

FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL
Arranjos Contratuais em Atividade Imobiliária de Loteamento Urbano

Ari Torres

Projeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.

Versão de 29.09.2022

1. Tema, contexto e delimitação de escopo

O propósito deste trabalho de pesquisa será analisar as dificuldades que empreendedores imobiliários e terrenistas (proprietários das glebas de terras a serem loteadas) enfrentam na relação contratual de parceria para a realização de empreendimento imobiliário (loteamento), propondo modelos de arranjos contratuais, inclusive societários, que propiciem maior segurança jurídica e transparência na relação, de forma a mitigar as possibilidades de conflitos entre as partes, permitindo, assim, que o empreendimento avance com a satisfação das partes envolvidas.

Geralmente, no Brasil, os loteamentos são desenvolvidos em parceria entre o empreendedor imobiliário e o(s) proprietário(s) de gleba de terra a ser loteada. Ocorre que, a partir da assinatura do contrato de parceria, inicia-se uma relação de longo prazo, pois o período para aprovação de um loteamento leva em torno de 10 (dez) anos e os lotes são vendidos para pagamento em prazos cada vez mais longos, comumente entre 10 (dez) e 15 (quinze) anos. Assim, considerando ainda o tempo para que todos os lotes sejam vendidos e seus valores recebidos, inclusive ante a possibilidade de distratos e novas vendas posteriores, a relação contratual entre o empreendedor e o terrenista pode perdurar por mais de 30 (trinta) anos.

Três agentes são comumente atores neste cenário: (i) os investidores, que aportam recursos financeiros necessários à realização dos empreendimentos, (ii) os proprietários de áreas (chamados comumente de terrenistas), que destinam suas glebas de terra (para loteamentos), e (iii) os empreendedores imobiliários, que se responsabilizam pelos atos necessários à aprovação e ao registro do loteamento; pela realização das obras; pelas vendas; e pela administração da carteira de recebimentos. Este trabalho de pesquisa tratará

exclusivamente da relação jurídica entre os empreendedores e o terrenistas, deixando a relação com investidores como possibilidade para outros trabalhos.

São numerosas as possibilidades de contratos entre as partes, porém, alguns arranjos contratuais se restringem aos chamados “contratos de parceria”, sendo que, muitas vezes, o loteamento é registrado sob responsabilidade dos proprietários (na pessoa física ou em pessoa jurídica constituída por estes), mediante procuração outorgada ao empreendedor. Noutras vezes, a área é transferida para uma sociedade de propósito específico (SPE), em sociedade com os empreendedores, e desta forma, os terrenistas assumem, perante terceiros, as obrigações da empresa, em conjunto com os empreendedores.

Quando isso ocorre, somado a assimetria de informações sobre o negócio pretendido, o potencial de conflito futuro é muito grande, que pode culminar na quebra da confiança entre as partes, em especial trazendo maior insegurança aos terrenistas, que frequentemente não se envolvem diretamente com o objeto do empreendimento (aprovação, realização, vendas, administração etc.), e nem têm a “expertise” necessária para tanto. Por isso, recomenda-se que, desde o início, as partes se proponham a elaboração de um arranjo contratual e societário completo e coerente com os interesses do negócio, de forma a mitigar eventual litigiosidade futura.

No conjunto da estruturação jurídica necessária, a Sociedade em conta de participação, tendo como sócio participante o terrenista e como sócio ostensivo uma sociedade de propósito específico constituída pelo empreendedor, pode demonstrar ser o arranjo jurídico mais conveniente às partes.

A sociedade em conta de participação, embora seja um instituto regular no sistema jurídico brasileiro (artigos 991 a 996 do Código Civil), ainda é muito mal compreendida, mesmo entre os operadores do direito, contadores e empresários.

Na relação entre o empreendedor e o investidor a sociedade em conta de participação é comumente utilizada, e, mesmo assim, não se pode afirmar que seja o arranjo contratual predominante. Quanto à relação do empreendedor com os terrenistas, o uso desse arranjo societário é pouco comum, possivelmente por seu desconhecimento.

Por isso, este trabalho também tem como objetivo analisar as causas da pouca utilização da sociedade em conta de participação na atividade imobiliária de loteamento, especialmente na relação entre o chamado “terrenista” e o empreendedor imobiliário, propondo soluções para os problemas encontrados ou meios para sua mitigação.

Questão central de pesquisa:

- Qual o arranjo contratual juridicamente mais adequado para reger a relação entre empreendedor e terrenista e quais as cláusulas, condições e termos mais pertinentes, para essa relação, de forma a prevenir ou mitigar os riscos de litigiosidade?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa; pesquisa doutrinária; uso da própria experiência e entrevistas com terrenistas e empreendedores imobiliários.

Modelo predominante de pesquisa:

O modelo predominante de pesquisa será o trabalho exploratório.

2. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso**Contextualização fática:**

- Como funciona o ciclo de desenvolvimento da atividade imobiliária de loteamento?

Fonte de Pesquisa: pesquisa doutrinária, pesquisa legislativa, uso da própria experiência.

- Quais são os arranjos contratuais frequentemente utilizados na relação jurídica entre os terrenistas e o empreendedor imobiliário?

Fonte de Pesquisa: entrevistas com empreendedores imobiliários e uso da própria experiência.

Referencial teórico-normativo:

- Qual a legislação e regime jurídico aplicável à atividade de loteamento?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa e doutrinária.

- Qual a legislação e regime jurídico aplicável à Sociedade em conta de participação e à Sociedade Limitada com Propósito Específico?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa e doutrinária.

- Quais as principais questões jurídicas controversas, na relação entre terrenistas e empreendedores imobiliários, com potencial de litigiosidade?

Fonte de Pesquisa: entrevista com terrenistas e empreendedores imobiliários, uso da própria experiência e pesquisa jurisprudencial.

Abordagem analítica:

- As práticas usuais utilizadas no mercado imobiliário são adequadas para a proteção das partes?

Fonte de Pesquisa: entrevista com terrenistas, uso da própria experiência e pesquisa jurisprudencial.

- Quais impactos terá a escolha do arranjo contratual? Quais os pontos fortes e pontos fracos de cada arranjo?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa, pesquisa doutrinária, pesquisa jurisprudencial e uso da própria experiência.

- Quais são as regras contratuais aplicáveis à sociedade em conta de participação e quais garantias adicionais podem ser utilizadas para minimizar os riscos do terrenista?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa e pesquisa doutrinária.

Recomendações finais:

- Qual o melhor formato para atender as necessidades das partes e em especial garantir sua segurança jurídica?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa e doutrinária.

- Quais são as cautelas necessárias, na elaboração de termos, condições e cláusulas do contrato de parceria, da sociedade de propósito específico e da sociedade em conta de participação, para proteção das partes?

Fonte de Pesquisa: pesquisa legislativa, pesquisa doutrinária e entrevistas com terrenistas e empreendedores imobiliários.

3. Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto

O trabalho possui relevância prática, considerando o tema e a abordagem escolhidos. É notória a precariedade dos instrumentos jurídicos geralmente elaborados na relação entre os empreendedores e os terrenistas, dando origem a conflitos durante a sua execução.

Com a possibilidade de identificação dos problemas recorrentes, será possível a propositura de condições contratuais mais adequadas às necessidades das partes e mais transparentes, gerando simetria de informações, tanto na elaboração do contrato, quanto na sua execução, e por conseguinte, gerando maior segurança jurídica.

Por fim, considerando a relevância do tema, espera-se que o trabalho final possa auxiliar os operadores do direito na elaboração de instrumentos jurídicos, propiciando maior segurança na relação entre empreendedores e terrenistas, seja pela identificação de conflitos potenciais, seja pela padronização dos instrumentos a serem utilizados.

4. Familiaridade com objeto da pesquisa

O autor do projeto possui mais de 20 (vinte) anos de experiência profissional no Direito Empresarial, com enfoque de atuação no Direito Tributário, no Direito Societário e no Direito Imobiliário, especialmente em relação aos loteamentos, assessorando juridicamente tanto empreendedores quanto proprietários de áreas e, por isso, convivendo cotidianamente com os conflitos que surgem na relação entre eles, muitos deles decorrentes da falta de clareza quanto aos termos contratuais e da ausência de transparência nos desdobramentos fáticos no decorrer de sua vigência, sobretudo no período das aprovações dos empreendimentos perante os órgãos públicos.

O objetivo da pesquisa surgiu a partir de reflexões do autor sobre problemas práticos vivenciados com frequência em suas atividades laborais e nas possibilidades de mitigá-los.

5. Bibliografia preliminar

AMADEI, Vicente Celeste e; ABREU, Vicente de. **Como lotear uma gleba: O parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)**. 4ª. ed. rev. atual. Campinas: Millenium Editora, 2014.

ANDRADE, Fábio Martins de. Da sociedade em conta de participação. In: **Revista de direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 33, jan. 2008.

ARAÚJO, Elaine Cristina; ROCHA JUNIOR, Arlindo Luiz. **Sociedade em conta de participação: visão societária, contábil e tributária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2022

BUSSADA, Wilson. **Loteamento e parcelamento do solo urbano: interpretados pelos tribunais**. Rio de Janeiro: Liber Juris, 1989.

CATALANO, Victoria Guidette; PEDÃO, Ana Cláudia; VALLE, João Carlos Mettlach Pinter Mateus Telles. Embate entre duas lógicas diversas: o uso fraudulento da sociedade em conta de participação. In: **Revista de direito mercantil, industrial, econômico e financeiro**. São Paulo: Malheiros, n. 161/162, jan-ago/2012

DIAS, Antonio Rodrigo; RIBEIRO, Vinícius (coord.). **Loteamento e condomínio de lotes: Aspectos contratuais, societários, regulatórios e fiscais**. Porto Alegre: Quartier Latin, 2019.

FORGIONI, Paula A. **Contratos Empresariais: Teoria Geral e Aplicação**, 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbano**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004.

GALIZZI, Gustavo Oliva. A sociedade em conta de participação como subespécie do gênero joint venture. In: **Revista de direito mercantil, industrial, econômico e financeiro**. São Paulo: Malheiros, n. 135, 106 _____, jul.-set. 2004.

GALIZZI, Gustavo Oliva. **Sociedade em conta de participação**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2008.

GEARA, Cassio Palma Karam; CARNEIRO, Wagner Buture. As ferramentas contratuais para a formatação de negócios imobiliários entre terrenistas e empreendedores. **Revista IBRADIM de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 3, dezembro 2019.

GOTTARDI, Juliana G. Meyer. Contrato de sociedade em conta de participação (SCP), contrato de *joint venture* (iv) e sociedade de propósito específico (SPE). In: PRADO, Nioac (Coord.). **Aspectos relevantes da empresa familiar: governança e planejamento patrimonial sucessório**. São Paulo: Saraiva, p. 125-135, 2013.

LOPES, Mauro Brandão. **Ensaio sobre a conta de participação no direito brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.

MOLLICA, Luciano. Aspectos polêmicos do contrato de parceria para desenvolvimento de loteamentos. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). **Operações Imobiliárias - Estruturação e Tributação**. São Paulo: Saraiva, 2016.

PICCHI, Flavio Augusto. A sociedade em conta de participação e os contratos de investimento coletivo: paralelismo e assimetria. In: **Revista de direito mercantil, industrial, econômico e financeiro**. São Paulo: Malheiros, n. 134, abr.-jun. 2004.

PINTO, Antonio Mario de Abreu. O papel relevante da sociedade em conta de participação (SCP) no desenvolvimento da advocacia brasileira. **Revista Advocatus Pernambuco**. Recife: Editora OAB, n. 4, ano 3, jun. 2010.

PORTUGAL, Bernardo Lopes. A sociedade em conta de participação no novo código civil e seus aspectos tributários. In: RODRIGUES, Frederico Viana (Coord.). **Direito de empresa no novo código civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 157 a 164.

QUEIROZ, Pablo Meira. **Parceira Imobiliária em Loteamentos Urbanos**. Orientador: Mário Engler Pinto Júnior. 2016. Mestrado em Direito pela Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2016.

RAMIRES, Rogério. **A sociedade em conta de participação no direito brasileiro**. São Paulo: Almedina, 2014.

SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe. **Sociedade em conta de participação**. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

SILVA, Leonardo Toledo da. **Contrato de Aliança: Projetos Colaborativos em Infraestrutura e Construção**. São Paulo: Almedina, 2017.

SPINELLI, Luís Felipe et al. Contrato de investimento coletivo como modalidade de sociedade em conta de participação. In: **Revista de direito bancário e do mercado de capitais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 61, jul. 2013.

