

Data de aprovação: ____/____/____

A LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA APLICAÇÃO AOS LOTEAMENTOS

Marcos Cunha Lima Rosado Batista¹

Úrsula Bezerra e Silva Lira²

RESUMO

O objeto de estudo deste artigo é a aplicabilidade da Lei nº 4.591/64 que regula as incorporações imobiliárias para que, com suas especificidades, possa suprir as lacunas da Lei nº 6.766/79. Para tanto, analisa o direito de propriedade e o da função social como direitos fundamentais a partir do contexto histórico da divisão de terras no território brasileiro e sua posterior regulação e proteção pelo Estado. Contextualiza e apresenta os pontos de convergência entre a lei de incorporação imobiliária e da lei de loteamentos, conceituando as diversas espécies de condomínio. A pesquisa se utilizou do método indutivo e da técnica de pesquisa bibliográfica. Observou-se que, a relação da venda de loteamentos se aproxima bastante da venda dos imóveis horizontais e verticais integrantes de condomínios com possibilidade de aplicação do instituto do patrimônio de afetação que tem a finalidade de proteger o consumidor de eventual processo falimentar do incorporador ou loteador. Nesse sentido, foi possível concluir a possibilidade de se utilizar a Lei nº 4.591/64 de forma subsidiária a Lei nº 6.766/79, principalmente quanto ao patrimônio de afetação.

Palavras chave: Direito imobiliário. Lei de incorporação imobiliária. Lei de loteamentos. Aplicação subsidiária.

THE LAW OF THE REAL ESTATE INCORPORATION AND ITS APPLICATION TO THE ALLOTMENTS

¹ Acadêmico do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte – UNI-RN. Email: marcosclrb@gmail.com

² Professora orientadora do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte – UNI-RN. Email: ursula@unirn.edu.br

ABSTRACT

The object of study of this article is the applicability of Law nº 4.591/64, which regulates real estate developments that, with its specificities, it can fill the gaps of Law 6766/79. In order to do, it analyzes the right to property and that of the social function as fundamental rights based on the historical context of the division of lands in Brazilian territory and its subsequent regulation and protection by the Country. It contextualizes and presents the points of convergence between the law of real estate development and the law of subdivisions, conceptualizing the various species of condominium. The research used the inductive method and the bibliographic search technique. It was observed that the relationship of the sale of lots is very close to the sale of the horizontal and vertical properties of condominiums with the possibility of applying the asset allocation institute, whose purpose is to protect the consumer from eventual bankruptcy proceedings of the developer or developer. In this sense, it was possible to conclude that Law nº 4.691/64 could be used in a subsidiary manner, Law nº 6.766/79, mainly regarding the equity of affectation.

Keywords: Real estate law. Law of real estate development. Law of allotments. Subsidiary application.

1. INTRODUÇÃO

O direito é uma ciência social em constante construção, com um dos seus objetivos a definição de regras para o bom convívio social, pois, a cada dia, novas relações surgem, novos conflitos e assim precisamos que existam novas normas a fim de solucionar essas desarmonias.

Tomando essa mutabilidade social como base, podemos observar a evolução das relações ao se tratar dos loteamentos e demais formas de divisão de terras.

Na descoberta do Brasil, todas as terras passaram a ser propriedade da Coroa Portuguesa, mas ela só não conseguiria explorar e ocupar todo esse território. Iniciou o seu processo de colonização e exploração, concedendo terras a algumas pessoas. Sabendo que a propriedade é da natureza do homem e pressuposto da sua liberdade, se utilizou disso para conseguir atrair essas pessoas para o Brasil.

No período não existiam formas regulamentadas para realizar essa divisão das terras e com isso, era realizado de qualquer forma. O primeiro projeto do parcelamento do território brasileiro foram as capitanias hereditárias. No mesmo sentido, os proprietários das capitanias precisavam atrair pessoas para auxiliá-los na exploração das terras e estas eram desmembradas sem nenhum tipo de controle.

Com o desenvolvimento das regiões e a organização política do país, foram criadas algumas leis para assegurar as terras como propriedade daquelas pessoas. Assim, na década de 1970 foi promulgada a LF nº 6.766/79, que tinha como o foco controlar o loteamento clandestino e garantir a qualidade urbanística dos municípios.

Então, já com a lei em vigor, o parcelamento do solo era executado como uma mera divisão de terras, mais conhecido como loteamento tradicional em que todos os lotes se tornavam autônomos. Para ter acesso a alguns desses imóveis, eram criadas ruas que posteriormente eram transferidas para o município.

Com a ineficiência do poder público, em algumas situações de má conservação das vias, praças e a insegurança do local, a população forma associações que fecham essas áreas, com autorização prévia da prefeitura, e fazem a manutenção e o controle de identificação das pessoas que por lá transitavam, surgindo o loteamento de acesso controlado.

Posteriormente, outra forma de uso foi criada pelos particulares, como a divisão da terra a partir da constituição de loteamentos condominiais, em que os lotes constituem unidades autônomas de um condomínio fechado regulados pela Lei nº 6.766/1979.

Numa perspectiva semelhante, há a Lei nº 4.591/1964 que versa sobre a incorporação imobiliária. Ou seja, trata de alienar unidades autônomas de condomínios que serão construídos.

Essa última situação possui alto grau de semelhança com a venda de lotes na planta dos loteamentos condominiais. O que também acontece quando estão planejando e executando as obras dos loteamentos. Dessa forma, fica o questionamento da possibilidade de se utilizar essas duas leis quando se trata da venda de lotes na planta em loteamentos condominiais.

Seguindo esse raciocínio, o objetivo geral para essa pesquisa é definir a possibilidade da aplicação da Lei nº 4.591/1964 de forma alternativa ou subsidiária à Lei nº 6.766/1979 nos casos de vendas de loteamentos na planta. E como objetivos específicos, conceituar e definir os limites de aplicação da Lei nº 4.591/1964 como

também da Lei nº 6.766/1979 e a contextualização histórica de como se iniciou a divisão das terras no Brasil e a sua transferência aos particulares.

O método de abordagem que será utilizado é o método indutivo, já que a pesquisa visa estudar os princípios particulares de cada uma das leis já mencionadas e posteriormente obter uma conclusão geral. Quanto ao método de procedimento, será utilizado o método funcionalista por se buscar estudar as funções de cada uma dessas leis. E a técnica de pesquisa bibliográfica que será utilizada.

A pesquisa se estrutura de forma a estudar as formas de parcelamento e ocupação do solo e a possibilidade da aplicação subsidiária da lei de incorporações imobiliária na lei de loteamentos.

Primeiramente, será discutido sobre os bens imóveis na sua conceituação e classificações enquanto bens privados e públicos.

Em seguida, no tópico 3, será feita a abordagem em relação ao uso e parcelamento do solo. Tratando dos tipos de condomínios existentes e o processo de se fazer o parcelamento do solo, conforme a Lei nº 6.766/79.

Adiante, no tópico 04, foi realizada uma análise da Lei nº 4.591/64, principalmente quanto às incorporações imobiliárias e o patrimônio de afetação como forma de proteger o consumidor na compra de unidades imobiliárias.

Por último, foi possível concluir da possibilidade de utilizar esse mecanismo de proteção ao consumidor quando se trata da construção e venda de loteamentos.

2. BENS IMÓVEIS

2.1. CONCEITO

O conceito de bens imóveis possui diversos sentidos e significados a depender do tempo e local que se observa. No Código de Napoleão era previsto o gozo absoluto, desde que não houvesse lei que o proibisse. Já na Revolução Francesa, pode se perceber o uso da propriedade como meio para exercer a liberdade.

No Brasil, foi possível observar no Código Civil de 1916 a inspiração no modelo de propriedade adotado pelo Código de Napoleão, quanto ao uso absoluto desde que não limitado por lei. E, exclusivamente, na Constituição Federal de 1946 que se definiu a propriedade como um direito inviolável a todos os brasileiros e estrangeiros que residissem no Brasil.

Na mesma esteira, Carlos Roberto Gonçalves (2018) define, de forma técnica, como todos os bens que não se possam transportar de um local para outro sem destruição, estes conhecidos por imóveis propriamente ditos, mas, também, os imóveis por determinação legal, que mesmo tendo a edificação separada do solo, conservará sua unidade e poderá ser movida para outro local.

Em conformidade afirma Tartuce (2017, p. 254): “São aqueles que não podem ser removidos ou transportados sem a sua deterioração ou destruição”.

Segundo Úrsula Lira (2013, p. 52) “A propriedade é um fato preexistente ao próprio ordenamento, inerente ao homem e intrínseco à sua identidade”. Por meio dela, o homem consegue ter a sua identidade, o sentimento de pertencimento e é até uma forma de exercer a sua liberdade.

A ideia da liberdade com a propriedade surgiu durante a Revolução Francesa que também trouxe a previsão como um direito fundamental constitucional com carácter absoluto, exclusivo e perpétuo.

Assim podemos observar Silvio Rodrigues (*apud* LIRA, 2013, p.55):

A revolução pusera à concepção medieval, dentro da qual, o domínio se encontrava repartido em várias pessoas, sob o nome de domínio iminente de propriedade, peculiar ao Direito Romano, e onde o proprietário é considera senhor único e exclusivo da terra.

Na legislação vigente, observamos o Código Civil (BRASIL, 2002) que define, de forma clara, o que são os bens imóveis no “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo o quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

No art. 80, do Código Civil (BRASIL, 2002), observamos um complemento à definição dos imóveis. “Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta”.

Também podemos observar algumas situações, no mesmo código, em que não se perde o carácter de imóvel quando os bens são desincorporados do solo. “Art. 81. Não perdem o carácter de imóveis: I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local; II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem”.(BRASIL, 2002).

2.2. DAS PROPRIEDADES IMÓVEIS DE DOMÍNIO PÚBLICO E DE DOMÍNIO PRIVADO

Com a descoberta do Brasil e assinatura do Tratado de Tordesilhas, todo o território foi transmitido à Coroa portuguesa e por consequência era uma terra do domínio público.

Como a monarquia portuguesa não conseguiria explorar, administrar e popular todo esse espaço, foram utilizadas formas de colonização que dividiam e transferiam esses imóveis para o domínio de um particular e com isso ocorria a exploração e utilização do bem. Os meios utilizados para essa transferência foram por doações, concessões, entre outras.

É possível observar essas divisões no livro “História do Brasil” do Frei Vicente do Salvador (1627, p. 23), que ilustra várias doações que ocorreram durante a descoberta das terras que posteriormente foi nomeada Brasil. Dele pode-se destacar:

Pero Lopes de Sousa, que por esta costa também andou com outra armada, ordenou que se povoasse esta província, repartindo as terras por pessoas que se lhe ofereceram para as povoarem e conquistarem à custa de sua fazenda, e dando a cada um 50 léguas por costa com todo o seu sertão, para que eles fossem não só senhores, mas capitães delas; pelo que se chamam, e se distinguem por capitánias.

Acontece que algumas terras não eram utilizadas, ou não eram destinadas e terminavam por não ter dono, por não ter dono seriam públicas, mas não possuíam esse reconhecimento. Essas terras eram chamadas de terras devolutas, conforme cita Avvad (2006, p. 9):

Não havia, portanto, a “volta” das terras ao domínio público; o instituto das terras devolutas continuou, só que com uma nova concepção: *terra devoluta passou a ser terra de ninguém*, isto é, *ninguém* com acepção de *nenhum* particular; eram terras públicas, mas que não se achavam cadastradas como tal.

Com o passar do tempo essa situação foi se alterando. Em 1850 foi promulgada a Lei nº 601 que definiu o que era terra devoluta e, na Constituição de 1891, no art. 64, houve a previsão de que as terras devolutas e minas seriam de propriedade dos Estados, ressalvados os territórios indispensáveis à defesa das fronteiras que seriam de propriedade da União.

Segundo Avvad (2006), as terras devolutas estão bastante reduzidas, possuindo sua maior concentração na Amazônia Legal e nos Estados do Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do sul.

Como observado, os imóveis de domínio privado tiveram a sua origem, no Brasil, nesse mesmo período. Foram os imóveis doados, cedidos, aos benfeitores que vinham à colônia para ocupar, explorar e colonizar a região.

Todo imóvel que possua um proprietário será um imóvel de domínio privado. Esses imóveis podem ser classificados como urbanos ou rurais.

Não há uma definição legal para os imóveis urbanos, mas no Estatuto das Cidades está previsto que cabe ao município, no seu plano diretor, definir como se dará a sua ocupação e como dividi-lo em zona urbana e rural.

Já o imóvel rural, possui uma definição legal regulamentada no art. 4º da Lei nº 8.629/1993 que define a propriedade rural como sendo um prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

Logo, os imóveis urbanos são os que estão em zona urbana, sujeitos às legislações municipais e que não sejam classificados como imóvel rural. Portanto, as reformas, construções e a função social desse imóvel devem obedecer ao plano diretor do município, à legislação ambiental do município ou qualquer outra lei que possa interferir no uso dos imóveis urbanos.

Portanto, observa-se que o legislador optou por diferenciar o imóvel urbano do rural pelo princípio da destinação e não pela localização. Então, por mais que o imóvel se encontre na zona urbana e possua uma finalidade agroindustrial, este será classificado como o imóvel rural.

Por fim, é importante conseguir identificar qual o imóvel rural e o urbano, visto que a Lei de Loteamentos trata especificamente do parcelamento e remembramento do urbano.

3. AS FORMAS DE USO E PARCELAMENTO DO SOLO

3.1. NOÇÕES GERAIS

A Lei Nº 6.766/1979 é comumente conhecida como a lei de loteamentos e que possui a seguinte ementa: “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”.

Nesse sentido, todo o parcelamento, como também o remembramento do solo será regido por essa lei, permitindo que os Estados, Municípios e Distrito Federal, de igual maneira, criem suas legislações específicas para melhor adequar esse dispositivo às particularidades de cada local e região.

O parcelamento do solo é um gênero referente à possibilidade de dividir o solo em várias partes. Essa divisão pode ser exercida de duas formas: mediante loteamento ou desmembramento. Em ambos os meios existem uma previsão legal no Art. 2º da lei em comento.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (BRASIL, 1979).

Portanto, o loteamento será a divisão de uma gleba em lotes menores, cada um com uma inscrição imobiliária distinta, com a possibilidade para construção ou exploração de outras formas do imóvel. Como a criação de novas vias públicas para circulação. Porém há de se observar as legislações locais, a exemplo do plano diretor com as exigências urbanísticas e impactos ambientais. Com isso, conclui-se que o parcelamento do solo por meio do loteamento gera urbanização.

Mas, por gerar urbanização e ter que observar ao plano diretor, aos impactos e exigências urbanísticas, não significa que esse instituto ocorra apenas na zona urbana, havendo, também, a possibilidade de existir na zona rural. Na zona rural os lotes são destinados à exploração de atividades de bens necessários à subsistência do homem.

O desmembramento irá existir quando uma gleba for subdivida em uma ou mais partes, desde que as novas frações aproveitem os logradouros já existentes.

De forma mais detalhada, Gabriel Junqueira (2002, p. 24) define esse instituto:

Assim entende-se o parcelamento de uma área maior, desde que já existam ruas ou vias para seu aproveitamento. A única operação que se faz é retalhar a área maior em outras menores. Toda vez que se subdividir uma área sem que haja necessidade de abrir novas vias de circulação, logradouros,

prolongar, ampliar e modificar as vias já existentes, estamos diante de desdobramento e não loteamento.

Esse lote que será constituído poderá ser, por meio de um imóvel autônomo ou unidade imobiliária, integrante de um condomínio de lotes.

3.2. TIPOS DE CONDOMÍNIOS

A ideia central de um condomínio é a comunhão de direitos do bem. De forma geral, Agharian (2006, p. 200) define:

(...) o condomínio comum, civil, tem por qualidade a indivisão, mas por realidade a certeza individualizada do direito de cada condômino, de cada titular de direitos e obrigações, compondo, em princípio, verdadeiros contrasenso em face da característica da propriedade, a exclusividade.

Hoje existem três formas de condomínios reconhecidos pela doutrina: o condomínio tradicional, o condomínio necessário e o condomínio especial ou edilício.

Porém, com a Lei de Loteamentos e a mutação natural do direito, oriundo das novas relações entre as pessoas, podemos observar um movimento para criar uma nova espécie de condomínio que seria o loteamento fechado.

3.2.1. CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

O condomínio voluntário, também conhecido como ordinário ou tradicional, ocorre nas situações em que duas ou mais pessoas possuem a mesma coisa. Todas elas possuirão uma cota parte, uma fração ideal do bem e poderá usufruir deste.

Avvad (2006, p.114) define sobre a fração ideal e a propriedade da coisa:

Cada quota ou fração ideal não significa que a cada um dos condôminos se reconhece a plenitude dominial sobre uma parte da coisa comum, mas que todos os comunheiros têm direitos, qualitativamente iguais, sobre a totalidade dela, limitados no entanto na proporção do quinhão (fração ideal) de cada um, isto é, na participação de cada um na coisa.

Esse tipo de condomínio é denominado voluntário, devido a sua origem, que comumente se é dado pela vontade das partes em constituir essa sociedade sobre o bem, formando o condomínio. O caso mais comum é quando duas pessoas compram juntas um terreno e cada uma delas contribui com 50% do valor do imóvel. Disso irá

surgir um condomínio em que cada uma das partes se uniu de forma voluntária e possuirão a quota parte de 50% do bem.

Entretanto, existe outra forma originária para esse instituto, pode ser formado por via incidente ou acidental. Ou seja, quando o condomínio é formado independente da vontade das partes, mas por força da ordem jurídica com o caso de sucessão hereditária.

3.2.2. CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

O condomínio necessário é quando há a partilha da responsabilidade de bens limítrofes das propriedades, em que ambos os proprietários devem manter de igual forma, ou seja, no caso de despesas devem ser repartidas por igual. Essa espécie é prevista no Código Civil (BRASIL, 2002) no seu art. 1.327 e seguintes: “Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código”.

Cleyson de Moraes Mello (2017, p. 13) conceitua como: “o condomínio necessário é aquele que se estabelece sobre as árvores limítrofes, ou sobre as paredes, muro divisórios, cercas e valas”.

Segundo Alexandre Cortez Fernandes (2011, p.209) essa espécie forma condomínios de maneira obrigatória por força de lei, e os seus proprietários tem que arcar com as despesas também de forma imperiosa, vejamos:

Na hipótese de um dos vizinhos desejar cercar sua propriedade com parede, cerca, ou algo similar, é de seu direito assim fazer, mesmo com ausência de concordância do vizinho, podendo intimá-lo ulteriormente para que venha concorrer proporcionalmente com as despesas encetadas. Percebe-se que daí surge um condomínio forçado, mesmo que possua origem unilateral, mas que ganha força legal. “A obrigação do confinante em concorrer para as despesas com as obras de separação, bem como com sua posterior manutenção, tipificada obrigação reipersecutória”.

Assim, caso os confinantes não venham a chegar em um valor para a obra, poderão contratar um perito para arbitrar esse valor, conforme o art. 1.329. “Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes”. (BRASIL, 2002)

3.2.3. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Essa forma de condomínio surgiu com o grande desenvolvimento das cidades e que com isso havia a necessidade de melhor aproveitamento do solo. Assim, em um mesmo imóvel, existe mais de um proprietário que possui uma unidade autônoma e uma parte do todo da obra.

O Código Civil (BRASIL, 2002), dispõe no art. 1.331 sobre o condomínio edilício:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Conforme Gonçalves (2013, p. 397):

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.)

Com essa espécie, segundo Fernandes (2011, p.210): “é possível juridicamente dividir um edifício em apartamentos, salas, andares ou conjuntos, ocasião em que se verão combinadas as regras de condomínio e propriedade individual”. Dessa forma, parte da propriedade será de particulares que devem administrar sozinhos, arcando com as suas despesas, e outra parte será comum de todos os condôminos e que será dividida em quota partes que os condôminos possuirão.

Assim, esse tipo de condomínio é uma união do imóvel particular de apenas um proprietário, a princípio, com o condomínio voluntário e necessário em que os condôminos irão partilhar de áreas comum a todos eles e paredes limítrofes.

Essa forma de condomínio é comumente observada na forma vertical, em que as unidades autônomas se sobrepõem uma as outras. Mas, também, podem ser constituídos em planos horizontais em que as unidades ficarão alinhadas lateralmente, como em condomínios de loteamentos.

A Lei nº 6.766/1979 não disciplina essa forma de condomínio, este será discutido na Lei nº 4.591/1964. Pois, além da divisão do solo, também há o compartilhamento das vias de circulação internas que ficarão sob a responsabilidade dos proprietários do condomínio e não da prefeitura municipal.

Dessa forma, o condomínio edilício se diferencia do condomínio voluntário na relação da divisão da área entre os condôminos. No voluntário, mais de uma pessoa se associa para adquirir uma única unidade autônoma. Enquanto no edilício existirão mais de uma unidade autônoma em uma propriedade e cada uma dessas unidades será adquirida por pessoas distintas. Ou, até mesmo, pode se formar um condomínio voluntário para se adquirir uma unidade autônoma do condomínio edilício.

Já o condomínio necessário será formado pelas propriedades que dividem uma mesma coisa. É o caso do muro que divide as duas propriedades, ambos os proprietários devem contribuir de forma igual para a manutenção dele.

3.2.4. LOTEAMENTO FECHADO

Os loteamentos, como já visto, são uma forma de parcelamento do solo que divide uma gleba em várias unidades autônomas e são criadas vias de circulação, praças e destinação para utilização do serviço público. Dessa forma, não constituindo um condomínio.

Essa forma de parcelamento aumenta o trabalho de fiscalização e manutenção dos bens públicos, bem como deve se expandir os serviços essenciais de segurança, coleta de lixo, abastecimento de água e recolhimento do esgoto, energia elétrica entre outros serviços.

Em muitos municípios a gestão pública é falha e deixa a desejar em muitos fatores, diante dessa perspectiva, a população sempre buscava meios de se resguardar. Dessa forma, em muitos loteamentos a população busca formas de

instituir condomínios para manter as ruas e calçadas em boa conservação, fechar as ruas para maior segurança entre outros motivos. Porém, os bens públicos não podem ser usucapidos nem incorporados ao domínio particular, o que impedia dessa formação.

Para atender essa necessidade social e regulamentar esse fato, foi permitida a criação de guaritas nas vias, que eram mantidas por associações desses moradores, que devem fazer o controle de acesso nessas vias. Assim, essas associações conservavam as vias, calçadas e praças e o controle de acesso.

É importante frisar que nesse tipo de loteamento, qualquer pessoa pode transitar desde que tenha o cadastro efetuado no ponto de controle. Ou seja, não há necessidade de pedir autorização aos moradores para entrar, pois os ambientes ainda são públicos.

Com a falta de fiscalização dos órgãos da prefeitura, alguns desse loteamentos passam a proibir as pessoas de entrarem sem autorização prévia de um dos residentes do loteamento.

Outro problema enfrentado por essas associações, é o fato de não haver obrigatoriedade de todos os residentes nesse loteamento contribuírem com os custos de manutenção, o que sobrecarrega a alguns dos residentes. Inclusive, já é matéria sumulada no STF pelo Ministro Marco Aurélio Mello no Recurso Extraordinário 432.106-RJ: “descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido”.

Com essa necessidade que vinha sendo observada, a Lei nº 13.465/2017 trouxe algumas alterações na Lei nº 6.766/1979 (Lei de Loteamentos). Podemos observar algumas delas no art. 2º, § 7º e § 8º, da lei de loteamentos, que irão prever o condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado, vejamos:

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

3.3. A CONSTITUIÇÃO E VENDA DO LOTEAMENTO

O loteamento, para ser realizado, deve observar uma série de requisitos, dentre eles, podemos destacar a área mínima de 125m², com previsão legal no art. 4º, II da Lei de Loteamentos, como também o plano diretor quanto a densidade de ocupação não será ultrapassada após a divisão das glebas.

Também são exigidos outros pontos para a liberação da elaboração do projeto do loteamento. O interessado deverá requisitar ao órgão competente, Prefeitura Municipal ou Distrito Federal, as diretrizes para o uso do solo. Para isso, deve o proponente anexar ao requerimento a planta do imóvel contendo as condições presentes nos incisos do art. 6º da Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979):

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

A Prefeitura Municipal ou Distrito Federal deverá sinalizar nas plantas do projeto, entregues no requerimento, quais os projetos previstos no planejamento estadual e municipal para aquela zona.

Com o parecer municipal, deve o requerente retornar com o projeto contendo os desenhos, memorial descritivo, cronograma da execução da obra e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório, junto com a certidão negativa de tributos municipais para obter a aprovação do projeto para iniciar execução. A execução obra do projeto apresentado não pode superar o período de quatro anos.

Após obter admissão do projeto, o loteador deve submetê-lo ao registro imobiliário, no prazo máximo de 180 dias, com os documentos elencados nos incisos do art. 18 da Lei nº 6.766/79 e executar a obra conforme o cronograma sob pena de caducidade da aprovação.

Na sequência, os lotes podem ter sua comercialização realizada. Podendo o compromisso de compra e venda se dar por meio de escritura pública ou instrumento

particular, desde que nos moldes do modelo apresentado no registro imobiliário e que contenha os requisitos dos incisos do art. 26 da lei em comento:

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente. (BRASIL, 1979)

O compromisso de compra e venda, acompanhado da prova de quitação já será suficiente para realizar o registro no nome do comprador do lote adquirido.

Para trazer segurança na operação, para o promitente comprador e promitente vendedor, são previstos alguns dispositivos. No art. 29, podemos observar que os direitos e obrigações da propriedade loteada se sucederá a aquele que a adquiriu por ato inter vivos ou por sucessão causa mortis. Também será resguardada a validade do contrato mesmo que haja sentença declaratória de falência ou insolvência de qualquer uma das partes. Ademais, qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado, deverá ser feito através de acordo entre o loteador e os adquirentes, conforme o art. 28, a seguir reproduzido:

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação. (BRASIL, 1979)

Destarte, podemos concluir que a Lei de Loteamentos é uma importante regulamentação quanto ao parcelamento do solo ao que se refere a atender ao planejamento urbano do município, ao crescimento populacional de forma regulamentada pelo poder público e segurança na relação dos loteador e adquirente.

4. A LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SUAS PECULIARIDADES QUANDO A DIVISÃO DOS BENS IMÓVEIS – LEI Nº 4.591/64

A Lei nº 4.591/64 é popularmente conhecida como a lei das incorporações imobiliárias. Ela vem a tratar sobre os condomínios e a sua formação, como se deve dar à administração e como também normatiza o processo da incorporação imobiliária.

4.1. A FORMAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

A definição de condomínios e suas formas já foram tratadas no tópico 3.2. Assim, já ciente da distinção entre eles, essa lei regulamenta os condomínios edilícios.

Esse tipo de condomínio pode ser com as unidades autônomas sobrepostas umas às outras, formando os condomínios verticais ou podem se situarem lado a lado, formando os condomínios horizontais.

Essas unidades, apesar de autônomas, são inseparáveis a uma fração ideal do terreno em que estão localizadas. Elas podem ter destinação residencial como comercial e é possível a sua alienação.

Na convenção do condomínio está estipulada todas as regras de como ele deve ser organizado e gerenciado. Segundo o art. 9º da Lei nº 4.591/64, a convenção será elaborada pelos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos relacionados à aquisição de unidades autônomas das edificações em construção, ainda por construir ou já concluídas e para ser aprovada necessita das assinaturas de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos que compõem o condomínio.

Ainda sobre a convenção condominial define Gabriel Junqueira (2002, p.77):

A convenção é a Lei do condomínio. Sendo o condomínio edifícios ou outros uma pequena comunidade, a convenção é a norma com poder imperativo, com o fim precípua de estabelecer direitos e obrigações entre os condôminos. A convenção pode ser instituída antes ou depois de ser construído o prédio.

Quanto as despesas do condomínio, estas devem ser rateadas entre os condôminos, exceto as que sejam oriundas do uso individual de cada unidade

autônoma, como é o caso da energia. Vejamos o art. 12 da Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964):

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Para a administração do condomínio, será eleito o síndico conforme fora estabelecido pela convenção do condomínio. Ele pode ser pessoa física ou jurídica que resida ou não no condomínio. Hoje, é muito comum encontrar empresas especializadas em desempenhar essa atividade. O síndico pode ser remunerado, ou não, e seu mandato não pode superar a dois anos.

Aghiarian (2006, p. 227) estabelece, em sua obra, algumas funções que o síndico deve desempenhar no condomínio:

(...) convocar a assembléia dos condôminos; representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores (...).

Caso hajam faltas praticadas pelo síndico que causem danos a terceiros, os condôminos serão responsabilizados e terão o direito regressivo perante o autor. Ou seja, por mais que os condôminos sejam responsabilizados pelos atos praticados pelo síndico, ele pode ter que indenizar os condôminos por ter praticado tais faltas.

4.2. AS INCORPORAÇÕES

A incorporação em sentido amplo, nos remete a ideia de agregar alguma coisa à outra, no direito civil podemos observar sua definição relacionada a agregar algo ao solo e ambos passam a ser uma única coisa. Porém no meio do direito imobiliário, é visto como a atividade de construir e vender edificações com unidades autônomas.

Essa é uma atividade empresarial com finalidade lucrativa que será efetuada por um incorporador, este poderá ser pessoa física ou pessoa jurídica. O incorporador irá vender as unidades do projeto que será executado, com a captação de recursos financeiros e terá o início da obra. Não necessariamente o ele terá que efetuar a construção, mas tem a responsabilidade de coordenar e acompanhar o seu progresso, afinal ele é o responsável pelo empreendimento.

Assim Chalhub (2005, p.11) define o traço característico da atividade como:

(...) a “venda antecipada de apartamentos de um edifício a construir”, que, do ponto de vista econômico e financeiro, constitui o meio pelo qual o incorporador promove a captação dos recursos necessários à consecução da incorporação; a captação de recursos (...)

Como já é sabido, o direito à propriedade, e não só ela, são resguardados pela Constituição e, portanto, devemos ter uma atenção especial a ela.

Observe Gilmar Mendes (2017, p. 235):

É evidente que a propriedade, nos termos do art. 5º, XXII, da Constituição, há de compreender aquilo que a ordem jurídica ordinária designa como tal. Tal orientação não impede que outras situações jurídicas possam vir a ser abrangidas por esse conceito, obtendo assim a proteção constitucional devida. (...)
Assim, embora integre o conceito de propriedade a definição constante da legislação civil, é certo que a garantia constitucional da propriedade abrange não só os bens móveis ou imóveis, mas também outros valores patrimoniais.

Com isso, vemos que esse direito é bem mais amplo do que o simples imóvel. Gilmar ainda afirma que no direito alemão o conceito da propriedade se estende a construção, títulos com juros prefixados, licença de exploração mineral, ações, domínio na internet, direitos autorais e outros.

Se utilizando do direito comparado, podemos utilizar vários desses exemplos do direito alemão a nossa realidade no direito brasileiro.

Dessa forma, visando a máxima proteção ao direito da propriedade, a lei veio estabelecer a criação do “memorial de incorporação”. Nele deve está descrita todas as informações necessárias para identificar as novas unidades a serem constituídas, como as frações ideais desse empreendimento e os demais documentos necessários à construção.

Tamanha é a proteção que incorporador só poderá iniciar as vendas das unidades autônomas após o registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, conforme se observa no art. 32 da Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964), que também elenca toda a documentação desse memorial:

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 irretratável, 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.

4.3. O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação, já presente na Lei de incorporações imobiliárias teve uma grande atualização em 2004 pela Lei nº 10.931 que atualizou esse instituto com o objetivo de proteger o consumidor principalmente no seu direito constitucional de propriedade.

Essa alteração foi muito importante diante o grande número de consumidores que eram prejudicados pelas quebras empresariais do setor. O estopim foi na falência da construtora ENCOL, na década de 1990, se estima mais de 40 mil clientes em todo o Brasil que ficaram sem receber os imóveis. Com isso, houve um grande prejuízo na economia e o medo de fazer investimentos desse modo.

Destarte, veio a nova figura do patrimônio de afetação como “a constituição de reserva de bens a constituir um patrimônio autônomo ao incorporador, objeto de garantia em favor dos promitentes-compradores, tornando imune (este patrimônio) à insolvência ou falência daqueles.” (Agharian, 2006, p. 272).

Para complementar afirma Marques Filho (*apud* Tutikian, 2008, p.182): “A Lei 10.931 trouxe alterações à Lei 4.591/64. Estas alterações objetivavam dar segurança e estabilidade à função econômica e social do acervo da incorporação, dando maior garantia aos adquirentes e às instituições financeiras (...)”.

O patrimônio de afetação irá instituir uma proteção a todo o capital que foi pago pelos clientes para a compra daquelas unidades, de forma que só poderá ser utilizado nas despesas decorrentes dessa incorporação. Conforme define Chalhub (2005 p. 62):

Por efeito de afetação, cria-se um regime de vinculação de receitas, pelo qual as quantias pagas pelos adquirentes fiquem afetadas à consecução da incorporação, vedado, nos limites definidos pela lei, o desvio de seus recursos para outras finalidades. O volume dos recursos afetados, entretanto, limita-se ao *quantum* necessário à execução da obra e regularização do edifício no Registro de Imóveis, estando excluídas da afetação, portanto, as quantias que excederem a esse limite, das quais o incorporador pode se apropriar sem restrição alguma.

Disso se conclui que cada incorporação imobiliária terá uma contabilidade independente da sua incorporadora, e esse patrimônio constituído pela venda, “na planta”, das unidades autônomas, só irá responder pelas dívidas e obrigações da

própria incorporação. Desta feita, há uma proteção quanto a grande movimentação de dinheiro que as construtoras costumam fazer entre as suas construções, em que o lançamento e as vendas de um novo empreendimento visa custear as dívidas existentes de uma obra ainda em execução.

O patrimônio de afetação pode ser constituído a qualquer momento, apenas é necessário o registro no Registro de Imóveis do termo assinado pelo incorporador e pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, conforme previsto no art. 31-B da Lei nº 4.591/64.

O patrimônio será composto pelos ativos e passivos da incorporação. Ou seja, terá na sua composição: o terreno; as acessões, as receitas oriundas das vendas; o saldo de conta corrente do condomínio; os débitos existentes com os fornecedores, como também os trabalhistas, fiscais e previdenciários e as obrigações com os agentes financeiros.

Ainda é importante destacar que na ocorrência da falência da incorporadora, além de seus débitos não poderem atingir o patrimônio dessa incorporação, é possível que as comissões de representantes das incorporações contratem outras construtoras para finalizarem as obras.

Vejamos o que Mattos (2011, p.42) afirma sobre o assunto:

Por ser autônomo, o Patrimônio de Afetação somente responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação de que se trata. Na hipótese de uma situação falimentar, os adquirentes, através da Comissão de Representantes e independentemente de autorização judicial, assumem a administração da obra e ficam responsáveis por sua conclusão, herdando os créditos das vendas feitas e tendo legitimidade para vender em leilão extrajudicial as unidades ainda não comercializadas (estoque).

Nesse aspecto protecionista podemos encontrar diversas incorporações com o patrimônio de afetação e tem os seus recursos protegidos das dívidas oriundas das incorporadoras, vejamos um caso:

TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS. INCORPORAÇÃO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE EM RELAÇÃO A DÉBITOS DA INCORPORADORA.

O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. Registrado o patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente, o crédito

tributário constituído em nome da Incorporadora não pode ser óbice ao fornecimento de certidão negativa de débitos à Incorporação.
(TRF-4 APL:50070643520174047112 RS, Relator: ANDREI PITTEN VELLOSO, segunda turma)

Portanto, é perceptível o papel do patrimônio de afetação em ampliar a segurança jurídica do consumidor em relação a sua aquisição, caracterizando-se como instrumento para proteção ao acesso à moradia. O ponto controvertido existente, é o fato de não ser obrigatório a aplicação do patrimônio de afetação, cabendo a incorporadora decidir por adotar ou não.

5. CONCLUSÃO

Conforme pode se observar no ponto 3, o condomínio e o loteamento são institutos do direito muito próximos e que por muitas vezes são confundidos ou são considerados como sendo a mesma coisa.

Em ambas as relações, observamos que há a existência da venda e alienação de unidades autônomas. Em algumas delas observamos a divisão de grandes glebas em lotes menores, e outras construção de edifícios com unidades sobrepostas.

Logo, ao analisar o dever constitucional em assegurar o direito a propriedade como um direito constitucional, apenas a incorporação imobiliária possui uma forma eficaz, o patrimônio de afetação, para prevenir que aquela propriedade que está sendo comprada ou alienada seja de fato adquirida.

A luz da hermenêutica jurídica, quando há uma lacuna na lei, deve o juiz buscar a solução por meio da analogia, costumes ou princípios gerais do direito. A analogia consiste na utilização de uma lei prevista para uma situação distinta, a este caso em que há lacuna na sua legislação.

Considerando que nos projetos de loteamentos, as vendas dos lotes são realizadas antes da finalização do loteamento e devido a situações de pouca eficiência das prefeituras municipais, fica a cargo do loteador a construção da infraestrutura e dos acessos aos lotes. Em se tratando da falência desse loteador, há grande probabilidade do loteamento não ser entregue conforme a proposta oferecida e assim ficando ameaçado o direito a propriedade desse cidadão.

Dessa forma, é perceptível a existência da lacuna em relação a segurança jurídica da aquisição da propriedade nos moldes da proposta de venda, na Lei nº 6.766/79.

Sendo assim, utilizando dos princípios da hermenêutica para garantir o direito constitucional da propriedade, deveria ser homologado a utilização do instituto do patrimônio de afetação de forma subsidiária à lei de loteamentos em suas lacunas com a finalidade de obter a maior segurança jurídica ao consumidor.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 6ª ed. Rio de Janeiro, RJ: Editora Lumen Juris, 2006;

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro, RJ: Renovar, 2006;

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 01 set de 2018;

BRASIL. **Lei nº 10.406**: promulgada 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 01 set de 2018;

BRASIL. **Lei nº 4.591**: promulgada 16 de dezembro de 1964. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 01 set de 2018;

BRASIL. **Lei nº 6.766**: promulgada 19 de dezembro de 1979. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm>. Acesso em 01 set de 2018;

BRASIL. **Lei nº 8.629**: promulgada 25 de fevereiro de 1993. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm>. Acesso em 15 set de 2018;

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 432.106-RJ**. Disponível em <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=629287>>. Acesso em 04 set 2018;

BRASIL. Tribunal Regional Federal. **Apelação cível 50070643520174047112-RS**. Apelante: União – Fazenda Nacional. Apelada: Silva Abreu Incorporacoes LTDA. Relator: Juiz Andrei Pitten Velloso. 02 de outubro de 2018;

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 2ª edição revista e atualizada. Rio de Janeiro, RJ: Renovar, 2005;

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil**. Disponível em <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>> Acesso em 4 de nov. de 2018;

FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito Civil**: direitos reais. Caxias do Sul, RS: Educ, 2011;

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 1: parte geral. ed. 16, São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. ed. 8, São Paulo: Saraiva, 2013;

JUNQUEIRA, Gabriel J.P. **Teoria e prática do direito imobiliário**: aquisição, perda, defesa, ações. 3ª ed. rev. atual, Bauru, SP: EDIPRO, 2002;

LEI NO 13.465/2017 - MUDANÇAS NA LEI DE LOTEAMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. Disponível em: <<http://ces-solucoes.com.br/artigo?idartigo=72>> Acesso em 5 de out. 2018;

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766**: debates e propostas do início do sec. XX a 1979. 2010. Dissertação (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

LIRA, Úrsula Bezerra e Silva. **A Servidão Administrativa e o Estado Regulador: Compatibilidade com o Princípio Constitucional da Legalidade e a Limitação ao Direito Real de Propriedade**. 2013. 184 f. Dissertação (Mestrado em Constituição e Garantias de Direitos) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013;

MATTOS, Aldo Dórea. **Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária**: mais proteção para o adquirente. São Paulo: Pini, 2011;

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**: doutrina, legislação, jurisprudência, peças processuais: modelos. Rio de Janeiro, RJ: Freitas Bastos Editora, 2017;

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 12 ed. rev. e atual. São Paulo, SP: Saraiva, 2017;

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017**: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. 17 de julho de 2017. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>> Acesso em 20 de set. 2018;

SALVADOR, Frei Vicente. **História do Brasil**. Bahia, 1627. Disponível em <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/bn000138.pdf>>. Acesso em 02 de nov de 2018;

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**, volume 1: lei de introdução e parte geral. ed. 13. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**, volume 4: direito das coisas. ed. 6. São Paulo: Método, 2014;

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Da Incorporação Imobiliária**: implementação do direito fundamental à moradia. São Paulo: Quartier Latin, 2008.