

O DUE DILIGENCE COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA JURÍDICA NAS VENDAS NA PLANTA POR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

DUE DILIGENCE AS AN INSTRUMENT OF LEGAL CERTAINTY IN OFF-PLAN SALES THROUGH REAL ESTATE DEVELOPMENT

DUE DILIGENCE COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS VENTAS SOBRE PLAN POR PARTE DE UNA SOCIEDAD INMOBILIARIA

 <https://doi.org/10.56238/arev7n11-020>

Data de submissão: 04/10/2025

Data de publicação: 04/11/2025

Lucas Campos Ferreira

Pós-graduado latu sensu em Economia e Filosofia pela Faculdade Metropolitana do Estado de São Paulo (FAMEESP). Graduado em Criminologia pela Universidade Anhanguera. Graduando em Direito pela Universidade Vale do Rio Doce. Bolsista da Fundação Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais, com vínculo à Universidade Vale do Rio Doce. Integrante do Núcleo Interdisciplinar de Educação, Saúde e Direitos (NIESD) do Mestrado Em Gestão Integrada do Território Governador Valadares. Minas Gerais. Brasil
E-mail: lucas.ferreira2@univale.br

Thiago Cardoso de Castro

Mestrando em Gestão Integrado do Território (UNIVALE). Professor da Univale, no curso de Direito. Graduado em Direito pela Faculdade de Direito Vale do Rio Doce. Pós-graduado em Direito Penal /Processual Penal; Direito Eleitoral /Processual Eleitoral, pela mesma instituição; e Direito Civil e Processual Civil, também pela Fadivale. Governador Valadares. Minas Gerais. Brasil
Advogado. Procurador da Fazenda Municipal de Governador Valadares
E-mail: thiago.castro@univale.br

RESUMO

O presente artigo analisa a relação entre incorporação imobiliária e segurança jurídica nas vendas “na planta”, sob a perspectiva do due diligence imobiliário. Examina-se como a diligência prévia e contínua atua como instrumento de governança jurídica preventiva, capaz de mitigar riscos, promover transparência e equilibrar as relações entre incorporador e adquirente. Fundamentado em pesquisa dedutivo-analítica e qualitativa, o estudo combina análise dogmática da Lei nº 4.591/1964 e diplomas correlatos com revisão doutrinária e prática de mercado. Conclui-se que o due diligence, ao incorporar os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proteção da confiança legítima, transcende sua origem técnica e consolida-se como verdadeiro dever jurídico de diligência. Assim, redefine o paradigma da segurança jurídica no direito imobiliário, transformando a informação e a prudência em elementos estruturantes de um modelo ético e sustentável de governança contratual preventiva.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária. Due Diligence. Segurança Jurídica. Boa-fé Objetiva. Governança Contratual.

ABSTRACT

This article examines the relationship between real estate development and legal certainty in off-plan property sales through the lens of real estate due diligence. It investigates how pre-contractual and continuous diligence operates as an instrument of preventive legal governance, mitigating risks, promoting transparency, and balancing the relationship between developers and purchasers. Based on a deductive-analytical and qualitative methodology, the study combines a dogmatic analysis of Law No. 4.591/1964 and related legislation with specialized literature and market practices. The findings demonstrate that due diligence, by incorporating the principles of good faith, social function of the contract, and protection of legitimate trust, transcends its technical origins to become a genuine legal duty of diligence. Thus, it redefines the paradigm of legal certainty in real estate law, transforming information and prudence into structural elements of an ethical and sustainable model of preventive contractual governance.

Keywords: Real Estate Development. Due Diligence. Legal Certainty. Good Faith. Contractual Governance.

RESUMEN

Este artículo analiza la relación entre la promoción inmobiliaria y la seguridad jurídica en las ventas sobre plano, desde la perspectiva de la due diligence inmobiliaria. Se examina cómo la debida diligencia previa y continua actúa como un instrumento de gobernanza jurídica preventiva, capaz de mitigar riesgos, promover la transparencia y equilibrar las relaciones entre promotor y adquirente. Basado en una investigación deductiva-analítica y cualitativa, el estudio combina el análisis dogmático de la Ley nº 4.591/1964 y diplomas relacionados con la revisión doctrinal y la práctica de mercado. Se concluye que la debida diligencia, al incorporar los principios de la buena fe objetiva, la función social del contrato y la protección de la confianza legítima, trasciende su origen técnico y se consolida como un verdadero deber jurídico de diligencia. Redefine así el paradigma de la seguridad jurídica en el derecho inmobiliario, transformando la información y la prudencia en elementos estructurantes de un modelo ético y sostenible de gobernanza contractual preventiva.

Palabras clave: Desarrollo Inmobiliario. Due Diligence. Seguridad Jurídica. Buena Fe Objetiva. Gobernanza Contractual.

1 INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária, fenômeno jurídico-empresarial complexo, representa uma das manifestações mais expressivas da convergência entre o Direito Civil, o Direito Empresarial, o Direito do Consumidor e o Direito Urbanístico contemporâneos. Esse fenômeno, disciplinado pela Lei nº 4.591/1964 e por diplomas posteriores, como as Leis nº 10.931/2004 e nº 13.786/2018, traduz a materialização de um empreendimento coletivo que, além de expressar atividade econômica de grande impacto social, demanda elevado grau de segurança jurídica e transparência nas relações contratuais.

Enquanto instrumento de concretização do direito à moradia e vetor de desenvolvimento urbano sustentável, a incorporação transcende a mera execução de obras para assumir natureza institucional e econômica, marcada pela pluralidade de agentes, contratos e riscos. O crescimento exponencial das vendas de unidades “na planta” — isto é, de imóveis cuja construção ainda se encontra em curso — evidencia a transformação estrutural do mercado imobiliário brasileiro, no qual o incorporador tornou-se mediador essencial entre o capital investidor, o crédito bancário e o consumidor final. Nesse cenário, a segurança jurídica não se restringe a um imperativo normativo, mas converte-se em verdadeiro pressuposto de confiança social, legitimando o sistema de produção habitacional e o próprio equilíbrio das relações contratuais.

É nesse contexto que se insere o presente estudo, cujo eixo analítico é a relação entre incorporação imobiliária e segurança jurídica nas vendas na planta, examinada à luz do instituto do *due diligence* imobiliário. Trata-se de investigação teórico-empírica que articula o domínio técnico do Direito Registral, Imobiliário, Contratual e Consumerista com a dimensão axiológica dos princípios estruturantes do ordenamento — notadamente, a boa-fé objetiva, a função social do contrato e a proteção da confiança legítima. O problema central que orienta a pesquisa consiste em indagar: em que medida o *due diligence* imobiliário pode servir como instrumento de efetivação da segurança jurídica nas incorporações imobiliárias, promovendo o equilíbrio das relações contratuais e prevenindo a vulnerabilidade do adquirente nas vendas na planta?

A relevância dessa indagação manifesta-se diante da recorrência de litígios envolvendo inadimplementos contratuais, atrasos na entrega de obras, insolvência de incorporadores e controvérsias sobre restituição de valores. Tais conflitos revelam a insuficiência da tutela repressiva tradicional e a urgência de se fortalecer o plano pré-contratual como instância de prevenção e governança jurídica. Nesse sentido, o *due diligence* — originário da tradição anglo-saxônica de auditoria e controle preventivo de riscos —, ao ser transplantado para o contexto jurídico brasileiro, adquire nova dimensão: a de um dever jurídico de prudência e lealdade negocial, mediante o qual as partes identificam e mitigam riscos jurídicos, registrais, fiscais e patrimoniais, convertendo a

informação em categoria de justiça contratual. Mais do que uma técnica de auditoria, o *due diligence* configura-se como expressão operativa da boa-fé, concretizando o dever de cooperação e o princípio da transparência nas relações obrigacionais.

O objetivo geral deste estudo é analisar a relevância do *due diligence* como instrumento de governança e gestão jurídica nas incorporações imobiliárias, com vistas a garantir a segurança negocial e a efetividade dos direitos dos adquirentes. Como objetivos específicos, propõe-se:

- (i) identificar os elementos constitutivos e os efeitos jurídicos da incorporação imobiliária no ordenamento brasileiro;
- (ii) delinear o conceito, as modalidades e o alcance jurídico do *due diligence*, com ênfase em sua vertente imobiliária;
- (iii) examinar o papel da diligência prévia nas vendas “na planta” e sua relação com o regime do patrimônio de afetação; e
- (iv) avaliar a contribuição do *due diligence* para o fortalecimento da boa-fé, da transparência e da confiança nas relações imobiliárias.

A justificativa teórica e prática decorre da constatação de que o sistema de proteção ao adquirente, embora normativamente robusto, apresenta vulnerabilidades estruturais diante da assimetria informacional e econômica que caracteriza o mercado imobiliário. O comprador de imóvel na planta, em regra, encontra-se em posição de hipossuficiência técnica e fática, depositando confiança na idoneidade do incorporador e na regularidade documental do empreendimento. O *due diligence*, ao introduzir uma metodologia de análise prévia e contínua, reforça a segurança jurídica objetiva e reconfigura a ética contratual, convertendo o dever de diligência em um dever jurídico positivo, pautado pela prudência, pela transparência e pela lealdade recíproca.

No plano metodológico, adota-se uma abordagem dedutivo-analítica e qualitativa, estruturada em três eixos complementares:

- (i) análise dogmática do ordenamento jurídico, com especial enfoque na Lei nº 4.591/1964 e suas alterações, bem como no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor;
- (ii) revisão bibliográfica de doutrina clássica e contemporânea, nacional e estrangeira, sobre incorporação e *due diligence*; e
- (iii) exame hermenêutico das relações entre boa-fé, diligência e segurança jurídica sob a ótica da principiologia civil-constitucional.

A pesquisa tem caráter teórico-empírico, ao correlacionar fundamentos abstratos com práticas concretas do mercado imobiliário brasileiro, buscando demonstrar os reflexos da diligência na tutela do adquirente e na sustentabilidade das operações de incorporação.

Parte-se da hipótese de que o *due diligence* imobiliário, compreendido como dever jurídico pré-contratual de natureza objetiva, redefine o paradigma da segurança jurídica no Direito Imobiliário, deslocando-o de uma perspectiva formalista para uma concepção funcional, preventiva e ética. Tal deslocamento traduz o amadurecimento do direito privado brasileiro diante das novas demandas econômicas e sociais, aproximando o sistema jurídico da noção de governança contratual preventiva, em consonância com a função social do contrato e a boa-fé objetiva.

Por conseguinte, a incorporação imobiliária deixa de se configurar apenas como operação técnica de engenharia e registro para se afirmar como processo jurídico de confiança, em que a informação, a diligência e a boa-fé se tornam não apenas garantias individuais, mas expressões de cidadania contratual e de modernização institucional do Direito Imobiliário brasileiro.

2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária configura-se como atividades complexas e relevantes do direito civil e empresarial contemporâneo, sendo definida pela Lei nº 4.591/1964 como a atividade exercida com o propósito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjuntos de edificações compostos por unidades autônomas. Trata-se de um negócio jurídico plurilateral, cuja finalidade precípua é a produção e comercialização de unidades imobiliárias sob o regime de condomínio, geralmente o condomínio edilício (Verosa; Well, 2021), caracterizado pela conjugação de propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas e copropriedade nas áreas comuns (Rizzato, 2021; Chalhub, 2010; Scavone Jr, 20252025).

A Lei nº 4.591/1964, complementada por diplomas posteriores, como a Lei nº 10.931/2004 (Brasil, 2004) e a Lei nº 13.786/2018 (Brasil, 2018), que promoveram alterações significativas tanto na Lei de Incorporações quanto no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e em outras normas correlatas (inclusive a NBR 12.721), constitui o arcabouço jurídico fundamental que disciplina a incorporação imobiliária. Trata-se de uma atividade intrinsecamente vinculada à construção civil, mas que transcende a mera acepção etimológica de “incorporar”, adquirindo relevância jurídica própria ao instituir um sistema normativo que viabiliza a formação de copropriedade organizada em favor de múltiplos adquirentes (Rizzato, 2021; Chalhub, 2010).

A incorporação é economicamente um empreendimento que consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, geralmente mediante a venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá. Daí a necessidade que tem o incorporador de colocar no mercado imobiliário certo número de apartamentos, que promete construir, com as entradas dos promitentes-compradores e, não raro, com o financiamento obtido de um estabelecimento de crédito (Gomes, 2004, p. 256).

A incorporação possui, portanto, natureza empresarial e finalidade lucrativa, sendo o retorno econômico a contrapartida legítima pelos riscos assumidos pelo empreendedor, cuja atuação envolve tanto a gestão de capitais quanto a coordenação de agentes técnicos, jurídicos e financeiros (Pereira, 2014).

O incorporador é protagonista desta operação jurídica. Caracteriza-se como a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, ainda que não execute diretamente a construção, compromete-se ou efetiva a venda de frações ideais de terreno, com o objetivo de vinculá-las às futuras unidades autônomas que comporão o edifício (Pereira, 2014; Almeida, 2008; Aghiarian, 2011). Sua função é planejar, coordenar e conduzir todas as fases da incorporação, responsabilizando-se integralmente pela entrega da obra no prazo certo e determinado, preço e condições estipulados contratualmente (Silva, 2021; Rizzato, 2021; Chalhub, 2010).

A lei é expressa ao delimitar os legitimados a promover a incorporação, conferindo-lhes responsabilidades específicas. Podem assumir essa iniciativa: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário (desde que com título registrado e irrevogável que atenda aos requisitos do art. 32, alínea “a”), o construtor, o corretor de imóveis (munido de mandato público com poderes especiais) e, ainda, o ente federativo imitido na posse em processo de desapropriação (Silva, 2021; Rizzato, 2021; Chalhub, 2010). Nos casos em que o incorporador seja o construtor ou o corretor, o proprietário do terreno figura como responsável solidário, devendo a procuração ser outorgada por instrumento público, irrevogável e com poderes específicos para alienação das frações ideais. Essa responsabilidade solidária se estende, inclusive, aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras (Rizzato, 2021; Silva, 2021).

O registro da incorporação representa o marco jurídico decisivo para a segurança do empreendimento e a proteção dos adquirentes. A Lei nº 4.591/1964 estabelece que o incorporador somente poderá negociar unidades autônomas após arquivar, no cartório competente de Registro de Imóveis, toda a documentação legal exigida, cujo conjunto forma o Memorial de Incorporação. A ausência desse registro configura omissão grave, tipificada como crime contra a economia popular, nos termos do art. 65,

É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações. PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinqüenta vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de emprêsa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de emprêsa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados (Brasil, 1964).

Assim, o registro da incorporação, realizado na matrícula do terreno onde será erigida a edificação, assume caráter constitutivo e finalístico, pois define a destinação jurídica específica do imóvel — qual seja, a instituição de um condomínio edilício — e vincula as frações ideais do terreno às futuras unidades autônomas, assegurando ao adquirente a certeza de estar negociando sobre coisa certa e juridicamente existente (Mezzari, 1996). Trata-se do ato que confere legitimidade, publicidade e eficácia ao empreendimento, tornando o incorporador apto a promover a alienação das unidades.

A documentação exigida pelo artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, comumente denominada Memorial de Incorporação, constitui um dossier técnico-jurídico, de consulta pública, que deve refletir a plena higidez formal e material do projeto. O memorial deve conter, entre outros elementos: o título de propriedade do terreno ou a promessa de compra e venda irrevogável e irretratável devidamente registrada; as certidões negativas fiscais e judiciais relativas ao imóvel, aos alienantes e ao incorporador; o histórico vintenário dos títulos de propriedade; o projeto arquitetônico e estrutural aprovado pelos órgãos competentes; o cálculo detalhado das áreas, incluindo as de uso comum; a avaliação do custo global da obra; a discriminação das frações ideais correspondentes às unidades autônomas; a minuta da futura convenção de condomínio; e, se houver, a declaração expressa de prazo de carência.

O prazo de carência, instituto facultativo previsto na própria lei, representa o período dentro do qual o incorporador pode desistir do empreendimento caso as condições de viabilidade econômico-financeira não se confirmem, obrigando-se, nesse caso, à restituição integral das quantias recebidas dos adquirentes (Chalhub, 2010). O registro da incorporação possui validade de 180 dias, findo o qual o incorporador somente poderá prosseguir nas negociações mediante a averbação da atualização das certidões e dos documentos cujo prazo de validade tenha expirado, conforme prescreve o art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

Uma vez formalizada a incorporação, constituem-se as obrigações recíprocas entre incorporador e adquirentes. O contrato de incorporação, que pode adotar diferentes regimes construtivos — empreitada a preço fixo ou reajustável, administração, preço de custo ou construção direta (Rizzato, 2021; Lima, 1998) — é regido integralmente pela Lei nº 4.591/1964, diploma que,

em harmonia com o Código de Defesa do Consumidor (CDC), atua como um sistema de proteção antecipada do adquirente, assegurando equilíbrio, transparência e previsibilidade à relação contratual.

Ao incorporador incumbem obrigações legais de natureza objetiva, destinadas à tutela do comprador e à salvaguarda da confiança no empreendimento. Entre as mais relevantes, destaca-se a responsabilidade civil pela execução da incorporação, compreendendo a obrigação de indenizar os adquirentes ou compromissários pelos prejuízos decorrentes da não conclusão ou do atraso injustificado da obra. Trata-se de responsabilidade objetiva e de resultado, da qual o incorporador apenas se exonera mediante comprovação de causa alheia à sua conduta, podendo exercer ação regressiva contra o construtor quando demonstrada a culpa deste. Ademais, o incorporador deve prestar informações periódicas e escritas aos adquirentes, ao menos semestralmente, sobre o andamento da obra, bem como, após a conclusão, averbar a construção, individualizar as unidades e promover a transmissão da propriedade aos adquirentes.

Em contrapartida, o adquirente é titular de direitos protetivos, dentre os quais se destaca o direito de receber o contrato definitivo no prazo máximo de sessenta dias após o término do prazo de carência, bem como a irretratabilidade e irrevogabilidade da promessa de compra e venda (Chalhub, 2010).. Ainda, a lei faculta ao adquirente averbar no Registro de Imóveis qualquer documento preliminar de ajuste — inclusive uma simples carta-proposta —, o que lhe confere direito real oponível a terceiros, além do direito de exigir a outorga compulsória do contrato correspondente, prevenindo a negativa de transferência por parte do incorporador (Jacomino, 2000; Salles, 2008, Montes, 2005).

Com vistas à fiscalização e à defesa coletiva dos adquirentes, a Lei nº 4.591/1964 instituiu a Comissão de Representantes, órgão destinado a acompanhar e fiscalizar a execução da obra e a gestão dos recursos financeiros aplicados pelo incorporador, reforçando a transparência e a responsabilidade na condução do empreendimento.

Todavia, a experiência prática demonstrou que, apesar de seu conteúdo protetivo, o regime original da Lei de Incorporações revelou-se insuficiente para resguardar plenamente o patrimônio dos adquirentes, sobretudo diante de episódios emblemáticos de colapso empresarial, como o “*caso Encol*”¹. A falência de grandes incorporadoras evidenciou a vulnerabilidade estrutural dos compradores, cujos pagamentos, muitas vezes, eram desviados de sua finalidade, e cujos imóveis,

¹ O caso Encol foi um escândalo imobiliário brasileiro em que a construtora Encol S.A., fundada nos anos 1960, faliu em 1999 deixando milhares de investidores e compradores de imóveis na planta com prejuízos bilionários. A empresa praticava má gestão e utilizava recursos de novos clientes para custear obras anteriores, configurando fraude financeira. O episódio resultou em processos judiciais complexos, investigações criminais contra executivos e motivou maior fiscalização do setor, incluindo a criação de mecanismos legais para proteger consumidores e garantir a entrega de imóveis.

ainda em construção, eram indevidamente integrados à massa falida, sendo submetidos à execução por credores estranhos ao empreendimento.

Em resposta a essa crise de confiança e à necessidade de reforçar a tutela patrimonial do adquirente, a Lei nº 10.931/2004 introduziu o regime do Patrimônio de Afetação, marco normativo que transformou profundamente a incorporação imobiliária brasileira. Tal regime, de adesão facultativa, permite ao incorporador segregar o terreno, as acessões, os bens e os direitos vinculados ao empreendimento, bem como as receitas provenientes das vendas e dos financiamentos, apartando-os de seu patrimônio geral. Essa blindagem patrimonial, formalizada mediante averbação do termo de afetação na matrícula do imóvel, garante que o patrimônio afetado responda exclusivamente pelas obrigações vinculadas à incorporação, conferindo-lhe autonomia jurídica e contábil.

A principal característica do Patrimônio de Afetação é sua incomunicabilidade: o empreendimento não se confunde com o patrimônio geral do incorporador e não se sujeita à massa falida em caso de insolvência (Scavone Jr, 2025; Pereira, 2014). Para assegurar essa segregação, a lei exige contabilidade própria, conta bancária exclusiva e controle rigoroso da aplicação dos recursos, que devem ser destinados exclusivamente à conclusão da obra e à entrega das unidades (Rizzato, 2021). Não obstante, o incorporador mantém responsabilidade pessoal e ilimitada pelos danos causados ao patrimônio afetado, não se exonerando de eventual má gestão ou desvio de finalidade.

Esse regime fortalece sobremaneira o papel da Comissão de Representantes, a quem compete, em caso de falência ou paralisação injustificada da obra, assumir a administração da incorporação, prosseguindo autonomamente com a construção mediante utilização das receitas vinculadas, sem necessidade de intervenção judicial falimentar. Trata-se de um mecanismo que, ao conjugar eficiência administrativa e proteção jurídica, permite a continuidade do empreendimento e a efetiva entrega das unidades aos adquirentes. A extinção do patrimônio de afetação ocorre com a averbação da construção no Registro de Imóveis, o registro das escrituras de aquisição em nome dos compradores e a quitação integral das obrigações junto à instituição financeira eventualmente financiadora.

Embora represente um dos mais relevantes avanços legislativos em matéria de proteção patrimonial, o instituto da afetação não está imune a críticas. A discricionariedade de sua adoção, conferida ao incorporador, é apontada pela doutrina como ponto de fragilidade, por deixar ao arbítrio do empreendedor a efetivação de uma medida que, em essência, visa à proteção do consumidor. Além disso, as obrigações inerentes ao próprio empreendimento — como créditos fiscais, trabalhistas (Ramos, 2012) e obrigações de financiamento — permanecem suportadas pelo patrimônio afetado, o que, em situações de crise, pode comprometer parcialmente a finalidade protetiva do regime. A inércia ou má gestão da Comissão de Representantes, somada à complexidade da administração autônoma de

obras em andamento, revela que, embora o instituto seja avançado, a vulnerabilidade do adquirente permanece como desafio estrutural.

Em síntese, a incorporação imobiliária, enquanto negócio jurídico que coordena bens, atividades e agentes com vistas à produção e comercialização coletiva de edificações, exige elevado grau de formalismo e observância estrita das normas legais e registrais. Sua plena consumação somente se dá quando o incorporador conclui a construção, obtém o habite-se municipal, averba a obra, individualiza as unidades autônomas e promove a abertura de matrículas em nome dos adquirentes. A partir desse momento, e com a instituição formal do condomínio edilício, encerra-se a atividade típica de incorporação, passando o titular das unidades remanescentes a exercer apenas atos de alienação como proprietário comum (Venosa; Well, 2021).

O sistema jurídico delineado em torno da Lei nº 4.591/1964 e suas alterações subsequentes traduz, assim, uma trajetória evolutiva orientada pela busca do equilíbrio contratual e da proteção patrimonial do adquirente, afirmando a incorporação imobiliária como um instrumento de desenvolvimento urbano e segurança negocial, pilar indispensável à consolidação da ordem econômica e social em uma sociedade baseada na confiança e na juridicidade das relações privadas.

Dadas essas bases elementares sobre a incorporação imobiliária e seus aspectos gerais, é possível avançar para a compreensão do *due diligence*, instituto que se apresenta como desdobramento natural e indispensável da própria racionalidade jurídica que estrutura o mercado imobiliário contemporâneo. Se a incorporação constitui o núcleo organizador da atividade edificatória e de comercialização de unidades autônomas, o *due diligence* representa a consciência crítica e preventiva dessa atividade, operando como instrumento de controle da legalidade, da boa-fé e da transparência nas relações negociais.

3 DUE DILIGENCE

O dever de *due diligence* ou *duas etapas de diligência* tem suas raízes no direito romano, originando-se do princípio da *diligentia quam suis rebus* (Rocha, 2012), expressão que aludia ao zelo que cada pessoa deveria aplicar na condução de seus próprios negócios. A doutrina romana também reconhecia outras formas de diligência, como a *diligentia exactissima* e a *diligentia boni patrisfamilias*, que correspondiam, respectivamente, a um cuidado minucioso e ao padrão de prudência esperado do chefe de família, responsável pela boa administração de seus bens e interesses (Lajoux; Elson, 2000).

Com o desenvolvimento do direito nos países de *common law*, o conceito evoluiu e passou a ser conhecido como *due diligence*, especialmente nos Estados Unidos, após a promulgação do

Securities Exchange Act de 1934. Essa legislação surgiu com o objetivo de responsabilizar aqueles que ofertassem ações no mercado com base em informações falsas ou imprecisas, introduzindo o *due diligence* no contexto empresarial para identificar ofertantes e promover maior transparência nas negociações de valores mobiliários (Rocha, 2012; Burke, 2000).

O *Securities Exchange Act* foi uma resposta direta à crise financeira provocada pela quebra da Bolsa de Nova Iorque em 1929. De acordo com suas disposições, os diretores, conselheiros e demais agentes de companhias de capital aberto — responsáveis pela emissão de títulos e valores mobiliários —, bem como terceiros envolvidos em ofertas públicas, deveriam responder pela veracidade das informações prestadas perante a SEC (*Securities and Exchange Commission*) (Leão, 2012; Rocha, 2012; Burke, 2000). Dessa forma, o *due diligence* passou a ser concebida como um instrumento preventivo, garantindo que informações estratégicas, contábeis, jurídicas e financeiras fossem verificadas antes de qualquer operação.

Neste contexto, o *due diligence* é conduzida antes da formalização de um contrato e desempenha um papel para assegurar que o acordo esteja em conformidade com as expectativas e interesses das partes envolvidas, conforme destaca Gordon Bing (2008, p.1),

Due diligence é normalmente conduzida após a celebração de um acordo preliminar e antes da assinatura de um contrato vinculante. Ela também constitui etapa essencial na preparação de memorandos de colocação privada e de documentos relacionados à emissão de valores mobiliários. As cláusulas do contrato final podem ser alteradas — ou até mesmo rescindidas — em função dos resultados obtidos no processo de *due diligence*. O período destinado à realização do *due diligence* é geralmente negociado entre as partes e representa um fator crítico no planejamento e na organização do programa como um todo. Os investidores buscam conhecer o máximo possível sobre o negócio, especialmente eventuais problemas ou defeitos relevantes, embora estejam sujeitos a limitações de pessoal, custo, tempo e outros fatores práticos².

O alcance do processo varia conforme o tipo de contrato e, principalmente, em razão do seu objeto, sendo essencial compreender que não se trata de uma análise superficial, mas de um exame detalhado e criterioso de informações relevantes para o negócio. Por se tratar de uma etapa prévia à formalização contratual, o *due diligence* possui natureza preventiva, pois a análise detalhada de dados estratégicos, contábeis, jurídicos, financeiros e operacionais pode influenciar diretamente o resultado das tratativas entre as partes (Howson, 2017; Ustároz, 2010). Assim, ao antecipar riscos e identificar

² No original: *Due diligence* is typically conducted after reaching a preliminary agreement and before executing a binding contract. It also serves as essential preparation for private placement memorandums and documents related to the issuance of securities. The terms of the final contract may be modified—or even terminated—depending on the findings of the due diligence process. The duration of the due diligence period is generally negotiated between the parties and represents a critical factor in planning and organizing the overall program. Investors seek to learn as much as possible about the business, particularly any major issues or defects, yet they are often constrained by personnel, cost, time, and other practical limitations. (2008, p.1)

potenciais inconsistências ou vulnerabilidades, o processo contribui para a mitigação de conflitos futuros e para a tomada de decisões mais conscientes.

Dentro da Teoria dos Contratos, o *due diligence* é reconhecida como um instrumento eficaz de prevenção de litígios e problemas contratuais. Segundo Sales (2016), essa prática consolidou-se como recurso estratégico, tanto em operações de investimento quanto em processos de aquisição empresarial, permitindo que os contratantes conheçam de forma aprofundada a situação real do objeto de negociação, evitando surpresas indesejadas e custos inesperados. Nesse sentido, o *due diligence* protege os interesses do investidor ou comprador, promovendo maior transparência e segurança jurídica para todas as partes envolvidas, fortalecendo a confiança mútua nas relações comerciais.

O *due diligence* é, para tanto, um procedimento pré-contratual amplamente empregado para examinar a situação de uma empresa em operações societárias — como fusão, aquisição, cisão ou incorporação — e seu alcance vai além da simples análise documental. Trata-se de um processo sistemático, voltado à coleta, organização e avaliação de informações estratégicas, financeiras e legais, possibilitando compreensão clara do perfil operacional, contábil e jurídico da entidade analisada (Sales, 2016; Leão, 2012). A partir dessa verificação, é possível identificar eventuais falhas administrativas, ausência de padrões mínimos de governança corporativa ou de controles internos eficazes, bem como riscos que poderiam comprometer o sucesso da operação.

Existem múltiplas modalidades de *due diligence*, adaptadas a diferentes contextos negociais, incluindo financeira, jurídica, imobiliária (Rocha, 2012), fiscal (Canarim, 2009), trabalhista (Ramos, 2012) ambiental, tecnológica e estratégica. Cada modalidade possui foco específico, mas todas convergem para o objetivo de reduzir incertezas e fornecer informações precisas que fundamentem a decisão de investimento ou aquisição. Independentemente da operação, é essencial avaliar as condições do objeto contratual — que, no contexto empresarial, é frequentemente a própria empresa. A ausência dessa análise pode gerar prejuízos superiores às expectativas de lucro ou aos demais benefícios esperados, evidenciando a importância do *due diligence* como instrumento de mitigação de risco.

O processo deve ser conduzido de forma abrangente, contemplando todas as áreas relevantes da organização. A esfera contábil avalia a situação financeira e patrimonial da empresa, identificando inconsistências contábeis, passivos ocultos e práticas de gestão inadequadas (Canarim, 2009). A esfera jurídica examina contratos, litígios em curso, títulos de propriedade, obrigações legais e eventuais passivos que possam impactar a operação (Sales, 2016; Rocha, 2012; Howson, 2012). Áreas como tributária, trabalhista, imobiliária, ambiental e previdenciária desempenham papel crucial na

verificação de conformidade legal e regulatória, prevenindo riscos financeiros e legais que poderiam comprometer o sucesso do negócio (Perez; Famá, 2004; Martins Filho, Menezes; Bernhoeft, 1999).

No âmbito societário, o *due diligence* avalia estrutura de capital, titularidade de ações, acordos de acionistas e eventuais restrições contratuais que possam afetar a governança ou a continuidade da operação (Maciel; Maciel, 2019; Raupp; Warken, 2009). A análise tributária identifica passivos fiscais contingentes, aproveitamento de créditos tributários e conformidade com obrigações fiscais, evitando contingências financeiras futuras (Raupp; Warken, 2009; Batista, 2003). A esfera trabalhista verifica contratos de trabalho, obrigações previdenciárias e passivos decorrentes de reclamações judiciais, reduzindo riscos (Abraham, 2008; Ramos, 2012; Rosano, 2012). Já a análise ambiental examina passivos e responsabilidades ligados ao cumprimento de normas ambientais, mitigando riscos que possam se refletir em sanções ou obrigações de remediação (Saldanha, 2009).

Um *due diligence* estruturado permite que o investidor ou adquirente disponha de base sólida de informações, possibilitando decisões mais estratégicas e seguras. O procedimento contribui para a negociação de valores, identificação de contingências ocultas e definição de mecanismos de proteção, como exigência de garantias adicionais, cláusulas de indenização ou ajustes no preço da transação (Sales, 2016). Além disso, a análise prévia proporciona maior previsibilidade quanto aos impactos financeiros, legais e operacionais, reduzindo significativamente a probabilidade de litígios futuros e perdas inesperadas.

Do ponto de vista estratégico, o *due diligence* não se limita à verificação documental, mas, fornece informações essenciais para decisões de longo prazo (Howson, 2017). A coleta sistemática de dados, aliada à avaliação crítica das informações, permite ao tomador de decisão compreender melhor os desafios e oportunidades, promovendo maior assertividade na condução de negócios complexos. Nesse sentido, o *due diligence* transforma-se em elemento de competitividade, já que empresas que adotam práticas rigorosas de análise pré-contratual operam com maior segurança, eficiência e previsibilidade.

Dessa forma, a etapa pré-contratual, por meio do *due diligence*, configura-se como salvaguarda para o contratante, permitindo mitigação de riscos, otimização de recursos e proteção do investimento. Ao possibilitar a negociação do valor da empresa, identificar questões a serem solucionadas após a concretização do negócio, exigir garantias adicionais e verificar adequação das condições contratuais, o procedimento assegura que a transação seja realizada de maneira equilibrada e fundamentada (Ustároz, 2010; Sales, 2016).

4 DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIO

No âmbito do direito imobiliário, a compra e venda de bens imóveis no Brasil reclama elevado grau de cautela, diligência e rigor técnico-jurídico, configurando o *due diligence* imobiliária como um procedimento pré-negocial de natureza preventiva, destinado à verificação da higidez jurídica, registral e patrimonial do bem, bem como à mitigação de riscos contratuais e financeiros. Tal diligência, é uma manifestação concreta da boa-fé objetiva³, princípio estruturante do direito privado contemporâneo, que impõe às partes deveres anexos de lealdade, informação e cooperação (Tartuce, 2025; Farias, Rosenthal, 2025). O dever de diligência, constitui uma expressão funcional da ética negocial, assegurando que o adquirente atue com a prudência exigida em negócios de alta complexidade e valor econômico.

Trata-se, assim, de um ônus jurídico e ético imposto ao comprador, que deve comprovar sua boa-fé por meio de conduta diligente e documentalmente comprovada. O ordenamento jurídico brasileiro, em consonância com a tradição civilista, não ampara o adquirente negligente, consagrando o princípio clássico segundo o qual *a boa-fé não socorre o imprudente* (Beviláqua, 1916; Venosa, 2025). A obtenção, análise e guarda das certidões pertinentes configuram prova objetiva da boa-fé, apta a ser oposta a terceiros e a afastar alegações de má-fé ou de vício na aquisição (Dip, 1991). Nessa perspectiva, o *due diligence* atua como barreira preventiva à nulidade, à evicção e à fraude (Gagliano; Pamplona Filho, 2025), tornando-se elemento indispensável à segurança jurídica e econômica das transações imobiliárias.

A diligência devida desdobra-se em três dimensões investigativas: (i) a análise do imóvel em si, com enfoque na matrícula, nos ônus reais e na regularidade registral; (ii) a investigação sobre o alienante, envolvendo solvência, capacidade civil e legitimidade negocial; e (iii) nos casos de empreendimentos coletivos, a verificação da própria incorporação imobiliária, com base na conformidade legal do Memorial de Incorporação e na eventual adoção do Patrimônio de Afetação.

A primeira e mais relevante dessas frentes é a verificação registral. O Registro de Imóveis, conforme a doutrina de Afrânio de Carvalho (1998), representa o pilar da publicidade e autenticidade dominial, funcionando como instrumento de concretização da segurança jurídica estática e dinâmica.

³ O princípio da boa-fé objetiva, previsto no artigo 422 do Código Civil, impõe aos contratantes o dever de agir com lealdade, probidade e confiança recíproca tanto na formação quanto na execução do contrato. Trata-se de um princípio que transcende a simples intenção individual (boa-fé subjetiva) e se manifesta como um padrão ético de conduta exigido juridicamente, orientando o comportamento das partes de modo a preservar a função social e a segurança das relações contratuais. A boa-fé objetiva não se restringe, portanto, à crença interna de agir corretamente, mas impõe deveres anexos de cooperação, informação e respeito à legítima expectativa do outro contratante. Como destaca Azevedo (2019, p. 35), “a contratação de boa-fé é a essência do próprio entendimento entre os seres humanos, é a presença da ética nos contratos [...]. A boa-fé é um estado de espírito que leva o sujeito a praticar um negócio em clima de aparente segurança [...], princípio que, em muitos casos, supera até mesmo o da nulidade dos atos jurídicos, premiando a atuação pautada pela boa-fé”.

A publicidade registral confere *erga omnes* aos direitos reais, permitindo que terceiros possam confiar naquilo que consta do fólio real (Dip, 2002; Ventura, 2005; Brandelli, 2007; Berdejo *et al*, 2003). O ato de registro possui, portanto, eficácia constitutiva (art. 1.245 do Código Civil), e sua ausência compromete a própria existência jurídica do direito de propriedade (Calero; Arribas, 2006).

Nesse contexto, a Certidão Vintenária permite o exame da cadeia dominial das últimas duas décadas, assegurando a regularidade e a continuidade registral (Souza, 2011; Galiani, 2002; Lima, 1998). A matrícula imobiliária, documento-base do sistema registral, deve ser examinada com minúcia, de modo a confirmar se o vendedor é, efetivamente, o proprietário registral, em obediência ao Princípio da Continuidade (Venício, 2008). O descumprimento desse princípio rompe a cadeia dominial e invalida a transmissão. Ademais, a matrícula revela a existência de ônus reais, gravames e constrições judiciais — como hipoteca, penhora, arresto, sequestro, usufruto ou alienação fiduciária — que, uma vez averbados, impedem a alegação de boa-fé do adquirente, conforme o Princípio da Publicidade Registral (Brandelli, 2015). A publicidade registral, constitui garantia do público contra a clandestinidade jurídica (Dip, 2003)

O *due diligence* registral e/ou imobiliária deve ainda observar o Princípio da Especialidade⁴, nas dimensões objetiva e subjetiva, exigindo tanto a perfeita individualização do imóvel quanto a completa identificação das partes (Scavone Jr., 2025; Burke, 2000; Salles, 2008; Montes, 2005). A precisão descritiva é elemento de segurança: divergências entre a área real e a área tabular demandam retificação de registro antes da celebração do contrato, sob pena de comprometer a eficácia da alienação. Nos casos de novas construções, a averbação da edificação é requisito inafastável para conferir ao bem identidade jurídica plena e assegurar a regularidade da incorporação.

Outro eixo da diligência é a verificação da capacidade civil, financeira e jurídica do alienante, bem como, quando aplicável, de seu cônjuge ou companheiro. O exame das certidões pessoais é etapa indispensável, devendo abranger as comarcas do domicílio do vendedor e da situação do imóvel (Silva, 2021). Entre as certidões a serem analisadas incluem-se as dos distribuidores cíveis estaduais e federais, destinadas à identificação de ações judiciais em curso; as de protesto de títulos, que revelam o histórico de solvência; as de interdições e tutelas, que atestam a capacidade negocial; e as criminais, que permitem verificar se o imóvel está envolvido em produto de crime, hipótese que enseja eventual sequestro judicial. A apresentação da Certidão Negativa de Débito Previdenciário (CND), por sua vez,

⁴ O Princípio da Especialidade, na doutrina imobiliária, estabelece que cada imóvel deve ser individualmente identificado e registrado, com descrição completa de suas características, confrontações e titularidade, garantindo segurança jurídica e evitando confusão ou sobreposição de direitos. Cada direito real deve estar claramente delimitado na matrícula, assegurando que terceiros possam conhecer com precisão a situação jurídica do bem.

é imprescindível quando o titular do terreno é pessoa jurídica responsável pela arrecadação de contribuições sociais.

Em continuidade, a regularidade fiscal abrange a comprovação de inexistência de débitos tributários que possam onerar o imóvel ou gerar responsabilização solidária do adquirente. Nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, a transmissão de bens imóveis submete-se à verificação do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), das taxas municipais e, em se tratando de imóveis rurais, do Imposto Territorial Rural (ITR) e da Certidão Negativa de Débitos Rurais (CND do INCRA). A inobservância dessas cautelas pode acarretar a responsabilidade tributária sucessória do comprador, uma vez que o crédito tributário acompanha o bem, e não a pessoa do contribuinte, conforme orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, tema 112.

Tributário. Execução fiscal. IPTU. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Legitimidade passiva do possuidor (promitente comprador) e do proprietário (promitente vendedor).

1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.
2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: REsp n. 979.970- SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp n. 1.022.614-SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp n. 712.998-RJ, Rel. Min. Herman SÚMULAS - PRECEDENTES RSSTJ, a. 7, (37); 235-276, novembro 2013 271 Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008; REsp n. 759.279-RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp n. 868.826-RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp n. 793.073-RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006 (Brasil, 2009).

Sob o prisma urbanístico e edilício, a diligência deve ainda abranger a conferência de alvarás, habite-se, certidões de uso e ocupação do solo e eventuais autos de infração expedidos pelo Município. A ausência de habite-se — documento que atesta a conformidade da construção com o projeto aprovado — implica a inexistência de regularidade formal da edificação (Mukai, 2004), obstando a averbação da construção no Registro de Imóveis e, consequentemente, a plenitude da propriedade. Assim, a falta de habite-se compromete a juridicidade da posse e restringe o pleno exercício do domínio, configurando risco jurídico oculto à aquisição (Scavone Jr., 2025).

No caso dos imóveis rurais, o *due diligence* exige exame da regularidade ambiental e agrária, em especial quanto ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), à averiguação das áreas de reserva legal e preservação permanente, e à conformidade com a Lei nº 12.651/2012 (Brasil, 2012). O descumprimento dessas normas pode implicar responsabilidade civil objetiva do adquirente, com base

no princípio do poluidor-pagador⁵, além de inviabilizar financiamentos e registros futuros. Ademais, a análise de eventuais sobreposições geográficas nos cadastros fundiários e ambientais é essencial para afastar litígios possessórios e evitar a aquisição de áreas em conflito de domínio (Milaré, 2020).

Outrossim, a diligência jurídica sobre imóveis rurais deve contemplar a verificação da cadeia dominial, com atenção à origem das transmissões de propriedade e à regularidade registral junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. A ausência de continuidade nos registros, a existência de títulos translativos nulos ou de origem duvidosa e a falta de especialização das matrículas podem conduzir à nulidade dos atos subsequentes, comprometendo a segurança jurídica da aquisição.

De igual modo, deve-se averiguar a conformidade do imóvel com a legislação agrária, especialmente no tocante aos limites de aquisição por estrangeiros, à observância dos módulos fiscais e à eventual incidência de restrições decorrentes da função social da propriedade, conforme previsto no artigo 186 da Constituição Federal (Brasil, 1988). A inobservância desses parâmetros pode ensejar a intervenção do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com reflexos diretos sobre a validade e eficácia do negócio jurídico (Carvalho Filho, 2019; Mello, 2021; Aragão, 2013).

A regularidade tributária constitui, igualmente, aspecto sensível do due diligence. A verificação de débitos relativos ao Imposto Territorial Rural (ITR), à contribuição ao Fundo de Assistência ao Trabalhador Rural (Funrural) e às taxas estaduais de fiscalização ambiental deve ser criteriosa, sob pena de sucessão passiva do adquirente e inscrição do imóvel em dívida ativa (Sefrin, 2024). Além disso, a existência de autuações ambientais pendentes ou de embargos administrativos pode obstar a exploração econômica da área, afetando seu valor de mercado e a viabilidade de empreendimentos agroindustriais (Afonso; Machado, 2025).

Não se pode olvidar, ainda, a importância da compatibilização entre as informações constantes no CAR, no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) e no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). Divergências entre esses cadastros podem indicar sobreposição de polígonos, fragmentação indevida de glebas ou duplicidade de registros, circunstâncias que, em última instância, podem configurar irregularidades fundiárias passíveis de questionamento judicial (Antunes, 2021).

Ainda, a análise de aspectos familiares e sucessórios também integra a diligência. A união estável, mesmo não registrada (Almeida, 2008; Souza, 2011; Agharian, 2011), produz efeitos patrimoniais equivalentes aos do casamento sob o regime da comunhão parcial de bens, atribuindo copropriedade sobre os bens adquiridos onerosamente. Assim, a verificação da situação conjugal e

⁵ O Princípio do Poluidor-Pagador estabelece que quem causa dano ambiental deve arcar com os custos de reparação ou prevenção, evitando que a coletividade suporte os prejuízos. Previsto na CF/88, art. 225, §3º, e na Lei nº 6.938/1981, visa tanto reparar danos quanto prevenir impactos, incentivando práticas sustentáveis.

patrimonial de ambos os proprietários é medida de segurança essencial, especialmente diante da proteção conferida pelo art. 1.725 do Código Civil (Brasil, 2002) e pelo entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (Brasil, 2015).

A diligência, nesse ponto, deve abranger a análise do estado civil, da existência de pacto antenupcial e da data de aquisição do bem, uma vez que tais elementos determinam a comunicabilidade patrimonial e a necessidade de anuência do cônjuge ou companheiro (Lôbo, 2025; Diniz, 2025). O descuido nesse exame pode resultar em nulidade ou anulabilidade do negócio, conforme os arts. 1.647 e 1.648 do Código Civil (Brasil, 2002), especialmente em alienações realizadas sem a outorga uxória quando exigida (Venosa, 2025a).

Do mesmo modo, a verificação de herdeiros e sucessores é indispensável nas hipóteses em que o titular do imóvel tenha falecido, uma vez que a propriedade se transmite automaticamente com a abertura da sucessão (*droit de saisine*) (Tartuce, 2025a; Diniz, 2025; Venosa, 2025a), nos termos do art. 1.784 do Código Civil (Brasil, 2002). A venda de bem pertencente ao espólio, sem autorização judicial ou sem a anuência de todos os herdeiros, é nula de pleno direito (Madaleno; Carpes Madaleno; Madaleno, 2025).

A análise documental deve incluir a certidão de óbito, o formal de partilha e, quando aplicável, o termo de nomeação de inventariante, para verificar a legitimidade de quem aliena. A alienação de bem de espólio antes da partilha, sem autorização judicial, é ineficaz perante os demais herdeiros e pode sujeitar o adquirente à perda do imóvel, sem direito à indenização, caso não tenha agido com a diligência devida.

Cumpre salientar que o princípio da boa-fé objetiva, ao irradiar-se por toda a cadeia contratual, impõe ao adquirente o dever de verificar a legitimidade da propriedade e a inexistência de litígios familiares ou sucessórios que possam macular o título (Tartuce, 2025a). A ausência dessa diligência descharacteriza a boa-fé subjetiva e inviabiliza a proteção do adquirente, ainda que o registro tenha sido formalmente realizado (Dip, 2002).

Nesse contexto, o *due diligence* familiar e sucessório assume papel de filtro preventivo contra vícios de legitimidade, evitando não apenas a nulidade e a evicção, mas também o desgaste moral e patrimonial decorrente de disputas familiares posteriores. Trata-se, pois, de etapa essencial à preservação da confiança e à segurança jurídica das transmissões imobiliárias, valores que compõem o núcleo axiológico do direito contratual contemporâneo.

Dessa forma, a análise de aspectos registral, contratual, familiar, sucessório, fiscal e urbanístico revela a natureza multidimensional do *due diligence* imobiliário, cuja finalidade transcende a mera conferência documental, incorporando uma função preventiva de mitigação de riscos e promoção da

segurança jurídica nas transações. A adoção de práticas diligentes consolida a boa-fé objetiva, protege o adquirente de vícios ocultos e garante a estabilidade das relações patrimoniais. Com esse fundamento estabelecido, impõe-se avançar para um contexto específico no mercado imobiliário: a venda de unidades autônomas na planta por intermédio de incorporação imobiliária, cuja regulamentação, peculiaridades contratuais e cuidados pré-negociais demandam análise de *due diligence*.

5 DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA: VENDAS NA PLANTA POR INTERMÉDIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Uma vez promovido o registro do Memorial de Incorporação, o incorporador encontra-se juridicamente habilitado a realizar a oferta pública das unidades autônomas em construção, destinadas a integrar a futura edificação, bem como a celebrar os respectivos contratos de promessa de compra e venda, conforme autoriza o art. 32 da Lei nº 4.591/1964 (Chalhub, 2010).

O negócio jurídico da incorporação imobiliária estrutura-se por meio de um complexo de contratos coligados, cuja formação e execução envolvem múltiplos atos e negócios jurídicos interdependentes, que, embora cada um goze de autonomia formal, permanecem funcionalmente vinculados entre si para a consecução de uma finalidade comum: a materialização do empreendimento imobiliário e a satisfação do interesse econômico-jurídico que o inspira (Chalhub, 2010; Pereira, 2014; Geodert, 2024).

A constituição desses atos decorre da convergência de vontades do incorporador e dos adquirentes das unidades, podendo ainda abranger a intervenção de outros agentes contratuais, como construtores, financiadores ou prestadores de serviços técnicos especializados, especialmente quando a figura do construtor não se confunde com a do incorporador (Chalhub, 2010; Silva, 2021). Em todos os instrumentos negociais que integram a incorporação, encontram-se previamente delineados, no Memorial de Incorporação, determinados elementos essenciais e de natureza inderrogável. Entre esses elementos destacam-se a individualização e discriminação das frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas, a descrição técnica das edificações, a especificação das áreas privativas e comuns, o orçamento detalhado da construção, o cronograma de execução, entre outros dados de caráter jurídico e técnico, que conferem segurança e transparência ao empreendimento (Chalhub, 2010).

Tais elementos irradiam efeitos sobre todos os contratos celebrados no âmbito da incorporação, sendo inadmissível a celebração de instrumentos com conteúdo ou especificações divergentes daquelas constantes do memorial devidamente registrado, salvo em hipóteses excepcionais e

justificadas, cuja análise deve ser conduzida casuisticamente, à luz dos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da tutela da confiança do adquirente (Chalhub, 2010).

Nesse contexto, o *due diligence imobiliária* revela-se um dos instrumentos mais sofisticados e indispensáveis à moderna gestão jurídica do patrimônio, especialmente em operações de aquisição de unidades autônomas vinculadas a empreendimentos ainda em fase de incorporação. Trata-se de procedimento analítico, preventivo e estratégico, que busca, com precisão técnica e amplitude documental, identificar, avaliar e mitigar os riscos inerentes à transação, permitindo que as partes atuem com segurança jurídica e previsibilidade contratual. Ao tratar-se de venda “na planta”, em que o objeto negocial ainda se encontra em projeção e depende da concretização futura da edificação, a diligência assume caráter ainda mais relevante, pois não apenas examina a situação jurídica atual do terreno, mas também avalia as condições de viabilidade do empreendimento e a idoneidade do incorporador.

Ao registrar o memorial de incorporação, o incorporador passa a estar legalmente autorizado a ofertar ao público as unidades em construção e a celebrar os respectivos contratos de promessa de compra e venda, instrumento jurídico que assegura aos adquirentes o direito sobre a futura unidade, condicionando-o à conclusão e individualização da obra. Nesse contexto, o *due diligence* antecede e permeia todo o processo, funcionando como elo entre a análise prévia da regularidade jurídica e a efetiva concretização do negócio imobiliário.

Ao contrário de uma simples conferência documental, o *due diligence* exige uma abordagem sistemática e interdisciplinar, envolvendo aspectos registrais, urbanísticos, ambientais, fiscais, contratuais e societários. O indivíduo que conduz tal diligência deve possuir conhecimento técnico aprofundado e sensibilidade jurídica suficiente para interpretar a documentação não apenas sob o prisma formal, mas também à luz da funcionalidade e da coerência negocial. A leitura das matrículas imobiliárias, por exemplo, demanda não só a verificação de eventuais ônus, gravames ou indisponibilidades, mas também a compreensão das cadeias dominiais e dos eventuais vícios que possam comprometer a legitimidade da propriedade que servirá de base à incorporação. A solidez da estrutura jurídica do terreno constitui o alicerce sobre o qual todo o empreendimento se erguerá, de modo que qualquer fragilidade nessa etapa repercutirá, inevitavelmente, em riscos futuros aos adquirentes e investidores.

O exame do projeto de incorporação, acompanhado do memorial descritivo e das aprovações administrativas, revela-se igualmente crucial. É por meio desses documentos que se confirma a aderência do empreendimento às normas urbanísticas e edilícias, bem como a regularidade do licenciamento junto aos órgãos municipais e ambientais competentes. A ausência de licenças ou a

divergência entre o projeto aprovado e o efetivamente executado pode gerar não apenas entraves à averbação da construção, mas também responsabilidades civis e criminais ao incorporador. Desse modo, o *due diligence* atua preventivamente, evitando que o investidor se depare, em momento posterior, com embaraços que poderiam ter sido identificados por meio de criteriosa análise prévia.

A dimensão financeira da incorporação também deve ser objeto de especial atenção. A solidez econômico-financeira do incorporador é fator determinante para o cumprimento das obrigações contratuais e para a conclusão da obra dentro dos prazos pactuados. Em razão disso, a diligência deve contemplar a verificação de demonstrações contábeis, certidões fiscais, ações judiciais e demais elementos que indiquem a capacidade do empreendedor honrar seus compromissos. A Lei nº 4.591/1964 impõe ao incorporador o dever de demonstrar idoneidade e de manter contas específicas vinculadas ao empreendimento, o que reforça a necessidade de análise detalhada desses aspectos antes da assinatura dos contratos de aquisição.

Por sua vez, a transparência informacional constitui um dos pilares do *due diligence*. A clareza na comunicação entre incorporador e adquirente, especialmente no que tange à forma de financiamento, cronograma de obras, frações ideais de terreno e encargos condominiais futuros, é condição essencial para a boa-fé objetiva e para a proteção da confiança legítima. O princípio da informação, derivado do art. 6º do Código de Defesa do Consumidor, encontra aplicação plena nas incorporações, uma vez que o adquirente, na maioria das vezes, não dispõe de conhecimento técnico suficiente para aferir todos os riscos inerentes à operação. Assim, a diligência jurídica tem também função pedagógica, ao traduzir a complexidade documental em segurança compreensível para o comprador comum.

A análise dos contratos de promessa de compra e venda deve transcender a mera leitura de cláusulas, exigindo um exame criterioso da coerência entre o instrumento contratual e o regime jurídico da incorporação, atentando-se ao quadro-resumo e às disposições relativas à entrega das chaves, correção monetária, tolerância de prazo e eventuais penalidades, sempre sob a ótica da boa-fé e do equilíbrio contratual.

Nos termos da Lei nº 4.591/64, o contrato deve respeitar estritamente os limites legais da incorporação, sendo o quadro-resumo, introduzido pela Lei nº 13.786/18 (art. 35-A), instrumento essencial para garantir a plena informação ao adquirente, contendo, entre outros elementos, o preço total do imóvel, valores de entrada, corretagem e suas condições de pagamento, forma de amortização, índices de correção, consequências do desfazimento contratual, direito de arrependimento, prazo para quitação, ônus sobre o imóvel, registro do memorial de incorporação, matrícula e termo final para obtenção do habite-se, com efeitos em caso de atraso.

Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

- I - o preço total a ser pago pelo imóvel;
- II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;
- III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;
- IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;
- V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;
- VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;
- VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;
- VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;
- IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;
- X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;
- XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;
- XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei (Brasil, 1964).

No contexto do *due diligence*, a atenção ao quadro-resumo é indispensável, devendo suas informações aparecer de forma destacada, conforme exigência do art. 35-A, caput, garantindo que o adquirente compreenda plenamente suas obrigações e os riscos envolvidos. Destacam-se, em especial, os valores pagos a título de corretagem, cuja comprovação é obrigatória e que, uma vez confirmados, configuram despesa não reembolsável em caso de distrato, em conformidade com o art. 35-A, III e 67-A, assegurando transparência quanto ao beneficiário e às condições de pagamento.

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

- I - a integralidade da comissão de corretagem (Brasil, 1964).

Também é imperativa a observância a cláusula expressa sobre o direito de arrependimento em contratos celebrados em estandes de vendas ou fora da sede do incorporador, nos termos do art. 35-A, VIII, e 67-A, §10, que remete ao art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, permitindo ao

adquirente desistir da compra dentro do prazo legal sem ônus, reforçando a proteção do consumidor e alinhando a negociação à função social do contrato.

Art. 67-A [...].

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem (Brasil, 1964).

O §1º do art. 35-A prevê que, se qualquer informação obrigatória estiver ausente, o incorporador tem prazo de 30 dias para aditamento do contrato; caso a omissão não seja sanada, configura justa causa para rescisão pelo adquirente. Já o §2º condiciona a efetivação das consequências do desfazimento do contrato à anuência expressa do adquirente, devendo as cláusulas respeitar o §4º do art. 54 do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 35-A [...]

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) (Brasil, 1964).

Em incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, a lei, no art. 67-A, II, prevê a retenção de valores em casos de distrato, estabelecendo que a pena convencional não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga pelo adquirente (Brasil, 1964). Já nos casos previstos no §5º do mesmo artigo, aplica-se regra específica quanto à destinação dos valores retidos, devendo o *due diligence* orientar o cliente sobre a legalidade da retenção,

Art. 67- A [...]

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§5º 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 (Brasil, 1964).

Sendo assim, o incorporador poderá reter até 50% dos valores pagos pelo adquirente, destinados à continuidade da obra e à cobertura de custos essenciais, preservando a segurança financeira do empreendimento. Nesse contexto, o *due diligence* orienta o cliente quanto à legitimidade dessa retenção, à comprovação do pagamento de corretagem e à observância de multas ou penalidades previstas em contrato, devidamente destacadas, assegurando transparência, segurança jurídica e proteção integral ao adquirente.

O contrato de promessa de compra e venda, celebrado de forma irretratável e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, constitui direito real de aquisição sobre a unidade autônoma, conforme previsto no artigo 32, §2º, da Lei nº 4.591/64, dispõe que,

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra (Brasil, 1964).

O registro confere ao adquirente o poder de exigir a outorga da escritura e, em caso de recusa do incorporador, recorrer à adjudicação compulsória, garantindo a aquisição da propriedade e tornando o direito oponível a terceiros. Mesmo quando celebrado por instrumento particular, o registro do contrato assegura a segurança jurídica plena do adquirente.

O regime de patrimônio de afetação, previsto no artigo 31 da Lei nº 4.591/64, permite que o incorporador segregue o terreno, as acessões e as receitas do empreendimento de seu patrimônio geral, protegendo os adquirentes e credores vinculados à obra em caso de insolvência. Em situações de falência do incorporador, a administração da obra é assumida pela Comissão de Representantes dos adquirentes, investida de mandato irrevogável para concluir ou liquidar o empreendimento, garantindo a execução dos direitos dos compradores e a preservação do investimento realizado.

Dessa forma, o contrato de compra e venda na planta, aliado ao quadro-resumo, ao registro imobiliário e às disposições do patrimônio de afetação, constitui verdadeiro pilar da segurança jurídica do negócio, blindando o adquirente contra riscos patrimoniais do incorporador, conferindo transparência quanto a corretagem e multas, regulamentando a retenção de valores em distratos e consolidando direitos reais sobre o imóvel futuro. A observância rigorosa desses dispositivos legais converte a mera expectativa de aquisição em direito efetivo, tutelado e oponível a terceiros, resguardando o adquirente frente às vicissitudes inerentes à atividade da incorporação imobiliária.

Para tanto, a prática demonstra que muitas controvérsias decorrem da imprecisão de cláusulas ou da omissão de garantias, o que poderia ser evitado mediante atuação preventiva da assessoria jurídica por meio do *due diligence*.

O *due diligence* aplicada à incorporação imobiliária deve ainda contemplar o exame minucioso da regularidade da cadeia negocial que antecede a própria concepção do empreendimento. Isso inclui a verificação de contratos de opção de compra e venda, cessões de direitos e eventuais compromissos de permuta ou parceria firmados entre o incorporador e o proprietário do terreno. Tais instrumentos são frequentemente utilizados para viabilizar financeiramente a incorporação, mas podem conter cláusulas que, se não observadas com rigor, acarretam nulidades ou restrições à alienação das unidades futuras. A diligência, portanto, deve certificar-se de que o incorporador detém legitimidade plena para dispor do terreno e que eventuais ônus, como hipotecas ou garantias fiduciárias, estejam expressamente regularizados ou quitados.

Outro eixo essencial reside na verificação das licenças e alvarás expedidos pela municipalidade. O controle urbanístico é aspecto sensível da incorporação, pois define o potencial construtivo, os recuos, as áreas de uso comum e os parâmetros de adensamento, elementos que determinam a viabilidade técnica e econômica do empreendimento. A ausência ou caducidade de licenças pode comprometer a própria eficácia dos contratos celebrados com os adquirentes, na medida em que impede o registro da incorporação e a individualização das unidades autônomas. Nesse sentido, o *due diligence* atua como filtro de legalidade, antecipando eventuais irregularidades que poderiam desaguar em demandas judiciais coletivas e em responsabilização civil do incorporador.

Em se tratando de empreendimentos financiados, a diligência deve estender-se à análise das garantias prestadas à instituição financeira, especialmente nas hipóteses em que o terreno é objeto de alienação fiduciária em favor do agente financiador. A conjugação entre o contrato de financiamento e o regime jurídico da incorporação exige leitura cuidadosa, pois os direitos dos adquirentes, ainda que protegidos pelo princípio da especialização e pela vinculação dos recursos à obra, podem ser afetados em situações de inadimplemento global do incorporador. Assim, o assessor jurídico deve compreender o encadeamento entre as relações privadas e a estrutura financeira do negócio, a fim de assegurar que a aquisição da unidade futura não fique vulnerável a constrições oriundas de obrigações de terceiros.

A esfera consumerista também projeta efeitos relevantes sobre a incorporação imobiliária. O adquirente, embora figure como investidor ou destinatário final, encontra-se em posição de hipossuficiência técnica, o que justifica a aplicação dos princípios protetivos do Código de Defesa do Consumidor. O *due diligence* deve, portanto, observar se as cláusulas contratuais respeitam os deveres de transparência, equilíbrio e informação, e se eventuais penalidades, como multas por desistência ou mora, estão em consonância com a proporcionalidade e a razoabilidade. Essa leitura garante não

apenas a validade formal dos contratos, mas sobretudo a integridade ética da relação jurídica, reforçando a credibilidade do mercado imobiliário.

Cumpre salientar que o *due diligence* não se exaure com a assinatura dos contratos, pois sua eficácia depende de acompanhamento contínuo. O monitoramento das fases de execução do empreendimento, com especial atenção à regularidade das medições, à observância do cronograma físico-financeiro e à adequação das garantias ofertadas, integra o escopo da diligência ampliada. Trata-se de verdadeira governança jurídica do empreendimento, voltada à preservação da integridade do investimento e à concretização do princípio da função social do contrato, que exige comportamento leal e cooperativo das partes durante toda a execução da avença.

Em empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação, a diligência assume contornos ainda mais relevantes. Esse regime, previsto na Lei nº 10.931/2004, assegura que o patrimônio vinculado à incorporação seja segregado do acervo geral do incorporador, conferindo maior segurança aos adquirentes e aos agentes financiadores. No entanto, sua efetividade depende da constituição formal do regime e da observância rigorosa das obrigações de transparência e prestação de contas. O *due diligence* deve, pois, examinar se a afetação foi regularmente instituída e se os recursos arrecadados estão sendo aplicados exclusivamente na execução da obra, evitando desvios que possam comprometer a conclusão do empreendimento.

Deve-se atentar, ainda, para o papel dos corretores e intermediários na fase de comercialização das unidades. O incorporador, ao delegar a terceiros a oferta pública dos imóveis, assume responsabilidade solidária pelos atos praticados em seu nome. Assim, a diligência deve verificar se os intermediários atuam dentro dos limites legais e éticos da intermediação, observando as normas do Conselho Federal de Corretores de Imóveis e as exigências do Código Civil. Informações inverídicas, publicidade enganosa ou omissões relevantes podem ensejar responsabilidade civil e comprometer a credibilidade do empreendimento, razão pela qual o controle jurídico prévio das práticas comerciais é indispensável.

A formalização dos instrumentos contratuais perante o Registro de Imóveis é etapa conclusiva do *due diligence* e requisito para a eficácia plena da incorporação. O registro do memorial e dos contratos de promessa de venda não apenas confere publicidade e oponibilidade erga omnes, mas também protege os adquirentes contra eventuais fraudes ou alienações paralelas. A ausência de registro representa vício grave, pois impede a constituição do direito real à aquisição e fragiliza a posição jurídica dos compradores. Nesse cenário, o assessor jurídico deve certificar-se de que todos os atos estejam regularmente lançados, e que as averbações futuras, relativas à construção e à instituição do condomínio (Venosa Well, 2021), possam ocorrer sem impedimentos.

A gestão do *due diligence* não se limita à etapa pré-contratual; ela deve se estender à execução do empreendimento, acompanhando o progresso físico, financeiro e administrativo das obras, de modo a garantir que o incorporador cumpra integralmente os compromissos assumidos. Nesse contexto, a Comissão de Representantes, prevista em legislação específica e constituída pelos adquirentes, desempenha papel fiscalizador estratégico, acompanhando a arrecadação de recursos e a aplicação do capital exclusivamente destinado à execução do empreendimento, o que reforça a segurança patrimonial e a confiabilidade do processo construtivo. A atuação diligente sobre os balancetes, cronogramas de execução e contas específicas vinculadas ao patrimônio de afetação permite identificar eventuais desvios, antecipar riscos de paralisação e assegurar que a obra se desenvolva dentro das previsões contratuais e legais, consolidando a confiança dos adquirentes e do mercado.

A relevância do *due diligence* também se manifesta na verificação do cumprimento dos prazos de entrega e na observância das condições pactuadas no contrato. Em casos de atraso superior a cento e oitenta dias, não imputáveis ao adquirente, este possui direito à resolução contratual e à restituição integral dos valores pagos, acrescidos de multa, a ser paga pelo incorporador no prazo legalmente previsto. Por outro lado, a inadimplência do adquirente, especialmente em contratos não submetidos à alienação fiduciária, permite que a Comissão de Representantes promova a execução extrajudicial da unidade em construção, deduzindo débitos e despesas e restituindo o saldo eventualmente remanescente, procedimento que garante equidade, rapidez e conformidade com os princípios do Código de Defesa do Consumidor. Dessa forma, o *due diligence* atua como instrumento contínuo de monitoramento, prevenindo conflitos e assegurando a efetividade dos direitos das partes envolvidas.

O acompanhamento constante da obra e da gestão financeira revela a dimensão preventiva e estratégica do *due diligence*, convertendo-a em verdadeiro instrumento de governança do empreendimento. Sua função é identificar riscos potenciais, assegurar a correta aplicação dos recursos, garantir o cumprimento das normas legais e contratuais, e proteger os adquirentes contra eventuais condutas impróprias do incorporador ou de terceiros envolvidos. Tal vigilância contínua reflete o caráter ético do *due diligence*, que não apenas observa a legalidade formal, mas também busca a preservação da confiança, da boa-fé objetiva e da estabilidade econômica da operação, elementos essenciais para a consolidação de um mercado imobiliário seguro e confiável.

A complexidade e o alcance do *due diligence* são particularmente evidentes quando o empreendimento envolve múltiplas unidades, projetos financeiros complexos ou regimes diferenciados de afetação patrimonial. Nesse contexto, a atuação diligente deve compreender o rastreamento completo da cadeia dominial, a análise da viabilidade técnica e econômica do projeto, a conferência de licenças e autorizações, a avaliação do cumprimento das obrigações legais e

contratuais, e o monitoramento da governança financeira e administrativa do patrimônio segregado. A profundidade dessa análise garante que todos os riscos sejam identificados e mitigados, oferecendo segurança máxima aos adquirentes e conferindo ao incorporador legitimidade e credibilidade no mercado.

O exercício do *due diligence* revela-se, portanto, como atividade essencialmente preventiva, proativa e estratégica, capaz de transformar o risco inerente à aquisição de unidades em construção em segurança jurídica e financeira para todas as partes envolvidas. Ao integrar análise documental, acompanhamento operacional e verificação financeira e patrimonial, a diligência promove a transparência, a confiabilidade e a estabilidade do empreendimento, assegurando que a aquisição de uma unidade futura seja respaldada por bases jurídicas, técnicas e econômicas sólidas. Essa atuação contínua demonstra que o *due diligence* não é mera formalidade, mas instrumento de governança e de proteção ética, refletindo a maturidade e a responsabilidade exigidas no mercado imobiliário contemporâneo.

Em última análise, o *due diligence* configura-se como elo estratégico entre a legalidade formal e a segurança efetiva do negócio. Ela traduz em prática os princípios de boa-fé objetiva, lealdade, confiança e cooperação, garantindo que a complexidade técnica, jurídica e financeira da incorporação imobiliária seja adequadamente administrada e que os direitos dos adquirentes sejam preservados desde a concepção do empreendimento até a entrega das chaves e a individualização das unidades. Ao atuar de maneira contínua, preventiva e abrangente, o *due diligence* transforma a incerteza do objeto futuro em previsibilidade jurídica, assegura a estabilidade contratual e eleva os padrões éticos e de governança do mercado imobiliário, consolidando-se como ferramenta indispensável à confiança do adquirente e à credibilidade do incorporador.

Dessa forma, a prática diligente em vendas de unidades na planta por meio da incorporação imobiliária não se limita a conferência de títulos, certidões ou contratos; ela se projeta como metodologia abrangente de gestão de risco, que articula princípios jurídicos, normas técnicas, critérios financeiros e responsabilidades éticas. Ao integrar a análise do memorial de incorporação, dos títulos dominiais, das licenças urbanísticas, dos instrumentos contratuais e do regime patrimonial de afetação, o *due diligence* garante o cumprimento da função social do contrato, protege os interesses coletivos dos adquirentes e promove a execução plena do empreendimento. Nesse sentido, sua aplicação contínua, rigorosa e criteriosa representa a expressão mais elevada da segurança jurídica e da boa-fé objetiva no contexto das incorporações imobiliárias contemporâneas, consolidando-se como elemento central na formação de um mercado imobiliário ético, transparente e sustentável.

O alcance do *due diligence* evidencia ainda seu papel educativo, ao orientar adquirentes e incorporadores quanto às responsabilidades, riscos e procedimentos necessários à execução correta do empreendimento. Ao fornecer diagnóstico completo e soluções preventivas, a diligência transforma a relação entre partes em relação cooperativa e equilibrada, assegurando que a complexidade jurídica e financeira do negócio seja internalizada e administrada com eficácia. Essa função pedagógica reforça a confiança do mercado, aumenta a previsibilidade das operações e consolida práticas de governança ética, demonstrando que o exercício diligente não é apenas requisito técnico, mas elemento estrutural da própria segurança jurídica e da sustentabilidade do negócio imobiliário.

Em conclusão, o *due diligence* aplicada às vendas na planta por meio da incorporação imobiliária transcende o exame documental e se converte em ferramenta de gestão integral do empreendimento, articulando análise técnica, jurídica e financeira, garantindo transparência, mitigando riscos e assegurando a conclusão segura da obra. Sua execução contínua, desde a concepção do projeto até a averbação final e a entrega das unidades, constitui verdadeiro indicador de profissionalismo, maturidade ética e capacidade técnica, assegurando que os adquirentes recebam o bem esperado, com proteção jurídica plena e previsibilidade econômica, consolidando a credibilidade do incorporador e a confiança do mercado imobiliário em sua totalidade.

6 CONCLUSÃO

A análise empreendida ao longo deste estudo permitiu demonstrar que a incorporação imobiliária, enquanto fenômeno jurídico de natureza complexa e multidimensional, transcende a mera atividade construtiva para se constituir em um sistema jurídico-organizacional de produção de confiança. Essa confiança, elemento essencial à estabilidade das relações patrimoniais e à credibilidade do mercado imobiliário, encontra no *due diligence imobiliário* um instrumento de concretização prática dos princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da função social do contrato. A segurança jurídica, nesse contexto, deixa de ser compreendida apenas como estabilidade normativa ou previsibilidade formal, passando a assumir contornos dinâmicos e relacionais, fundados na lealdade informacional e na diligência prévia das partes.

Constatou-se que, nas vendas “na planta”, a vulnerabilidade do adquirente é potencializada pela natureza futura do objeto contratual e pela assimetria técnica e econômica em relação ao incorporador. Tal vulnerabilidade evidencia a insuficiência das garantias repressivas tradicionalmente oferecidas pelo ordenamento jurídico, as quais, embora relevantes, atuam de forma tardia e fragmentada. O *due diligence*, ao contrário, insere-se no plano pré-contratual e contínuo das relações obrigacionais, operando como mecanismo de governança jurídica preventiva. Sua aplicação

sistemática assegura que o comprador atue com prudência informada e que o incorporador mantenha conduta compatível com a boa-fé e a lealdade negocial, elevando o padrão ético e técnico das práticas imobiliárias.

Ao integrar a análise documental, registral, fiscal, urbanística e financeira do empreendimento, o *due diligence* consolida-se como instrumento de compliance jurídico e de gestão de riscos aplicável à incorporação. Sua função não se limita à detecção de irregularidades, mas se estende à construção de um ambiente contratual mais equilibrado e transparente. A partir dessa perspectiva, a diligência deixa de ser mera faculdade do investidor ou do adquirente e passa a configurar dever jurídico objetivo, expressão concreta da boa-fé em sua dimensão cooperativa. Assim, a ética negocial transforma-se em componente estruturante da segurança jurídica, articulando-se com a função social do contrato e com a proteção da confiança legítima como fundamentos da moderna dogmática civil-constitucional.

No plano normativo, verificou-se que o arcabouço legal — especialmente a Lei nº 4.591/1964, a Lei nº 10.931/2004 e a Lei nº 13.786/2018 — oferece mecanismos relevantes de tutela ao adquirente, como o registro do memorial de incorporação, o regime do patrimônio de afetação e o quadro-resumo contratual. Todavia, a eficácia dessas normas depende de sua efetivação material, o que exige comportamento diligente e transparente por parte de todos os agentes envolvidos: incorporadores, intermediários, instituições financeiras e órgãos registrais. O *due diligence* surge, assim, como a ponte entre a legalidade formal e a efetividade substancial das garantias, conferindo concretude aos princípios que orientam o direito imobiliário contemporâneo.

A hipótese formulada — de que o *due diligence* imobiliário redefine o paradigma da segurança jurídica ao deslocá-lo de uma perspectiva repressiva para uma dimensão preventiva, funcional e ética — mostrou-se confirmada. A diligência, compreendida como dever jurídico de informação e verificação, opera como vetor de racionalização do mercado e de modernização institucional do Direito Imobiliário, contribuindo para a consolidação de um modelo de governança contratual preventiva. Tal modelo privilegia o diálogo, a transparência e a cooperação entre as partes, reduzindo a litigiosidade e promovendo maior previsibilidade nas relações patrimoniais.

Em síntese, o *due diligence* não é apenas um mecanismo técnico de auditoria, mas um instituto jurídico de tutela da confiança e da boa-fé, indispensável à sustentabilidade do mercado imobiliário. Ao transformar a diligência em princípio operativo, o ordenamento jurídico brasileiro avança em direção a uma cultura de responsabilidade pré-contratual e de prevenção de riscos, reafirmando a centralidade da segurança jurídica como pilar da ordem econômica e social. Assim, a incorporação imobiliária, compreendida sob a ótica do *due diligence*, deixa de ser mera transação mercantil para se

afirmar como um processo de cidadania contratual, em que a prudência, a informação e a ética se erigem como fundamentos da confiança e da justiça nas relações privadas.

REFERÊNCIAS

ABRAHAM, M. A *due diligence* no direito do trabalho: um roteiro para auditoria jurídica na área trabalhista. In: ABRAHAM, M (Org.). **Manual de auditoria jurídica – legal due diligence**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

AFONSO, Paulo; MACHADO, Leme. **Direito Ambiental brasileiro**. 31 ed. São Paulo: JusPodivim, 2025.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 10 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 22 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2021.

ARAGÃO, Alexandre Santos de. **Curso de Direito Administrativo**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense/GEN, 2013.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BERDEJO, José Luis Lacruz, *et. al.* Derecho inmobiliario registral. 2. ed. Madrid: Dykinson, 2003.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. São Paulo: Saraiva, 2007

BRANDELLI, Leonardo. Publicidade registral imobiliária e a Lei 13.097/2015. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, n. 962, dez. 2015. Disponível em:
<<http://dspace/xmlui/bitstream/item/21615/Leonardo%20Brandelli.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 15 out. 2025.

BING, Gordon. **Due diligence: planning, questions, issues**. London: Praeger, 2008.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 14 out. 2025.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. **Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 ago. 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l110.931.htm. Acesso em: 14 out. 2025.

BRASIL. **Recurso especial nº 1.111.202 - SP (2009/0009142-6)**. Relator: Min. Herman Benjamin. Relator e voto. Brasília: STJ, 16 mar. 2009. Disponível em:

<https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/sumstj/article/viewFile/5433/8998>. Acesso em 16 out. 2025.

BRASIL. Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em 16 out. 2025.

BRASIL. Recurso especial nº 1.454.643 – RJ (2014/0067781-5). Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Relatório e voto. Brasília: STJ, 10 mar. 2015. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=43739930&tipo=51&nreg=201400677815&formato=PDF>. Acesso em 16 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 dez. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13786.htm. Acesso em: 14 out. 2025.

BATISTA, M. A. B. *Due diligence* em processos de aquisição e de privatização. In: SILVA JÚNIOR, J. B. (Org.). **Prática contábil:** assuntos tributários. São Paulo: Atlas, Coleção Seminários CRC-SP / IBRACON, 2003.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas.** Brasília: Senado Federal, 2003.

BURKE, J. *Due diligence in mergers & acquisitions.* Internal Auditor, 57(5), 37- 37, 2000.

CALERO, Francisco Javier-Sánchez; ARRIBAS, Blanca Sánchez-Calero. **Manual de derecho inmobiliario registral.** Valencia: Tirant lo Blanch, 2006.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis.** 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CARVALHO FILHO, Jóse dos Santos. **Manual de Direito Administrativo.** Rio de Janeiro: Atlas, 2019.

CANARIM, E. L. *Due diligence contábil.* In: VALENTE, P. G. (Org.). **Compra e venda de empresas: as diferentes etapas para concretizar um negócio de sucesso.** São Paulo: Elsevier, 2009.

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

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Sucessões.** Vol.6. 38 ed. São Paulo: Saraiva, 2025

DIP, Ricardo. Do conceito de direito imobiliário registral. **Revista de Direito Imobiliário.** vol. 27. p. 53. São Paulo: Ed. RT, jan.-jul. 1991.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis (vários estudos).** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2002.

DIP, Ricardo. **Registros públicos (Trilogia do Camponês de Andorra).** Campinas: Millennium, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Contratos.** 15. ed. Salvador: Juspodivm, 2025.

GALIANI, Luiz Antonio. **Manual de Direito Imobiliário Registral.** São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil – Contratos.** 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2025.

GEODERT, Bruno Constante. **DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA:** análise de riscos em aquisições imobiliárias. São Paulo: Habitus Editora, 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19a ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

HOWSON, P. **Due diligence:** The critical stage in mergers and acquisitions. Routledge, 2017.

JACOMINO, Sérgio [org.]. **Registro de Imóveis:** Estudos de Direito Registral Imobiliário: XXV e XXVI Encontros dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2000.

LAJOUX, Alexandra; ELSON, Charles. **The Art of M&A Due Diligence.** New York: McGraw-Hill, 2000.

LEÃO, Leandro. **Due Diligence: arma eficaz de prevenção jurídica para o empreendedor.** São Paulo: Amorim & Leão Advogados, 2012. Disponível em:
<http://www.amorimassociados.com.br/due-diligence-arma-eficaz-prevencao-juridica-para-empreendedor.asp>. Acesso em: 20 nov. 2013.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Temas Registrários - três esboços:** incorporação imobiliária. Concessão real. Uso do Solo. Registro de pessoas naturais. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 1998.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil - Sucessões.** Vol.6. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2025.

MACIEL, Ricardo R; MACIEL; Isabela Syer. **Due Diligence e M&A - Fusões e Aquisições.** Curitiba: Juruá, 2019.

MADALENO, Rolf; CARPES MADALENO, Ana Carolina; MADALENO, Rafael. **Fraude no Direito de Família e Sucessões.** 5 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2025

MARTINS FILHO, I. G. S.; MENEZES, P. L.; BERNHOFER, R. **Empresas familiares brasileiras:** perfil e perspectivas. São Paulo: Negócio Editora, 1999.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo.** 35^a edição. São Paulo: JusPodivm, 2021.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio de incorporação no registro de imóveis.** Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 1996.

MILARÉ, Édis. **Direito Ambiental**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005.

MUKAI, Toshio. **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro : Forense, 2014.

PEREZ, M. M.; FAMÁ, R. Métodos de Avaliação de Empresas e o Balanço de Determinação. **Revista Administração em Diálogo**, São Paulo, v.6, n.1, p. 101-112, março 2004.

RAMOS, Ana Rita Piccoli Gomes de Oliveira. *Due Diligence Trabalhista*. In: ROCHA, D. S. R.; QUATTRINI, L. T. (Org.). **Fusões, aquisições, reorganizações societárias e due diligence**. São Paulo: Saraiva, Série GV LAW, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ROCHA, Dinir Salvador Rios da. Visão geral de *due diligence*: breves aspectos teóricos e práticos. In: RIOS DA ROCHA, Dinir Salvador; QUATTRINI, Larissa Teixeira (coord.). **Direito societário: fusões, aquisições, reorganizações societárias e due diligence**. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 39–68.

ROSANO, R. Avaliação do risco trabalhista - *due diligence*. In: TAVARES, M.; ALVES, M. C. A. (Coord.). **Advocacia empresarial do trabalho: estudos em homenagem a José Granadeiro Guimaraes**. São Paulo: Alameda, 2012.

RAUPP, F. M; WARKEN, R. M. Utilização da *due diligence* em processos de fusão e aquisição. **Revista Pensar Contábil**. CRCRJ, v.11, n. 45, p. 34-40, jul/set. 2009.

SALLES, Venício Antônio de Paula. **Direito Registral Imobiliário**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

SALES, É. N. A importância da *due diligence*. **Revista Liceu On-Line**, v. 6, n. 1, p. 51-68, jan./jun. 2016.

SALDANHA, Pedro Mallmann. **Due diligence: aspectos relativos ao passivo ambiental**. 2009. 30 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) — Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009.

SCAVONE JR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.

SEFRIN, Fábio Roberto. **Imposto Territorial Rural - Lei, Doutrina e Jurisprudência**. Curitiba: Juruá Editora, 2024.

SILVA, Bruno de Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial.** São Paulo: Saraiva, 2011.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil:** teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 15. ed. São Paulo: Método, 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil:** direito das sucessões. Vol 6. 15. ed. São Paulo: Método, 2025a.

USTÁRROZ, Daniel. **Temas atuais de direito contratual.** Sapucaia do Sul: Notadez, 2010.

VENTURA, Gabriel B. **Tracto abreviado registral.** Buenos Aires: Hammurabi, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo; WELL; Lívia Van. **Condomínio em edifício:** teoria e prática. São Paulo: Editora Foco, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Direitos Reais. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Família e sucessões. Vol. 5. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2025a.