de vulneráveis, é aplicado ao Direito Imobiliário, sobretudo em razão de configurar a relação entre os sujeitos da atividade de incorporação imobiliária uma relação de consumo.

Além disso, também a Lei nº 4.591/64 veio dispor sobre a atividade de incorporação imobiliária, conceituando a atividade e regulando as relações jurídicas com o intuito de garantir a segurança da relação contratual, equiparando o patamar diferenciado entre as partes da relação. Inclusive, também regulamenta a burocratização que permeia a entrega definitiva do imóvel.

Tratou-se da diferenciação entre vício e fato do produto. O primeiro compromete a prestabilidade e/ou a servibilidade do bem imóvel, como problemas na qualidade da pintura, rachaduras, mal funcionamento de instalações hidráulicas, etc. Já o segundo se trata da situação que gera a insegurança do prédio, como sua ruína.

Por fim, passou-se ao estudo da responsabilização solidária do incorporador, construtor e imobiliária, quando da ocorrência de vício e fato do produto, à luz do Código

de Defesa do Consumidor, do Código Civil e da Lei nº 4.591/64. Para tanto, aplicou-se a teoria do diálogo das fontes, segundo a qual se deve aplicar simultaneamente e em coordenação diversos diplomas legais ao mesmo fato.

Concluiu-se, da análise detalhada da solidariedade entre os três atores da atividade de incorporação imobiliária que nem sempre há a responsabilização solidária entre eles.

Demonstrou-se que as responsabilidades do incorporador e do construtor não se extinguem com a edificação dos imóveis e com a efetiva entrega das unidades autônomas aos seus respectivos adquirentes. Na verdade, persiste solidariedade entre ambos, que devem responder pela segurança e pela qualidade do imóvel, seja em razão de vício ou fato do produto.

Em relação à imobiliária, conclui-se que o CDC estabelece diferenciação entre a existência de vício e fato do produto. Quanto ao primeiro, notou-se que a responsabilização solidária é a aplicável, sobretudo por estar a figura da imobiliária configurada no conceito de comerciante e, assim, conforme o art. 18 do CDC, responde solidariamente pela existência de vício da unidade imobiliária alienada.

Quanto ao fato do produto, verificou-se que o CDC reconhece, em regra, a responsabilização subsidiária do comerciante, excetuando três casos em que a responsabilidade é solidária, conforme expresso no art. 13 do diploma legal. Analisando-se as referidas condições para a solidariedade, verificou-se que a imobiliária responderá pelo fato do produto apenas se deixar de explicitar ao adquirente a origem do imóvel, ou seja, nome do incorporador/construtor.

Embora a responsabilização solidária e subsidiária entre os três atores da atividade de incorporação imobiliária no caso de vício e fato do produto esteja explicitamente regulada no Código de Defesa do Consumidor, também demonstrou-se no presente trabalho a sua relação com a Lei nº 4.591/64, que trata da questão de forma mais restrita, não prevendo especificamente a existência de vício e fato.

Entretanto, sobretudo em razão de que a referida lei não apresenta vedações à existência de solidariedade entre os figurantes da atividade incorporativa, aplicou-se subsidiariamente o CDC para sanar a questão, à luz do diálogo das fontes.

Ressalta-se, por fim, que diante da existência solidariedade frente a vício ou fato do produto, o consumidor tem o direito de exigir que o mesmo seja sanado, pleiteando indenização de qualquer dos coobrigados, sem que estes possam alegar inexistência de culpa.

Entretanto, o devedor solidário que efetuar o ressarcimento ao prejudicado, pode exercer direito de regresso em face dos demais responsáveis, segundo sua participação no evento danoso, atendendo-se ao risco criado por cada responsável, à gravidade da culpa com que eventualmente tenha agido e à sua contribuição para o dano.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 9. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

ALMEIDA, João Batista de. *Manual de direito do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

_____. *Relação de consumo e aplicação do código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

_____; BENJAMIM, Antônio Herman; MARQUES, Claudia Lima. *Manual de direito do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

BRASIL. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

_____. *Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965*. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4864.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 15 mar. 2012.

_____. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

_____. *Lei nº 10.931, de 02 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 nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm> Acesso em: 20 fev. 2012.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Incorporação imobiliária. Construção de edifício. Vícios e defeitos surgidos após a entrega das unidades autônomas aos adquirentes. Responsabilidade solidária do incorporador e do construtor. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. *Resp. n. 884367*. Quarta Turma. Recorrente: Ananias Antonio da Silva. Recorrido: Condomínio do Edifício Itália. Relator: Min. Raul Araújo. Brasília, 06 de março de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaelectronica/Abre_Documento.asp?sSeq=1127665&sReg=200601960376&sData=20120315&formato=PDF> Acesso em: 30 mar. 2012.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Incorporação. Resolução do contrato. Restituição. Lei 4.591/64. Código de defesa do consumidor. *Resp. n. 80036*. Quarta Turma. Recorrente: Osvaldo Luiz Bulhara e cônjuge. Recorrido: Marula Incorporadora Comercial Ltda. Relator: min. Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, 12 de fevereiro de 1996. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num_registro=199500608634&dt_publicacao=25-03-1996&cod_tipo_documento=> Acesso em: 15 nov. 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Responsabilidade civil. Dano moral e estético. Indenização. Tabagismo. Reparação civil por fato do produto. Prescrição quinquenal. Reconhecimento no caso concreto. *Resp. n. 782433*. Terceira Turma. Recorrente: Souza Cruz SA. Recorrido: Maurício Carneiro Elian. Relator: min. Fátima Nancy Andrichi. Brasília, 4 de setembro de 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=760926&sReg=200501548507&sData=20081120&formato=PDF> Acesso em: 25 mar. 2012.

_____. Supremo Tribunal Federal. Ação direta de inconstitucionalidade. Código de defesa do consumidor. Art. 5, XXXII, da CB/88. Art. 170, V, da CB/88. Instituições financeiras. Sujeição delas ao código de defesa do consumidor, Excluídas de sua abrangência a definição do custo das operações ativas e a remuneração das operações passivas praticadas na exploração da intermediação de dinheiro na economia Art. 3º, § 2º, do CDC. Moeda e taxa de juros. Dever-poder do Banco Central do Brasil. Sujeição ao Código Civil. *ADI n. 2591*. Tribunal Pleno. Requerente: CONSIF. Requerido: Congresso Nacional. Relator: Min. Eros Grau. Brasília, 07 de junho de 2006. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=266855>> Acesso em: 02 abr. 2012.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

_____. *A responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

DIAS, José de Aguiar. *Da responsabilidade civil*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. v.1.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

DONNINI, Rogério Ferraz. *A revisão dos contratos no código civil e no código de defesa do consumidor*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

FILHO, Sergio Cavaliere. *Programa de responsabilidade civil*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de direitos do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor e do código civil*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988.

JUSNAVIGANDI. *Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária*. São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/18539/breve-estudo-sobre-a-atividade-de-incorporacao-imobiliaria>> Acesso em: 19 abr. 2012.

LISBOA, Roberto Senise. *Relação de consumo e proteção jurídica do consumidor no direito brasileiro*. 8. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.

LUZ, Valdemar P. da. *Direito Imobiliário: fundamentos teóricos e práticos*. 5. ed. Santa Catarina: OAB/SC, 2005.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

_____. apud. SANTANA, Héctor Valverde. *Dano moral no direito do consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 104.

_____. *Revista de direito do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 29. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. 4. ed. Campinas: Bookseller, 2001.

NETO, A. B. Cotrim. *Do contrato de incorporação do condomínio como negócio jurídico nominado*. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2011.

NUNES, Rizzato. *Comentários ao código de defesa do consumidor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

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

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

PERLINGIER, Pietro. *Perfis de direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RIOS, Arthur. *Manual de Direito Imobiliário*. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2002.

ROCHA, Silvio Luiz Ferreira da. *Responsabilidade civil do fornecedor pelo fato do produto, no direito brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

RODRIGUES, Sílvio. *Contrato de incorporação imobiliária*. 11. ed. Porto Alegre: Revista Jurídica, 2010.

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *Responsabilidade civil no Código do Consumidor e a defesa do fornecedor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

SANTANA, Héctor Valverde. *Prescrição e decadência nas relações de consumo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

SILVA, José Marcelo Tossi. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Atlas, 2010.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor: direito material e processual*. 2. ed. São Paulo: Método, 2012.

TEPEDINO, Gustavo. *Código de defesa do consumidor, código civil e complexidade do ordenamento*. Rio de Janeiro: Revista Trimestral de Direito Civil 22, 2005.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. *Manual do condomínio e das incorporações imobiliárias: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1982.