



EVERALDO AUGUSTO CAMBLER

RESPONSABILIDADE CIVIL

**NA INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

3.ª EDIÇÃO

REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA

2ª tiragem

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo Martino e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério

Analista de Conteúdo Editorial Júnior: Bárbara Baraldi

Estagiárias: Ana Amalia Strojnowski e Mirna Adel Nasser

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Morais, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto, Patrícia Melhado Navarra e Vanessa Mafra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Estagiárias: Bianca Satie Abduch, Maria Carolina Ferreira e Sofia Mattos

Capa: Linotec

Lider de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILLA FUREGATO DA SILVA

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Assistente de Produção Gráfica: Ana Paula de Araújo Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Cambler, Everaldo Augusto

Responsabilidade civil na incorporação imobiliária / Everaldo Augusto Cambler. -- 3. ed. rev., atual. e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2021.

Bibliografia.

ISBN 978-65-5991-696-2

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Incorporação imobiliária - Brasil 3. Responsabilidade (Direito) - Brasil I. Título.

21-79070

CDU-347.235(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427



SUMÁRIO

ABREVIATURAS UTILIZADAS	11
PREFÁCIO À PRIMEIRA EDIÇÃO	15
PREFÁCIO À SEGUNDA EDIÇÃO	19
PREFÁCIO À TERCEIRA EDIÇÃO	21

LIVRO I
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E RESPONSABILIDADE CIVIL

PARTE I – ATIVIDADE E NEGÓCIO INCORPORATIVOS	33
1 Definição Legal e Elementos Essenciais	33
1.1 Definição legal	33
1.1.1 Evolução legislativa	34
1.1.2 A questão da derrogação da Lei 4.591/1964 pelo Código Civil de 2002.....	37
1.1.3 Os denominados “loteamentos fechados”	37
1.1.4 O Condomínio de Lotes	39
1.1.5 Do condomínio edifício em multipropriedade.....	40
1.1.6 Dos condomínios especiais.....	41
1.1.7 Do fundo de investimento.....	42
1.2 Elementos essenciais.....	43
1.2.1 Especificação do elemento objetivo.....	44
1.2.1.1 Propriedade exclusiva	45
1.2.1.2 Propriedade comum	48
1.2.1.3 Fração ideal de terreno	50

1.2.1.4	Fração de tempo.....	51
1.2.1.5	Patrimônio de afetação	52
1.2.1.6	Possibilidade do desdobramento da incorporação em várias incorporações e a implantação por etapas	54
1.2.2	Especificação do elemento subjetivo.....	55
1.2.2.1	Qualificação normativa do incorporador imobiliário.....	55
1.2.2.2	Identificação dos principais sujeitos incorporativos.....	56
1.2.2.3	Pessoas que exercem a função de incorporador.....	58
1.2.2.4	O incorporador como empresa	59
1.2.2.5	Ausência de personalidade jurídica do condomínio edilício	61
1.2.3	Especificação do elemento negocial.....	62
1.2.3.1	A atividade incorporativa.....	62
1.2.3.2	A incorporação imobiliária <i>stricto sensu</i>	63
1.2.4	Especificação do elemento formal.....	65
1.2.4.1	Da averbação (registro) do documento de ajuste preliminar.....	66
1.2.4.2	Do registro do Memorial de Incorporação imobiliária (art. 32 da LCI).....	67
1.2.4.3	Do registro ou averbação de atos conexos.....	69
1.2.4.4	Do registro do negócio incorporativo.....	70
1.2.4.5	Documentos eletrônicos e o registro imobiliário.....	74
2	Dualidade de Aspectos Incorporativos.....	83
2.1	Aspectos reais	83
2.1.1	Formas de instituição/constituição do condomínio edilício.....	84
2.1.2	A incorporação imobiliária como modalidade de instituição do condomínio por unidades autônomas	86
2.2	Aspectos obrigacionais.....	88
2.2.1	Da relação jurídica	88
2.2.2	A incorporação entre as modalidades obrigacionais (o contrato incorporativo).....	90
2.2.3	Os sujeitos incorporativos e a identificação com a relação transitiva de consumo.....	91
2.2.3.1	O incorporador como fornecedor.....	93
2.2.3.2	O adquirente como consumidor	94
2.2.4	O bem imóvel como objeto de consumo	96

3	Características do Negócio Incorporativo	99
3.1	Bilateral (sinalagmático).....	99
3.2	Simplesmente consensual.....	101
3.3	Oneroso e comutativo	102
3.4	De adesão	103
3.4.1	Do contrato de adesão	103
3.4.2	Da adesão incorporativa.....	105
3.5	Formal (não solene)	106
3.6	Típico e Inominado.....	108
3.6.1	Contratos inominados e atípicos/nominados e típicos	108
3.6.2	O contrato de incorporação como típico e inominado.....	109
3.7	De execução continuada ou diferida.....	110
3.8	Pessoal.....	112
3.9	Principal	112
	PARTE II DA RESPONSABILIDADE CIVIL.....	115
	Aspectos Gerais e Classificação da Responsabilidade Civil.....	115
1.1	Denominação e conceito.....	116
1.2	Distinção entre responsabilidade civil e penal.....	118
1.3	Metodologia legislativa.....	121
1.4	Fontes da responsabilidade civil.....	123
1.4.1	Fontes do direito.....	123
1.4.2	Fontes das obrigações.....	125
1.4.3	Fontes da responsabilidade civil.....	126
1.5	Classificação da responsabilidade civil quanto ao seu fato gerador.....	128
1.5.1	Responsabilidade contratual.....	128
1.5.1.1	Causas extintivas da relação contratual	130
1.5.1.2	Responsabilidade pré-contratual.....	132
1.5.1.3	Responsabilidade pós-contratual	134
1.5.2	Responsabilidade extracontratual ou aquiliana.....	135
	Pressupostos da Responsabilidade Civil.....	139
2.1	Ação ou omissão do agente – Antijuridicidade.....	139
2.1.1	Do ato omissivo ou comissivo ilícito.....	139

2.1.2	Do abuso de direito.....	140
2.1.3	Responsabilidade civil das pessoas jurídicas diante do abuso da personalidade.....	144
2.2	Dano experimentado pela vítima	146
2.2.1	Dano patrimonial.....	147
2.2.2	Dano moral.....	149
2.3	Relação de causalidade	151
3	Dualidade de Aspectos na Responsabilidade Subjetiva: Culpa e Dolo.....	155
3.1	Culpa (em sentido estrito).....	155
3.1.1	Elemento objetivo da teoria da culpa: dever violado.....	156
3.1.1.1	O direito subjetivo.....	156
3.1.1.2	Distinções entre dever, obrigação e ônus.....	161
3.1.1.3	O dever de prestar.....	162
3.1.1.4	O dever de indenizar	163
3.1.2	Elemento subjetivo da teoria da culpa: imputabilidade do agente.....	165
3.1.3	Graus de culpa.....	166
3.1.4	Modalidades de	167
3.2	Dolo.....	167
4	Da Responsabilidade Objetiva	169
4.1	Aspectos gerais.....	169
4.1.1	A teoria da culpa objetiva.....	172
4.1.2	Teorias do risco criado e do risco integral	173
4.2	A responsabilidade objetiva expressa no CC/2002.....	175
4.2.1	Da presunção legal de culpa.....	175
4.2.2	Responsabilidade objetiva por fato de terceiro	177
4.2.3	Responsabilidade objetiva derivada do fato da coisa.....	178
4.2.4	Responsabilidade objetiva decorrente do risco da atividade.....	179
4.3	A responsabilidade objetiva expressa no CDC	180
4.3.1	Situação pretérita ao CDC.....	180
4.3.1.1	Disciplina extracontratual.....	180
4.3.1.2	Disciplina contratual	181
4.3.2	A responsabilidade objetiva expressa no CDC.....	182

5	Excludentes da Responsabilidade Civil	185
5.1	A culpa da vítima	185
5.2	O fato de terceiro.....	186
5.3	O caso fortuito ou força maior.....	187
5.4	A cláusula de não indenizar, atuante exclusivamente no campo contratual.....	189
5.5	Legítima defesa e exercício regular de um direito.....	191
5.6	Estado de necessidade.....	192

LIVRO II

RESPONSABILIDADE CIVIL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARTE I – A RESPONSABILIDADE CIVIL DO INCORPORADOR.....	197
Introdução	197
Dos Deveres e Direitos do Incorporador Contemplados na Lei de Condomínio e Incorporação Imobiliária.....	199
1.1 Deveres (“obrigações”) do incorporador contidos na legislação	201
1.2 Direitos do incorporador considerados na Lei de Condomínio e Incorporação Imobiliária	208
2 Responsabilidade Subjetiva do Incorporador.....	211
2.1 Da responsabilidade pré-contratual	212
2.2 Da responsabilidade contratual	215
2.2.1 Da incidência da pena convencional.....	217
2.2.2 Da revisão do pacto incorporativo.....	219
2.3 Da responsabilidade pós-contratual e aquiliana do incorporador.....	221
2.4 Responsabilidade do incorporador por abuso de direito.....	223
3 Da Solidariedade na Incorporação Imobiliária.....	227
3.1 Aspectos gerais.....	227
3.2 A solidariedade na LCI.....	228
3.3 A solidariedade expressa no CDC.....	230
3.4 A questão da solidariedade resultante da atividade incorporativa.....	231
3.4.1 O vínculo jurídico entre o incorporador e a construtora.....	231
3.4.1.1 Da construção por administração (“a preço de custo”)	233
3.4.2 Responsabilidade solidária pelas contribuições à Previdência Social.....	235

3.4.3	A solidariedade decorrente da responsabilidade trabalhista.....	235
3.4.4	Danos ocasionados a terceiros.....	236
PARTE II – A RESPONSABILIDADE DO INCORPORADOR COMO PRODUTOR.....		239
Aspectos Gerais.....		239
1.1	Princípios fundamentais.....	239
1.1.1	Da vulnerabilidade do consumidor	240
1.1.2	Da proteção contra a publicidade enganosa, práticas abusivas e a possibilidade de modificação de cláusulas contratuais	240
1.1.3	Da nulidade das cláusulas abusivas	242
1.1.4	Da facilitação da defesa – Inversão do ônus da prova	244
1.1.5	Da não exclusão de outras normas.....	244
1.1.6	Da boa-fé de ambas as partes.....	245
1.2	Extensão dos conceitos de oferta e aceitação.....	247
1.3	Abusividade da cláusula penal compensatória por atraso da obra	251
1.4	Causas de exclusão da responsabilidade.....	251
1.4.1	As excludentes apontadas na lei para os defeitos e vícios do produto e do serviço.....	252
1.4.2	A força maior ou o fortuito externo.....	252
2	Da Responsabilidade pelo Fato e pelo Vício do Produto e do Serviço.....	255
2.1	Da responsabilidade pelo fato do produto e do serviço.....	257
2.2	Da responsabilidade pelo vício do produto e do serviço.....	260
PARTE III – MODALIDADES DE RESPONSABILIDADE DO INCORPORADOR		265
Da Responsabilidade Construtiva.....		265
1.1	Responsabilidade contratual – Espécies de contratos construtivos.....	267
1.1.1	Sistema “preço fechado”	267
1.1.2	Sistema “a preço de custo”.....	268
1.2	Responsabilidade extracontratual ou legal.....	271
1.2.1	Responsabilidade quinquenal prevista no art. 618 do CC.....	272
1.2.1.1	Natureza do prazo quinquenal	274
1.2.1.2	Os conceitos “segurança e solidez de edifícios ou outras construções consideráveis”	275

2	Responsabilidade por Danos ao Meio Ambiente.....	279
2.1	Aspectos gerais.....	279
2.2	Requisitos essenciais do dever de indenizar.....	282
2.3	O meio ambiente e a proteção da saúde do consumidor.....	283
2.4	A tutela ambiental e a sistemática incorporativa.....	284
3	Responsabilidade pelo Dano Moral.....	289
3.1	Aspectos.....	289
3.2	A responsabilização do incorporador.....	291
	PARTE IV DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO ADQUIRENTE.....	295
	Capítulo Único Responsabilidade Civil Contratual.....	295
1.1	Cláusula resolutiva.....	296
1.1.1	A constituição da mora.....	297
1.1.2	Necessidade de decisão judicial para a resolução de promessa de venda e compra.....	300
1.1.3	Da consolidação da propriedade em favor do fiduciário.....	303
1.2	Cláusula resolutiva expressa especial (leilão extrajudicial).....	304
1.2.1	Aspectos gerais.....	304
1.2.2	A aplicação do art. 63 da LCI em confronto com o Código de Defesa do Consumidor.....	306
1.2.3	Da constitucionalidade do leilão extrajudicial.....	307
1.3	Cláusula penal moratória.....	309
1.4	Cláusula penal compensatória.....	309
	CONCLUSÕES.....	311
	REFERÊNCIAS.....	325
	ANEXO II – PARECER – PUBLICIDADE, LANÇAMENTO E VENDA DE UNIDADES DE EDIFÍCIOS SEM REGISTRO DE INCORPORAÇÃO. CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. LEI N.º 4.591/1964 (DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	395
	ANEXO III – EXCERTOS DE JURISPRUDÊNCIA.....	407