

**X ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA**

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

MARIA CLAUDIA DA SILVA ANTUNES DE SOUZA

GABRIEL ANTINOLFI DIVAN

JUAN ANTONIO UREÑA SALCEDO

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch – UFSM – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Unifor – Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – Fumec – Minas Gerais

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC – Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF/Univali – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

D598

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/2020

Coordenadores: Maria Claudia da Silva Antunes de Souza; Gabriel Antinolfi Divan; Jose Antonio Ureña Salcedo –

Florianópolis: CONPEDI, 2020 / Valência: Tirant lo blanch, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-016-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Crise do Estado Social

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Congressos Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. X Encontro Internacional do CONPEDI Valência – Espanha (10:2019 :Valência, Espanha).

CDU: 34

X ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

Entre os dias 04 e 06 de Setembro de 2019, a Universitat de Valencia (Espanha) sediou o X Encontro Internacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI). O evento, fruto da colaboração e proposta de internacionalização do CONPEDI com instituições de ensino superior de alto gabarito levou a um ciclo proveitoso de palestras, painéis e discussões acadêmicas em Grupos de Trabalho, um relevante numero de pesquisadoras e pesquisadores brasileiros – que, em contato com professores(as) e profissionais espanhóis, discutiram temas das mais variadas áreas de investigação, tendo como pano de fundo a “Crise do Estado Social”.

Reunidos na Facultat de Dret, no Campus Tarongers, da prestigiada instituição, na tarde do dia 06 de setembro, a Professora Doutora Maria Claudia da Silva Antunes de Souza (PPGD /UNIVALI-SC), o Professor Doutor Gabriel Antinolfi Divan (PPGD/UPF-RS) e o anfitrião do Grupo, Professor da Universitat de Valencia, Doutor Jose Antonio Ureña Salcedo, coordenaram o Grupo de Trabalho n. 19, dedicado a discussão da temática “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade”.

O Professor Ureña a receber os alunos e professores brasileiros fez uma fala inicial em que enfocou inovações valencianas relativas a perspectiva de novos standards urbanísticos que transformam a própria relação de convivência e mobilidade na experiência da cidade: há em Valencia uma proposta clara de realizar um plano de cidade que requer investimentos para que se pensem modais e gênero urbanístico (levando em conta o acesso a serviços e lugares públicos de forma otimizada). E isso envolve uma mirada diferenciada desde e para com o próprio Direito.

Foram, ao longo da tarde, apresentados e debatidos oito trabalhos que perpassaram com grande amplitude tanto as áreas temáticas propostas em vários vieses, quanto a interlocução profícua entre elas, constituindo o eixo do Grupo.

Os trabalhos apresentados carregaram a marca que já se faz tradicional nos eventos do CONPEDI, que, além da originalidade no teor dos artigos e propostas de estudo

apresentados, exibem a liberdade de discussão que vai acrescida dos questionamentos, feedbacks e trocas propostas desde as indagações da banca formada pelos(as) coordenadores (as) quanto pela interlocução com os demais apresentadores(as) e público assistente.

Nesse Grupo temático, foram, pois, apresentados os seguintes trabalhos:

ADRIANO MENDONÇA FERREIRA DUARTE (Doutorando em Direito ambiental e Desenvolvimento sustentável na Escola Superior Dom Helder Câmara - MG) apresentou o trabalho intitulado “Habermas e as cidades enclausurantes: uma análise das comunidades fechadas urbanas como um produto da crise da esfera pública” escrito em coautoria com a Professora BEATRIZ SOUZA COSTA (Dom Helder Câmara-MG). O trabalho perpassa uma leitura interdisciplinar, inclusive criminológica, que estuda o papel da formação geográfica e espacial na moldagem das cidades e das cidadanias a partir de edge cities, comunidades fechadas e novas muradas urbanas. O impacto dessa experiência gera uma miríade de discussões que atingem a própria questão do tipo de vivência que se pode obter a partir de modelos e configurações que definem mesmo aquilo que se podem entender como esfera pública.

MURILO JUSTINO BARCELOS (Doutorando em Direito na UNIVALI-SC) apresentou um artigo produzido em coautoria com MELL MOTA CARDOSO CONTE (Mestranda em direito na UNIVALI-SC) intitulado “Direito imobiliário: do paradoxo entre a punibilidade pela alienação de imóveis sem incorporação imobiliária, requisitos legais para a aprovação da incorporação imobiliária e a necessidade de comercialização pelo empreendedor”. O texto enfoca a necessidade de uma regulamentação regrada e racionalizada em relação a questões relativas a incorporação imobiliária: questiona o excesso de regulação (sem recair em um total laissez-faire no tema) que pode desvirtuar a própria necessidade político-jurídica desse tipo de exercício fiscalizador.

VANILZA RIBEIRO XAVIER (Mestre em Direito pelo PPGD da UFMG-MG) foi coautora de um artigo apresentado por DANIEL GAIO (Professor de Direito Urbanístico da Universidade Federal de Minas Gerais – MG) denominado “A naturalização das remoções forçadas e o direito a moradia adequada”. O texto discute criticamente o grau perigosamente normalizado das remoções forçadas, pautadas em conceitos e em políticas que são geradores de exclusão planejada a partir tanto de discriminações de classe quanto da autotreferente ausência de claros procedimentos administrativos que possam servir para obstaculizar e questionar os procedimentos

EDSON RICARDO SALEME (Professor Doutor na Universidade Católica de Santos-SP) e SILVIA ELENA BARRETO SABORITA (Professora da Universidade Paulista UNIP-SP e Doutoranda em Direito na Universidade Católica de Santos-SP) trouxeram para a apresentação o texto “A Importância do Conselho das Cidades para a formulação e implementação da política de desenvolvimento urbano”. O trabalho ressalta a importância da capilarização de diretrizes para as cidades a partir de um Ministério das Cidades (hoje extinto pelo governo federal brasileiro) e o ConCidades – o conselho (federal) das cidades, e sua fundamental participação no desenvolvimento político das municipalidades a partir de uma assessoria técnica e de uma participação mais plural e democrática (e inclusive aderente aos ditames constitucionais)

GABRIELA AMORIM PAVIANI (Mestranda da Universidade Estadual de Londrina – PR) apresentou trabalho escrito juntamente com JULIANA CRISTINA LIMA GROCHOSKI (igualmente mestranda pela mesma instituição), chamado “Estudo do contrato de compromisso de compra e venda: um dos instrumentos mais utilizados para o acesso à moradia no Brasil”. Na toada de uma série de discussões ampliadas que permearam a tarde de trabalhos, as autoras trouxeram questionamentos e reflexões que partem da necessidade de efetivação do acesso à moradia e da questão jurídica que cerca o instrumento colocado à luz da análise. A tipologia do contrato em questão, e a evolução do seu uso (quase como substitutivo do pacto-padrão nos moldes atuais) foram alguns alvos da investigação.

PEDRO DIAS DE ARAÚJO JUNIOR (Mestre em Direito e Procurador do Estado de Sergipe – SE) fez um paralelo interessante entre teses de Direito Administrativo Brasileiro e Espanhol no trabalho intitulado “Configuração jurídica das novas potestades administrativas previstas na Reurb à luz da teoria de Eduardo Garcia de Enterría e Tomás-Ramon Fernández”. O autor trouxe um apanhado de conceitos que joga as ferramentas teóricas dos autores hispânicos para um comparativo interessante que complementa e inova em relação às premissas usuais do estudo da matéria (com foco na discussão da Regularização Fundiária Urbana– Reurb) em solo brasileiro. A inexistência de alguns aportes e institutos espanhóis no direito brasileiro e as possíveis entrecruzadas doutrinárias diante das diferenças podem tanto ser entraves quanto pontes para a construção de ferramentas teóricas originais.

GABRIELA FAUTH (realizando estágio Pós Doutoral na Universidade Federal do Rio de Janeiro-RS) apresentou trabalho elaborado conjuntamente com ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALAZZI (Professora do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo na mesma universidade). O texto, intitulado “Práticas sociais instituintes e direito à cidade no contexto da crise” aponta para uma crítica de uma racionalidade do tipo universalizante (no sentido inexorável) como franca incentivadora de um projeto de cidades-standard. Faz,

igualmente uma crítica aos obstáculos antidemocráticos e politiza a discussão sobre os espaços urbanos. Não deixa de mencionar os influxos do neoliberalismo e das racionalidades arraigadas na lógica predatória do mercado para propor uma abertura e um afastamento rumo uma (re)humanização do próprio debate e suas agendas.

GABRIEL DIVAN apresentou o trabalho escrito em coautoria com MARIANA CHINI, discutindo “Dimensões do Poder, Império e Semiocídio: possibilidades para um paradigma de alteridade”. O texto se centra em uma hipótese de maneiras não lineares (e por vezes não evidentes) de dominação e de exclusão de várias formas de diferença, a partir do conceito de semiocídio, e das bases para a crítica jurídica desse fator, buscando conexão com paradigmas de alteridade e de integração das diferenças (sob vários prismas). O texto parte de afirmação de diferenças para promover um debate que se acopla de modo insuspeito nas discussões travadas ao longo dos debates Grupo, dado que o componente político do próprio debate imaginado para o GT se aninha em suas premissas.

Os textos acima descritos, que compõem essa publicação, traçam um interessante panorama sobre miríades distintas que cercam as temáticas (feliz e proficuamente amplas) ilustradas pelo título, pela ementa proposta e pela seleção de artigos que delineou o Grupo de Trabalho. Representam fielmente o compromisso dos(as) pesquisadores(as) na abertura dialogal e na abertura epistemológica que faz com que os temas possam ser debatidos sempre com compromisso de desenvolvimento teórico e possibilidades de reflexo prático que se impõe relativamente à proposta. Os desafios de se pensar um renovado Direito Urbanístico, a Cidade em toda sua efervescência (e os obstáculos à emancipação e à convivência democrática), pautados (sempre) por uma premissa de reconhecimento e alteridade deram a tônica de nosso encontro em terras mediterrâneas. Que sirvam para inspirar quem agora estará lendo o material.

Só podemos dizer, no dialeto valenciano:

Gràcies. E bona lectura!

Valencia, Espanha, 07 de setembro de 2019

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza – Univali/SC - Brasil

Prof. Dr. Gabriel Antinolfi Divan – UPF/RS - Brasil

Prof. Dr. Jose Antonio Ureña Salcedo – Universitat de Valencia - Espanha

DIREITO IMOBILIÁRIO: DO PARADOXO ENTRE A PUNIBILIDADE PELA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS SEM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, REQUISITOS LEGAIS PARA APROVAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A NECESSIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO PELO EMPREENDEDOR.

REAL ESTATE LAW: PARADOX BETWEEN THE PUNISHMENT, ALIENATION OF REAL ESTATE WITHOUT REAL ESTATE INCORPORATION, LEGAL REQUIREMENTS FOR APPROVAL THE REAL ESTATE INCORPORATION AND NECESSITY OF COMMERCIALIZATION BY THE ENTREPRENEUR

Murilo Justino Barcelos ¹
Mell Mota Cardoso Conte ²

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo geral realizar uma contextualização sobre aumento de imóveis construídos em regime de condomínios e como objetivos específicos: a) demonstrar as previsões legais aplicáveis aos casos de comercialização de imóveis na planta sem o registro de Incorporação Imobiliária; b) destacar as aplicações das punições aos empreendedores que operam sem Incorporação Imobiliária; c) apresentar o paradoxo entre os requisitos legais para finalizar uma Incorporação Imobiliária e a necessidade de comercialização iminente para saúde econômica dos empreendimentos. A metodologia utilizada foi a indutiva e sua operacionalização com base nas técnicas do referente, categorias básicas e conceitos operacionais.

Palavras-chave: Condomínio, Contravenções, Crime, Incorporação, Mercado imobiliário

Abstract/Resumen/Résumé

The objective of this work is to provide a contextualisation about the increase of properties built under a condominium regime and specific objectives: a) to demonstrate the legal provisions applicable to cases of commercialization real estate in the plant without the registration of Real Estate Development; b) highlight the applications punishments to entrepreneurs operating without real estate development; c) present the paradox between the legal requirements to finalize a Real Estate Development and the imminent commercialization of the economic health of the projects. The methodology was the inductive and its operationalization based on reference techniques, basic categories and operational concepts.

¹ Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Professor de Pós-Graduação e Graduação UNIVALI.

² Mestranda em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Professora na Graduação no Curso de Direito da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Condominium, Contraventions, Crime, Incorporation, Real estate market

INTRODUÇÃO

Diante do movimentado mercado imobiliário, tivemos um aumento considerável de interessados em investimento relacionados à Condomínios. Tais investimentos podem se dar por diversos motivos, seja por custo, por forma de pagamento, localização de interesse em moradia e outros.

O presente trabalho tem por objetivo geral realizar uma contextualização sobre aumento de imóveis construídos em regime de condomínios e como objetivos específicos: a) demonstrar as previsões legais aplicáveis aos casos de comercialização de imóveis na planta sem o registro de Incorporação Imobiliária; b) destacar as aplicações das punições aos empreendedores que operam sem Incorporação Imobiliária; c) apresentar o paradoxo entre os requisitos legais para finalizar uma Incorporação Imobiliária e a necessidade de comercialização iminente para saúde econômica dos empreendimentos.

Inicialmente realizamos uma contextualização sobre o aumento da demanda de Construção em Condomínio abrangendo sua algumas espécies, constituição e efeitos perante condôminos e terceiros.

Sequencialmente, ingressamos na Lei 4.591/64 apresentando as previsões legislativas abordando também a criminalização e caracterização de Contravenção Penal nos casos de comercialização de imóveis sem a devida Incorporação Imobiliária, ou seja, aqueles imóveis onde Incorporadoras e Construtoras disponibilizam no mercado imobiliário para que sejam adquiridos antes da Conclusão da execução do empreendimento sem a conclusão do Registro da Incorporação Imobiliária.

Nas linhas finais, abordamos o paradoxo entre os requisitos legais para conclusão de uma Incorporação Imobiliária, com seu reflexo natural de morosidade em contraponto à necessidade de comercialização iminente de unidades pelo Incorporador para viabilizar a saúde econômica do empreendimento.

A metodologia utilizada para desenvolvimento da pesquisa foi a indutiva e sua operacionalização se deu com base nas técnicas do referente, categorias básicas e conceitos operacionais.

1. DA CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO

Com o conhecido aumento populacional nos centros urbanos, especialmente após a Revolução Industrial, os espaços centrais gradativamente receberam um aumento de valor de

mercado. Sobre o tema colacionamos BURSZTYN (2012, p. 71): Na chamada segunda revolução industrial, a partir de 1850-1880, a relação com a natureza mudou ainda mais com a introdução de novas fontes energéticas. Os recursos energéticos utilizados deixam progressivamente de ser renováveis, sendo substituídos pelos fósseis, sob a forma de carvão e, posteriormente, petróleo.

Como fato marcante no Desenvolvimento Urbano, podemos destacar o período pós 2ª Guerra Mundial, conforme citamos BURSZTYN (2012, p. 75):

Os anos de 1950 foram marcados por uma grande expansão da atividade econômica mundial. O modelo de crescimento adotado após a segunda guerra mundial logo se revelou (pela sua amplitude e pela crescente complexidade dos seus meios), como um agente de quebra do equilíbrio ecológico, o que acarretou, em termos econômicos, um desequilíbrio da alocação de recursos e, em termos sociais, da distribuição do bem-estar.

Segundo GONÇALVES (2017. P 07), no Brasil atual teríamos 80% da população em meio urbano, e em 2025, este percentual terá um aumento menos de uma década para 90%, restando a pequena fração populacional de 10% em área rural.

O mercado imobiliário urbano se tornou um grande setor econômico e continuamente em expansão. Muito embora a economia historicamente tenha passado por momentos de menor propulsão, seja no início da década de 90 e até próximo à crise de 2008, há um novo momento de reaquecimento do mercado imobiliário brasileiro.

Em determinadas regiões metropolitanas como Curitiba/PR, São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ e Porto Alegre/RS há tempos existe uma consolidação das áreas urbanas e com expansão para outras marginais.

Diante do natural aumento de custos para aquisição de áreas em grandes centros tivemos naturalmente surge o compartilhamento de propriedades, especialmente com a utilização dos condomínios, sejam eles verticais ou horizontais.

Sobre o compartilhamento de propriedade, existem registros de frações em longa data. Segundo RIZZARDO (2017, p. 08): “No surgimento histórico, encontram-se notícias de que existiam propriedades em frações de prédios ou de casas na Babilônia, há mais de dois mil anos antes de Cristo”.

A necessidade de moradia e falta de recursos acaba tomando parâmetros exponenciais que pode ser caracterizada como uma crise habitacional. Nesta senda citamos LOPES (2003, p.15):

A chamada “crise habitacional” é, inquestionavelmente, um dos mais graves e complexos problemas com que se defronta a humanidade. Decorrencia de uma série de fatores – duas grandes guerras, êxodo rural, explosão demográfica, formação de megalópoles, anseio de aquisição de casa própria -, a “crise habitacional” provocou o surgimento de uma nova técnica de construção e de um complexo jurídico cuja perfeita compreensão desafia os estudiosos.

O Direito de Propriedade, mesmo com a taxatividade da sua característica de exclusividade, acabou se desdobrando podendo ser constituído entre coproprietários e com a Constituição dos Condomínios, podendo ser exercido conjuntamente em um mesmo bem com possibilidade de áreas de uso privativo e áreas de uso comum.

Quanto ao direito de propriedade em relação aos condôminos, BARROS (2007, p. 86) ensina que é:

[...] exclusivo porque o proprietário é o único que pode exercer os poderes de propriedade sobre a coisa, podendo impedir a interferência de terceiros. A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. No condomínio, essa exclusividade sobre o todo é exercida em conjunto pelos condôminos; o direito de propriedade é um só, tendo cada um dos consortes uma parte ideal da coisa indivisível (divisão abstrata). No tocante a essa parte ideal, o direito do condômino é absoluto, exclusivo e perpétuo. É possível, porém, o desmembramento da propriedade quando se transferem a terceiros alguns dos seus atributos.

Conforme o entendimento de MEZZARI (1996, p. 84) tem-se que Condomínio: é a forma de parcelamento da propriedade, onde coexistem compartimentos autônomos, de propriedade exclusiva, com compartimentos destinados ao uso comum de quantos sejam os proprietários daqueles.

Na produção Legislativa Brasileira, tivemos menções no Código Civil de 1916 e posteriormente surgiu o Decreto nº 5.481/1928, que regulou a propriedade horizontal: diferenciou as partes comuns e exclusivas (arts 1º e 2º); dispôs sobre a administração do imóvel (art. 8º) e sobre a participação nas despesas (art. 9º), prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da fachada (art. 11).

Esse decreto foi modificado em 1943 pelo decreto n. 5.234, e, em 1948, pela lei n. 285. Em 1964, foi promulgada a Lei nº 4.591/1964, que, em linhas gerais, disciplinou a propriedade horizontal, hoje conhecida como Lei de Incorporações.

O condomínio edilício é então regulado pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, consequência da realidade urbana de desenvolvimento vertical das edificações onde foi necessário instituir direitos e obrigações aos proprietários desses imóveis objetivando preservar a paz social e o desenvolvimento urbanístico de forma ordenada.

Acerca das características do Condomínio, podemos citar entre elas o Condomínio Voluntário e o Necessário, conforme ilustra COELHO (2014, p.124):

Quando o condomínio geral origina-se de declaração da vontade direcionada especificamente à divisão da propriedade, é chamado de “voluntário”. Dois ou mais sujeitos de direito se conhecem e têm interesses convergentes, que podem perseguir por meio da propriedade em comum de certo bem.

A sua instituição também pode ocorrer por Testamento, mas em ambos, se houver a pretensão de se perfazer em Condomínio Edilício, há a necessidade de ser respeitado os procedimentos legais. Dentre eles podemos citar o Registro da Instituição do Condomínio perante o Ofício de Registro de Imóveis competente com a elaboração de Convenção Condominial e Regimento Interno.

Havendo a instituição por ato *inter vivos*, há a necessidade da subscrição de pelo menos dois terços dos relacionado ao Condomínio, conforme o Art. 1.333 do Código Civil Brasileiro: “Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.”

Também é salutar abordarmos sobre a extensão da Constituição do Condomínio, sendo que respeitado o quórum mínimo supramencionado, desde logo, haverá validade e aplicação entre os Condôminos, mas perante terceiros surtirá efeitos somente após o Registro no Ofício de Registro de Imóveis.

Pelo Código Civil Brasileiro, a extinção do Condomínio pode ocorrer por Divisão Amigável (regra geral do art. 108 CC), Divisão Contenciosa (art. 1.320 CC) e Venda judicial (art. 1.322 do CC).

2. DOS REQUISITOS LEGAIS PARA INCORPORAÇÃO E A NECESSIDADE DE IMENENTE COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES

O sistema de mercado imobiliário recebe incidência imediata com o aquecimento do mercado econômico e a demanda habitacional. Em sendo atividade com pretensão lucrativa naturalmente a exploração se relaciona com custo, tempo e receita.

Pretendendo conceder uma segurança ao adquirente de unidades ofertadas sob promessa de construção, nos deparamos com legislações que visando resguardar os direitos daqueles que investem nesse mercado.

Para apresentarmos o conceito de Incorporação, podemos nos valer do próprio dispositivo legal, previsto na Lei nº 4.591/64, que nos apresenta: “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônoma.”

Contribuindo para o conceito CHALHUB (2016) expõe: “A incorporação imobiliária é atividade empresarial caracterizada pela produção de imóveis que comporão um conjunto imobiliário e sua comercialização enquanto em construção.”

Dentre aqueles que poderão figurar como Incorporadores, o Art. 29, da Lei nº 4.591/64, também é autoexplicativo:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Como podemos perceber, a legislação com maior ênfase ao tema se perfaz na Lei Nº 4.591/64, com pretensão de assegurar com maiores critérios à possibilidade de disponibilização pelo Incorporador de seu produto no mercado.

Para tanto há a indicação de uma série de requisitos dos quais o Incorporador precisa cumprir para seu produto estar regular no mercado. Tais indicações levam o empreendedor aos embates burocráticos para o cumprimento dos requisitos. Em uma breve indicação dos passos podemos indicar: a) Confirmação das características e regularização do imóvel no qual se pretende empreender; b) Consulta de viabilidade do empreendimento; c) Contratação de

aquisição e/ou permuta do imóvel; d) Elaboração de Projetos Arquitetônico, Elétrico, Hidráulico e estrutural; e) Emissão de anotações de responsabilidade técnica; f) Protocolo de requerimento de aprovação de projeto; g) Licenças Municipais e Ambientais; h) Alvarás Municipais e de órgãos correlatos; i) Estruturação de projetos e documentos preventivos de segurança do Trabalho.

Não suficiente, cada etapa indicada possui procedimentos próprios e específicos de cada repartição, havendo ainda variações entre Municípios e Estados acerca dos procedimentos. Conforme HOYLER (2014, p. 80), tal circunstância pode ocorrer dentro de um mesmo Município:

Complementarmente, em termos do objeto imobiliário a ser empreendido e do potencial de rentabilidade que ele proporcionará, também importam as regras municipais. A regulação municipal pode induzir investimentos imobiliários a uma ou outra região da cidade, ocasionar concentração ou espriamento construtivo e populacional e ser capaz de incentivar o adensamento construtivo e populacional, favorecendo ainda a ocupação de uma porção da cidade por determinada faixa de renda.

Ante o intuito lucrativo da atividade, naturalmente a tempo para aprovação e liberação de início de obra é um ponto chave para o empreendedor, contudo, as variáveis encontradas nos procedimentos podem acarretar efeitos diversos ao pretendido.

No tocante à Incorporação propriamente dita, podemos citar o Art. 32, da Lei 4.591/64, com a relação dos documentos que deverão ser necessariamente arquivados no Registro de Imóveis:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos

Observamos que a longa relação de itens a serem cumpridos pelo empreendedor, leva possivelmente à compreensão sob uma duração de médio a longo prazo para a conclusão de uma Incorporação.

A composição da documentação perante o Registro de Imóveis, é chamada de Memorial de Incorporação ou Caderno de Incorporação. E neste sentido, parafraseando CHALHUB (2016), entendemos que o negócio em si, somente será estruturado à partir do arquivamento e registro, no Registro de Imóveis, do conjunto de documentos, entre os quais constam a comprovação da titularidade do incorporador sobre o terreno onde será erigido o conjunto imobiliário, a discriminação das frações ideais do terreno, a descrição e caracterização do futuro conjunto imobiliário e de suas unidades imobiliárias autônomas, entre outros elementos de caracterização do empreendimento, tais como os indicado no Art. 32 da Lei nº 4.591/64.

Um dos efeitos de extrema relevância ao Registro de Incorporação se dá na oponibilidade contra terceiros, sendo *erga omnes*, acrescidos de outros efeitos e obrigações conforme ALMEIDA (2012, P. 128): “impõe ao incorporador um dever de abstenção em relação ao imóvel objeto do negócio; pagamento de multa de 50% na hipótese de descumprimento de sua obrigação pelo incorporador; obtenção da adjudicação compulsória se houver recusa em outorgar a escritura definitiva.”

Em se tratando da instrumentalização da Incorporação mencionamos a tramitação da análise de requerimento ao fim de registro no Ofício de Registro de Imóveis. Os procedimentos nos Ofícios por vezes são uma etapa de grande turbulência aos empreendedores, haja vista a aplicação de um crivo legal com pentes finos pelos Oficiais.

Considerando a atividade Registral, com enfoque no Estado de Santa Catarina, tendo competência territorial para cada Comarca com uma serventia de titularidade específica, não é incomum se verificadas análises e interpretações diversas dos dispositivos legais entre os Oficiais.

Neste ponto, podemos indicar a fragmentação da aplicação legal pois a regulamentação dos procedimentos na atividade Registral se faz em muito por legislação estadual, onde cada Tribunal de Justiça, via de regra, por meio de sua Corregedoria Geral, orchestra as diretrizes procedimentais.

Logo, um empreendedor que pretenda investir em regiões distintas de sua atividade originária, se depara com a necessidade da imersão no legislativo procedimental daquela localidade.

Um outro indicador que pode distanciar a otimização do trabalho realizado em registrar uma Incorporação passa pela necessidade de ser utilizado da multidisciplinaridade entre setores profissionais. Exemplificadamente podemos destacar as minutas de Convenção de Condomínio e Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda, o que naturalmente exige um conhecimento jurídico. Por outro lado, temos os quadros de áreas e projetos, que muitas vezes são elaborados por arquitetos e ainda na anotação de responsabilidade técnica para execução do empreendimento acabam sendo direcionados à engenheiros. Ainda como multidisciplinariedade podemos citar administrativo empresarial, análise de custos e marketing do empreendimento.

Ao observarmos os desafios da efetivação da Incorporação Imobiliária, notadamente o tempo para sua concretização pode se alongar, o que acarreta efeitos imediatos na pretensão econômica do empreendimento. Em contraponto, a comercialização de imóveis ainda não

concluídos sem a devida Incorporação pode ser considerado Crime e em certa insurgência, Contravenção Penal, eis o paradoxo.

3. DA PREVISÃO LEGISLATIVA DE CRIME E CONTRAÇÃO PENAL NA LEI Nº 4.591/64 E DECISÕES DESTACADAS DE TRIBUNAIS

Ante o tema relacionado, torna-se necessário realizar a distinção entre crime e contravenção penal, haja vista a diferenciação de seus reflexos no momento da punibilidade pela alienação de imóveis sem Incorporação Imobiliária.

Em linhas gerais, ESTEFAM (2016, p. 174) define crime como “uma ação ou omissão humana, típica, antijurídica e culpável”, que ofende valores e causa consequências no equilíbrio e paz social.

Corroborando, DELMANTO (2016, p. 82) completa:

Crime é lesão de um bem jurídico protegido pela lei penal, ou a sua exposição a efetivo perigo de lesão, como decorrência de uma conduta dolosa ou culposa (com inobservância do dever de cuidado) e contrária ao ordenamento jurídico, para a qual, sendo imputável o autor, e reprovável a sua conduta, se prevê a inflição de pena privativa de liberdade, restritiva de direitos ou multa. [...].

Por sua vez, o conceito de contravenção penal se encontra expresso no artigo 1º, do Decreto-Lei nº 3914/1941, como “a infração penal a que a lei comina, isoladamente, penas de prisão simples ou de multa, ou ambas, alternativa ou cumulativamente”, ou seja, é uma infração menor.

Neste íterim, a Lei nº 9.591/64, seguindo a distinção entre crime e contravenção penal, prevê capitulação e pena distinta para ambas as condutas. Vejamos:

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 cinquenta vezes 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 empresa 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 empresa 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.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º.

No caso do artigo 65 da Lei nº 9.591/64 a conduta praticada é considerada crime. O que se observa é que o legislador se preocupou em individualizar e punir mais severamente a prática da falsidade das informações prestadas, no que se refere a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Sobre referido crime, PEREIRA (2000, p. 335/336) preleciona:

[...] Por duas formas pode-se incidir na falta aqui prevista: por ação ou por omissão. Infringe a lei quem deturpa os fatos, deforma os elementos ou altera os dados, levando ao conhecimento do público ou dos interessados uma situação que não corresponde à realidade. Contravém a ela, igualmente, aquele que sonega informações ou omite esclarecimentos que tinha e devia prestar, levando outrem a supor uma realidade inexistente, em razão da falta de devida elucidação. Desde que a informação é inexata, a explicação omissa ou a informação falsa, sobre aquelas circunstâncias que a lei salienta e considera fundamentais na incorporação ou na construção, concretiza-se a figura delituosa e incorre o agente nas penas de um a quatro anos de reclusão e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País. Paga, pois, o infrator com a pena carcerária e paga ainda com a sanção econômica que, variável na proporção das elevações salariais, acompanhará os aumentos de custo de vida, permanecendo sempre atualizada.

Nestes casos, a materialidade do crime poderá resultar comprovada por contratos particulares de promessa de compra e venda, contratos particulares de participação e adesão, bem como, pareceres e notificações, todas sustentadas com informações falsas (ao passo que inexistem, efetivamente, incorporação imobiliária), concorrendo, assim, contra a economia popular.

Sobre o tema, *mutatis mutandis*, colhe-se julgado da Corte Catarinense:

CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ART. 50, PARÁGRAFO ÚNICO, I, DA LEI N. 6.766/79) E CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR (ART 65, CAPUT, DA LEI N. 4.591/64). SENTENÇA CONDENATÓRIA. RECURSO DA DEFESA. PEDIDO DE CONCESSÃO DE JUSTIÇA GRATUITA. MATÉRIA AFETA AO JUÍZO DE EXECUÇÃO. NÃO CONHECIMENTO DA INSURGÊNCIA NO PONTO. "Entende-se que o pedido recursal de concessão do benefício da justiça gratuita não deve ser conhecido, pois a pretendida isenção do pagamento das custas processuais é matéria a ser analisada pelo juízo da execução" (ACrim n. 2013.002532-5, rel. Des. Paulo Roberto Sartorato, j. 20.8.2013). MATERIALIDADE E AUTORIA DOS DELITOS COMPROVADAS. DENUNCIADO QUE VENDE FRAÇÃO DE GLEBA

EM LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, ILUDE PROMITENTE ADQUIRENTE DE QUE REGULARIZARIA O IMÓVEL EM PRAZO RAZOÁVEL E ANUNCIA AO PÚBLICO, POR MEIO DE FAIXA, A EXISTÊNCIA DE LOTES À VENDA EM CONDOMÍNIO QUE SABIA NÃO EXISTIR. ABSOLVIÇÃO INVIÁVEL. "A venda de parcela de solo urbano sem que o loteamento esteja regularizado nos termos da Lei n. 6.766/79, caracteriza infração ao art. 50, parágrafo único, I, da mesma lei, que se consuma com o simples comportamento do agente, independentemente da ocorrência ou não de prejuízo para qualquer indivíduo, pois a ação atinge um bem público diretamente (exigibilidade do Poder Público de ver respeitadas suas determinações), e secundariamente o do particular (Apelação criminal n. 33.313, de Porto União, rel. Des. Nilton Macedo Machado)" (ACrim n. 2005.019393-9, rel. Des. Torres Marques, j. 23.8.2005). "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", nos termos do art. 65, caput, da Lei n. 4.591/64. "A afirmação falsa a que se refere a lei pode dizer respeito à alegação de que existe um condomínio constituído quando, na realidade, não existe, bem como informações erradas quanto aos elementos técnicos e jurídicos relativos às frações do terreno ou às unidades imobiliárias" (CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 400). EXASPERAÇÃO DA PENA-BASE DE AMBOS OS CRIMES EM RAZÃO DAS CONSEQUÊNCIAS. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO DE PRETENSO COMPRADOR QUE NÃO SE APRESENTA COMO CIRCUNSTÂNCIA INERENTE AO TIPO. PEDIDO DE EXCLUSÃO DA PENALIDADE RESTRITIVA DE DIREITO CONSUBSTANCIADA EM MULTA DE UM SALÁRIO MÍNIMO. INVIABILIDADE. DISCRICIONARIEDADE DO MAGISTRADO NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ART. 44, § 2º, DO CÓDIGO PENAL. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. [TJSC, Apelação Criminal n. 2013.060953-0, de Lages, rel. Des. Rodrigo Collaço, Quarta Câmara Criminal, j. 28-11-2013].

Não destoa o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CRIME. DEMAIS INFRAÇÕES PENAIIS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. LEI Nº 4.591/64. PRELIMINARES DE NULIDADE. REJEIÇÃO. A exceção de suspeição deve ser deduzida na primeira oportunidade em que couber à parte se manifestar nos autos. Como a questão foi proposta pela defesa somente em preliminar recursal, encontra-se fulminada pela preclusão. Não há cerceamento de defesa decorrente da negativa da inquirição de três testemunhas arroladas pela defesa com manifesto caráter protelatório, seja pela finalidade pretendida com a prova (explicitada pela defesa), seja pela necessidade de expedição de cartas precatórias a diversos Estados da Federação. Embora na inicial o fato tenha sido capitulado no art. 66, I, da Lei nº 4.591/64, a descrição fática amolda-se, na verdade, ao disposto no art. 65, caput, da mesma Lei, o que foi devidamente observado pelo julgador singular. Sabido que o réu se defende dos fatos e não da mera capitulação constante da denúncia, não há nulidade a declarar. MATERIALIDADE E AUTORIA COMPROVADAS. CONDENAÇÃO MANTIDA. Os elementos de convicção constantes dos autos demonstram a materialidade e a autoria do crime previsto no art. 65, caput, da Lei nº 4.591/64, revelando que os réus, agindo em comunhão de vontades,

promoveram incorporação imobiliária, fazendo, em comunicação ao público, afirmação falsa sobre a construção de condomínio e alienação de frações ideais de edificação. DOSIMETRIA. Penas confirmadas nos padrões mínimos, na forma aplicada na sentença. PRELIMINARES REJEITADAS. APELAÇÃO DESPROVIDA. [Apelação Crime Nº 70064695448, Oitava Câmara Criminal, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Naele Ochoa Piazzeta, Julgado em 27/09/2017]

Oportuno registrar que, ainda, que o sujeito ativo do crime poderá ser o incorporador, corretor, construtor, diretor ou gerente de incorporadora, construtora ou corretora que, com o intuito da comercialização, profira falsa informação para obter a venda/vantagem.

Outrossim, no que tange a distinção do caráter lesivo, a Lei nº 9.591/64 prevê a prática de outras condutas, as quais, por sua menor lesividade, configuram contravenções penais:

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma:

- I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;
- II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;
- III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;
- IV - (VETADO).
- V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;
- VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País. Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

Para ocorrência da contravenção penal, o memorial de incorporação, bem como os documentos necessários, não foram devidamente apresentados e arquivados no Registro de Imóveis junto a matrícula do terreno que estiver prevista a edificação objeto da incorporação, entretanto, o agente já iniciou o oferecimento e as vendas referentes a incorporação.

Neste sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina já se posicionou:

CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR - INFRAÇÃO AOS ARTS. 65, CAPUT, E 66, I E VI, DA LEI N. 4.591/64 - CRIME E CONTRAVENÇÃO PENAL - PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO PUNITIVA NA FORMA RETROATIVA RECONHECIDA EM RELAÇÃO A PARTE DAS VÍTIMAS - CONDENAÇÃO MANTIDA PARA AS DEMAIS - ADEQUAÇÃO DA PENA. A afirmação falsa para venda de fração ideal sobre constituição de condomínio não regularizado constitui crime contra a economia popular previsto no art. 65, § 1º, da Lei n. 4.591/64. "Constitui contravenção penal vender fração ideal de terreno sem arquivamento prévio dos documentos no Cartório de Registro de Imóveis. Igualmente, paralisar ou retardar a obra por mais de 30 dias, sem justa causa (Lei n. 4.591/64, art. 66 c/c o art. 32)" (STJ). Em caso de contravenção penal de natureza permanente, a consumação se protraí no tempo fazendo com que o prazo prescricional seja contado somente a partir do momento que cessar a permanência (art. 111, III, do CP). A pena restritiva de direitos de prestação de serviços à comunidade terá a mesma duração da pena privativa de liberdade substituída (art. 55 do CP); a redução prevista no art. 46, § 4º, é matéria para a execução. [TJSC, Apelação Criminal n. 2000.017941-8, de Itajaí, rel. Des. Nilton Macedo Machado, Primeira Câmara Criminal, j. 07-11-2000].

Oportuno registrar que, diferente do crime previsto no artigo 65, na hipótese da contravenção prevista no artigo 66, poderá, de fato, até existir a incorporação imobiliária, contudo, deixou-se de proceder o arquivamento de documentos necessários, que legitimam a construção, antes da comercialização da obra.

Assim, ante todo o abordado, passamos às considerações finais correlacionado as previsões legislativas com o cenário atual de mercado e estruturas de fiscalização.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme discorremos no presente, a forma de apresentação econômica atual nos remete em grande parte à busca por moradias em centros urbanos e diante da concentração populacional nestas regiões refletem na necessidade de habitações para uma grande massa.

As construções em condomínio e sua verticalização foram uma alternativa encontrada buscando a viabilização de empreendimentos em grandes centros com uma possibilidade de aglutinação habitacional.

A Lei nº 4.591/64, conhecida como Lei de Incorporações surgiu com uma essência protecionista ao adquirente de imóveis projetados e não concluídos, trazendo uma série de requisitos para que seja implementado uma Incorporação, sob pena de crime e/ou contravenção penal.

Contudo, como observamos no decorrer desta pesquisa, os dispositivos legais que temos envolvendo a atividade, por vezes acabando se tornando obstáculos para empreender no setor de maneira regular. Mencionamos regular se referindo à comercialização e/ou oferta de imóveis projetados e não concluídos com a incorporação efetivamente registrada.

Tal circunstância leva o empreendedor acabar buscando alternativas paralelas para sua atividade, como no caso dos contratos de reserva com pretensão de conversão em contrato de promessa de compra e venda após a efetivação da Incorporação.

Como abordado, a comercialização sem a devida Incorporação poderá se caracterizar Crime e/ou Contravenção penal de acordo com a circunstância específica. Contudo, a necessidade do empreendedor efetuar a comercialização antes da conclusão do empreendimento acaba em muitas circunstâncias fazendo com este se exponha ao risco do fato criminoso para efetivar seu empreendimento. Certamente, o empreendedor não estaria agindo com uma má-fé pré-estabelecida, mas diante dos obstáculos, não raro, ocorre.

Em contrapartida, em que pese a previsão legislativa, nosso sistema Judiciário extremamente requerido e no mesmo compasso o Ministério Público e outros órgãos com função de fiscalização, acabam por não conseguirem dar uma resposta aos supostos crimes e/ou contravenções deste setor. Existindo diversas outras demandas com maior complexidade e urgência para serem tratadas em prioridade.

Eis um paradoxo onde a legislação impõe ao empreendedor uma serie requisitos que tornam sua atividade temerária, sob pena de criminalização, e em contrapartida, o sistema não possui a devida estrutura para fiscalizar o setor.

Assim, constatamos uma necessidade iminente de repensarmos e reanalisarmos a estrutura legislativa direcionada ao setor, com uma estimada busca por um dispositivo que esteja em consonância com a realidade social considerando nossas capacidades técnicas e demandas estruturais.

REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

BARROS, Flávio Augusto Monteiro. **Manual de direito civil: direito das coisas e responsabilidade civil.** 2. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Método, 2007.

BRASIL. **Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em: 30 mai. 2018.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 04 de junho de 2019.

BURSZTYN, Maria Augusta. **Fundamentos de Política e Gestão Ambiental.** Rio de Janeiro: Garamond. 2012.

CHALHUB, MELHIM. **A Promessa de Compra e Venda no Contexto da Incorporação Imobiliária e os Efeitos do Desfazimento do Contrato.** Revista de Direito Civil Contemporâneo. Vol. 7. 2016.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil.** 8. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Saraiva, 2014.

DELMANTO, Celso [org]. **Código Penal Comentado.** 9.ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2016.

ESTEFAM, André. **Direito Penal Volume 1: parte geral (arts. 1º a 120).** 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio: aspectos teóricos e práticos.** 1. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Editora J. H. Mizuno, 2009.

GONÇALVES, Joana Carla Soares. **Um olhar crítico sobre as cidades globais.** Revista URBS. Curitiba. 2007.

HOYLER, Telma. **Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo.** São Paulo, 2014.

LOPES, João Batista. **Condomínio.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 15.

MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e incorporações no registro de imóveis.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínios e Incorporações.** 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 6. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.