ISSN Impresso 1809-3280 | ISSN Eletrônico 2177-1758
www. esmarn.tjrn.jus.br/revistas

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: DA METÁFORA DOS "PLANOS JURÍDICOS" ÀS SUAS REPERCUSSÕES EFICACIAIS

REAL ESTATE INCORPORATION: "LEGAL PLAN" METAPHOR AND EFFECTIVENESS ISSUES

Noel de Oliveira Bastos *
Noel Pinheiro Bastos **

RESUMO: O estudo em apreço pretende discutir o instituto da incorporação imobiliária com fulcro na metáfora extraída da teoria ternária de Pontes de Miranda, consubstanciada nos "planos jurídicos" da existência, da validade e da eficácia inerentes à natureza dos negócios jurídicos, no intuito de elucidar seus requisitos subjetivos, objetivos e formais. Para tanto, utilizar-se-ão as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2012 – Código Civil – e nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, como pautas hermenêuticas de uniformização da interpretação no direito privado brasileiro. Superadas as sobreditas premissas, far-se-ão as exposições pertinentes às repercussões eficaciais da incorporação imobiliária na esfera jurisdicional, em caso de falência do incorporador, especialmente, diante da problemática de recuperação litigiosa dos créditos dos candidatos às aquisições das unidades imobiliárias autônomas. Em arremate, enfrentar-se-ão as consequências jurídicas modificativas da classificação desses direitos creditórios violados, tanto no caso de perfeição negocial quanto em eventual hipótese de imperfeição jurídica, por nulidade do ato jurídico de incorporação.
Palavras-chave: Incorporação. Metáfora dos "planos jurídicos". Eficácia. Recuperação judicial do crédito imobiliário.

ABSTRACT: This study aims to discuss issues related to real estate incorporation in Brazil. This is done considering the metaphor inside of the Ternary Theory in the work of Pontes de Miranda embodied in the "legal plans" act. This act encompasses items such as existence, validity as well as efficiency regarding juridical real estate business. This is done in order to clarify subjective, objective and formal requirement issues. Thus, the

* Mestre em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN. Especialista em Direito Público pela Universidade Potiguar – UnP/Laureate International Universities. Professor de Direito da Universidade Potiguar – UnP/Laureate International Universities e da Faculdade Natalense de Ensino e Cultura – FANEC. Advogado. Natal – Rio Grande do Norte – Brasil.
** Graduado em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN. Advogado e consultor em Direito Imobiliário – Natal – Rio Grande do Norte – Brasil

research deals with Brazilian Laws number nº 10.406 of January 10th 2012, the Civil Code and Law number nº 4.591, from December 16th of 1964 considering them as hermeneutical guidelines aiming uniformity in interpretation according to the Brazilian private law norms. The research also deals with repercussions on effectiveness in the jurisdictional real estate portfolio. This occurs in case of bankruptcy by the developer and especially regarding the issue of litigation recovery by candidates for acquisitions of independent real estate units. At the end of the research we point out the legal modifications related to the classification of such amendment notices or even in the occurrence of legal imperfection hypothesis, for nullity of the legal act of real estate incorporation.
Keywords: Real Estate Incorporation. "Legal Plan" metaphor. Effectiveness. Mortgage Reorganization.

SUMÁRIO: 1 INTRODUÇÃO; 2 METÁFORA DOS "PLANOS JURÍDICOS": IMPRESSÕES SOBRE O BINÔMIO "EXISTÊNCIA-VALIDADE"; 2.1 "PLANO DA EXISTÊNCIA" COMO ONTOLOGIA DO DIREITO; 2.2 "PLANO DA VALIDADE" COMO PERFECTIBILIZAÇÃO DO DIREITO; 2.3 "PLANO DA EFICÁCIA" COMO IRRADIAÇÃO DO DIREITO; **3 METÁFORA DOS "PLANOS JURÍDICOS" NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA;** 3.1 "PLANO DA EXISTÊNCIA" DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA; 3.2 "PLANO DA VALIDADE" DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA; 3.3 "PLANO DA EFICÁCIA" DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA; **4 CONCLUSÃO; REFERÊNCIAS.**

1 INTRODUÇÃO

A despeito da centenária tradição continental de codificação, como expressão da razão instrumental europeia, e de suas profundas influências no direito brasileiro (BEVILÁQUA, 1975)[1], o direito privado pátrio vem sendo abordado sob os mais diversos perspectivismos teóricos, em linguagem

1 A propósito dessa tendência, preleciona Beviláqua (1975, p. 11) que "as codificações, além de corresponderem às necessidades mentaes de clareza e sistematização, constituem, do ponto de vista social, formações orgânicas do direito, que lhe aumentam o poder de precisão e segurança, estabelecendo a harmonia e a reciproca elucidação dos dispositivos, fecundando princípios e institutos, que, no isolamento, se não desenvolveriam suficientemente, contendo, canalizando e orientando energias, que se poderiam prejudicar, na sua ação dispersiva".

nietzschiana (NIETZSCHE, 2008)[2]. Perpassam esses enfoques não apenas questões de constitucionalização do direito privado, como antevê Canaris (2009), em simpósio em Aachen, mas, igualmente, abordagens que tendem a destituí-lo de qualquer autonomia historicamente angariada, a partir da consolidação romanística (ALVES, 2008)[3].

Nesse âmbito jusprivatista, alentadas pesquisas voltam-se para o Código Civil (CC) brasileiro, oferecendo aos estudiosos excelentes aportes doutrinários para mudança de mentalidade interpretativa, nos ofícios de teorização e de instrumentalização do direito privado. Da lavra embrionária de Beviláqua, a sobredita codificação encontrou adaptação textual às atuais postulações sociais, sob a supervisão de Reale, com o desiderato de constituir uma pauta hermenêutica de unificação interpretativa para outras derivações jusprivatistas, à guisa de exemplo do direito imobiliário (PEREIRA, 1975). Admoeste-se, por outro lado, que o direito privado brasileiro não se exaure nas lições semeadas a partir do novo texto[4] do CC vigente (BRITO, 2006). Essas preleções espraiam-se como excelentes estudos de interpretação de outros microssistemas, *verbi gratia*, a lei sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias – Lei nº 4.591/1964.

Nesse contexto, pretende-se investigar o instituto da incorporação imobiliária em seus requisitos subjetivos, objetivos e formais, sem olvidar suas repercussões eficaciais no que diz respeito à recuperação dos créditos dos subscritores ou candidatos à aquisição de unidades, em face do incorporador falido. Para efeito teórico, serão utilizadas as lições imperecíveis de Pontes de Miranda (2000), com arrimo na metáfora dos "planos jurídicos", no intuito de esclarecer os problemas eficaciais relativos à eventual recuperação

2 No que tange aos problemas da teoria do conhecimento, alerta Nietzsche (2008, p. 260) na direção de que, "tanto quanto a palavra 'conhecimento' tem sentido, o mundo é conhecível: mas ele é interpretável de outra maneira, ele não tem nenhum sentido atrás de si, mas sim inúmeros sentidos. 'Perspectivismo'".

3 Quanto à milenar distinção baseada no critério do interesse dos sujeitos de direito e deveres, *in verbis*: "[...] quanto ao interesse, classificava-se o direito objetivo em *ius publicum* (direito público) e *ius priuatum* (direito privado)" (ALVES, 2008, p. 84).

4 Em observação mordaz quanto ao suposto espírito de modernidade do CC de 2002, destaca Edvaldo Brito (2006, p. XVIII): "Considere-se, então, que não há um novo Código, mas sim um novo texto para um Código antigo, contendo algumas alterações redacionais e tímidas inovações".

jurisdicional dos créditos em incorporação imobiliária, em sede de decretação de falência do incorporador.

Intenciona-se justificar que, violados os sobreditos requisitos formais da incorporação imobiliária, a ausência de cominação expressa de sanção de nulidade não conduz à conclusão de mera irregularidade sanável, mas, sim, de efetiva nulidade absoluta, em face da mais escorreita interpretação sistemática (art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/1964 e art. 166, inciso VII, do CC). Enfim, em razão dessa debilidade do suporte fático do negócio jurídico de incorporação imobiliária, é imperioso compreender (GRAU, 2005) a caracterização de nulidade virtual, que, ato contínuo, prejudica a plenitude eficacial da recuperação dos créditos dos subscritores ou candidatos à aquisição de unidades autônomas, em caso de quebra do incorporador.

2 METÁFORA DOS "PLANOS JURÍDICOS": IMPRESSÕES SOBRE O BINÔMIO "EXISTÊNCIA-VALIDADE"

Antes de adentrar na discussão estrutural do negócio de incorporação, abordar-se-ão os planos ou degraus do mundo jurídico, para fins de ampla elucidação temática.

Desde o século XIX, atribui-se à doutrina de Von Lingenthal (1839) a solução de um problema de indiscutível relevância para a consolidação da atual teoria da incidência das normas jurídicas, suscitado na jurisprudência francesa, a respeito da determinação da posição de pessoas de mesmo sexo ou que não celebrem o casamento perante autoridade oficial, diante do CC francês (MARTINS, 2008). A jurisprudência civilista francesa tão somente invalidava ou anulava casamentos enquadráveis, por subsunção às hipóteses previstas rigorosamente no CC napoleônico à sua época, por influxo da máxima *pas de nullité sans texte* (MARTINS, 2008).

A partir da imperfeição jurídica elencada como critério de classificação dos atos jurídicos, Von Lingenthal (1839), coautor de *Cours de droit civil français*[5], estremou os atos em dois grandes grupos taxonômicos: a) os

5 No tomo 2, o eminente professor de Heidelberg trata de maneira percuciente dos direitos reais, obrigacionais e contratuais, à luz da codificação francesa, no século XIX.

inexistentes e b) os existentes perante o Código de Napoleão (CASTRO JÚNIOR, 2009). Os atos inexistentes não seriam objetos de desconstituição judicial por nulidade, de tal sorte que não adentrariam no mundo jurídico[6], em razão da ausência de previsão no texto legal (*pas de nullité sans texte*). Por outro lado, os atos existentes diante da ordem jurídica francesa subdividir-se-iam, quanto aos vícios que lhes inquinariam, em nulos e anuláveis. Esses atos viciados poderiam ser invalidados pelas autoridades jurisdicionais, pois já teriam ingressado no mundo jurídico, mesmo que de maneira "imperfeita ou débil" (MIRANDA, 2000). Não foi por outro motivo que a ressaltada construção doutrinária do notável jurista alemão Von Lingenthal (1839) deu impulso à solução racionalmente prática no que atina ao posicionamento das sobreditas situações fáticas no patamar da inexistência jurídica, diante das disposições do CC francês, no século XIX (CASTRO JÚNIOR, 2009)[7]. Portanto,"[...] a inexistência, por consistir num não-ser-jurídico, não pode ser considerada uma categoria jurídica a ser desconstituída judicialmente", como arremata Martins (2008, p. 122).

2.1 "PLANO DA EXISTÊNCIA" COMO FENÔMENO ONTOLÓGICO DO DIREITO

Não menos brilhante que o autor da solução pragmática sobredita, o brasileiro Pontes de Miranda (2000) trata de sistematizar e redimensionar os "planos do negócio jurídico", sem se descuidar das respectivas repercussões eficaciais no mundo jurídico. Para o notável jurista, ingressa no plano da existência jurídica todo e qualquer fato ocorrido no mundo fenomênico, que ostenta prévia descrição abstrata no antecedente normativo, descritor normativo ou suporte fático. Nesse contexto,

6 Nesse sentido, destaque-se a lição de Beviláqua (1980, p. 256) de que "[...] inexistente é o ato que a lei não tem necessidade de anular, porque não chegou à existência [...]".

7 Nesse contexto, Castro Júnior (2009, p. 125) alerta que "desde o *Code de Napoleón* surgiu o problema da qualificação do casamento de pessoas do mesmo sexo. [...] Para contornar a força formal dessa inferência simples, os juristas recorreram à ideia de inexistência, que significa desqualificar de antemão a união semanticamente como casamento. O casamento entre pessoas do mesmo sexo não é sequer nulo porque é mesmo inexistente, enquanto casamento".

admoesta para as diferenciações entre os planos do mundo jurídico, de tal sorte que "[...] existir, valer e ser eficaz são conceitos tão inconfundíveis que o fato jurídico pode ser, valer e não-ser eficaz" (MIRANDA, 2000, p. 48), partindo de uma dimensão ontológica do estudo do sistema de direito positivo.

Essa situação caracteriza, na teoria pontesiana, a infalível incidência normativa (MARTINS, 2008) apta a transportar determinado fato ocorrido no mundo fenomênico (mundo do ser) para as paragens do direito (mundo do dever ser), nas quais passa a disciplinar-se conforme seus operadores deônticos (obrigatórios, permitidos ou proibidos), como alertam os teóricos hispânicos (ATIENZA; RUIZ, 2004)[8], em face do consequente normativo (situações jurídicas decorrentes dos efeitos jurídicos prescritos), verificando-se, destarte, a configuração de fato jurídico propulsor da pertinente relação jurídica entre sujeitos de direito e deveres.

Como recurso metafórico[9], pode-se comparar a tese pontesiana a uma escadaria disposta em três degraus ou planos jurídicos, nos quais devem caminhar todos os fatos que tendem a ser "juridicizados" pela ordem jurídica. Caso o evento fenomênico não alcance o primeiro degrau (plano da existência), considera-se que ele não adentrou nas planícies do subsistema jurídico, não se sujeitando às suas imputações normativas (GOMES, 2006). Advirta-se que, nesse primeiro plano ou degrau, já é possível constatar um mínimo de carga eficacial, a exemplo da deflagração do "[...] início da contagem de prazo decadencial, ou apenas o efeito jurídico da fixação da data da manifestação de vontade" (CASTRO JÚNIOR, 2009, p. 126)[10].

8 "Como el lector recordará, utilizamos el término 'normas deónticas o regulativas' para referirnos a todas aquellas normas em cuyo consecuente aparece um operador deóntico (sea éste 'obligatorio', 'prohibido' o 'permitido')" (ATIENZA; RUIZ, 2004, p. 88).

9 Para efeito de ressaltar a importância do recurso à linguagem metafórica, vislumbram-se as alentadas lições de Losano (2005): "[…] Pero la tendencia a echar mano de metáforas y símbolos para describir la sociedad y su organización no es algo exclusivamente exótico o antiguo: la misma Unión Europea, para describir su propia estructura, recurre a la metáfora del templo en el que tres columnas (Comunidades, política exterior y colaboración judicial) sostienen el techo (es decir, el tratado fundacional de la Unión Europea). […]".

10 Conferir estudo específico de Mello (2011). Considerando ser impossível existir fato jurídico absolutamente ineficaz, "[...] em rigor não há ineficácia absoluta, visto que esta conduz à inexistência do fato jurídico" (MELLO, 2011, p. 251).

Na teoria ternária de Pontes de Miranda (2000), para que se considere existente um fato (merecedor do adjetivo jurídico), faz-se necessário que, no evento concreto, constem todos os elementos essenciais exigidos pelo descritor normativo ("elementos nucleares") (MARTINS, 2008), numa "relação de suficiência do suporte fático" (identificação), sob pena de se configurar inexistência jurídica.

A título de contextualização, a partir da interpretação histórico-evolutiva do revogado art. 1º do CC de 1916, tem-se como condição indispensável para o ingresso de qualquer evento no plano da existência jurídica a presença de sujeitos e seus respectivos objetos (BEVILÁQUA, 1975)[11], consubstanciados em alguma situação jurídica. Existente, por conseguinte, é fato jurídico que possui, ao menos, sujeitos de direito e deveres e objetos, ainda que não disponham das qualidades ou das características previstas na ordem jurídica para produção de todos os efeitos por ela irradiados.

Superado o primeiro degrau ou plano ontológico, torna-se imperioso examinar se o evento fático, além de existir para o universo jurídico, ostenta qualidades (características) que o habilitam à produção plena de todos os efeitos. Em síntese, o fato passa a galgar o segundo degrau ou plano, isto é, o da validade, consubstanciado na representação da perfeição (não deficiência) perante a fenomenologia do mundo jurídico.

11 Conferir anotações do eminente civilista: "Art. 1.º - Este Codigo regula os direitos e obrigações de ordem privada, concernentes ás pessoas, aos bens e ás suas relações. **Legislação comparada** – Conforme: Codigo Civil da Austria, art. 1.º; Colombiano, art. 1.º; portuguez, 3.º. **Projectos** – Nabuco, art. 23; Coelho Rodrigues, 1.º; Bevilaqua, 1º.; Revisto, 1" (BEVILÁQUA, 1975, p. 167, grifo do autor). Do ponto de vista histórico, assinala Ronaldo Pedrosa (2000, p. 329) que o sobredito dispositivo encontra guarida desde as Institutas (Gaio, 108): "[...] Gaio – Todo o direito de que usamos diz respeito ou às pessoas ou às coisas ou às ações".

2.2 "PLANO DA VALIDADE" COMO PERFECTIBILIZAÇÃO DO DIREITO

Válido, por seu turno, é o fato previamente desenhado no suporte fático[12] do universo jurídico, que possui atributos adicionais ou complementares, para tornar-se perfeito e vinculante (não deficiente) no universo jurídico. Satisfeitos esses atributos, tem-se o ingresso do fato no segundo plano, que é o da validade jurídica (MARTINS, 2008; MIRANDA, 2000). Nesse segundo degrau ou plano, o sistema de direito positivo pode ser metaforicamente representado por "[...] um círculo com duas partes complementares: numa fica o domínio do válido, noutro o domínio do não válido [...]", que, em arremate, "[...] são subdomínios que tiram seu sentido da contraposição complementar", conforme preleções do jusfilósofo pernambucano (VILANOVA, 2000, p. 303).

O fato, então, é considerado válido juridicamente (MARTINS, 2008), uma vez que passa a constituir, modificar ou extinguir uma relação jurídica entre sujeitos de direito e seus objetos, nos quais recaem os interesses tutelados pelo sistema de direito positivo. Trata-se, em linguagem de Kelsen (1998), de fato que ingressou na ordem do dever ser (*Sollen*), cuja consequência jurídica implica a incontrastável vinculação dos sujeitos envolvidos e seus objetos em determinada relação jurídica, até sua retirada do sistema de direito positivo por alguma causa prevista pelo próprio ordenamento, uma vez que o fato tornou-se relevante juridicamente.

Para que tal relação seja alçada à condição de regra jurídica incontrastavelmente vinculante (perfeita), deverá ostentar os pressupostos de validade (qualidades legais), sob pena de desconstituição jurisdicional por

12 propósito, destacando o aspecto material ou nuclear do suporte fático, ensina-nos o genial mestre: "Elementos necessários do suporte fático. No suporte fático dos negócios jurídicos, hão de estar os elementos necessários a todos os negócios jurídicos, a certa subclasse deles, ou a certa categoria jurídica. Naturalmente, hão de estar, precipuamente, os elementos necessários aos fatos jurídicos, porque negócio jurídico já é subclasse. A capacidade de direito é pressuposto necessário comum a todos os atos jurídicos. A capacidade civil, se falta, torna deficiente o suporte fático e faz nulo [...]. A falta de capacidade de direito determinaria a inexistência do negócio jurídico, porque não seria só deficiente, mas insuficiente, o suporte fático" (MIRANDA, 2000, p. 36).

debilidade do suporte fático. Assim, não basta para fins de validade jurídica a mera existência de sujeitos de direito e deveres e objetos; aqueles devem ser plenamente capazes nas paragens do direito privado, conforme art. 104, inciso I, e estes, lícitos, possíveis, determinados ou, ao menos, determináveis durante a execução da relação jurídica, sob a óptica do art. 104, inciso II, todos do vigente CC.

Transpondo as fronteiras jusprivatistas, além de capazes, os sujeitos têm de ser competentes, em interpretação sistemática do art. 6º, inciso I, e, especialmente, dos arts. 11, 12 e 13 da Lei nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo Federal), bem como do art. 2º, alínea a, da Lei nº 4.717/1965 (Lei da Ação Popular). Do contrário, configura-se vício de nulidade do ato jurídico no regime jurídico público. Dessa maneira, acresçam-se às condições subjetivas impostas pelo sistema de direito positivo outras de ordem objetiva, como qualidades inafastáveis dos objetos de direito, de modo que estes devem ser lícitos, possíveis, determinados ou, ao menos, determináveis, a partir da interpretação do art. 104, inciso II, bem como do art. 106, do CC.

Em resumo, não é por outra razão que, estando presentes os pressupostos de existência[13], torna-se imperioso observar os pressupostos de validade do ato jurídico na esfera jusprivatista, a saber: agente capaz, objeto lícito, possível e determinado ou determinável, sem olvidar a forma prescrita ou não defesa em lei, em face dos interesses particulares envolvidos[14].

13 Resgate-se, novamente, a cláusula revogada do CC de 1916 (Lei nº 3.071/1916), já com ortografia atualizada, porquanto ainda bastante elucidativa para efeito de compreensão de toda a estrutura do direito privado brasileiro: "Art.1º Este Código regula os direitos e obrigações de ordem privada concernentes às pessoas, aos bens e às suas relações" (BRASIL, 1916).

14 A propósito, é importante também revisitar as cláusulas que ensejam a **invalidação do negócio jurídico** no CC vigente, *in verbis*: "Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV - não revestir a forma prescrita em lei; V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção" (BRASIL, 2002).

2.3 "PLANO DA EFICÁCIA" COMO IRRADIAÇÃO DO DIREITO

Em face do traço ternário da teoria pontesiana (MIRANDA, 2000), serão estremadas algumas espécies de maior interesse, das quais se destacam, num terceiro plano jurídico: a) a eficácia normativa; b) a eficácia jurídica; e c) a eficácia fática (ou fenomênica).

Entende-se por eficácia normativa o próprio fenômeno da incidência normativa, de tal sorte que, consolidado o suporte fático (existência), se tem a verificação da sobredita espécie eficacial[15]. Por outro lado, em decorrência da incidência jurídica, a norma jurídica irradia outros efeitos sobre os sujeitos e objetos envolvidos em situações (efeitos unilaterais) ou em relações jurídicas (efeitos bilaterais), como preleciona Martins (2008), que passam a reger-se pelos ditames prescritos no consequente normativo, consistentes em condutas obrigatórias, permitidas ou proibidas, em virtude de um entrelaçamento decorrente de vínculo de implicação (VILANOVA, 1997). Portanto, observa-se outra espécie eficacial: a eficácia jurídica (MARTINS, 2008).

Há, ainda, um terceiro tipo de eficácia, que independe absolutamente do mundo do dever ser, mas pertence ao plano do ser, como potencialidade de ser aplicada e observada em sociedade. Nessa ordem de considerações, elucida o administrativista Martins (2008)[16] que a sobredita eficácia também é denominada por Kelsen (1998) eficácia fática ou fenomênica. Essa espécie não interessa aqui, visto que constitui objeto de estudo afeto à sociologia jurídica[17].

15 Nessa esteira, "a mesma norma, na teoria de Pontes, incidiria tanto sobre o suporte fático perfeito quanto sobre o suporte fático suficiente, mas deficiente" (CASTRO JÚNIOR, 2009, p. 127).

16 Conferir, a propósito, Kelsen (1998, p. 11-12), que ensina com a maestria que, "como a vigência da norma pertence à ordem do dever-ser, e não à ordem do ser, deve também distinguir-se a vigência da norma da sua eficácia, isto é, do fato real de ela ser efetivamente aplicada e observada, da circunstância de uma conduta humana conforme a norma se verificar na ordem dos fatos. Dizer que uma norma vale (é vigente) traduz algo diferente do que se diz quando se afirma que ela é efetivamente aplicada e respeitada, se bem que entre vigência e eficácia possa existir uma certa conexão".

17 Nesses termos, "[...] trata-se, a nosso ver, de conceito peculiar à dimensão sociológica do fenômeno jurídico" (MELLO, 2011).

Assim, resgate-se que o liame argumentativo a ser oportunamente desenvolvido é adstrito à eficácia jurídica. Quanto à temática, elucida Pontes de Miranda (2000)[18] que a sobredita eficácia provém invariavelmente de alguma relação jurídica, de tal sorte que provoca no mundo jurídico a constituição, modificação ou extinção não somente de direitos materiais, mas também de pretensões, ações e exceções processuais.

Em suma, aplicar-se-á a teoria da eficácia jurídica ao estudo do enunciado normativo do art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/1964 (Capítulo II, Das Obrigações e Direitos do Incorporador), cujos efeitos decorrentes da relação jurídica deflagrada pelo negócio jurídico de incorporação imobiliária serão elucidados, no intuito de reforçar as possibilidades de recuperação do crédito dos candidatos à aquisição das unidades autônomas, em caso de falência do incorporador.

3 METÁFORA DOS "PLANOS JURÍDICOS" NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1 "PLANO DA EXISTÊNCIA" DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A propósito da exposição contextual dos planos jurídicos, impende aplicar a sobredita metáfora da escada pontesiana aos requisitos subjetivos e objetivos presentes na lei de condomínio em edificações e incorporações imobiliárias – Lei nº 4.591/1964.

Quanto ao plano da existência, é sujeito de direito e deveres toda e qualquer pessoa natural ou juridicamente constituída conforme o direito privado. Como elementos subjetivos do negócio jurídico de incorporação imobiliária, destacam-se as figuras do incorporador e do candidato à aquisição de unidade autônoma, conforme método de interpretação histórico-evolutivo. No que tange ao incorporador, alerta Caio Mário da Silva Pereira (1997) que a sua figura atravessou os tempos, antes mesmo de qualquer

18 Continuando o prestigioso raciocínio, tem-se: "Essa projeção eficacial do negócio jurídico, no tempo, traça o que se há de entender criado, modificado ou extinto, parecendo-se com a projeção eficacial das leis no tempo, porém sem que se possa tirar dessa parecença qualquer assimilação, menos ainda identificação" (MIRANDA, 2000, p. 34).

tratamento especificamente jurídico, como atualmente se apresenta em nosso ordenamento jurídico. Assim, para fins de imputação de responsabilidade, conforme enunciado do art. 31, *caput*, da Lei nº 4.591/1964, não há mais como negociar, na condição jurídica de incorporador, sem o devido enquadramento subjetivo nas especificidades do enunciado normativo em apreço, sob pena de invalidação judicial, por debilidade do suporte fático.

Já no que diz respeito à existência dos requisitos objetivos, os bens imóveis enquadram-se na categoria ontológica de objetos de direito, sem grandes dificuldades exegéticas.

3.2 "PLANO DA VALIDADE" DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Apenas podem ser incorporadores três grandes grupos subjetivos elencados pela supracitada legislação como requisitos específicos de validade, na inteligência do art. 31, *caput*, alíneas a e b, da Lei nº 4.591/1964, a saber: a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário; b) o construtor; e c) o corretor de imóveis.

O sobredito microssistema é silente quanto às sanções cabíveis aos que não se enquadram subjetivamente nos ditames do referido enunciado normativo, dando azo à atuação temerária de pessoas naturais e jurídicas, na seara da incorporação imobiliária. No entanto, com a aplicação do método sistemático de interpretação, é possível invalidar os negócios jurídicos subjetivamente inquinados, diante das disposições do art. 166, inciso VII, do CC, de tal sorte que o *caput* do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 proíbe-lhe a prática, sem cominar a devida sanção de nulidade absoluta aos que negociarem sem a obrigatória qualificação subjetiva. Trata-se de casuística de nulidade absoluta virtual, a par de precedentes judiciais admitindo a convalidação da

"irregularidade"[19]. Com a devida vênia, o referido precedente colide com as lições imperecíveis de Pontes de Miranda (2000)[20], no sentido de que toda e qualquer nulidade absoluta é inconvalidável, restando impossível convalidar a supracitada "irregularidade" apontada no aresto do colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ, 2000).

Ainda, quanto aos requisitos subjetivos, é lícito asseverar que qualquer sujeito de direito e deveres pode figurar como candidato à aquisição de unidades autônomas, desde que respeitadas as diretrizes gerais pertinentes à capacidade das pessoas naturais e à regularidade de constituição das pessoas jurídicas. Igualmente, quanto aos requisitos ou pressupostos objetivos do negócio, não se vislumbram empecilhos no plano da validade para a perfeita negociação de bens imóveis, em sede de incorporação imobiliária, porquanto tais objetos de direito são lícitos, possíveis, determinados ou, ao menos, determináveis, na inteligência do art. 104, inciso II, do CC. No entanto, no que atina à forma do negócio jurídico de incorporação imobiliária, cabe ao incorporador ater-se às determinações vinculantes do sobredito diploma

19 "CIVIL - CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO - ART. 32 DA LEI 4.591/64. I - A falta de arquivamento determinado pelo Art. 32 da Lei 4.591/64, por si só, não conduz a nulidade nem anulabilidade do compromisso de compra e venda, mormente quando sanada a irregularidade antes de proposta a ação de nulidade contratual; II - Havendo pedido sucessivo de rescisão contratual por fundamentos outros não apreciados pelas instâncias ordinárias, deve a ação prosseguir para que sejam analisados, proferindo-se nova decisão; III - Recurso conhecido e provido, em parte" (STJ, 2000, p. 261). Deveras, o respeitável acórdão faz interpretação sem qualquer referência ao cânone procedimental de interpretação sistemática. Sobre a importância da interpretação sistemática e da associação dos cânones clássicos, ver Freitas (2002, p. 68), que disserta: "Neste diapasão, toda interpretação jurídica (englobando os tradicionais métodos de interpretação – v.g., literal, histórico, teleológico, sociológico), emerge como um só processo tópico e sistemático, que torna imperiosos a viabilização do equilíbrio entre formalismo e pragmatismo, o reconhecimento da impossibilidade do método único e a busca de soluções respeitadoras do ordenamento na sua fecunda dimensão axiológica e em seu caráter histórico não-linear, compreendido como objeto holístico, potencialmente coerente e permeável a evolutivas mutações".

20 Em sentido contrário ao colendo STJ, *in verbis*: "*3. Inconvalidabilidade da nulidade.* A nulidade é inconvalidável: não sobrevém, jamais, validação; salvo se lei nova apanha o mesmo suporte fático, o faz não-deficitário, ou simplesmente anulável, e lhe põe data anterior, o que só é admissível se o direito, feito pelo poder estatal ou pelo poder constituinte, o permite, ou se a lei mesma, que regeu a entrada do suporte fático no mundo jurídico, 'construiu' alguma integração posterior do suporte, atribuindo-lhe efeitos *ex tunc*, o que, em verdade, destoa da boa técnica jurídica" (MIRANDA, 2000, p. 64, grifo do autor).

normativo, para fins de validade dos negócios jurídicos, conforme a literalidade do art. 104, inciso III, do CC, bem como do art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/1964.

Como forma prescrita em lei, o enunciado normativo do art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/1964[21] impõe condições específicas de formalização para o aperfeiçoamento do negócio jurídico de incorporação imobiliária. Dessa maneira, as exigências que se materializam no memorial de incorporação são da substância do ato, ou seja, são condições indispensáveis para a validade do negócio jurídico em comento, na seara imobiliária (GOMES, 2002).

Ad argumentandum tantum, apenas para efeito de corroborar a natureza jurídica da própria incorporação imobiliária como negócio jurídico, Maria Helena Diniz (2003, p. 11)[22] assevera no sentido de que "[...] a incorporação imobiliária é um negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de

21 "Art. 32 O Incorporador *somente poderá* negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste a cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado; b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao Incorporador; c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros; d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída; f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições; g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do Artigo 53 desta lei; h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do Artigo 53, com base nos custos unitários referidos no Artigo 54, discriminando-se também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra; i) discriminação das frações ideais do terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão; j) minuta da futura Convenção do condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações; l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do Artigo 39; m) certidão do instrumento público de mandato, referido no §1º do Artigo 31; n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (Artigo 34); o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos" (BRASIL, 1964, grifo nosso).

22 Também nesse sentido, ver Ruggiero (1997).

unidades autônomas". Assim, com a finalidade de resguardar os direitos dos candidatos à aquisição de unidades autônomas, em face dos interesses econômicos dos incorporadores, existe expressa proibição de negociá-las sem o prévio arquivamento e registro dos documentos comprobatórios indispensáveis, consubstanciados no memorial de incorporação, no Registro de Imóveis[23], da circunscrição do bem imóvel.

Do ponto de vista hermenêutico, impõe-se, com arrimo nas lições de Müller (2010), a aplicação da interpretação gramatical[24], no sentido de limitar ou demarcar o âmbito inicial semântico da conduta do incorporador, de tal sorte que "somente poderá negociar" caso sejam atendidas as formalidades das inúmeras alíneas do enunciado normativo do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, numa verdadeira proibição às práticas informais que possam prejudicar os candidatos à aquisição de unidades autônomas. Por sua vez, no âmbito da pragmática jurídica, vislumbra-se clara presença de modal deôntico proibido, cujo intuito é obter a adesão dos incorporadores aos deveres prescritos nas alíneas do mesmo artigo, com a finalidade de evitar reações incompatíveis com o orador normativo[25].

23 Deve-se ressaltar, por sua vez, a relevância dos serviços registrais e notariais: "Em vista da relevante função exercida pelos notários e oficiais de registro, na outorga de **publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos**, tem-se que os mesmos são dotados de fé pública, mercê da delegação recebida do Estado, que lhe atribuiu a função de instrumentar e registrar de forma legal, os atos jurídicos, autenticando a veracidade e a vontade declarada pelas partes, portando por fé tais atos" (PARIZATTO, 1995, p. 15, grifo do autor).

24 O paradigmático jurista alemão não menospreza a utilidade do método gramatical, uma vez que "[...] *o teor literal demarca fronteiras extremas das possíveis variantes do sentido, i.é, funcionalmente defensáveis e constitucionalmente admissíveis*" (MÜLLER, 2010, p. 74, grifo do autor). A respeito do método gramatical, conferir Schleiermacher (2009). Destarte, o contato inicial do intérprete opera-se mediante análise gramatical das estruturas linguísticas presentes no sistema de direito positivo, como passo inicial do procedimento de compreensão textual.

25 A respeito da relação de **metacomplementaridade**, igualmente há de se destacar as três possíveis reações do ouvinte, a saber: "[...] ou confirmar, ou rejeitar, ou desconfirmar. Confirmação é uma resposta pela qual o ouvinte aceita a definição (compreende e concorda); rejeição é uma resposta pela qual o ouvinte nega a definição (compreende e discorda); desconfirmação é uma resposta pela qual o ouvinte desqualifica (não compreende ou ignora) a definição. A diferença entre a rejeição e desconfirmação está em que, na primeira, o ouvinte, de certo modo, reconhece o orador como autoridade, para depois recusar a definição, enquanto, na segunda, ele age como se o orador não existisse" (FERRAZ JÚNIOR, 2009, p. 57).

Quanto às consequências do descumprimento do enunciado no art. 32 da Lei nº 4.591/1964, é digno de nota o pensamento de Aghiarian (2005), que ora assevera a singela ocorrência de rescisão contratual em razão de culpa do incorporador, da qual decorre a pertinente indenização por perdas e danos, ora corrobora a tese defendida em apreço, ou seja, a de invalidade do negócio jurídico de incorporação imobiliária. Indubitavelmente, deve prevalecer a última posição, em homenagem ao plexo de procedimentos interpretativos consolidados na ciência jurídica (SILVEIRA, 2006).

Superadas as exposições doutrinárias, antes mesmo da proposta de interpretação sistemática deste ensaio, destaque-se importante aresto na jurisprudência pátria com alentado posicionamento da Segunda Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT, 1999), no sentido de compreender a enunciação do artigo supramencionado como norma proibitiva de negociação de unidades autônomas, caso inexistente o registro do memorial de incorporação[26]. Essa posição corrobora que constitui vício formal a ausência de registro e arquivamento do memorial de incorporação imobiliária, como causa comprometedora da perfeição do sobredito negócio jurídico.

Por derradeiro, calha à obviedade que se está diante de típico caso de nulidade absoluta virtual, porquanto, mesmo inexistindo sanção expressa na Lei nº 4.591/1964, permanece a debilidade insanável do suporte fático do negócio jurídico, que enseja a invalidação judicial, com efeitos *ex tunc*, em face do disposto no art. 166, inciso VII, parte final, do CC vigente.

26 "[...] *Ementa: Condomínio. Incorporação. Registro. A ausência do registro da incorporação imobiliária constitui vício, resultando na ineficácia jurídica da promessa de compra e venda, por não estar o incorporador habilitado a negociar as unidades autônomas, uma vez que não satisfez ele as exigências contidas no artigo 32 e seus itens da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.* [...]" (TJDFT, 1999, p. 261, grifo do autor).

3.3 "PLANO DA EFICÁCIA" DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

É imperioso ressaltar que o atendimento aos pressupostos de validade das incorporações imobiliárias, conforme as cláusulas do art. 32, *caput*, e respectivas alíneas, da Lei nº 4.591/1964, enseja a irradiação plena da carga eficacial em eventual necessidade jurídica de recuperação de créditos, em caso de falência do incorporador. De posse do enfoque pragmático elucidado por Castro Júnior (2009)[27] e Ferraz Júnior (2009) e para aferir a carga de irradiação eficacial do regime jurídico de recuperação dos créditos em face do incorporador falido, é essencial observar duas das possíveis condutas que o incorporador pode tomar diante das disposições da lei de condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, quais sejam: a obediência ou a transgressão ao ditame do enunciado normativo constante do art. 32, *caput*, da referida lei.

Obedecida a sobredita prescrição, verifica-se a validação do negócio jurídico e, por conseguinte, deflagra-se o epifenômeno de plenitude da carga eficacial, em eventual recuperação judicial, dos créditos dos subscritores ou candidatos à aquisição de unidades autônomas, em caso de falência do incorporador. Assim sendo, a plenitude de irradiação eficacial nesse negócio jurídico implica a incidência do regime de credores com privilégio especial, da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência (Lei nº 11.101/2005). Corroborando essa tese, assevera Coelho (2011) que são exemplos de credores com "privilégio especial" os subscritores ou candidatos à aquisição de unidade autônoma, em incorporações imobiliárias. Por outro lado, desobedecida a sobredita prescrição, verifica-se a debilidade da carga eficacial em eventual recuperação dos créditos dos candidatos à aquisição das unidades autônomas, em caso de falência, por força da ausência do arquivamento e registro do memorial de incorporação, se houver invalidação judicial do negócio jurídico.

27 Quanto à sua disciplina, "[...] a pragmática, por fim, enfoca o comportamento do emissor e do receptor no processo comunicacional, teorizando sobre a reação verificada diante do signo" (CASTRO JÚNIOR, 2009, p. 32).

Essas variações decorrem da interpretação sistemática, de tal sorte que a validade do negócio jurídico proporciona segurança jurídica, não somente como garantia de conteúdo, como assevera Ávila (2009), mas também como garantia de respeito aos créditos dos subscritores ou candidatos à aquisição de unidades autônomas, ao facilitar o controle do ponto de vista semântico-argumentativo, em caso de decretação de falência do incorporador. Exsurgem desse contexto jurídico as seguintes irradiações eficaciais decorrentes dos diferentes regimes jurídicos de classificação dos créditos em caso de falência do incorporador.

Presentes o arquivamento e o registro de memorial de incorporação, considera-se válido o negócio jurídico de incorporação imobiliária, nas tintas do art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/1964. Por conseguinte, o regime de classificação dos créditos dos subscritores ou candidatos à aquisição de unidades autônomas deve ser o de credores com privilégio especial, conforme inteligência do art. 83, inciso IV, alínea b, da Lei nº 11.101/2005 (TJDF, 1999);

Ausentes, por outro lado, o arquivamento e o registro de memorial de incorporação, verifica-se a possibilidade de invalidação judicial do negócio jurídico em tela e, caso desconstituído, passa-se a incidir o regime jurídico comum de credores quirografários, de acordo com o art. 83, inciso VI, alínea a, da Lei nº 11.101/2005.

Assiste, em suma, aos candidatos a aquisição de unidades autônomas ou aos subscritores provenientes de celebração válida de incorporação imobiliária (art. 32 da Lei nº 4.591/1964) a condição de titulares de créditos privilegiados especiais (art. 43, inciso III, da mesma lei), em face de interpretação sistemática dos dispositivos sobreditos e do art. 83, inciso IV, alínea b, da Lei nº 11.101/2005.

À evidência, a nulidade absoluta que inquina os negócios assim celebrados sem a observância dos requisitos formais do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 gera apenas a possibilidade de reaver o crédito, sem qualquer privilégio especial (credores quirografários). Em síntese, não é possível enxergar, a propósito, o caráter de crédito privilegiado em negócios jurídicos declarados nulos, de pleno direito, em caso de invalidação judicial.

4 CONCLUSÃO

O presente artigo visou à elucidação do instituto da incorporação imobiliária como negócio jurídico, mediante análise dos requisitos subjetivos, objetivos e formais, sem olvidar suas repercussões eficaciais no que diz respeito à recuperação do crédito dos subscritores ou candidatos à aquisição das unidades, em conformidade com a legislação vigente.

Esquadrinharam-se as premissas relativas aos planos jurídicos, a partir da metáfora extraída da teoria pontesiana, para fins de ampla compreensão do tema, em sua estrutura ternária (existência, validade e eficácia jurídicas). Constatou-se, assim, a imperfeição ou debilidade do suporte fático do negócio de incorporação imobiliária, por descumprimento do enunciado normativo do art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/1964, tendo por configurada a nulidade virtual, que, ato contínuo, prejudica a plenitude eficacial da recuperação dos créditos dos subscritores ou candidatos à aquisição de unidades autônomas, em caso de falência do incorporador.

Aplicando o "plano da eficácia" ao estudo do normativo do artigo sobredito, vislumbrou-se a irradiação dos efeitos decorrentes da relação jurídica inerente ao negócio jurídico de incorporação imobiliária. Nesse sentido, ressaltou-se que o atendimento aos requisitos de validade do negócio de incorporação imobiliária, conforme cláusula do art. 32, *caput*, e respectivas alíneas, da Lei nº 4.591/1964, enseja a plenitude da carga eficacial em eventual interesse jurídico de recuperação judicial de créditos em caso de falência do incorporador, em face do regime jurídico de créditos com privilégios especiais. Por outro lado, a eficácia da recuperação dos créditos dos candidatos à aquisição das unidades autônomas ficaria debilitada em caso de falência, frente à violação da vedação presente no enunciado normativo, de sorte a retirar-lhes o regime jurídico de privilégio especial, tornando-os quirografários, após a invalidação do negócio pela via jurisdicional. Calha à obviedade que se trataria de uma incidência de nulidade absoluta virtual, que, ao não se cominar expressamente, fulminaria o negócio jurídico de nulidade, em face do art. 166, inciso VII, parte final, do CC.

Por derradeiro, a nulidade absoluta que inquina o negócio de incorporação imobiliária, sem a observância dos requisitos formais do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, gera apenas a possibilidade de reaver o crédito, sem quaisquer privilégios especiais (credores quirografários), a partir da invalidação negocial pela via judicial.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

ATIENZA, Manuel; RUIZ, Juan. **Las piezas del derecho**: teoría de los enunciados jurídicos. 2. ed. Barcelona: Ariel, 2004.

ÁVILA, Humberto. **Segurança jurídica no direito tributário**: entre a permanência, mudança e realização. 2009. 753 f. Tese (Doutorado em Direito Tributário) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

BEVILÁQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. Rio de Janeiro: Rio, 1975. v. I.

_____. **Teoria geral do direito civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Rio, 1980.

BRASIL. Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, 5 jan. 1916.

_____. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sôbre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

_____. Lei n. 4.717, de 29 de junho de 1965. Regula a ação popular. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 jul. 1965.

_____. Lei n. 9.784, de 29 de janeiro de 1999. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1 fev. 1999.

_____. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

_____. Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 9 fev. 2005.

BRITO, Edvaldo. Nota prévia. In: GOMES, Orlando. **Raízes históricas e sociológicas do Código Civil brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Direitos fundamentais e direito privado**. Tradução de Ingo Wolfgang Sarlet e Paulo Mota Pinto. Coimbra: Almedina, 2009.

CASTRO JÚNIOR, Torquato. **A pragmática das nulidades e a teoria do ato jurídico inexistente**: reflexões sobre metáforas e paradoxos da dogmática privatista. São Paulo: Noeses, 2009.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de direito comercial**: direito de empresa. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 2.

FERRAZ JÚNIOR, Tercio Sampaio. **Teoria da norma jurídica**: ensaio de pragmática da comunicação normativa. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

FREITAS, Juarez. **A interpretação sistemática do direito**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

_____. **Raízes históricas e sociológicas do Código Civil brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

GRAU, Eros Roberto. **Ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

KELSEN, Hans. **Teoria pura do direito**. Tradução de João Baptista Machado. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

LOSANO, Mario G. Derecho turbulento: en busca de nuevos paradigmas en las relaciones entre derechos nacionales y normativas supraestatales. **Doxa**, v. 28, p. 159-182, 2005.

MARTINS, Ricardo Marcondes. **Efeitos dos vícios do ato administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2008.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da eficácia, 1ª parte. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Campinas: Bookseller, 2000. v. 4.

MÜLLER, Friedrich. **Metodologia do direito constitucional**. Tradução de Peter Naumann. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

NIETZSCHE, Friedrich Wilhelm. **A vontade de poder**. Tradução de Marcos Sinésio Pereira Fernandes e Francisco José Dias de Moraes. Rio de Janeiro: Contraponto, 2008.

PARIZATTO, João Roberto. **Serviços notariais e de registro**. Brasília, DF: Brasília Jurídica, 1995.

PEDROSA, Ronaldo Leite. **Direito em história**. 3. ed. Nova Friburgo: Imagem Virtual, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Introdução. In: BEVILÁQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. Rio de Janeiro: Rio, 1975. v. I.

_____. **Condomínio e incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

RUGGIERO, Biasi. **Questões imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

SCHLEIERMACHER, Friedrich Daniel E. **Hermenêutica**: arte e técnica de interpretação. Tradução de Celso Braida. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2009.

SILVEIRA, Alípio. Os métodos de interpretação da lei em nosso supremo tribunal. In: NADER, Paulo (Coord.). **Revista forense comemorativa** – 100 anos. Rio de Janeiro: Forense, 2006. v. 2.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Recurso Especial 175903 MG 1998/0039349-8. Relator: Waldemar Zveiter. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 1 ago. 2000.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS (TJDFT). AgIn 1998.00.2.000124-9. Relator: Hermenegildo Gonçalves. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 22, nº 46, p. 261-263, jan./jun. 1999.

VILANOVA, Lourival. **As estruturas lógicas e o sistema do direito positivo**. São Paulo: Max Limonad, 1997.

_____. **Causalidade e relações no direito**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

VON LIGHENTAL, K. S. Zacharie. **Cours de droit civil français**. Strasbourg: Libraire-éditeur, 1839. v. 2.

Correspondência | Correspondence:

Noel de Oliveira Bastos
Universidade Potiguar – UnP, Av. Roberto Freire, 1684, Bairro Capim Macio, CEP 59.082-400. Natal, RN, Brasil.
Fone: (84) 3215-1234.
Email: noelbastos@unp.br

Recebido: 09/07/2013.
Aprovado: 23/10/2013.

Nota referencial:

BASTOS, Noel de Oliveira; BASTOS, Noel Pinheiro. Incorporação imobiliária: da metáfora dos "planos jurídicos" às suas repercussões eficácias. **Revista Direito e Liberdade**, Natal, v. 15, n. 3, p. 117-140, set./dez. 2013. Quadrimestral.