

**XXIV ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI - UFS**

**DIREITO, GLOBALIZAÇÃO E RESPONSABILIDADE
NAS RELAÇÕES DE CONSUMO**

KEILA PACHECO FERREIRA

VIVIANE COELHO DE SÉLLOS KNOERR

JOANA STELZER

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes - IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Conselho Fiscal

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR

Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches - UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)

Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias

Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC

Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU

Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC

Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM

Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA

Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladimir Oliveira da Silveira – UNINOVE

D598

Direito, globalização e responsabilidade nas relações de consumo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFS;

Coordenadores: Viviane Coêlho de Séllos Knoerr, Joana Stelzer, Keila Pacheco Ferreira – Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-049-7

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

Tema: DIREITO, CONSTITUIÇÃO E CIDADANIA: contribuições para os objetivos de desenvolvimento do Milênio.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Globalização. 3. Relações de consumo. I. Encontro Nacional do CONPEDI/UFS (24. : 2015 : Aracaju, SE).

CDU: 34



XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS
DIREITO, GLOBALIZAÇÃO E RESPONSABILIDADE NAS RELAÇÕES DE
CONSUMO

Apresentação

O presente estudo consubstancia-se em obra que reúne uma coletânea de artigos de excelência acadêmica comprovada não apenas em razão de sua seleção pelo sistema double blind peer review, mas, também por sua apresentação no Grupo de Trabalho Direito, Globalização e Responsabilidade nas Relações de Consumo ocorrido por ocasião do XXIV Encontro Nacional do CONPEDI, realizado na Universidade Federal de Sergipe (UFS), na cidade de Aracaju SE, entre os dias 3 a 6 de junho de 2015, reunindo pesquisadores e estudantes oriundos de diversos Programas de Pós-Graduação em Direito do Brasil.

Dentre os traços mais marcantes desse Grupo de Trabalho, teve-se a profundidade na discussão sobre o consumo e o consumismo, o fenômeno da globalização, o superendividamento e aspectos de responsabilidade que norteiam as relações de consumo. Os trabalhos promoveram uma crítica científica de cunho altamente reflexivo sobre o cenário contemporâneo, mediante uma interlocução comprometida por parte dos expositores que demonstraram possuir qualificação para argumentar sobre essas complexas questões contemporâneas.

A diversidade dos temas apresentados também trouxe um anseio generalizado pelas novas abordagens que as temáticas merecem e que não se resumem a uma ótica exclusivamente normativa. As discussões de alto nível entre os pesquisadores de diversas partes do País trouxeram imensa satisfação às Coordenadoras desse Grupo de Trabalho que puderam vivenciar tão enriquecedora experiência.

No intuito de revisitar os temas e autores, passa-se a fazer breve descrição do conteúdo que será encontrado ao longo de toda a obra.

Os autores Marcelo Cacinotti Costa e Vinicius de Melo Lima, apresentam um estudo sobre o superendividamento e seus reflexos na sociedade contemporânea partindo da compreensão da modernidade líquida e dos novos pobres no artigo O Superendividamento como um problema de Direitos Fundamentais.

Partindo das patologias do consumo na sociedade moderna, e as diferentes implicações nas questões sociais, ambientais e econômicas as autoras Livia Gaigher Bosio Campello e

Mariana Ribeiro Santiago discorrem sobre as novas dinâmicas da locação de coisas, ressignificação da propriedade e efetivação do consumo solidário e sustentável.

Em Comércio Justo e Consumo Responsável: avanços normativos para a certificação brasileira, os pesquisadores Everton Das Neves Gonçalves e Joana Stelzer ao tratar de diagnosticar o cenário contemporâneo da certificação do Comércio Justo, especialmente no âmbito brasileiro, demonstram que os princípios jurídicos, as regras de certificação e os códigos de conduta nada mais são do que estímulos normativos para uma mudança do comportamento de consumidor para agente de transformação social.

Analisando a aplicação dos sistema S1 e S2 de Daniel Kahneman no sistema consumista e evidenciando conceitos e origens do sistema consumista, os autores Jose Everton da Silva e Marcos Vinícius Viana da Silva buscam compreender qual dos dois sistemas é aplicado no momento da compra dos novos produtos.

Trazendo à tona e inserindo o conceito da obsolescência programada no contexto da sociedade de risco, os autores Sérgio Augustin e Daniel Bellandi realizam uma breve crítica ao pensamento econômico da era da modernidade e apontam que, se observadas a pleno o conceito de obsolescência programada, consumo, consumismo e crescimento econômico, encontraremos intrínsecas inúmeras possibilidades de atenuação da crise ambiental em nosso planeta.

Tratando em seu artigo de formas a potencializar a segurança do consumidor e ao mesmo tempo fomentar o mercado de incorporações imobiliárias, os pesquisadores Leandro de Assis Moreira e Franco Giovanni Mattedi Maziero apresentam a utilização conjunta dos dois instrumentos, ou seja, o patrimônio de afetação em sociedade de propósito específico para o desenvolvimento de cada empreendimento de incorporação imobiliária.

Já em O apelo midiático e a publicidade subliminar no atual contexto das relações de consumo: Implicações e Responsabilidades, a autora Alana Gemara Lopes Nunes Menezes traz à tona a problemática das práticas publicitárias enganosas, especialmente a técnica subliminar e o merchandising, sua tutela pelo Direito e as suas consequências para o consumidor brasileiro.

Sergio Leandro Carmo Dobarro e Andre Villaverde de Araujo, ao estudar o instituto da desconsideração da personalidade jurídica no Código de Defesa do Consumidor, demonstram

que o mesmo deve funcionar como arcabouço de concretização de direitos e imputação de saldo benéfico ao processo, protegendo de modo mais energético àqueles que findam encaixilhados como vítimas pontuais na sociedade consumerista.

Partindo da conceituação enquanto bem jurídico supraindividual e a ausência de efetividade no plano da concretude, os autores Ângelo Maciel Santos Reis e Felipe Carneiro Pedreira da Silva em A (in)eficácia dos tipos penais do Código de Defesa do Consumidor tratam acerca dos tipos penais presentes no referido código, demonstrando que a proteção aos direitos da coletividade se torna inadequada ou insuficiente sob a perspectiva do Direito Penal.

Ao apresentar o caso do superendividamento sob o enfoque da legislação brasileira e a importância da propositura de soluções eficazes para frear tal fato, os pesquisadores Giovanna Paola Batista de Britto Lyra Moura e Manoel Alexandre Cavalcante Belo demonstram a necessidade emergencial de uma reforma no Código de Defesa do Consumidor, bem como, que o superendividamento é uma questão de ordem pública, e como tal deve ser tratado.

Em A incidência e aplicabilidade do recall nas relações de consumo brasileiras, Patricia Martinez Almeida e Vladimir Oliveira da Silveira tratam do tema citado concluindo que nas relações em que ocorre o presente instrumento ainda não são satisfatórias, tanto em relação à falta da necessária transparência nas informações, seja pela abrangência de sua incidência prática.

Relatando a atividade administrativa das audiências de conciliação no âmbito do PROCON-TO como uma tentativa de dar uma resposta do poder público satisfatória ao consumidor, as autoras Renata Rodrigues de Castro Rocha e Liliane de Moura Borges reconhecem o serviço que vem sendo prestado à sociedade pelo PROCON-TO e Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, concluindo que os Estados podem lançar mão desse tipo de mecanismo para tentar superar o obstáculo organizacional.

Abordando o dever de informação nos Contratos de Seguro-Saúde como desdobramento do Princípio da Boa-Fé Objetiva, os pesquisadores Evelise Veronese dos Santos e Roberto Wagner Marquesi expõe esse dever como de extrema importância, por isso as partes devem observar com rigor seu dever de informar, atingindo, com isso, a ideia da transparência contratual.

Discutindo sobre a crescente demanda do Direito Contratual relacionado ao Direito do Consumidor, Stefania Fraga Mendes e Roberto Alves de Oliveira Filho em seu artigo O

princípio da boa-fé como instrumento de equilíbrio e proteção nas relações de consumo no Brasil e na União Européia apresentam a aplicação do instrumento ora citado como um meio para a redução da desigualdade negocial entre consumidor e fornecedor.

Por fim, os autores Sérgio Augusto Pereira Lorentino e Leonardo Macedo Poli fazem uma análise da autonomia dos consumidores nos contratos dentro da contemporaneidade.

As discussões a partir da apresentação de cada um dos trabalhos ora editados, permite o contínuo debruçar dos pesquisadores na área consumerista, fomentando e amadurecendo a pesquisa na área do Direito, visando ainda o incentivo a demais membros da comunidade acadêmica à submissão de trabalhos aos vindouros encontros do CONPEDI.

É com muita satisfação que apresentamos esta obra. É garantida rica leitura e reflexão a todos.

Coordenadoras do Grupo de Trabalho

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr UNICURITIBA

Profa. Dra. Keila Pacheco Ferreira - UFU

Profa. Dra. Joana Stelzer - UFSC

ESTRUTURAS DE PROTEÇÃO JURÍDICA PARA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

STRUCTURES OF LEGAL PROTECTION FOR REAL ESTATE MARKET

Leandro de Assis Moreira
Franco Giovanni Mattedi Maziero

Resumo

O objetivo do presente trabalho é encontrar a estratégia jurídica mais adequada para potencializar a segurança do consumidor e ao mesmo tempo fomentar o mercado de incorporações imobiliárias. Neste sentido, a fim de se criar um alicerce para o entendimento do tema, serão abordados os conceitos de incorporação imobiliária e incorporador, os elementos do contrato de incorporação, assim como será traçado um delineamento histórico sobre o assunto em análise. Em seguida, será estudado o regime do patrimônio de afetação, trazido pela lei. 10.931 de 2004, o qual, se adotado, gera uma blindagem ao empreendimento, não sendo este atingido na hipótese de falência do incorporador. Será observado que, apesar de este mecanismo proporcionar maior segurança jurídica aos consumidores, os incorporadores vêm se utilizando das sociedades de propósito específico - SPEs para desenvolver os empreendimentos de incorporação imobiliária. Isso, devido a facilidade que esse instrumento proporciona tanto para captação de investimentos, quanto para desenvolvimento de parcerias entre incorporadores. Entretanto, as SPEs não são eficazes na proteção do consumidor no caso de falência do incorporador. Dessa forma, o presente estudo propõe, como estratégia jurídica de proteção ao consumidor e fomento do mercado, a utilização conjunta dos dois instrumentos, ou seja, o patrimônio de afetação em sociedade de propósito específico para o desenvolvimento de cada empreendimento de incorporação imobiliária.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária, Estratégia, Fomento

Abstract/Resumen/Résumé

The purpose of this study is to find the most appropriate legal strategy to enhance consumer safety and at the same time promote the real estate development market. In this sense, in order to create a foundation for the understanding of the topic, will be covered the concepts of real estate development and developers, the elements of the contract of incorporation, as well a historical delineation on the subject under consideration. Then will be studied the regime of the patrimony of affectation, brought by the law 10.931 of 2004, which, if adopted, generates a shield to the enterprise, not being reached in the event of bankruptcy of the developer. In spite of this mechanism to provide greater legal certainty to consumers, it will be noticed that real estate developers have been using Special Purpose Companies (SPC) in real estate development projects. Such use occurs due to the easiness that this instrument

provides both to attract investments, as well as for the development of partnerships among developers. However, SPCs are not effective in protecting consumers in the event of bankruptcy of the developer. Thus, the present study proposes, as consumer protection legal strategy and market development, the joint use of the two instruments, i.e. the patrimony of affectation in special purpose company (SPC) for the development of each real estate incorporation.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Real estate incorporation, Strategy, Advancement

1 INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária tem dois pontos de vista da assunção de riscos. O primeiro, e de mais fácil percepção, é o risco do cliente ao adquirir um imóvel ainda em construção, ou mesmo na fase de projeto. O segundo, é a assunção do risco do empreendimento, assumido pelo próprio incorporador.

Tanto num quanto noutro ponto de vista, imprescindível se torna conhecer a incorporação imobiliária e o incorporador. Em síntese, incorporação imobiliária é o conjunto de atividades desenvolvidas com o objetivo de construir edificações desmembradas em unidades autônomas para serem comercializadas antes ou durante a fase de construção. Tal negócio jurídico, hodiernamente, é regulado basicamente pela lei 4591 de 1964. Assim, para alicerçar o presente estudo, serão explicitados, ainda que de maneira não exaustiva, os conceitos de incorporação imobiliária e incorporador e serão analisados os elementos do contrato de incorporação imobiliária.

Em seguida, serão demonstrados os problemas decorrentes da falta de regulamentação da atividade de incorporação imobiliária, o que acarretou em uma enorme insegurança dos consumidores e conseqüente desaquecimento do mercado. Mesmo com o advento das leis 4.591 de 1964, que trouxe um grande arcabouço de proteção jurídica ao consumidor, exigindo, dentre outras obrigações, que o incorporador registrasse, no Cartório de Registro de Imóveis, um memorial com informações extremamente relevantes sobre o empreendimento e sobre o incorporador e 10.931 de 2004, a qual introduziu um novo mecanismo de proteção ao patrimônio das incorporações imobiliárias, perdurou, por questões burocráticas, grandes problemas na prática das incorporações. Problemas estes que atingiram tanto os consumidores quanto os incorporadores.

Assim, o regime do patrimônio de afetação, o qual, se adotado, cria uma espécie de blindagem ao patrimônio da incorporação, não sendo esta afetada em caso de uma possível falência do incorporador, não tem sido corriqueiramente utilizado, em decorrência, sobretudo, à burocracia dele decorrente.

Conforme será demonstrado, muitas empresas, no lugar de instituir o patrimônio de afetação, preferem utilizar as chamadas sociedades de propósito específico – SPEs para organizar cada empreendimento. Observar-se-á que as SPEs, de fato, carregam grandes benefícios ao negócio de incorporações imobiliárias, principalmente no que se refere à captação de investimentos e desenvolvimento de parcerias entre incorporadoras.

Ademais, as SPEs possibilitam ao consumidor, informações mais organizadas e completas sobre o empreendimento, uma vez que existirá um contrato social regendo especificamente àquela incorporação. Todavia, as SPEs não são plenamente eficazes na proteção da incorporação na hipótese de falência do incorporador.

Ocorre que, o mercado de incorporação imobiliária é extremamente dependente da confiança do mercado consumidor, primeiramente pelo alto valor agregado dos produtos comercializados, e principalmente pelo fato de o objeto do contrato não existir materialmente, ou não estar pronto e acabado, no momento da celebração.

Não obstante, a captação de investimentos financeiros e o desenvolvimento de parcerias entre incorporadoras, ambos facilitados pelas SPEs, são fatores profundamente importantes e salutares ao mercado das incorporações imobiliárias.

Neste sentido, o presente trabalho tem por escopo propor, uma estratégia jurídica de proteção às incorporações imobiliárias.

2 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O presente capítulo tem por escopo, ainda que de maneira sucinta e não exaustiva, apresentar os conceitos de incorporação imobiliária, bem como o de incorporador. Visa, igualmente, abordar acerca do contrato de incorporação imobiliária e traçar um breve delineamento histórico sobre o tema.

2.1 Conceitos de incorporação e incorporador imobiliário

De acordo com Melhim Namem Chalhub (2012), incorporação imobiliária é a mobilização de fatores de produção para construir e vender, antes ou durante a fase de construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, sendo esta atividade regulada, hodiernamente, essencialmente pela lei 4.591 de 1964.

Em suma, a atividade de incorporação imobiliária ocorre, pragmaticamente, desde sua origem no Brasil, basicamente da seguinte forma: o incorporador procura o proprietário de um terreno bem localizado e propõe construir um prédio sobre o mesmo. Em troca, oferece algumas unidades imobiliárias autônomas que serão construídas no local.¹ Após a aceitação do proprietário, o incorporador contrata ou elabora o projeto arquitetônico e passa a oferecer, aos consumidores, as demais unidades do imóvel que será edificado no terreno sub-rogado. Após atingir um número adequado de compradores, o incorporador dá início à construção. Em seguida, após o término da obra e obtenção dos documentos necessários como, por exemplo, o denominado “habite-se”, providencia-se a transferência do domínio, ou seja, passa-se, por meio de registro público, a propriedade das unidades aos seus respectivos compradores, e ao antigo proprietário do terreno as que lhe forem de direito. (GUEZZI, 2011)

Não obstante, no estrito sentido da lei 4.591 de 1964, “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 autônomas” (BRASIL, 1964).

Já o incorporador, nos termos da lei, é definido como:

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.(BRASIL, 1964)

¹ Esta transação é chamada popularmente de permuta e tecnicamente de sub-rogação.

"O incorporador é o titular da incorporação imobiliária, o empresário propulsor do empreendimento" (MARQUES FILHO; DINIZ, 2009, p. 17).

É a pessoa, física ou jurídica, que organizará todo o processo da incorporação. É ele quem analisa a viabilidade do empreendimento, cuida dos trâmites legais para concessão do alvará de construção, contrata os projetos, contrata a construtora, promove as vendas das unidades, dentre outras atividades, ainda que de forma indireta.

Ademais, vale esclarecer que incorporador não é sinônimo de construtor. Ele pode, ou não, se confundir com o construtor, mas este pode ser apenas um terceiro contratado pelo incorporador para efetuar a construção do imóvel.

Enfim, o incorporador é a figura que está direta ou indiretamente, envolvido em todas as etapas do empreendimento, e por ele se responsabiliza.

2.2 Contrato de incorporação imobiliária.

O contrato de incorporação imobiliária não é um simples contrato de compra e venda de bem imóvel. Na verdade, ele é dotado de diversas peculiaridades estabelecidas pela lei 4.591. Chalhub (2012) explica que por ser celebrado antes ou durante a construção do imóvel, ou seja, quando o bem ainda não existe materialmente ou não está pronto e acabado, o contrato de incorporação reclama por mecanismos próprios.

Concisamente, o contrato de incorporação imobiliária é um documento escrito, passível de registro, por meio do qual o incorporador vende, antes ou durante a construção, as unidades imobiliárias autônomas da edificação, utilizando-se de parte do capital pago pelo adquirente para a construção do empreendimento e, obrigando-se, dessa forma, a entregar o mesmo pronto e acabado de acordo com os projetos e memorial descritivo arquivados no cartório de registro de imóveis. Em contrapartida, os compradores se obrigam a pagar o valor das unidades que adquiriram.

O contrato de incorporação imobiliária é classificado como "típico, bilateral, consensual, oneroso, comutativo, solene e de execução continuada" (CHALHUB, 2012, p. 149).

Quanto às partes, sabe-se que, para celebrar qualquer negócio jurídico, estas devem ser civilmente capazes. Mas isto apenas não basta, haja vista que elas também devem possuir legitimidade, sendo que, no caso das incorporações imobiliárias, existe uma peculiaridade quanto à figura do incorporador. Isto porque, a lei 4.591, em seu art. 31, estabelece quem possui legitimidade para sê-lo, ou seja: "a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32; b) o construtor ou corretor de imóveis."² (BRASIL, 1964)

Contudo, além dos adquirentes e do incorporador, outras pessoas também podem vir a figurar como parte no contrato de incorporação quando, por exemplo, o construtor que é contratado para erguer o prédio não se confunde com o incorporador. (RIZZARDO, 2012)

Com relação ao objeto do contrato de incorporação imobiliária, Arnaldo Rizzardo (2012) ensina que o mesmo possui elementos tanto de natureza obrigacional quanto de natureza real. Obrigacional, quanto às responsabilidades assumidas pelas partes no que se refere à construção do imóvel e, em contrapartida, a obrigação de pagar as parcelas para que seja possível a realização do empreendimento. E de natureza real, no que tange à promessa de constituir o imóvel construído em unidades autônomas, abrindo-se matrícula no Registro de Imóveis para cada uma delas e transferindo-as aos seus respectivos compradores. Ademais, "o objeto de natureza real do negócio abrange o terreno e as acessões". (RIZZARDO, 2012, p. 249)

No tocante à forma do contrato, é exigência da lei 4.591 que o contrato de incorporação seja escrito. Inclusive os projetos e o memorial descritivo³, que é um documento que fornece informações sobre o imóvel que será construído, principalmente quanto aos materiais de acabamento, são partes obrigatoriamente integrantes do contrato. Ademais, o contrato deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

² O construtor e o corretor de imóvel, caso não se confundam com o proprietário do terreno, com o promitente comprador, ou com o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32, dependem de mandato outorgado para atuar como incorporadores.

³ Importa esclarecer que memorial descritivo não é sinônimo de memorial de incorporação. O primeiro é apenas um documento que integra o memorial de incorporação e apenas descreve os materiais de acabamento que serão aplicados no imóvel, bem como os atrativos que o condomínio possuirá, em termos de áreas de lazer, segurança, comodidade, elevadores, etc. Já o memorial de incorporação é uma espécie de dossiê que reúne, além do memorial descritivo, todos os documentos exigidos pelo art. 32 da lei 4.591/64, o qual deve, obrigatoriamente, ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, antes de o empreendimento ser ofertado no mercado.

Entretanto, conforme ensina Arnaldo Rizzardo (2012), se o incorporador deixa de estabelecer contrato escrito com os adquirentes, não quer dizer que o negócio jurídico não exista. Nesse caso, devem os consumidores reclamar seus direitos ao Poder Judiciário para que seja declarada a existência do negócio jurídico de incorporação imobiliária e aplicada a lei 4591. Todavia, é fato que sempre que não há um contrato escrito, a dificuldade probatória é indubitavelmente maior.

3 DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Não obstante o que fora discorrido no capítulo anterior, isto é, apesar de a lei 4.591 ter surtido efeitos significativamente positivos no mercado imobiliário, ela não foi suficiente, por si só, para salvaguardar os consumidores em situações mais extremas.

Arnaldo Rizzardo reforça dizendo que:

o curso do tempo revelou que não eram suficientes os mecanismos da lei [4.591/64] para evitar falcatruas e descumprimento do contrato, colocando os adquirentes em uma posição econômica e financeira inferior, sem alternativas de solução no caso de frustração [falência] do empreendimento, de desvios de valores, ou de má gestão dos fundos. Seus créditos eram colocados no mesmo patamar de outras dívidas do incorporador, não se diferenciando das que tivessem origem em negócios estranhos à incorporação. Não havia tratamento diferenciado, com o que, não raramente, os adquirentes acabavam por perder (sic) todas as economias entregues ao incorporador. (RIZZARDO, 2012, p. 363)

Por essas razões, – e principalmente por impulso da repercussão do famigerado “caso Encol”, ocorrido no ano de 1999, quando uma das maiores incorporadoras do país faliu, deixando mais de setecentos imóveis inacabados e centenas de famílias desamparadas – editou-se a Medida Provisória 2.221, de 2001, posteriormente convertida na Lei 10.931, de 2004, instituindo e regulamentando, respectivamente, o chamado “patrimônio de afetação” das incorporações imobiliárias.

O Patrimônio de Afetação, na incorporação imobiliária, foi instituído pela lei 10.931 de 2004, que inseriu o Capítulo I-A à lei 4.591. Melhin Namem Chalhub, foi o autor do anteprojeto da referida lei.

De acordo com Chalhub, a partir da lei 10.931:

o acervo patrimonial que compõe uma incorporação imobiliária – terreno, acessões, receitas provenientes das vendas, obrigações vinculadas ao negócio, em como os respectivos encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários etc. – é suscetível de afetação, pela qual esse conjunto de direitos e obrigações fique segregado, tendo a exclusiva finalidade de conclusão da obra e entrega das unidades aos adquirentes (CHALHUB, 2010, p. 66).

Trata-se de um regime facultativo, mas, se adotado, além de gerar uma série de mecanismos extras de proteção contra a má gestão e fraudes por parte do incorporador, cria uma espécie de blindagem aos recursos patrimoniais necessários para concluir o empreendimento, não sendo estes atingidos por uma eventual falência do incorporador (GUEZZI, 2011). Isso porque o dinheiro arrecadado com a venda das unidades imobiliárias, para a construção do empreendimento fica afetado, ou seja, somente pode ser utilizado com a finalidade de levar a termo a construção daquele imóvel (RHAME, 2012).

Assim, evita-se que o recurso adquirido para construção de um prédio X, seja utilizado para finalizar a obra de um prédio Y, o que acabaria por criar uma espécie de "bola de neve", acarretando no insucesso dos empreendimentos da incorporadora e sua consequente falência, a exemplo do que ocorreu com a incorporadora Encol na década de 90 e o que recentemente ocorreu com a mineira Habitare, sem que neste último caso tivesse havido falência decretada.

A afetação patrimonial torna incomunicável o acervo correspondente à incorporação, vinculando-o à satisfação dos créditos a ela vinculados, entre eles o direito dos adquirentes em relação às unidades imobiliárias adquiridas, os direitos creditórios dos trabalhadores da obra, do fisco, da previdência, da entidade financiadora, dos fornecedores, etc (CALHUB, 2010, p. 67).

É importante esclarecer que "o volume dos recursos afetados, entretanto, limita-se ao quantum necessário para a execução da obra e regularização do edifício no Registro de Imóveis", (CHALHUB, 2012, p. 66). Assim, pode o incorporador utilizar para quaisquer outros fins a quantia que exceder a esse limite. Inclusive, estão excluídos da afetação, tanto os recursos financeiros que excedam a necessária conclusão da obra, como o valor referente ao preço da fração ideal.

a incorporação afetada tem contabilidade própria, destacada da contabilidade da empresa incorporadora. O controle e a fiscalização da incorporação se fazem mediante demonstrações periódicas do andamento da obra, em cotejo com a respectiva programação financeira. A movimentação dos recursos é feita em conta corrente bancária específica. (CHALHUB, 2010, p. 67)

Tais demonstrações, bem como o andamento da obra, são fiscalizadas por um grupo de representantes dos adquirentes denominado, pela lei, de Comissão de Representantes, a qual fica investida de poderes, também, para assumir a administração da incorporação em caso de atraso injustificado da obra ou falência da incorporadora⁴ (CHALHUB, 2010).

O mais importante é que os efeitos da falência ou da insolvência civil do incorporador, consubstanciado no art. 31-F da lei 4.591/64, introduzido pela lei 10.931/04, “não atingem o patrimônio de afetação constituído, não integrando a massa concursal, o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação” (BRASIL, 1964).

Logo, o regime do patrimônio de afetação é favorável tanto para o adquirente, que fica resguardado, mas também para os incorporadores, pois o mercado se torna muito mais aquecido diante do aumento da confiança dos consumidores.

Entretanto, toda a burocracia gerada como, por exemplo, a necessidade de contabilidade específica e de prestações de contas trimestrais à Comissão de Representantes dos adquirentes, aliada à faculdade dada, pela lei, ao incorporador em submeter ou não sua incorporação ao regime do patrimônio de afetação, faz com que este maravilhoso instrumento venha sendo pouco utilizado na prática.

Um estudo realizado por Fernando Bontorim Amato – doutor em engenharia civil pela Universidade de São Paulo – em 2007, demonstrou que das mais de vinte empresas do mercado imobiliário com capital aberto na Bovespa, apenas uma utilizava o regime do patrimônio de afetação em seus empreendimentos (AMATO, 2007).

Ainda que o governo, com o objetivo de incentivar a adoção, tenha estabelecido o Regime Especial Tributário - RET, criando vantagens tributárias para os empreendimentos sob o regime do patrimônio de afetação, ainda hoje a utilização do mesmo é considerada baixa.

O governo estabeleceu uma tributação diferenciada – de 7% sobre o faturamento da obra. Mas não é exatamente uma vantagem, já que a SPE pode adotar o lucro presumido e ser tributada entre 6,5% e 6,7%. O patrimônio de afetação passa a ser mais vantajoso,

⁴ Neste caso, independente de intervenção judicial, a Comissão de Representantes, promoverá a venda, em leilão extrajudicial, das unidades imobiliárias restantes no empreendimento e prosseguirá com a obra, recolhendo à massa falida, no final da obra, o saldo positivo, se houver. (CHALHUB, 2010)

porém, em projetos maiores, com valor geral de vendas acima de R\$ 48 milhões, que passam a ser tributados sobre o lucro real. (D'AMBROSIO, 2009)

Bontorim afirma que as grandes incorporadoras “têm utilizado, como veículo para incorporação, construção e comercialização dos empreendimentos residenciais, as sociedades de propósito específico - SPE em vez de instituir o patrimônio de afetação” (AMATO, 2007).

4 A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO NO CONTEXTO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Passa-se, por conseguinte, a um aligeirado estudo sobre as sociedades de propósito específico – SPEs que, como citado no desenlace do tópico anterior, vêm sendo bastante utilizadas por incorporadoras para construir, administrar e comercializar seus empreendimentos imobiliários.

Primeiramente, é importante esclarecer que a SPE não se trata de um novo tipo societário na ordem jurídica brasileira. Isso quer dizer que ela é constituída sob um dos tipos já previstos na legislação brasileira, por exemplo, como uma sociedade limitada ou uma sociedade anônima (FÉRES, 2005).

Nesta senda, sendo a SPE uma sociedade empresária, é imprescindível trazer a baila tal definição, assim:

denomina-se sociedade empresária a organização proveniente de acordo de duas ou mais pessoas, que pactuam a reunião de capitais e trabalho para um fim lucrativo. A sociedade pode advir de contrato ou ato correspondente; uma vez criada, e adquirindo personalidade jurídica, a sociedade se autonomiza, separando-se das pessoas que a constituíram (MARTINS, 2008, p.169).

Ademais, importa informar que, além das características essenciais dos contratos em geral, as sociedades empresárias em geral, logo, as SPEs, devem obedecer aos requisitos estabelecidos no art. 997 do Código Civil de 2002.

No que tange à SPE em especial, embora tenha surgido, nominalmente, apenas com a Lei 11.079 de 2004, lei das Parcerias Público Privadas, mais especificamente, em seu artigo

nono⁵, a referência implícita já se encontrava subjacente em outras normas como, por exemplo, na Portaria 107, emitida pelo Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal – IBDF. (FÉRES, 2005)

Não obstante, a possibilidade de constituição de SPE já estava prevista, ainda que implicitamente, no parágrafo único do art. 981 do Código Civil de 2002⁶ que, tratando da celebração do contrato de sociedade, dispõe que “a atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados” (BRASIL, 2002).

Em apertada síntese, as SPEs são aquelas sociedades constituídas com uma finalidade específica de maneira que, uma vez atingido o objetivo para o qual foi criada, ela será extinta.

A principal característica da SPE é a sua existência estar adstrita à realização de um negócio determinado, mantendo, por conseguinte, a SPE interesses próprios e absolutamente destacados dos interesses de seus controladores. Conceitua-se, pois, a SPE como uma sociedade empresária constituída única e exclusivamente para cumprir um negócio específico. Em outras palavras, o surgimento e o fim de uma SPE está adstrito a um projeto ou ação específico, cujo desenvolvimento está ligado à necessidade empresarial de suas controladoras (TOLEDO, 2009, p.17).

A SPE possui personalidade jurídica, autonomia patrimonial e é constituída especificamente para a consecução de um projeto, possuindo, portanto, um objeto determinado. Esse objeto, por conseguinte, é inalterável, não podendo ser modificado ou ampliado, sob pena de descaracterizá-la, uma vez que a impossibilidade de alteração do objeto é uma característica essencial à SPE.

No campo das incorporações imobiliárias, a SPE pode proporcionar grandes benefícios tanto para os consumidores, quanto para os empreendedores, por diversos motivos.

De acordo com Fernando Bontorim Amato (2007), as empresas têm utilizado das SPEs para desenvolver seus empreendimentos de incorporação imobiliária. E, segundo o autor:

Várias são as motivações ou imposições que estão relacionadas com a constituição de SPEs, dentre as quais se destacam: [i] maior facilidade para obtenção de financiamentos bancários; [ii] maior eficiência e transparência para partes relacionadas, [iii]

⁵ Art. 9º. Antes da celebração do contrato, deverá ser constituída sociedade de propósito específico, incumbida de implantar e gerir o objeto da parceria(BRASIL, 2004).

⁶ Art. 981. Celebram contrato de sociedade as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilha, entre si, dos resultados. Parágrafo único. A atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados(BRASIL, 2002).

flexibilidade para realização de parcerias na incorporação imobiliária, e [iv] limitação dos riscos inerentes a cada empreendimento àquela SPE. (AMATO, 2007)

A adoção de SPE para cada empreendimento de incorporação imobiliária tem sido utilizada pelas empresas do ramo, principalmente por exigência dos bancos, que também foram muito prejudicados pela falência da Encol. Isso porque nessas sociedades, evita-se a contaminação das contas da empresa ou de um outro empreendimento com problemas. (D'AMBRÓSIO, 2009)

Outrossim, também é bastante vantajosa quando existe a intenção de se realizar parcerias comerciais entre empresas incorporadoras distintas. Como, por exemplo, a parceria entre duas incorporadoras para a construção de um empreendimento imobiliário cujo valor do investimento não poderia ser suportado sozinho por uma das duas. Nesse caso, a SPE propicia uma melhor organização das informações financeiras, contábeis, fiscais, além de facilitar a divisão dos resultados, pois garante a segregação dos ativos do empreendimento.

Apesar de controverso, até mesmo no caso de falência, a SPE oferecerá maior proteção do que sua inexistência. Isso porque, por possuir personalidade autônoma, se a falida for sociedade controlada ou controladora, as suas participações societárias poderão ser objeto de crédito ou débito, vez que pertence ao mesmo grupo econômico. Entretanto, não terá sua falência decretada de forma automática, podendo até mesmo, finalizar seu objeto através da administração própria.

Entretanto, é necessário lembrar que ao consumidor é assegurada a possibilidade de desconsiderar a personalidade jurídica do fornecedor para assegurar seus direitos econômicos. Por essa razão, do ponto de vista empresarial, a SPE pode ajudar a uma autonomia patrimonial em relação aos bens, mas não poderá assegurar que isso ocorra. Ademais, a SPE oferece outros benefícios ao consumidor, principalmente, na fase pré-contratual, no sentido de proporcionar acesso a informações mais organizadas, já que existirá um contrato social específico para a realização de determinado empreendimento, permitindo uma análise de pontos importantes como, por exemplo, o capital social, composição societária e se a remuneração dos sócios e administradores está adequada ao mercado. Dessa maneira, o consumidor detendo mais informações, conseqüentemente, possui mais segurança, igualdade e liberdade no momento da contratação.

5 DAS SOCIEDADES EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO COMO FORMA DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL DE INVESTIDORES

Conforme demonstrado, a responsabilidade do incorporador pela entrega do bem pode ultrapassar o limite da personalidade jurídica do incorporador, seja ele uma SPE ou não, em caso de prejuízos causados aos consumidores. Assim, algumas sociedades têm optado por utilizar as Sociedades em Conta de Participação em Sociedades de Propósito Específico visando reduzir sua exposição ao risco.

As Sociedades em Conta de Participação encontram respaldo no Código Civil e é de ampla utilização prática, uma vez que o sócio participante, também conhecido como oculto, limita sua responsabilidade à parte que incorpora ao patrimônio social, desde que não tome frente nos negócios, quando responderá solidariamente com o sócio ostensivo. Já sócio ostensivo assume todas as obrigações e direitos do negócio em nome próprio, de forma que responderá ilimitadamente perante terceiros.

Recentes alterações trazidas pela Instrução Normativa 1.470, publicada em 3 de junho de 2014, provocaram mudanças nas Sociedades em Conta de Participação, burocratizando-as, ao obriga-las a se registrarem no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas. Mas tais modificações provavelmente não impactarão na utilização das referidas Sociedades.

No caso da incorporação imobiliária, o maior fito é dar proteção ao investidor na incorporação e não ao consumidor, já que o último não poderá exercer a garantia da desconsideração da personalidade jurídica para atingir o patrimônio do sócio participante se este não tiver exteriorizado atividades diretas na sociedade.

Assim, se por um lado cria condições ao incorporador, do outro tira condições do consumidor. Entretanto, trata-se de uma ferramenta comumente utilizada e que não deve ser esquecida como meio jurídico de estruturação de incorporações imobiliárias.

6 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (LEI 10.931) EM SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO COMO ESTRATÉGIA JURÍDICA PARA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Nos capítulos anteriores, foram demonstrados mecanismos de estruturação das incorporações imobiliárias. Logo, explanou-se acerca do regime do patrimônio de afetação, da lei 10.931 de 2004, bem como sobre as sociedades em conta de participação e as sociedades de propósito específico como possíveis ferramentas .

Verificou-se que ambos possuem vantagens e desvantagens. Logo, no presente capítulo, pretende-se propor a utilização conjunta dos mecanismos, como estratégia jurídica de estruturação das incorporações imobiliárias, bem como de proteção e consequente fomento do mercado consumidor.

Hodiernamente, “o Direito é reconhecido como uma ciência normativa, voltada fundamentalmente para a solução dos conflitos decorrentes de casos ocorridos no passado” (GABRICH; SIMÕES, 2012, p. 74). Dessa forma, as empresas se esquecem de procurar uma orientação jurídica voltada para a estruturação de seus objetivos. Logo, no mercado imobiliário, as incorporadoras vem adotando as SPEs, como forma de gerir seus empreendimentos, sem contudo garantir segurança total aos consumidores.

É importante asseverar, que no Direito brasileiro, vigora o princípio da autonomia privada e da normatividade, isto é o que não é expressamente proibido pelo ordenamento jurídico, é permitido. Frederico Gabrich ensina que, pelo princípio da normatividade:

ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de norma jurídica existente (declarada por uma fonte do Direito), válida (não revogada ou derogada por outra norma existente no ordenamento) e eficaz (que produz, de fato, efeitos normativos na vida das pessoas)

E são esses novos padrões de hermenêutica que devem ser considerados pelo intérprete para dizer se uma nova estratégia empresarial pode ser implementada ou não, por meio das diversas alternativas jurídicas colocadas à disposição para a concreção e eficácia dos objetivos traçados pelo estrategista. (GRABRICH, 2012, p. 56-57).

Dessa maneira, por não haver qualquer proibição no ordenamento jurídico brasileiro, é imperativo dizer que um mecanismo não exclui o outro, podendo-se se valer dos instrumentos de organização proporcionados pelas SPEs, bem como pelo sistema de blindagem, proporcionado

pelo regime do patrimônio de afetação, eficaz diante de uma possível falência da empresa incorporadora.

Especialistas são unânimes em afirmar que tanto a SPE, quanto o patrimônio de afetação são um avanço importante e garantem segurança ao comprador. A diferença entre ambos aparece em situações extremas, como a falência. O patrimônio de afetação não entra na massa falida. A SPE é uma filial da empresa, integra o patrimônio da incorporadora e entra na massa falida. (D'AMBROSIO, 2009)

Ademais, como já dito, quando incorporadores distintos pretendem estabelecer parcerias para empreender, a SPE é o instrumento ideal. Ela propicia uma maior organização financeira, fiscal, enfim, de toda a estrutura gerencial do empreendimento. Ainda, os ativos da incorporação ficam segregados dos ativos dos sócios da SPE, o que acaba por contribuir para uma melhor proteção do patrimônio do empreendimento. Todavia, volta-se a repetir que ela não é eficaz, como meio de proteção dos consumidores, na hipótese de falência do incorporador.

Ocorre que, principalmente após o caso Encol, a confiança do consumidor na empresa incorporadora tem sido fator essencial na hora da decisão da compra do imóvel. Isso se justifica, uma vez que falência do incorporador acarretaria na perda do capital investido pelo consumidor, sendo que, quando o objeto do contrato é um bem imóvel, os valores são, em regra, muito expressivos.

Assim sendo, a segurança do consumidor na incorporação imobiliária deve ser uma preocupação constante das empresas do ramo, pois ela é diretamente proporcional ao sucesso do mercado.

Dessa forma, como meio de mitigar a vulnerabilidade do consumidor, visando sua proteção pré e pós-contratual contra possíveis desvios de dinheiro, má gestão dos recursos e em casos mais extremos, a falência do incorporador, a melhor alternativa seria a adoção de um sistema misto, qual seja, a constituição de uma SPE para organizar e gerir o empreendimento, somado à instituição do regime do patrimônio de afetação da lei 10.931.

A utilização dos dois institutos, conjuntamente, propiciaria ao consumidor o acesso a informações mais completas sobre o empreendimento imobiliário como um todo, favorecendo sua liberdade e igualdade na fase pré-contratual e contratual. E, já na fase pós-contratual,

asseguraria todas as salvaguardas decorrentes da Lei 10.931, no caso de uma eventual falência do incorporador.

Dessa maneira, a partir de uma interpretação estratégica da legislação brasileira, pressupõe-se que a alternativa possível e mais adequada na estruturação dos objetivos, tanto das empresas, como dos consumidores, seria utilização conjunta dos mecanismos.

7 CONCLUSÃO

O mercado de incorporações imobiliárias possui diversas particularidades, primeiramente, em consequência dos vultosos valores envolvidos. Risco tanto para o consumidor, pelo fato de as vendas dos mesmos ocorrerem quando o bem ainda não existe materialmente ou ainda não está pronto e acabado, quanto para os investidores do empreendimento.

Dessa forma, verificou-se que a atividade de incorporação imobiliária reclama por mecanismos específicos de regulamentação, o que foi feito pela lei 4.591 de 1964. Essa lei trouxe um importante conjunto de normas de proteção ao consumidor, criando diversas obrigações aos incorporadores, sob pena de sanções civis e penais.

Verificou-se que, não obstante os benefícios trazidos pela mencionada lei, que evitou várias fraudes que ocorriam antes de sua publicação, a mesma não era suficiente para proteger o empreendimento imobiliário na hipótese de falência do incorporador.

O mercado de incorporações imobiliárias é bastante dependente da confiança dos consumidores, uma vez que estes temem perder o capital empregado caso a obra não seja concluída. Logo, neste sentido, e principalmente por impulso do famigerado caso da falência da incorporadora Encol, foi editada a lei 10.931 de 2004, criando o regime do patrimônio de afetação.

Verificou-se, que se adotado, tal regime cria uma blindagem ao patrimônio da incorporação imobiliária, de maneira que a mesma se torna inatingível pelos efeitos de uma possível falência do incorporador.

Todavia, tal instrumento vem sendo pouco utilizado pelo mercado, que, em contrapartida, vem utilizando as SPEs para cada empreendimento de incorporação imobiliária. Tal fato ocorre pela facilidade de captação de investimentos e desenvolvimento de parcerias entre incorporadoras. Entretanto, as SPEs não possuem eficácia na hipótese de falência do incorporador, uma vez que o patrimônio, da SPE, integrar-se-ia à massa falida do incorporador.

Neste sentido, por meio de uma aplicação estratégica do Direito, utilizando-o como elemento estruturante de objetivos e não apenas de resolução de conflitos, chega-se à conclusão de que uma alternativa possível para possibilitar a facilidade de captação de investimento e desenvolvimento de parcerias entre incorporadores, além de propiciar a majoração da segurança do consumidor e, conseqüentemente, o fomento do mercado, seria a utilização conjunta de ambos os mecanismos, ou seja, a instituição do regime do patrimônio de afetação em sociedade de propósito específico para cada empreendimento de incorporação imobiliária.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Amador Paes de. **Curso de Falência e Recuperação de Empresa**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

AMATO, Fernando Bontorim. **Patrimônio de Afetação em sociedade de propósito específico como diferencial competitivo na venda de imóveis residenciais**. 2007. Disponível em: <http://www.realestate.br/images/File/arquivosPDF/Pini_colunadeSete_mbro07_Fernando.pdf> Acesso em 01 jul. 2014

BRASIL. *Código Civil*. Lei n. 10.406. 10 jan. 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm.> Acesso 01 jul. 2014.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 01 jul. 2014.

BRASIL. Lei n. 11079, de 30 de dezembro de 2004. **Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/111079.htm>. Acesso em: 01 jul. 2014.

BRASIL. Lei n. 4591, 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: 01 jul. 2014.

BRASIL. *Código de Defesa do Consumidor*. Lei n. 8078,11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm> Acesso em 01 jul. 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

DA CRUZ, Antônio Augusto Bello Ribeiro. **A sociedade de propósito específico e a recuperação judicial**. 2012. Disponível em: < <http://www.revistadir.mcampos.br/PRODUCAOCIENTIFICA/artigos/antonioaugustobelloribeirodacruzasociedadedeproposito.pdf>> acesso em: 01 jul. 2014

D'AMBROSIO, Daniela. **Compra de imóvel ainda tem risco**. Valor Econômico. São Paulo. 16 nov. 2009. Caderno B1.

FÉRES, Marcelo Andrade. **As sociedades de propósito específicos (SPEs) no âmbito das parcerias público-privadas (PPPs): algumas observações de direito comercial sobre o art. 9º da lei n. 11.079, de 30 de dezembro de 2004**. Revista Jurídica da Presidência, Brasília, v. 7, n. 75, p. 01-05, out-nov, 2005.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. **Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação**. 1.ed. Curitiba: Juruá, 2009.

MARTINS, Fran. **Curso de Direito Comercial**. 31ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GABRICH, Frederico de Andrade. Inovação estratégica no Direito. In: GABRICH, Frederico de Andrade (Org.). **Inovação no Direito**. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2003.

GABRICH, Frederico de Andrade; SIMÕES, Lorena Arantes. Sociedade em conta de participação: estratégia e inovação. In: GABRICH, Frederico de Andrade (Org.). **Inovação no Direito**. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2003.

GHEZZI, Leandro Leal. **A Incorporação Imobiliária: à Luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil**. 2.ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2011.

MARTINS, fran. Curso de direito comercial. 31.ed.Rio de Janeiro: Forense, 2008.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínios e incorporações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

RHAME, Jamil . **Curso Incorporações de Edifícios**. Curso realizado em 10, 11, 12, 13, 16, 17 e 31 de julho de 2012, em Belo Horizonte.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SANTOS, Marcus Felipe Cristo Rezende dos. **Curso Incorporação Imobiliária e Condomínio Edifício.** Curso realizado em 15, 16 e 17 de junho de 2012, em Belo Horizonte.

TOLEDO, Margheita Coelho. **A sociedade de propósito específico no âmbito do direito empresarial brasileiro.** Dissertação. Mestrado em Direito Empresarial. Faculdade Milton Campos, Minas Gerais, 2009.