FGV DIREITO SP

MESTRADO PROFISSIONAL

Aspectos Sobre os Arranjos Disponíveis Para a Implementação de Loteamentos Urbanos

Francisco Octaviano Koury Cardoso

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

Versão de 13/10/2021

1. Tema, contexto e modelo de pesquisa predominante

✓ Contextualização e delimitação de escopo

Os contratos de parceria imobiliária são instrumentos utilizados para implementação de loteamentos urbanos pela lei 6.766/79. Referidos contratos não possuem regramento específico no nosso ordenamento jurídico, sendo considerados contratos atípicos. Se compararmos com a lei 4.591/64, legislação responsável por disciplinar as incorporações imobiliárias, denota-se que o terreneiro, nas hipóteses de implementação de loteamentos urbanos, se mostra exposto em demasia, pois assume todos os riscos do negócio.

Recentemente, na data de 13 de janeiro do ano de 2021, fora editada a Lei 14.118/21, que modificou a Lei 6.766/79 para adicionar o artigo Art. 2º-A. O artigo mencionado foi responsável pela ampliação do rol de pessoas que podem ser consideradas como empreendedoras para fins do parcelamento do solo urbano, antes limitado ao proprietário do imóvel.

Assim, pretende-se com o presente trabalho analisar as principais características e deficiências do modelo negocial, bem como pontuar as mudanças trazidas pela Lei 14.118/21, sugerindo, ao final do trabalho, possíveis soluções para os problemas existentes.

✓ Modelo de pesquisa predominante

Pesquisa exploratória em formato de artigo e resolução de problemas.

2. Quesitos, questão central de pesquisa e fontes de pesquisa e formas de acesso

[Questão central da pesquisa]

- Os problemas práticos decorrentes da falta de disciplina específica sobre os contratos de parceria imobiliária.
- Análise comparada entre a Lei 6.766/79 e a Lei 4.591/64.
- Análise das mudanças trazidas pela Lei 14.118/21.

(Fonte: Análise jurisprudencial, doutrina e experiência prática)

[Contextualização Fática]

- Contexto histórico – Principais aspectos sobre o Decreto Lei 58/37 e breve comparação com a Lei 6.766/79.
- Análise sobre as principais características sobre o contrato de parceria.
- Quais as diferenças entre loteamento e condomínio?
- Quais são os arranjos negociais disponíveis para a implementação de loteamentos urbanos pela Lei 6.766/79?

(Fonte: doutrina e experiência prática)

[Referencial teórico-normativo]

- Quais são as diferenças entre direitos obrigacionais e direitos reais.
- Considerando que a modalidade de notícia na matrícula escolhida pelo Legislador (Averbação) não gera direito real, quais os efeitos práticos do novo artigo 2-A, da Lei 6.766/79, no cenário imobiliário?
- Análise sobre outros arranjos existentes – O que é uma SPE e por que ela é utilizada na prática imobiliária?
- Análise sobre outros arranjos existentes – Sociedade em conta de participação – Quais os riscos e os benefícios deste modelo?
- Análise sobre outros arranjos existentes – Análise sobre as principais características dos consórcios.
- Por que a promessa de permuta, mesmo não estando indicada na Lei 6.015/73, pode ingressar no folio registral para fins de incorporação imobiliária?
- Considerando que não ocorrera alteração na Lei 6.015/73, é possível, com o advento da Lei 14.118/21, a averbação dos contratos de parceria imobiliária no folio registral?
- Compilação de litígios evitáveis.

(Fonte: Jurisprudência, doutrina e experiência prática)

[Abordagem Analítica]

- Comparando-se com o modelo trazido pela Lei 4.591/64, por que a implementação de loteamentos pela lei 6.766/79 é considerada uma prática com alto grau de insegurança jurídica?
- Realizar comparação entre os arranjos contratuais disponíveis, apresentando vantagens e desvantagens de cada um dos modelos.
- Cláusula resolutiva – Importância de sua implementação como forma de proteção ao terrenista.
- Estudo de viabilidade – Pré-contrato – Forma de utilização pelas construtoras e cuidados a se tomar antes da assinatura.

[Conclusão Propositiva]

- Com base no ordenamento jurídico vigente, é mais seguro para um terrenista implementar em seu terreno um loteamento urbano, regido pela Lei 6.766/79, ou efetuar uma incorporação imobiliária, regida pela Lei 4.591/64?
- Qual o impacto das mudanças trazidas pela Lei 14.118/21 para o cenário imobiliário?
- Como mitigar os riscos existentes nas operações imobiliárias?

(Fonte: Jurisprudência, experiência prática)

3. **Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto**

✓ **Por que o trabalho é relevante e como pode transformar a realidade**

Operações imobiliárias são realizadas todos os dias. A falta de disciplina sobre os contratos de parceria imobiliária, que consiste em um dos principais arranjos utilizados, corrobora para o surgimento de litígios possivelmente evitáveis e acaba por congestionar o poder judiciário.

Do ponto de vista do terrenista, paira uma grande insegurança jurídica sobre esse tipo de negociação. Na qualidade de proprietário do imóvel, este pratica todos os atos em seu nome (desde aprovação perante a Municipalidade até a assinatura de compromissos de venda e compra), ou através de procuração pública outorgada ao empreendedor, ficando exposto as intercorrências inerentes ao negócio. Nesse escopo, o presente trabalho visa apresentar as deficiências do modelo, notadamente a alocação de riscos entre os participantes, bem como sugerir alterações legislativas e novos arranjos negociais passiveis de aprimorá-lo.

4. **Familiaridade com objeto da pesquisa**

✓ **Detalhar experiência próprio do pesquisador**

Sócio em escritório atuante na área cível, com foco em direito imobiliário. Por estar localizado em uma cidade do interior, os contratos de parceria imobiliária para a implementação de loteamentos fazem parte do cotidiano do escritório.

5. Bibliografia preliminar

- AMADEI, Vicente de Abreu. ***Como Lotear Uma Gleba***. 3ª edição revista e ampliada. Campinas/SP: Editora Milenium, 2012.
- DIP, Ricardo. ***Registro de Imóveis (princípios)***. São Paulo/SP: Editora Primus, 2017.
- MARTINS-COSTA, Judith. ***A Boa-fé no Direito Privado***. 2ª edição. São Paulo/SP: Editora Saraiva, 2018.
- GOMES, Orlando. ***Direitos Reais***. 19ª edição. São Paulo/SP: Editora Forense, 2007.
- Lei nº 14.118/21
- Lei nº 4.591/64
- Lei nº 6.766/79

6. Cronograma de execução

	2021					**2022**													
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	HORAS
Seleção Bibliográfica		**10**	**10**	**5**	**5**			**10**											**40**
Aprofundamento Teórico				**20**	**20**	**20**	**20**												**80**
Rascunho dos Tópicos Principais				**15**	**15**	**10**													**40**
Pesquisa de Jurisprudência			**10**					**10**											**20**
Conferência com Orientador									**5**	**5**									**10**
Ajustes Teóricos										**20**	**10**								**30**
Redação							**20**	**20**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**30**					**120**

Formação e revisão de quesitos formais															**10**				**10**
Revisão da Dissertação															**15**	**15**			**30**