

Direito imobiliário aplicado à estruturação de empreendimentos

Projeto jurídico, incorporação a preço de custo, SCP, patrimônio de afetação e destituição do incorporador — 7 temas para congressos, seminários e eventos do mercado imobiliário.

PALESTRANTE



Vitor Lisboa

Advogado · autor · professor

- Mais de 15 anos na estruturação jurídica de incorporações e loteamentos
- Autor de Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento (JusPodivm)
- Com participação de Caio Lima, advogado e professor universitário

SOBRE A VITOR LISBOA EDUCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ensinaamos o aspecto jurídico da estruturação de empreendimentos

A Vitor Lisboa Educação Imobiliária é uma empresa de educação dedicada à estrutura jurídica de incorporações, loteamentos e condomínios de lotes, com foco em segurança jurídica. O conteúdo é pensado para quem decide e executa empreendimentos — incorporadores, loteadores, investidores, engenheiros, corretores e advogados — e parte da prática, não da teoria isolada.

O recorte é deliberado: não tratamos de viabilidade econômica, captação, marketing ou vendas. Por isso somamos, em vez de concorrer, com entidades e profissionais que cobrem essas frentes.

**Livro**

Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento (JusPodivm)

**Curso**

Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento, ao vivo e on-line, em 8 encontros

**Palestras e treinamentos**

Congressos, seminários, entidades de classe e empresas

**Conteúdo**

Cartilhas, artigos e conteúdo técnico no Instagram @vitorlo

Conteúdo técnico, construído a partir de casos reais

Colocamo-nos à disposição de entidades, associações e eventos do mercado imobiliário para palestrar, compor painéis ou participar de debates. Cada tema nasce da prática de estruturação de incorporações e loteamentos e da condução de empreendimentos em crise — com fundamento legal, jurisprudência e soluções aplicáveis.

Os temas deste portfólio são sugestões: formato, duração e enfoque são ajustados ao perfil do público e à proposta de cada evento.

Palestra

Painel

Debate

Workshop

Curso in company

7

temas sugeridos, com
ementa, tópicos e
público-alvo

15+

anos de atuação na
estruturação jurídica de
incorporações e loteamentos

2

palestrantes, com atuação na
advocacia e na docência

PALESTRANTES

**Vitor Lisboa**

Advogado, autor e professor · Aracaju/SE

- Mais de 15 anos de atuação na estruturação jurídica de incorporações e loteamentos
- Autor do livro Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento (Editora JusPodivm)
- Sócio-fundador da Vitor Lisboa Advogados Associados
- Ex-conselheiro federal da OAB e ex-conselheiro seccional da OAB/SE
- Bacharel em Direito (UFS) e especialista em Direito Civil (EJUSE)

**Caio Lima**

Advogado e professor universitário · Aracaju/SE

- Mestre em Direito
- Pós-graduado em Direito Imobiliário (CERS)
- Professor universitário
- Sócio da Vitor Lisboa Advogados Associados
- Foi diretor da comissão de regularização fundiária de Barra dos Coqueiros/SE



PORTFÓLIO DE PALESTRAS 2026.2

O LIVRO

O LIVRO

Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento

Como estruturar empreendimentos imobiliários com segurança jurídica

Publicado pela Editora JusPodivm, o livro de Vitor Lisboa trata a estrutura jurídica do empreendimento como um projeto: cada decisão — terreno, veículo, regime, contratos — é examinada a partir do problema, do fundamento jurídico, das implicações estruturais, dos riscos e da decisão estratégica que ela exige.

AUTOR · VITOR LISBOA

EDITORA JUSPODIVM

BASE DA PALESTRA 01

7 temas sugeridos

① Sugestões de partida — o enfoque é ajustado ao público e ao evento.

ENGENHARIA JURÍDICA

01 Engenharia jurídica: o empreendimento precisa de um projeto jurídico tanto quanto de um projeto estrutural

02

CASE

Barra Loft: a retomada de um empreendimento de 400 unidades após a falência da incorporadora

03

SCP

Desvendando o contrato de SCP: como utilizá-lo de forma lícita e regular no mercado imobiliário

04

PREÇO DE CUSTO

Incorporação a preço de custo como opção regular à venda de cotas de SCP

05

PREÇO DE CUSTO

Incorporação a preço de custo como opção para empreendimentos com pouca exposição de caixa

06

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Reflexões sobre as lacunas da regulamentação do patrimônio de afetação

07

DESTITUIÇÃO

Os desafios do procedimento de destituição do incorporador e caminhos para a superação

PALESTRA 01

Engenharia jurídica: o empreendimento precisa de um projeto jurídico tanto quanto de um projeto estrutural

Nenhum empreendimento começa sem projeto estrutural: antes da obra, o engenheiro calcula as cargas que o edifício precisa suportar. A palestra, baseada no livro Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento, defende que a estrutura jurídica exige o mesmo rigor. Aquisição do terreno, veículo societário, regime de incorporação ou loteamento, contratos e governança formam um projeto que precisa ser desenhado antes do lançamento — para que o empreendimento resista a inadimplência, atrasos, crises do incorporador, mudanças de mercado e litígios.

📖 Baseada no livro Engenharia Jurídica na Incorporação e Loteamento (JusPodivm)

O que será abordado

- ✓ Do projeto estrutural ao projeto jurídico: as cargas que o empreendimento precisa suportar
- ✓ Aquisição do terreno: compra e venda, permuta física e permuta financeira
- ✓ Escolha do veículo: SPE, SCP, patrimônio de afetação e regime tributário
- ✓ Preço fechado, preço de custo e loteamento (Lei 6.766/79)
- ✓ Contratos e governança desenhados para absorver crises
- ✓ Decisões estratégicas que precisam ser tomadas antes do lançamento

👤 PÚBLICO-ALVO

Incorporadores e loteadores

Investidores

Engenheiros e arquitetos

Advogados

Corretores

PALESTRA 02

Barra Loft: a retomada de um empreendimento de 400 unidades após a falência da incorporadora

Estudo de caso da recuperação jurídica do Barra Loft & Residence, empreendimento de 400 unidades distribuídas em 23 quadras em Barra dos Coqueiros/SE, submetido ao patrimônio de afetação e com cerca de 93,5% dos recebíveis securitizados em CRI. A palestra reconstrói as decisões tomadas após o colapso da incorporadora: a opção pela gestão compartilhada em vez da destituição imediata, o uso da corresponsabilidade como ferramenta de negociação — e não de litígio — e o efeito da falência superveniente sobre a assunção do passivo. Um roteiro para quem conduz empreendimentos em crise.

O que será abordado

- ✓ Diagnóstico da crise e irregularidades descobertas progressivamente
- ✓ Gestão compartilhada x destituição do incorporador (art. 31-F da Lei 4.591/64)
- ✓ Adquirentes, securitizadora e condomínio de obra: corresponsabilidade negociada
- ✓ Falência superveniente e imputação do passivo à massa falida
- ✓ Registro da ata, averbação na matrícula e mandado de segurança para o CNPJ

🔗 PÚBLICO-ALVO

Advogados imobiliários

Incorporadores

Securitizadoras e financiadores

Registradores

Comissões de representantes

PALESTRA 03

Desvendando o contrato de SCP: como utilizá-lo de forma lícita e regular no mercado imobiliário

A sociedade em conta de participação (arts. 991 a 996 do Código Civil) tornou-se um dos instrumentos mais usados — e mais mal utilizados — para captar recursos em empreendimentos imobiliários. A palestra explica a natureza jurídica da SCP, a relação entre sócio ostensivo e sócios participantes e os limites do seu uso: quando ela é uma ferramenta legítima de estruturação e quando se converte em venda disfarçada de unidades, oferta irregular de valor mobiliário ou fonte de passivo tributário. Ao final, critérios objetivos para desenhar uma SCP segura.

O que será abordado

- ✓ Natureza jurídica e características da SCP (arts. 991 a 996 do CC)
- ✓ Sócio ostensivo e sócio participante: responsabilidades e governança
- ✓ Fronteira com a incorporação: art. 32 da Lei 4.591/64 e a venda disfarçada de unidades
- ✓ Oferta pública e contrato de investimento coletivo (art. 2º, IX, da Lei 6.385/76)
- ✓ Tributação e cuidados contábeis
- ✓ Critérios para uma estrutura lícita e regular

👤 PÚBLICO-ALVO

Incorporadores e loteadores

Investidores

Advogados

Contadores

Corretores

PALESTRA 04

Incorporação a preço de custo como opção regular à venda de cotas de SCP

Muitos empreendedores recorrem à venda de cotas de SCP para viabilizar projetos sem registrar a incorporação — prática que expõe incorporador e investidores a riscos regulatórios, tributários e de nulidade. A palestra apresenta a incorporação a preço de custo (arts. 58 a 62 da Lei 4.591/64) como alternativa regular que preserva a lógica de custeio pelos próprios adquirentes, agora com registro do memorial de incorporação, patrimônio de afetação e governança pela comissão de representantes. Os dois modelos são comparados em segurança jurídica, custo, tributação e proteção do adquirente.

O que será abordado

- ✓ Por que a venda de cotas de SCP se popularizou — e quais riscos ela carrega
- ✓ Incorporação a preço de custo: estrutura legal e fluxo financeiro
- ✓ Memorial de incorporação, patrimônio de afetação e comissão de representantes
- ✓ Quadro comparativo: SCP x preço de custo
- ✓ Como migrar um projeto estruturado em SCP para um modelo regular

PÚBLICO-ALVO

Incorporadores

Construtoras

Investidores

Advogados

PALESTRA 05

Incorporação a preço de custo como opção para empreendimentos com pouca exposição de caixa

No regime de construção por administração, a obra é custeada pelos adquirentes à medida que avança, e o incorporador é remunerado por taxa de administração. O modelo reduz a necessidade de capital próprio e de financiamento à produção, tornando viáveis projetos que não suportariam o preço fechado. A palestra mostra como estruturar o empreendimento para operar com baixa exposição de caixa sem abrir mão da segurança: orçamento, reajuste, cronograma de aportes, inadimplência, prestação de contas e o papel da comissão de representantes.

O que será abordado

- ✓ Preço fechado x preço de custo: quem assume o risco de custo e de caixa
- ✓ Taxa de administração e remuneração do incorporador
- ✓ Orçamento, reajuste e cronograma de aportes
- ✓ Inadimplência e execução do condômino (art. 63 da Lei 4.591/64)
- ✓ Prestação de contas e governança com a comissão de representantes

 PÚBLICO-ALVO

Incorporadores de pequeno e médio porte

Construtoras

Engenheiros

Advogados

PALESTRA 06

Reflexões sobre as lacunas da regulamentação do patrimônio de afetação

Mais de 20 anos depois de a Lei 10.931/2004 inserir os arts. 31-A a 31-F na Lei 4.591/64, o patrimônio de afetação ainda tem pontos sem resposta clara na lei. A palestra percorre as lacunas que aparecem na prática — da constituição à extinção do regime, passando pela convivência com a securitização de recebíveis, pela movimentação de recursos entre sociedades do mesmo grupo e pelo tratamento na falência — e propõe interpretações e soluções contratuais para reduzir a insegurança enquanto o legislador não age.

O que será abordado

- ✓ Arts. 31-A a 31-F: o que a lei diz e onde ela silencia
- ✓ Afetação, cessão fiduciária e securitização de recebíveis
- ✓ Mútuos e transferências entre o grupo econômico e o empreendimento afetado
- ✓ Falência do incorporador e o CNPJ do condomínio de obra
- ✓ Soluções contratuais e propostas de aperfeiçoamento legislativo

👤 PÚBLICO-ALVO

Advogados

Incorporadores

Financiadores e securitizadoras

Registradores e magistrados

PALESTRA 07

Os desafios do procedimento de destituição do incorporador e caminhos para a superação

A Lei 4.591/64 autoriza os adquirentes a destituir o incorporador quando a obra é paralisada por mais de 30 dias ou atrasada sem justa causa (art. 43, VI) e a assumir o empreendimento em caso de falência ou insolvência (art. 31-F). Na prática, o procedimento esbarra em quóruns difíceis, resistência de cartórios, negativa de CNPJ ao condomínio de obra, passivos desconhecidos e conflitos com financiadores. A palestra mapeia esses obstáculos a partir de casos reais e apresenta caminhos concretos: a gestão compartilhada, a sequência registral adequada e propostas de mudança legislativa.

O que será abordado

- ✓ Hipóteses legais: art. 43, VI, e art. 31-F da Lei 4.591/64
- ✓ Assembleia, quórum e comissão de representantes
- ✓ Registro da ata, averbação na matrícula e CNPJ do condomínio de obra
- ✓ Passivos ocultos: destituir ou compartilhar a gestão?
- ✓ Relação com financiadores, securitizadoras e massa falida
- ✓ Propostas de aperfeiçoamento legislativo

👤 PÚBLICO-ALVO

Advogados

Adquirentes e comissões de representantes

Incorporadores

Registradores

ENCERRAMENTO

Temas sugeridos, ênfoque sob medida

Os temas deste portfólio são sugestões. Estamos à disposição para ajustar o ênfase, a profundidade e o formato de acordo com o perfil do público-alvo e com a proposta de cada evento — ou para desenvolver um tema específico a pedido da organização.

WhatsApp (79)
99178-7827

✉ vitor@vitorlisboaeducacional.com.br

📷 @vitorlo

🌐 www.vitorlisboaeducacional.com.br

