

**Incorporação imobiliária no direito comparado: breve exame das
peculiaridades da experiência brasileira à luz dos regimes da Alemanha,
Bélgica, França, Itália e Portugal**

Melhim Namen Chalhub¹
Ermiro Ferreira Neto²
Michaela Nicole Santos Silva³

Sumário: Introdução; 1. Regime jurídico brasileiro da incorporação imobiliária; 1.1. Incorporador; 1.2. Memorial de incorporação; 1.3. Patrimônio de afetação; 2. Incorporação imobiliária: elementos da experiência estrangeira; 2.1. Alemanha; 2.2. Bélgica; 2.3. França; 2.4. Itália; 2.5. Portugal; 3. Problemas iguais, soluções distintas: breve comparação; Conclusão; Referências.

INTRODUÇÃO

Compreende-se, no Brasil, como *incorporação imobiliária* a atividade pela qual o *incorporador* projeta, obtém as licenças necessárias, aliena unidades imobiliárias de empreendimento futuro e responsabiliza-se pela sua construção, entregando-o aos seus adquirentes.

Sob denominações distintas, esta atividade é praticada em diferentes países. Tal circunstância sugere que este mecanismo viabiliza uma resposta satisfatória para a mesma demanda de desenvolvedores imobiliários em outras jurisdições: vender unidades imobiliárias que ainda não existem, valendo-se para tanto dos recursos dos próprios adquirentes e ao mesmo tempo garantindo a quem compra segurança quanto ao que será construído.

¹ Advogado. Especialista em Direito Privado pela Universidade Federal Fluminense. Membro do Instituto dos Advogados Brasileiros, da Academia Brasileira de Direito Civil e da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário.

² Advogado. Doutor em Direito Civil (USP). Professor de Direito Civil e Direito Imobiliário. Membro do Instituto de Direito Privado e do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário.

³ Advogada.

Embora o exercício da incorporação imobiliária não seja próprio do Brasil⁴, são raros os estudos dedicados à comparação do regime jurídico nacional com o arcabouço normativo existente em outros países⁵. Sendo certo que esta atividade econômica é inerente ao mercado imobiliário global, compreender as opções legislativas de outras jurisdições tem grande valor, seja para obter aportes para o sistema vigente no país, seja para jogar luz sobre peculiaridades do regime brasileiro.

Este é o objetivo deste artigo. Para tanto, na primeira seção são expostos sumariamente os principais instrumentos do regime jurídico da incorporação imobiliária brasileira. Na segunda, valendo-se da legislação estrangeira, indica-se quais os marcos essenciais da atividade de incorporação na Alemanha, Bélgica, França, Itália, Portugal e Estados Unidos. A terceira seção indica, à luz da experiência dos outros países, vantagens e desvantagens das escolhas feitas pelo legislador brasileiro.

1. REGIME JURÍDICO BRASILEIRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O exercício da atividade econômica da incorporação imobiliária pressupõe o encadeamento de serviços e providências distintas. O ciclo da incorporação compreende o desenvolvimento de um projeto imobiliário, a obtenção das aprovações no âmbito do Poder Público, a tomada de medidas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, quando então passa-se à etapa de vendas ao adquirente final e construção⁶.

⁴ No Brasil, pesquisa da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBC) indica que “Em 2025, o mercado imobiliário brasileiro registrou um valor geral de lançamento (VGL) de R\$ 292,3 bilhões, montante 10,6% superior ao registrado em 2024”. Em vendas, os valores alcançaram R\$ 264,2 bilhões (<https://cbic.org.br/mercado-imobiliario-fechou-quarto-trimestre-de-2025-com-records-em-lancamentos-e-vendas/>).

⁵ Dentre estes, destaca-se o excelente trabalho de conclusão de curso da então jovem estudante Mariana Martins Costa Ferreira, com exame comparativo da incorporação imobiliária na legislação brasileira e alemã: FERREIRA, Mariana Martins Costa. A incorporação imobiliária sob uma análise crítica: as garantias contratuais como forma de mitigação de riscos. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012. Disponível em:

<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/152777/000871684.pdf?sequence=1>

⁶ CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 8. ed. São Paulo: Forense, 2024. p. 9-10.

Por força disso, trata-se de atividade regulada por setores distintos da ordem jurídica, envolvendo tanto o direito público, quanto o direito privado⁷. Quanto às aprovações pelo Poder Público, ou quanto aos aspectos registrares, por exemplo, prevalece a ordem urbanística juspublicista. Para a estruturação de contratos com terrenistas ou com os adquirentes, a regulação deverá ter em conta as regras gerais do Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor.

À parte as regras gerais, a relação é regulada especificamente pela Lei n. 4.591/1964, conhecida como Lei de Incorporações - seu principal marco normativo.

O testemunho histórico de Caio Mário, autor intelectual do projeto de que resultou a legislação, é importante para que seja possível compreender o contexto e os objetivos deste diploma legal. Em texto publicado em 1979, o autor explica que a atividade econômica da incorporação antecedeu a regulação jurídica do contrato de incorporação: primeiro, “o desenvolvimento da indústria da construção civil e a abertura de mercado à aquisição de apartamentos residenciais” viabilizou o nascimento deste setor econômico no âmbito da indústria da construção civil; depois, dada a insuficiência das regras do Código Civil para regular as múltiplas relações entre terrenistas, incorporadores e adquirentes, foi que nasceu o regime jurídico baseado na Lei n. 4.591/64⁸.

Este mesmo espírito está refletido na exposição de motivos do Projeto de Lei 19/1964⁹. Na mensagem enviada à Presidência da República, o Ministro da Justiça Milton Campos destaca que “[C]om a experiência aurida na prática diuturna das comunhões e lições da jurisprudência, podemos hoje elaborar uma lei apta a solucionar os problemas urgentes”. Especificamente sobre as incorporações, diz-se

⁷ “A incorporação imobiliária é uma atividade complexa. No campo legislativo, sua complexidade decorre, entre outros motivos, do emaranhado de normas legais e administrativas – oriundas das mais diversas áreas do Direito – que se agregam à Lei n. 4.591/1964 para promover a regulamentação da matéria”. BORGES, Marcus Vinícius Motter. Incorporação Imobiliária In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Curso de Direito Imobiliário Brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. E-book.

⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Incorporação Imobiliária In: BORGES, Marcus. Doutrinas Essenciais - Direito Imobiliário - Vol. II. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024. E-book. Também assim: RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 230.

⁹ Em belo trabalho de resgate da memória legislativa do país, o Congresso Nacional disponibiliza cópia integral do mencionado projeto de lei: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9417651&ts=1691072319940&disposition=inline>

que “nula foi a contribuição legislativa até agora”, o que comprova, de fato, o nascimento da atividade antes mesmo da existência de lei que a regulasse - o que somente veio a ocorrer a partir de 1964.

O exame da exposição de motivos, a percepção da doutrina mais próxima da edição da lei, e mesmo do seu autor intelectual, indica uma característica muito singular da legislação brasileira. A Lei de Incorporações é expressão, em certo sentido, da tecnologia jurídica nacional ao regular o tema. Embora a venda de unidades imobiliárias futuras não seja, nem nunca tenha sido, um negócio existente apenas no país, o regime desenvolvido no Brasil se valeu muito mais da prática corrente em negócios desse tipo do que de inspiração junto a legislações estrangeiras. Esta circunstância permitiu que se desenvolvessem soluções engenhosas para a regulação da incorporação, ainda hoje pouco ressaltadas.

Em um exercício descritivo, pode-se elencar três instrumentos como pilares essenciais do regime jurídico das incorporações no Brasil.

1.1. Incorporador

A Lei n. 4.591/64 define a incorporação como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (art. 28, parágrafo único).

O dispositivo ressalta que a incorporação destina-se, de um lado, à promoção e realização da construção. Nisto, assemelha-se a uma empreitada comum, em que o empreiteiro assume a obrigação de fazer consistente em realizar obras para seu contratante. A esta dimensão da atividade, porém, a lei acopla outra: a incorporação deve ter como fim a construção de *edificações* para *alienação* de *unidades imobiliárias*.¹⁰

Vê-se, assim, que o incorporador não é um mero construtor. Primeiro, porque ele não se responsabiliza pela construção de qualquer coisa, mas sim de um conjunto de edificações com unidades imobiliárias, o que ressalta a característica algo coletiva de

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 247.

sua obrigação, porque não se dirige a um contratante específico, mas sim a um conjunto de adquirentes. Segundo, porque o incorporador vende no presente a propriedade de imóvel, cuja entrega das obras ocorrerá no futuro, após a conclusão empreendimento, já que as unidades imobiliárias referidas pela lei ainda serão construídas.

Estas duas características são ratificadas pelo art. 29 da lei n. 4.591/64, ao definir incorporador como a pessoa física ou jurídica que, embora não necessariamente execute a construção, assume a responsabilidade pela concepção, coordenação e realização do empreendimento, incluindo a captação de recursos e a comercialização das unidades.

O escopo do negócio firmado pelo incorporador junto aos adquirentes, portanto, é amplo. Ele “agrupa pessoas, utiliza fatores de produção, com o objetivo de produzir um bem, comercializá-lo e obter lucro”; para este ciclo, é necessário promover “o planejamento do negócio, o estudo arquitetônico e as providências para aprovação do projeto de construção, as minutas dos atos necessários à organização do empreendimento (...), a captação dos recursos necessários para executar a obra, adotando, enfim, todas as medidas necessárias à organização, execução e controle de sua atividade empresarial”.¹¹

Por força disso, o regime brasileiro não obriga que o incorporador seja um construtor¹². Embora, seja sua obrigação construir e vender, ele poderá fazê-lo contratando junto a terceiros a realização das obras. Assim, sua responsabilidade, está em conceber o empreendimento, promover a divisão do terreno em frações ideais autônomas sob regime de condomínio especial/edifício, captar recursos com a promoção da venda das frações ideais e das unidades futuras, e coordenar tudo o que for necessário para a construção.

¹¹ CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 8. ed. São Paulo: Forense, 2024. p. 18.

¹² “A obrigação de construir o edifício não deve ser tomada ao pé da letra, no sentido de que o incorporador há de ser necessariamente construtor civil, mas, sim, no de que lhe incumbe promover a construção, por empreitada ou por administração, se não constrói diretamente o edifício”. GOMES, Orlando. Contrato de Incorporação Imobiliária In: BORGES, Marcus. Doutrinas Essenciais - Direito Imobiliário - Vol. II. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2024. E-book.

Dada a amplitude da atuação do incorporador, ele não precisa ser sequer proprietário do terreno. É possível que a incorporação se dê em área de um terceiro, comumente conhecido como *terrenista*. Por meio de contratos coligados, é possível que o incorporador conceba um empreendimento em imóvel que não lhe pertence, remunerando o terrenista com unidades futuras e obrigando-se junto aos adquirentes quanto à entrega do empreendimento, atuando com procuração do dono do imóvel (como prevê o art. 31, §1º, da Lei n. 4.591/64). Isto justifica a previsão ampla de que o incorporador poderá ser “o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário dêste ou promitente cessionário” (art. 31, Lei n. 4.591/64).

1.2. Memorial de incorporação

Para assegurar a existência de direito de propriedade a ser transmitido no curso da construção e evitar que os riscos desta relação sejam integralmente dos adquirentes, que não teriam *a priori* garantias quanto ao uso dos recursos e quanto à entrega do empreendimento, a Lei n. 4.591 prevê como segundo instrumento essencial o registro do *memorial da incorporação*.

Na forma do art. 32 da supracitada norma, “O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação”. A venda das frações ideais que corresponderão às unidades futuras, operação essencial para levantar os recursos necessários para as obras, está condicionado à reunião, e registro perante o cartório de registro de imóveis, da ampla lista de documentos prevista no dispositivo.

O memorial de incorporação se constitui em um dos principais instrumentos instituídos pela Lei 4.591, quando de sua edição em 1964. Antes disso, a legislação brasileira não previa qualquer mecanismo de controle prévio, ou de transparência, por meio do qual fosse dado ao adquirente saber quem estaria responsável pela implementação do empreendimento imobiliário e quais seriam suas características, a não ser por meio de contrato firmado entre as partes.

Esta obrigação não é trivial. Em operações envolvendo imóveis em geral, não há obrigação preliminar de apresentar um dossiê a respeito do bem. Dada a

peculiaridade do que ocorre na incorporação, é correto dizer que o memorial de incorporação é “[O] ato jurídico básico da incorporação”, estabelecendo sua estrutura e caracterização¹³.

Embora os documentos que compõem o memorial tenham naturezas distintas, todos eles convergem em um duplo objetivo: (i) promover a constituição do direito de propriedade em condomínio a ser ofertado ao mercado; e (ii) dar ciência aos interessados sobre informações relativas ao terreno e sobre o próprio incorporador, bem como quanto às características do empreendimento, obrigando-se a providenciar a construção nestes termos. Daí se dizer, corretamente, que “[Os] documentos contidos no rol do art. 32 da Lei 4.591/1964 possuem natureza jurídica, técnica, financeira e empresarial”.¹⁴

Representam tais finalidades, por exemplo, a obrigação de apresentar a certidão atualizada da matrícula do imóvel, as certidões negativas de débitos do incorporador, o quadro de áreas do empreendimento, a convenção do futuro condomínio, o alvará de construção do empreendimento e demais licenças administrativas, dentre outros documentos.

1.3. Patrimônio de afetação

Por fim, o regime jurídico brasileiro da incorporação encontra um terceiro fundamento importante no instrumento do *patrimônio de afetação*.

Introduzido na Lei de Incorporações pela Lei n. 10.931/2004, o art. 31-A permite, com a constituição do patrimônio de afetação, a segregação patrimonial do empreendimento, de modo que o terreno, as acessões e os demais bens vinculados à incorporação permaneçam apartados do patrimônio geral do incorporador. Com isto, busca-se assegurar que os recursos destinados ao empreendimento sejam utilizados exclusivamente para sua construção, reduzindo os riscos decorrentes da eventual insolvência.

¹³ CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 8. ed. São Paulo: Forense, 2024. p. 51.

¹⁴ BORGES, Marcus Vinícius Motter. Incorporação Imobiliária In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. Curso de Direito Imobiliário Brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. E-book

Dada a dinâmica do negócio econômico da incorporação, o uso do patrimônio de afetação se ajusta com perfeição a esta atividade. Com o registro do memorial, o incorporador fica autorizado a iniciar as vendas e levantar recursos para a incorporação; como ônus decorrente deste bônus, a lei confere a ele o instrumento da afetação patrimonial, garantindo aos adquirentes que o uso de tais recursos seja aplicado nas obras¹⁵.

Curiosamente, ao contrário do que ocorre com o memorial de incorporação, o patrimônio de afetação é uma faculdade, como dispõe o art. 31-A. Sua constituição se dá “a critério do incorporador”. O caráter voluntário, aparentemente, se dá por força da existência de certos deveres que acompanham a formação do patrimônio afetado. Dentre outros exemplos, veja-se que se que o incorporador deverá constituir uma comissão de representantes, formado por adquirentes do empreendimento, para fiscalizar a gestão dos recursos e o andamento das obras (art. 31-C); para tanto, o incorporador deverá dar publicidade a informações relativas ao empreendimento e às obras (art. 31-D), podendo inclusive ser substituído na incorporação em caso de insolvência (art. 31-F).

Seja como for, parece algo incompreensível que tal mecanismo de segurança dirigido aos adquirentes seja uma faculdade concedida pela lei ao incorporador, e não uma imposição¹⁶. À parte isto, na prática o certo é que a substancial maioria das incorporações acabam tendo o patrimônio afetado, graças ao incentivo fiscal envolvido¹⁷ e à contrapartida no que diz respeito aos efeitos da resolução do contrato por parte do adquirente¹⁸.

¹⁵ CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 8. ed. São Paulo: Forense, 2024. p. 88.

¹⁶ “É, em suma, um caso estranhíssimo em que o devedor (incorporador) é quem decide se constituirá ou não garantia patrimonial ao seu credor (adquirente), algo tão inadmissível quanto deixar a critério do incorporador a faculdade de constituir ou não constituir garantia do cumprimento de suas obrigações decorrentes do financiamento da construção”. CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 8. ed. São Paulo: Forense, 2024. p. 101-102.

¹⁷ Regime Especial de Tributação (RET) instituído pela Lei n. 10.931/2004: “Art. 4º. Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida (...)”.

¹⁸ Com a edição de Lei n. 13.786/2018, conhecida como Lei dos Distratos, a resolução da promessa de compra e venda firmada no contexto de uma incorporação imobiliária, quando ocorrer por inadimplemento do adquirente, impôs pesadas consequências caso o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de incorporação (art. 67-A, §5º): “§ 5º

2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO DIREITO COMPARADO: ELEMENTOS DA EXPERIÊNCIA ESTRANGEIRA

O arranjo econômico da venda de unidade imobiliária futura cria efeitos que devem ser regulados no plano jurídico.

Do ponto de vista do adquirente, é manifesta a assimetria de informações na relação com o incorporador. É ele, o incorporador, quem desenvolve o projeto do empreendimento e detém o domínio quanto aos seus custos e prazos. Ao adquirente, incumbe confiar que tais informações são verdadeiras, ou que não houve omissões relevantes, e aguardar que a obrigação de construir e entregar o empreendimento seja cumprida.

Por outro lado, do ponto de vista do incorporador, o caráter algo coletivo da incorporação impede o tratamento puramente individual da relação com o adquirente. Por exemplo, veja-se que o inadimplemento dos adquirentes, ou a resolução contratual com obrigação de o incorporador devolver os recursos recebidos, gera impactos para os demais: sem receber os pagamentos ajustados, ou tendo que reembolsar recursos que já foram investidos nas obras, o incorporador terá mais ônus para cumprir sua própria obrigação de construir e entregar o empreendimento.

Tais impasses são inerentes à atividade, onde quer que ela se desenvolva. Diante disso, comparar as soluções desenvolvidas pelos regimes jurídicos de outros países permite avaliá-las e eventualmente transplantá-las para outras jurisdições, na busca não apenas da mera uniformização dos regimes, mas para que se desenvolva um repertório adequado para tratamento destes problemas.

Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.”

Com este objetivo, passa-se à indicação sumária dos principais elementos do regime jurídico da incorporação imobiliária a partir da experiência da Alemanha, Bélgica, França, Itália, Portugal e Estados Unidos.

2.1. Alemanha

No direito Alemão, a regulação da incorporação se dá a partir da articulação de quatro diplomas legais: além do *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB – Código Civil Alemão) em um plano mais geral, tem-se ainda a *Gewerbeordnung* (GewO – Código de Regulamentação das Atividades Econômicas), a *Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter* (MaBV – Regulamento dos Corretores, Intermediários de Financiamento, Incorporadores, Gestores de Construção e Administradores Imobiliários) e, quanto aos aspectos referentes ao registro imobiliário, a *Grundbuchordnung* (GBO – Regulamento do Registro de Imóveis).

A partir dessas normas, é possível extrair o conceito de incorporação imobiliária germânico. Os § 34c da GewO e §§ 3 e 4 da MaBV, estruturam o que, na prática jurídica alemã, se denomina *Bauträgersgeschäft*, expressão que em tradução livre significa “negócio de promotor imobiliário”, sendo o promotor imobiliário o *Bauträger*, o qual pode ser equiparado com o incorporador imobiliário no Brasil. Nos moldes do § 34c (1) da GewO, o qual descreve a atividade do incorporador, a incorporação consiste na preparação e execução de empreendimentos imobiliários com utilização de recursos de adquirentes e posterior transferência da propriedade das unidades, frequentemente antes da conclusão da obra.

A GewO¹⁹ estabelece o regime de autorização administrativa para o exercício da atividade de incorporador (*Bauträger*), exigindo licença estatal condicionada à verificação de idoneidade e capacidade econômica (§ 34c). A MaBV²⁰, dentre outros pontos, disciplina a dinâmica financeira da incorporação, restringindo o recebimento e

¹⁹ ALEMANHA. *Gewerbeordnung* (GewO). Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/>. Acesso em: 10 de março de 2026

²⁰ ALEMANHA. *Makler- und Bauträgersverordnung* (MaBV). Disponível em: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/. Acesso em: 10 de março de 2026.

a utilização dos valores pagos pelos adquirentes e vinculando-os ao avanço da obra (§§ 3 e 4).

A GewO, no § 34c(1), estabelece um regime de controle administrativo prévio da atividade de incorporação imobiliária, exigindo que o agente econômico obtenha autorização estatal para atuar como incorporador, bem como a possibilidade de limitar a autorização, com a finalidade de proteção do interesse público e dos contratos. Em tradução livre:

(1) Qualquer pessoa que, com base comercial:

(...)

a) preparar ou executar, na qualidade de incorporador, em nome próprio, por conta própria ou de terceiros, utilizando para esse fim valores patrimoniais de adquirentes, locatários, arrendatários ou outros titulares de direitos de uso, ou de candidatos à aquisição ou a direitos de uso;

(...)

Qualquer ação desse tipo requer autorização da autoridade competente. A autorização pode ser limitada em escopo e sujeita a condições, na medida em que isso seja necessário para proteger o público ou o cliente; sob as mesmas condições, a posterior adição, alteração e complementação de condições também são permitidas.

A autorização está condicionada a critérios rigorosos, conforme dispõe § 34c(2), especialmente no que se refere à confiabilidade e à situação patrimonial do requerente:

(2) A permissão será recusada se

1. Fatos que justifiquem a suposição de que o requerente ou qualquer pessoa encarregada da gestão da empresa ou de uma filial não possui a idoneidade necessária para a operação do negócio; a idoneidade necessária geralmente não é possuída por qualquer pessoa que, nos últimos cinco anos anteriores ao pedido, tenha sido condenada por sentença transitada em julgado por um crime ou por furto, peculato, extorsão, fraude, abuso de confiança, lavagem de dinheiro, falsificação, receptação, usura ou crime de insolvência.

2. O requerente vive em situação financeira desordenada; isso geralmente ocorre se houver instauração de processo de insolvência contra seus bens ou se seu nome constar no cadastro mantido pelo tribunal de execução (artigo 26, parágrafo 2, do Código de Insolvência, artigo 882b do Código de Processo Civil).

3. O requerente que pretende exercer uma atividade comercial de acordo com o parágrafo 1, frase 1, número 4, não pode fornecer comprovativo de seguro de responsabilidade profissional.

Tal mecanismo institui um regime de autorização estatal prévia para o exercício da atividade da incorporação, contrastando com a ampla liberdade de iniciativa existente no Brasil neste particular. No regime alemão, a verificação de capacidade financeira é realizada como condição para a obtenção da autorização geral para exercer a

atividade, podendo ser reavaliada ao longo do tempo. Por outro lado, no Brasil, a competência do incorporador deve ser avaliada pelo consumidor ao adquirir a unidade imobiliária, a partir de informações constantes do memorial de incorporação, as quais não são suficientes para garantir que o incorporador possui capacidade técnica e econômica.

A verificação de capacidade financeira do incorporador parece ser uma preocupação central do legislador alemão, dada a circunstância de este agente valer-se dos recursos investidos pelos adquirentes para realizar o empreendimento imobiliário. Ainda no plano da GEwO, o § 34c(3) prevê a possibilidade de imposição de deveres adicionais ao incorporador com vistas a garantir a gestão segura dos recursos, como prestação de garantias, segregação de valores e deveres de informação.

Se a GEwO destina-se mais a regulamentar o regime de autorização administrativa da atividade de incorporação, a MaBV, por sua vez, dirige-se à relação entre incorporador e adquirente das unidades. Para este fim, o diploma institui dois mecanismos importantes.

De um lado, a MaBV prevê o preenchimento de certos requisitos para que seja possível ao incorporador cobrar pagamentos antes da entrega da unidade futura ou no curso da obra:

(1) Nos casos referidos no n.º 1 do parágrafo 1 do artigo 34.º-C, alínea a), da Lei de Regulamentação do Comércio, se a propriedade de um imóvel for transferida para o cliente, ou se lhe for concedido ou transferido um contrato de arrendamento de um edifício, o comerciante só poderá aceitar bens do cliente para a execução do contrato, ou ser autorizado a utilizá-los, se:

1. O contrato entre o comerciante e o cliente for legalmente válido e as autorizações necessárias para a sua execução estiverem disponíveis, sendo essas condições confirmadas por notificação escrita do notário, e não assistindo ao comerciante direito contratual de rescisão;

2. Para assegurar o direito do cliente à transferência da propriedade, ou ao estabelecimento ou à transferência de um contrato de arrendamento de edifício sobre o objeto contratual, seja efetuado um registo preliminar no registo predial, na posição de prioridade acordada; se o direito se referir à propriedade em condomínio ou propriedade parcial, ou a um arrendamento residencial ou parcial de edifício, o registo desse direito também deve ser efetuado no registo predial;

3. Seja garantida a liberação do objeto contratual de todos os ónus reais que precedam ou sejam equivalentes ao registo preliminar e que não devam ser assumidos, mesmo no caso de o projeto de construção não ser concluído;

4. A licença de construção tenha sido concedida ou, caso não seja necessária ou obrigatória, (...).

Vê-se aqui, aparentemente, instrumento com objetivos semelhantes ao memorial de incorporação brasileiro. Ainda que com algumas distinções, já que o mecanismo brasileiro condiciona a própria contratação entre incorporador e adquirente, enquanto o regime alemão condiciona o recebimento de valores, o espírito parece ser o mesmo, na medida em que exige-se a comprovação de regularidade do futuro empreendimento imobiliário que será construído. Assemelha-se ao Brasil, por exemplo, requisitos como a comprovação das autorizações para construção do empreendimento e a ausência de ônus que impeçam a transferência futura do empreendimento.

Além disso, o § 3(2) da MaBV estabelece um sistema rigoroso para disciplinar o parcelamento dos pagamentos devidos pelo adquirente, vinculando-os ao avanço físico da obra:

(2) Nos casos referidos no parágrafo 1, o comerciante pode também receber os ativos em até sete parcelas correspondentes ao progresso da construção ou ser autorizado a utilizá-los. As parcelas podem ser compostas pelas seguintes percentagens:

1. 30% do valor do contrato nos casos em que a propriedade de um terreno será transferida, ou 20% do valor do contrato nos casos em que um arrendamento será estabelecido ou transferido, após o início das obras de terraplenagem.

2. do valor restante do contrato

- 40% após a conclusão da construção da estrutura, incluindo o trabalho de carpintaria,

- 8% para a produção de superfícies de telhado e calhas,

- 3% para a instalação bruta dos sistemas de aquecimento,

- 3% para a instalação bruta das instalações sanitárias,

- 3% para a instalação preliminar dos sistemas elétricos,

- 10% para instalação de janelas, incluindo vidros,

- 6% para reboco interior, excluindo acabamentos.

- 3% para o contrapiso,

- 4% para serviços de colocação de azulejos na área sanitária,

- 12% após a conclusão e passo a passo contra a transferência de posse,

- 3% para a obra de fachada,

- 5% após a conclusão total.

O §4 da MaBV disciplina a destinação dos valores recebidos, estabelecendo um vínculo direto entre os recursos pagos e a execução do empreendimento, o que reforça a proteção coletiva dos adquirentes. A regra dispõe que “O empresário somente poderá utilizar os valores do adquirente para o cumprimento do contrato e para a preparação e execução do empreendimento”. Tais recursos devem ser geridos “separadamente dos seus próprios ativos e dos ativos dos seus outros clientes” (§6).

Quanto a este ponto, a exigência dirigida ao incorporador tem o mesmo objetivo do patrimônio de afetação previsto na legislação brasileira, mas sem a mesma eficácia. No regime alemão, a obrigação não se faz acompanhada de nenhum instrumento de controle por parte dos adquirentes, como ocorre com os direitos de fiscalização por parte da comissão de representantes previstos na Lei de Incorporação. Por outro lado, trata-se de obrigação geral aplicável a todas as incorporações, o que não ocorre no Brasil, já que o patrimônio de afetação é instituído voluntariamente, ainda que os incorporadores sejam incentivados a isto por força do ganho tributário envolvido.

Para que este rigoroso programa de parcelamento legal possa ser afastado, o incorporador deverá prestar “garantia para todas as eventuais reclamações do cliente relativamente à devolução ou ao desembolso dos seus ativos”, nos termos do §7(1) da MaBV.

Por fim, quanto ao fornecimento de informações relativas ao empreendimento e à unidade futura, o incorporador “deve fornecer ao cliente as seguintes informações por escrito e em alemão” (§11), sendo certo que o regime alemão prevê o fornecimento de projetos de construção, comprovante de licenciamento regular e plantas do empreendimento - §10(4). Tais documentos devem ser fornecidos “o mais tardar na aceitação” da contratação.

2.2. Bélgica

A incorporação imobiliária na Bélgica é regulada principalmente *pela Loi du 9 juillet 1971 réglemant la construction d’habitations et la vente d’habitations à construire ou en voie de construction*²¹, conhecida como Lei Breyne.

Esse diploma estabelece um regime jurídico específico para contratos que tenham por objeto a construção de habitações ou a venda de imóveis a construir ou em construção, especialmente quando o comprador assume a obrigação de efetuar

²¹ Em tradução livre: Lei de 9 de julho de 1971 que regulamenta a construção de habitações e a venda de habitações a construir ou em fase de construção. BÉLGICA. *Loi du 9 juillet 1971 relative à la construction d’habitations et à la vente d’habitations à construire ou en voie de construction* (Loi Breyne). Disponível em https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1971070930&table_name=loi. Acesso em: 11 de março de 2026.

pagamentos antes da conclusão da obra. O objetivo central da lei é proteger o adquirente contra riscos inerentes à aquisição de imóveis ainda não concluídos, impondo obrigações rigorosas ao promotor imobiliário e garantindo transparência contratual e segurança financeira na operação.

Nos termos do artigo 1º da Lei Breyne, o regime jurídico aplica-se às convenções que tenham por objeto a transferência de propriedade ou a promessa de transferência de propriedade de uma habitação a construir ou em construção quando o comprador se compromete a realizar pagamentos antes da conclusão das obras:

Artigo 1º. A presente lei aplica-se a toda convenção que tenha por objeto a transferência da propriedade de uma casa ou de um apartamento a construir ou em construção, bem como a toda convenção que envolva o compromisso de construir, mandar construir ou proporcionar tal imóvel, quando a casa ou o apartamento seja destinado a uso habitacional ou a uso profissional e habitacional, e quando, em virtude da convenção, o comprador ou o dono da obra esteja obrigado a efetuar um ou mais pagamentos antes da conclusão da construção.

(A presente lei aplica-se igualmente a toda convenção que tenha por objeto a transferência de propriedade acompanhada do compromisso de transformar ou ampliar uma casa ou um apartamento destinado a uso habitacional ou a uso habitacional e profissional, quando o preço total das obras de transformação ou ampliação for superior ao montante mínimo cujas modalidades de cálculo serão determinadas pelo Rei, e quando, em virtude da convenção, o comprador ou o dono da obra esteja obrigado a efetuar um ou mais pagamentos antes da conclusão dessas obras.)
<Lei de 03-05-1993, art. 1º, 002; em vigor desde 01-10-1993>²²

Da análise do artigo supracitado, verifica-se que a atividade nele descrita é tipificada de forma equivalente à prevista no Brasil, nos termos do artigo 29 da Lei nº 4.591/1964, consistindo em negócio jurídico de alienação de propriedade imobiliária conjugado com a obrigação de construir, por si ou por terceiro.

Na Bélgica, o contrato celebrado entre as partes deve conter um conjunto mínimo de informações obrigatórias. De acordo com o artigo 7º da Lei Breyne, o contrato deve indicar, entre outros elementos, a identidade das partes, a descrição precisa do imóvel a construir, o preço total da operação, as condições de pagamento e o prazo de execução das obras.

²² BÉLGICA. *Loi du 9 juillet 1971 relative à la construction d'habitations et à la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (Loi Breyne)*. Disponível em: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1971070930&table_name=loi. Acesso em: 11 de março de 2026.

Os artigos 10 e 12 da Lei Breyne estabelecem mecanismos de proteção financeira destinados a resguardar o adquirente de imóvel a construir ou em construção. O artigo 10 limita os pagamentos antecipados exigíveis do comprador, determinando que o vendedor ou empreiteiro somente pode receber valores de forma progressiva e proporcional ao avanço efetivo das obras, vedando a exigência de montantes excessivos antes da execução correspondente dos trabalhos:

Artigo 10. O vendedor ou o empreiteiro não pode exigir ou aceitar qualquer pagamento, sob qualquer forma que seja, antes da celebração da convenção prevista no artigo 1º. Se, no momento da celebração do contrato, for pago um adiantamento ou arras, o montante destes não pode exceder 5% do preço total. O promotor ou o empreiteiro poderão exigir, no momento da lavratura do ato autêntico, o pagamento de uma quantia que, considerando o adiantamento ou as arras já pagas, seja igual ao preço do terreno ou da fração ideal dele vendida, acrescido do custo das obras já executadas (com a aprovação de um arquiteto habilitado a exercer essa profissão na Bélgica. Uma cópia dessa aprovação é anexada ao ato).

Já o artigo 12 da Lei Breyne institui um sistema de garantias financeiras obrigatórias para assegurar o cumprimento do contrato e, sobretudo, a conclusão da obra. Assim, quando o vendedor ou empreiteiro possuir qualificação profissional reconhecida nos termos da legislação belga sobre a habilitação de empreiteiros, é obrigado a constituir caução, cujo montante e modalidade são estipulados por decreto:

Artigo 12. Quando o vendedor ou o empreiteiro, em relação à natureza e à importância das obras pelas quais é responsável, atender às condições previstas na Lei de 20 de março de 1991 que organiza a qualificação (agrégation) dos empreiteiros, ele é obrigado a constituir uma caução, cujo montante, bem como as modalidades de depósito e de liberação, é determinados pelo Rei. <Lei de 03-05-1993, art. 5º, 002; em vigor desde 01-10-1993>

Quando o vendedor ou o empreiteiro não atender às condições da Lei de 20 de março de 1991, conforme referido no parágrafo anterior, ele é obrigado a garantir a conclusão da casa ou do apartamento (ou, quando for o caso, da transformação ou ampliação) ou o reembolso das quantias pagas, em caso de resolução do contrato por falta de conclusão da obra. <Lei de 03-05-1993, art. 5º, 002; em vigor desde 01-10-1993>

O Rei determina a natureza e as condições dessa garantia, bem como as modalidades de informação do adquirente ou do dono da obra. Estes gozam sobre essa garantia de um privilégio, que se situa imediatamente após o privilégio previsto no artigo 27, 5º, da Lei Hipotecária.

Veja-se que quando o incorporador não detiver as condições técnicas estipuladas pela lei, concernentes à habilitação como construtor, fica obrigado a garantir a conclusão da obra ou de reembolso das quantias pagas pelo adquirente em caso de resolução do contrato por não conclusão da construção. Em conjunto, esses dispositivos

estruturam um regime de proteção patrimonial do comprador, reduzindo os riscos inerentes à aquisição de imóveis ainda não concluídos e assegurando que os valores pagos antecipadamente estejam vinculados tanto ao progresso da obra quanto à existência de garantias suficientes para sua finalização.

Além disso, a Lei Breyne estabelece que quaisquer cláusulas contratuais contrárias às disposições do diploma legal são consideradas nulas. O artigo 13 da lei prevê expressamente que disposições contratuais incompatíveis com as garantias estabelecidas pelo legislador não produzem efeitos jurídicos, e podem ser invocadas pelo adquirente ou pelo dono da obra.

2.3. França

A incorporação imobiliária no direito francês é disciplinada principalmente pelo *Code de la construction et de l'habitation* (CCH)²³ e pelo *Code civil*²⁴, que estabelecem o regime jurídico da venda de imóveis a construir ou em construção.

A forma mais difundida de comercialização de imóveis nesse contexto é a chamada *vente en l'état futur d'achèvement* (VEFA), prevista no artigo 1601-1 do Código Civil, instituto jurídico destinado a regular a venda de unidades imobiliárias antes da conclusão das obras. Esse regime busca conciliar o financiamento da construção pelo adquirente com mecanismos jurídicos destinados a proteger o comprador contra riscos inerentes à aquisição de um imóvel ainda não concluído.

O *Code de la construction et de l'habitation*, em seu artigo L261-1, estabelece o conceito de venda de imóvel a construir, definindo-a como a operação pela qual o vendedor se obriga a edificar um imóvel dentro de prazo determinado pelo contrato.

Entre as modalidades de venda de imóvel a construir previstas no direito francês, destaca-se a *vente en l'état futur d'achèvement*, definida no artigo 1601-3 do *Code Civil*. Nesse modelo contratual, o vendedor transfere imediatamente ao comprador

²³ FRANÇA. *Code de la construction et de l'habitation*. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096. Acesso em: 11 de março de 2026.

²⁴ FRANÇA. *Code de la construction et de l'habitation*. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096. Acesso em: 11 de março de 2026.

seus direitos sobre o terreno e a propriedade das construções já existentes, enquanto as partes da edificação ainda não construídas tornam-se propriedade do adquirente à medida que são executadas. Trata-se, portanto, de um mecanismo jurídico que permite a transferência progressiva da propriedade durante a execução da obra:

Artigo 1601-3

Criado pela Lei nº 67-3, de 3 de janeiro de 1967 – art. 1 (JORF de 4 de janeiro de 1967), em vigor desde 1º de julho de 1967

A venda no estado futuro de conclusão é o contrato pelo qual o vendedor transfere imediatamente ao adquirente seus direitos sobre o solo, bem como a propriedade das construções já existentes.

As obras que ainda serão realizadas tornam-se propriedade do adquirente à medida que são executadas; o adquirente é obrigado a pagar o preço conforme o avanço dos trabalhos.

O vendedor conserva os poderes de dono da obra até a recepção dos trabalhos.²⁵

Como ocorre na Bélgica, o regime francês se assemelha ao brasileiro no sentido de que a incorporação imobiliária é expressão do fenômeno da acessão, prevista no art. 79 do Código Civil. Deste modo, as acessões que se incorporarem ao solo e às já existentes tornam-se propriedade do adquirente à medida que são executadas.

Outro elemento fundamental do regime francês é a exigência de garantia financeira destinada a assegurar a conclusão da obra. Nos termos do artigo L261-10-1 do *Code de la construction et de l'habitation*, o promotor imobiliário deve fornecer garantia financeira que assegure a conclusão do empreendimento ou, alternativamente, o reembolso das quantias pagas pelo adquirente. Essa garantia constitui um dos principais mecanismos de proteção do comprador no sistema francês, pois reduz significativamente o risco de perda financeira caso o promotor não consiga concluir o empreendimento.

Além da garantia financeira de conclusão, o direito francês estabelece regras rigorosas relativas ao regime de pagamentos durante a execução da obra. O artigo R261-14 do *Code de la construction et de l'habitation* determina limites máximos para os pagamentos que podem ser exigidos do comprador conforme o progresso da construção. Dessa forma, o promotor não pode exigir valores superiores aos

²⁵ FRANÇA. *Code de la construction et de l'habitation*. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096. Acesso em: 11 de março de 2026.

percentuais previstos em lei para cada etapa da obra, o que impede que o adquirente financie antecipadamente a totalidade do empreendimento.

O regime francês prevê a intervenção obrigatória do notário na formalização da venda imobiliária, conforme artigo L261-11 do *Code de la construction et de l'habitation*. A venda de imóvel no regime da VEFA deve ser celebrada por meio de ato notarial, garantindo que o contrato esteja em conformidade com as exigências legais e que todas as garantias previstas no ordenamento jurídico tenham sido devidamente constituídas. O notário exerce, portanto, função essencial na segurança jurídica da operação, verificando a regularidade urbanística do empreendimento e a existência das garantias financeiras exigidas pela legislação.

O regime jurídico da VEFA também impõe obrigações informacionais ao incorporador, que deve fornecer ao adquirente documentação detalhada sobre o empreendimento, incluindo descrição técnica da construção, prazo de execução das obras e condições de pagamento, conforme artigo L261-15 da supracitada norma. Essas exigências reforçam a transparência da operação e permitem que o comprador tenha conhecimento adequado das características do imóvel antes de assumir qualquer obrigação contratual.

Em síntese, o sistema francês de venda de imóveis em construção caracteriza-se pela combinação de transferência progressiva da propriedade, garantia obrigatória de conclusão da obra e controle legal do fluxo de pagamentos durante a execução do empreendimento. Esses mecanismos contribuem para a construção de um regime jurídico voltado à segurança das transações imobiliárias e à proteção dos adquirentes de imóveis ainda em fase de construção.

A comparação entre o regime francês (VEFA) e a realidade brasileira evidencia distinções relevantes. No direito francês, há disciplina expressa no Código Civil acerca da venda de imóveis futuros, com a previsão da transferência progressiva da propriedade conforme o avanço da obra, o que confere maior densidade jurídica ao instituto. Esse modelo é complementado por mecanismos preventivos, como a vinculação dos pagamentos ao progresso da construção e a exigência de garantia financeira de conclusão ou reembolso, mitigando a assimetria informacional e reduzindo a exposição do adquirente aos riscos do empreendimento.

2.4. Itália

A proteção jurídica dos adquirentes de imóveis em construção no direito italiano é disciplinada principalmente pelo *Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122*, que trata sobre *Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*²⁶ (Em tradução livre: Disposições para a tutela dos direitos patrimoniais dos adquirentes de imóveis a construir).

Esse diploma normativo tem origem em um processo legislativo de delegação, tendo sido editado pelo Governo italiano em cumprimento à Lei n. 210, de 2 de agosto de 2004, que conferiu autorização para a criação de um regime específico de tutela nessa matéria. Trata-se, portanto, de um decreto legislativo delegado, fundamentado nos artigos 76 e 87 da Constituição italiana, conforme expressamente indicado no preâmbulo do próprio diploma.

A sua edição insere-se em um contexto de insuficiência de proteção jurídica dos adquirentes, especialmente diante de recorrentes situações de insolvência de construtoras, que resultavam na perda dos valores antecipadamente pagos, circunstância que levou o legislador a estruturar um sistema normativo voltado à tutela patrimonial do comprador e à prevenção desses riscos.

O ponto de partida do regime legal italiano encontra-se na definição do conceito de imóvel a construir, estabelecida pelo artigo 1º do Decreto Legislativo n. 122/2005. Segundo esse dispositivo, são considerados imóveis a construir aqueles para os quais já foi solicitado ou obtido o título habilitante para a construção, mas cuja obra ainda não foi concluída, de modo que o contrato é celebrado em momento anterior à finalização do empreendimento:

Art. 1 Definições Para os fins do presente decreto, entendem-se por:(...) d) “imóveis a construir”: os imóveis para os quais tenha sido solicitado o alvará/licença de construção e que ainda estejam por edificar ou cuja construção não tenha sido concluída, encontrando-se em estágio que ainda não permita a emissão do certificado de habitabilidade.

²⁶ ITÁLIA. *Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122*. Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210. Gazzetta Ufficiale n. 155, 6 jul. 2005. Disponível em: <https://www.normattiva.it/eli/id/2005/07/06/005G0148/ORIGINAL?utm_source=>>. Acesso em: 20 abr. 2026.

Tem-se aqui um ponto curioso da legislação italiana: admite-se a incorporação de empreendimento para o qual tenha sido solicitada a licença de construção, e não necessariamente quanto a licença já tenha sido concedida. Por um lado, a solução torna mais ágeis os procedimentos anteriores ao lançamento imobiliário, já que a aprovação pelo Poder Público pode atrasar bastante o início das vendas; por outro, porém, esta concessão pode colocar os adquirentes em posição frágil caso a licença seja negada.

Um dos pilares do sistema italiano é a exigência de garantia fidejussória obrigatória em favor do comprador. Nos termos do artigo 2º do Decreto Legislativo n. 122/2005, o promotor imobiliário/incorporador é obrigado a fornecer uma garantia bancária ou seguro que assegure a restituição das quantias pagas pelo adquirente antes da transferência da propriedade:

Art. 2º Garantia fidejussória

1. No momento da celebração de um contrato que tenha como finalidade a transferência não imediata da propriedade ou de outro direito real de gozo sobre um imóvel a construir, ou de qualquer ato que tenha as mesmas finalidades — ou ainda em momento anterior — o construtor é obrigado, sob pena de nulidade do contrato, nulidade esta que pode ser invocada exclusivamente pelo adquirente, a obter a emissão e a entregar ao adquirente uma fiança (garantia fidejussória), inclusive nos termos do artigo 1938 do Código Civil.

Essa garantia deve corresponder ao montante das quantias e ao valor de qualquer outra eventual contraprestação que o construtor tenha recebido e que, conforme os termos e as modalidades estabelecidas no contrato, ainda deva receber do adquirente antes da transferência da propriedade ou de outro direito real de gozo.

Permanecem excluídas dessa garantia: as quantias cuja liberação esteja prevista para ser efetuada por instituição mutuante; bem como contribuições públicas já acompanhadas de garantia autônoma.

2. No caso das sociedades cooperativas, considera-se ato equivalente àquele indicado no §1º aquele mediante o qual tenham sido pagas quantias ou assumidas obrigações perante a própria cooperativa, com o objetivo de obter a atribuição da propriedade ou a aquisição da titularidade de um direito real de gozo sobre um imóvel a construir por iniciativa da mesma.

Essa garantia protege o comprador contra o risco de insolvência do promotor ou de interrupção da construção, evitando que os valores pagos antecipadamente sejam perdidos caso o empreendimento não seja concluído.

Além da garantia fidejussória, o sistema italiano também prevê um importante mecanismo de proteção relacionado à qualidade da construção. De acordo com o artigo 4º do Decreto Legislativo n. 122/2005, o promotor/incorporador deve fornecer ao comprador uma *polizza assicurativa indennitaria decennale*, isto é, um seguro

obrigatório com duração de dez anos destinado a cobrir danos estruturais graves que possam surgir após a conclusão da obra. Esse seguro constitui um instrumento adicional de proteção do adquirente, complementando a responsabilidade civil dos profissionais envolvidos na construção:

Art. 4

Seguro do imóvel

1. O construtor é obrigado a contratar e a entregar ao adquirente, no momento da transferência da propriedade, sob pena de nulidade do contrato, nulidade esta que pode ser invocada exclusivamente pelo adquirente, uma apólice de seguro indenizatória decenal em benefício do adquirente, com efeito a partir da data de conclusão das obras, destinada a cobrir os danos materiais e diretos ao imóvel, inclusive os danos causados a terceiros, pelos quais o construtor seja responsável nos termos do artigo 1669 do Código Civil.

Tal seguro deve cobrir os danos decorrentes de ruína total ou parcial da obra, bem como de graves defeitos construtivos, resultantes de vício do solo ou defeito de construção, desde que tais danos se manifestem após a celebração do contrato definitivo de compra e venda ou de atribuição do imóvel.

1-bis. Por decreto do Ministro do Desenvolvimento Econômico, em conjunto com o Ministro da Justiça e com o Ministro da Economia e das Finanças, a ser adotado no prazo de noventa dias a partir de 1º de setembro de 2021, serão definidos o conteúdo e as características da apólice de seguro, bem como o respectivo modelo padrão.

1-ter. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no §1º, o adquirente que tenha comunicado ao construtor sua intenção de rescindir o contrato, nos termos do artigo 6, tem o direito de executar a garantia fidejussória, nos termos do artigo 3, §3º, alínea b.

1-quater. O ato de transferência deve conter a menção dos dados identificadores da apólice de seguro e da sua conformidade com o decreto previsto no §1-bis.

A legislação italiana também estabelece requisitos específicos quanto ao conteúdo do contrato preliminar de venda. Nos termos do artigo 6º do Decreto Legislativo n. 122/2005, o contrato deve conter diversas informações obrigatórias, incluindo a descrição detalhada do imóvel, o prazo previsto para a conclusão da obra, o preço total da operação e as garantias prestadas ao comprador. Essa exigência de transparência contratual assegura que o adquirente tenha conhecimento completo das condições jurídicas e técnicas do empreendimento antes de assumir obrigações financeiras.

Outro aspecto relevante do regime jurídico italiano refere-se à proteção do comprador em caso de execução ou falência do promotor imobiliário. O artigo 9º do Decreto Legislativo n. 122/2005 estabelece que o adquirente pode exercer direito de preferência na aquisição do imóvel caso ele seja vendido no contexto de um procedimento de execução judicial.

No que se refere à transferência da propriedade imobiliária, aplicam-se as regras gerais previstas no *Codice Civile*, especialmente as disposições relativas ao contrato de compra e venda. A transferência da propriedade exige a celebração de escritura pública perante notário, seguida da inscrição do título no sistema de publicidade imobiliária, ocorrendo a transferência pelo contrato conforme artigos 1470, 1376, 1350 e 2643²⁷.

O regime italiano, estruturado pelo Decreto Legislativo n. 122/2005, pretende apresentar solução para o mesmo problema estrutural visto em outras jurisdições, n no que diz respeito à exposição do adquirente aos riscos financeiros do empreendimento. A edição do diploma decorre diretamente de um contexto de crises recorrentes de insolvência de construtoras, que resultavam na perda dos valores antecipadamente pagos pelos compradores, o que levou o legislador a instituir um sistema de tutela patrimonial fortemente preventivo, baseado na exigência de garantia fidejussória obrigatória e de seguro decenal, de modo a assegurar tanto a restituição das quantias pagas quanto a qualidade da construção.

2.5. Portugal

Em Portugal, a venda de unidades futuras é conhecida pela expressão promoção imobiliária; o chamado promotor imobiliário desenvolve atividade equivalente ao incorporador imobiliário no Brasil.

A figura do promotor imobiliário encontra definição legal no artigo 3.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 68/2004, sendo caracterizada como o sujeito que decide, financia e dirige o empreendimento²⁸:

a) «Promotor imobiliário» a pessoa singular ou colectiva, privada ou pública, que, directa ou indirectamente, decide, impulsiona, programa, dirige e financia, com recursos próprios ou alheios, obras de construção ou de reconstrução de prédios urbanos destinados à habitação, para si ou para aquisição sob qualquer título;

²⁷ ITÁLIA. Codice civile. Aprovado pelo Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262. Gazzetta Ufficiale n. 79, 4 abr. 1942. Disponível em: <https://www.normattiva.it/>. Acesso em: 20 abr. 2026.

²⁸ PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março. Estabelece a ficha técnica da habitação. Disponível em: diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/68-2004-211028. Acesso em: 10 de março de 2026.

O promotor não se confunde necessariamente com o executor material da obra. A construção é normalmente confiada a terceiro, mediante contrato de empreitada, nos termos do artigo 1207.º do Código Civil²⁹, configurando-se uma dissociação funcional entre promoção e execução.

A legislação portuguesa estabelece mecanismos de proteção ao adquirente principalmente a partir da garantia de informações obrigatórias a respeito do empreendimento futuro. O principal instrumento previsto é a “ficha técnica da habitação”.

Conforme o art. 4º do decreto-lei, “o promotor imobiliário está obrigado a elaborar um documento descritivo das características técnicas e funcionais do prédio urbano para fim habitacional”. A ficha técnica deve observar os elementos obrigatórios dispostos no art. 7º, referentes à identificação do promotor imobiliário, do construtor, bem como ao empreendimento e unidades correspondentes, com indicação de dimensões, plantas, soluções construtivas adotadas na fundação e na estrutura, equipamentos incorporados ao empreendimento ou entregues com a unidade, dentre outros.

A ficha técnica de habitação, portanto, equivale ao memorial de incorporação previsto pela legislação brasileira. Chama a atenção o fato de o instrumento português não exigir informações relacionadas a processos judiciais ou débitos do incorporador e sócios, circunstância que exige dos incorporadores brasileiros obter certidões negativas de tribunais e no âmbito das fazendas públicas municipais, estaduais e federais. À parte isto, os objetivos são semelhantes: nos *stands* de venda e na publicidade, a ficha deve ser disponibilizada, contendo o número do alvará de construção (art. 11º e 12º). Além disso, o notário está proibido de lavrar a escritura de aquisição sem certificar que a ficha técnica foi entregue ao comprador (art. 9º).

Quanto às garantias, a legislação portuguesa não exige seguros. A proteção ao adquirente, neste particular, decorre, essencialmente, do direito das obrigações. A execução específica do contrato-promessa, prevista no artigo 830.º do Código Civil, permite a obtenção coativa do contrato definitivo. O regime do sinal, estabelecido no artigo 442.º, assegura a restituição em dobro em caso de incumprimento. Já a

²⁹ PORTUGAL. *Código Civil*. Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966. Disponível em: [Código Civil | codigocivil.pt](http://codigocivil.pt). Acesso em: 20 de abril de 2026.

responsabilidade por defeitos de construção, nos termos do artigo 1225.º do Código Civil, configura mecanismo de tutela centrado na reparação de vícios após a entrega do imóvel.

3. PROBLEMAS IGUAIS, SOLUÇÕES DISTINTAS: BREVE COMPARAÇÃO

A exposição dos principais elementos dos regimes jurídicos da incorporação imobiliária nos sistemas jurídicos indicados demonstra que os mesmos problemas são enfrentados em diferentes países.

A formatação econômica da incorporação impõe que sejam regulados dois grandes temas: (i) a assimetria informacional entre incorporador e adquirente; e (ii) a gestão dos recursos dos adquirentes por parte do incorporador.

Quanto ao primeiro tema, a solução encontrada pela legislação brasileira considera o memorial de incorporação instrumento central de constituição do direito de propriedade a ser ofertado ao mercado e de cumprimento do dever de informação, mediante publicidade de informações a respeito do empreendimento futuro. Ao registrar o memorial, o incorporador não apenas divulga as características do que pretende construir, como também informações a respeito de sua capacidade financeira, regularidade do imóvel, obrigando-se a observar tais parâmetros ao longo das obras.

O segundo tema, no regime brasileiro, é enfrentado pelo patrimônio de afetação. Ainda que sua instituição seja voluntária, os incorporadores são incentivados a adotá-lo como uma solução tributária, o que leva na prática a que a ausência de patrimônio afetado seja absolutamente excepcional.

O exame das soluções adotadas em outros países confere perspectiva a estas opções.

Quanto à assimetria informacional, confira-se a tabela abaixo com indicação dos instrumentos previstos pelas legislações correspondentes na Alemanha, Bélgica, França, Itália e Portugal:

Alemanha	Autorização administrativa prévia para exercício da incorporação; obrigação de
----------	--

	fornecimento de informações sobre a unidade e sobre o empreendimento
Bélgica	Obrigação de fazer constar informações sobre a unidade e sobre o empreendimento no contrato firmado com o adquirente
França	Obrigação de fornecer ao adquirente informações sobre a unidade e sobre o empreendimento
Itália	Obrigação de fazer constar informações sobre a unidade e sobre o empreendimento no contrato firmado com o adquirente
Portugal	Obrigação de entrega da ficha técnica de habitação

Conforme extrai-se da tabela, todos os países preveem a divulgação de informações obrigatórias a respeito do empreendimento futuro – nos casos de Bélgica e Itália, fazendo constar tais informações do contrato firmado com o adquirente; no caso da Alemanha, França e Portugal, simplesmente fornecendo as informações, neste último caso por meio de instrumento formal e um mais abrangente, a ficha técnica de habitação.

Chama a atenção, em uma perspectiva comparada, o fato de que em nenhum dos países examinados há a obrigação de registro deste conjunto de informações junto ao cartório de registro de imóveis. Há aqui possíveis vantagens e desvantagens: por um lado, abrevia-se a etapa de lançamento do projeto imobiliário, podendo o incorporador iniciar as vendas logo após obter as licenças; por outro, ao apresentar as informações aos adquirentes, em vez de torna-las públicas, efetivamente, por meio do registro, reduz-se o alcance da publicidade a respeito das características do empreendimento e do incorporador.

Seja como for, a solução adotada nos países examinados sugere que o simples fato de fornecer o memorial de incorporação aos adquirentes ou aos interessados no empreendimento futuro pode ser suficiente para alcançar o objetivo de reduzir a assimetria de informações. Em outras palavras: o benefício da máxima informação, por meio do registro, não compensa os custos de eficiência relativos aos longos

prazos, de meses ou até anos, que os incorporadores precisam enfrentar para obter o registro do memorial de incorporação.

No que diz respeito às garantias relativas ao uso dos recursos dos adquirentes, as soluções previstas pelas legislações examinadas podem ser organizadas conforme indicado na tabela abaixo:

Alemanha	Autorização administrativa prévia para exercício da incorporação; exigência de segregação de valores; previsão em lei do formato de parcelamento; constituição de garantia ou de seguro
Bélgica	Limitação de pagamentos antes da entrega do imóvel; constituição de garantia ou de seguro
França	Limitação de pagamentos antes da entrega do imóvel; constituição de garantia ou de seguro
Itália	Constituição de garantia ou de seguro
Portugal	Ausência de obrigação de constituição de seguro ou garantia; proteção baseada no contrato firmado

Aqui, vê-se a predominância do seguro como elemento de garantia das obrigações do incorporador em face do adquirente. Enquanto no Brasil, o patrimônio de afetação viabiliza que os bens que integram a incorporação não possam ser utilizados para outra finalidade, o que reforça a sua gestão por parte do incorporador, nos países examinados, embora haja obrigação semelhante de segregação na Alemanha, de modo geral a opção adotada é *ex post*: caso a incorporadora não entregue o empreendimento, a seguradora assume tal risco.

Este arranjo não seria trivial no Brasil, considerando que as seguradoras, para que tomem o risco, exigiriam garantias em face do incorporador segurado, encarecendo o projeto imobiliário. O patrimônio de afetação, sob este aspecto, é uma solução mais efetiva e sofisticada para o problema da gestão de recursos, impondo deveres de transparência e de diligência ao incorporador, atribuindo-lhe em contrapartida um benefício fiscal. Em caso de inadimplemento, embora pareça mais vantajoso ter uma

seguradora que possa arcar com as despesas para devolução dos valores ou conclusão das obras, o patrimônio de afetação permite substituir a incorporadora para a conclusão do empreendimento.

Quanto à limitação do parcelamento devido pelo adquirente, vê-se que não há regra semelhante no Brasil.

CONCLUSÃO

O exame comparado dos regimes jurídicos da incorporação não pode ser realizado sob o pressuposto falso de que a regulação de outros países será sempre mais avançada e moderna que a brasileira. Sobretudo no âmbito do mercado imobiliário, inúmeros fatores condicionam as opções nacionais, tais como maturidade do mercado, crises financeiras, *enforcement* das regras gerais das obrigações e dos contratos no âmbito das legislações civis, dentre outros.

Considerando todos estes fatores, ao menos a partir do que se extrai das fontes primárias, e colocando-se de lado nesta avaliação maiores considerações doutrinárias ou mesmo econômicas dos países avaliados, duas circunstâncias merecem ser avaliadas para aprimoramento do regime brasileiro.

De um lado, não se vê das legislações avaliadas, praticamente nenhuma referência ao cartório de registro de imóveis. Enquanto no Brasil parte substancial da incorporação imobiliária se passa no âmbito dos cartórios, seja para averbar georreferenciamentos, anuência de confrontantes, retificações de áreas, e outras providências, bem como para a o registro da incorporação – providência final que pode levar meses – nos demais países esta etapa parece ser inexistente.

Pode-se intuir que nenhum deles tem os mesmos problemas de irregularidade fundiária e urbanística existentes no Brasil. De todo modo, a providência do registro de incorporação deveria ser etapa meramente formal antes de se iniciar as vendas, o que não acontece na prática. Tornar esta etapa mais funcional seria importante, seja condicionando a venda ao fornecimento de informações aos adquirentes, seja viabilizando a publicidade de informações por outros meios (divulgação na *internet*), seja alguma “esteira rápida” – por exemplo, dentro de determinados parâmetros ou de

áreas em que outras licenças semelhantes já foram concedidas, a mera solicitação de licenças seria suficiente para permitir a venda de unidades futuras.

Por outro lado, a referência frequente ao uso de seguros também merece ser avaliada no Brasil. Por exemplo, a experiência europeia poderia inspirar a possibilidade de abreviar certos aspectos do licenciamento ou do registro de incorporação, caso o incorporador apresente apólice de seguro que assuma os riscos, junto aos adquirentes, de o empreendimento não ser entregue ou não ter as licenças aprovadas – naturalmente, para que alguma seguradora aceite tomar tais riscos, a *due diligence* asseguraria que esta possibilidade seria muito reduzida, dada a natureza do empreendimento, a capacidade da incorporadora, seu histórico e outras aprovações para a mesma área.

REFERÊNCIAS

ALEMANHA. Gewerbeordnung (GewO). Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/>. Acesso em: 10 mar. 2026.

ALEMANHA. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Disponível em: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/. Acesso em: 10 mar. 2026.

BÉLGICA. Loi du 9 juillet 1971 relative à la construction d'habitations et à la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (Loi Breyne). Disponível em: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1971070930&table_name=loi. Acesso em: 11 mar. 2026.

BORGES, Marcus Vinícius Motter. Incorporação imobiliária. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. *Curso de Direito Imobiliário Brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. E-book.

CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 8. ed. São Paulo: Forense, 2024.

FERREIRA, Mariana Martins Costa. A incorporação imobiliária sob uma análise crítica: as garantias contratuais como forma de mitigação de riscos. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/152777/000871684.pdf?sequence=1>. Acesso em: 24 abr. 2026.

FRANÇA. Code de la construction et de l'habitation. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096. Acesso em: 11 mar. 2026.

GOMES, Orlando. Contrato de incorporação imobiliária. In: BORGES, Marcus. *Doutrinas Essenciais – Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024. E-book.

ITÁLIA. Codice civile. Aprovado pelo Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262. Gazzetta Ufficiale n. 79, 4 abr. 1942. Disponível em: <https://www.normattiva.it/>. Acesso em: 20 abr. 2026.

ITÁLIA. Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122. Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. Gazzetta Ufficiale n. 155, 6 jul. 2005. Disponível em: <https://www.normattiva.it/eli/id/2005/07/06/005G0148/ORIGINAL>. Acesso em: 20 abr. 2026.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Incorporação imobiliária. In: BORGES, Marcus. *Doutrinas Essenciais – Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024. E-book.

PORTUGAL. Código Civil. Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966. Disponível em: <https://www.codigocivil.pt/>. Acesso em: 20 abr. 2026.

PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março. Estabelece a ficha técnica da habitação. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/68-2004-211028>. Acesso em: 10 mar. 2026.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022