

A CONSTITUCIONALIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Função social, proteção do adquirente e segurança jurídica nos contratos de empreendimentos habitacionais

Mayara Paschoal Mendes Pereira

Este estudo tem como objetivo examinar os efeitos da constitucionalização do Direito Privado sobre os contratos de incorporação imobiliária, com ênfase na proteção jurídica do adquirente e na efetivação da função social da propriedade como elementos estruturantes da segurança contratual. A relevância do tema decorre do agravamento do déficit habitacional no Brasil e do aumento expressivo de litígios envolvendo contratos de incorporação, o que evidencia a necessidade de reinterpretação das normas privadas à luz dos princípios constitucionais. A incorporação imobiliária, disciplinada pela Lei nº 4.591/1964, desempenha papel essencial no desenvolvimento urbano e no acesso à moradia, mas também apresenta desafios quanto à tutela do consumidor, à efetividade da função social e à prevenção de litígios. Sob a ótica constitucional, o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade repercutem diretamente na interpretação e aplicação das normas privadas, impondo limites à autonomia da vontade e fortalecendo a proteção de adquirentes em situação de vulnerabilidade contratual. O problema central da pesquisa consiste em compreender como a constitucionalização do Direito Privado influencia a estrutura e a interpretação dos contratos de incorporação imobiliária, promovendo o equilíbrio entre a autonomia privada dos incorporadores e a proteção jurídica dos adquirentes em situação de vulnerabilidade. O referencial teórico fundamenta-se em autores como Gustavo Tepedino e Judith Martins-Costa, cujas contribuições abordam a incidência dos princípios constitucionais nas relações privadas, com destaque para a função social dos contratos e a busca por equilíbrio e justiça nas obrigações contratuais. A pesquisa adota abordagem qualitativa, com método bibliográfico e análise documental. São examinadas obras doutrinárias, dispositivos legais e decisões jurisprudenciais recentes, com o objetivo de identificar os impactos da aplicação dos princípios constitucionais nas relações contratuais de incorporação imobiliária. A análise qualitativa considerou não apenas a doutrina clássica, mas também decisões recentes do STJ que consolidam a função social da propriedade e do contrato. Os resultados indicam que a constitucionalização do Direito Privado não se limita a restringir a autonomia contratual, mas contribui para a construção de relações jurídicas mais equilibradas, pautadas pela confiança legítima, pela segurança e pela concretização da função social da propriedade e dos contratos. Nesse sentido, os contratos de incorporação imobiliária não podem ser vistos apenas como negócios jurídicos voltados ao lucro, mas como instrumentos de realização de direitos fundamentais, contribuindo para o acesso à moradia e para o desenvolvimento urbano sustentável.

Palavras-chave: incorporação imobiliária; constitucionalização do direito privado; função social; segurança jurídica; contratos.

Referências

a) Livros

MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

b) Leis

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, 21 dez. 1964.