

**XXV ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI - BRASÍLIA/DF**

**TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E
ECONOMICA E REGULAÇÃO**

FABRICIO BERTINI PASQUOT POLIDO

ANTÔNIO DE MOURA BORGES

Todos os direitos reservados e protegidos.

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

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

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

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

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

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

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

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

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

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

T772

Transformações na ordem social e econômica e regulação [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UnB/UCB/IDP/UDF;

Coordenadores: Antônio de Moura Borges, Fabricio Bertini Pasquot Polido – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-207-1

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

Tema: DIREITO E DESIGUALDADES: Diagnósticos e Perspectivas para um Brasil Justo.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Transformações na ordem social. 3. Transformações na ordem econômica. 4. Regulação. I. Encontro Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Brasília, DF).

CDU: 34



CONPEDI

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito

XXV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - BRASÍLIA/DF

TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONOMICA E REGULAÇÃO

Apresentação

No dia 7 de julho de 2016, por ocasião do XXV Encontro Nacional do CONPEDI, na Universidade de Brasília- UnB, estiveram reunidos os participantes do Grupo de Trabalho “Transformações na Ordem Social e Econômica e Regulação”, sob a coordenação dos Professores Dr. Antônio de Moura Borges (UnB) e Dr. Fabrício Bertini Pasquot Polido. Em momento extremamente oportuno para um repensar crítico das questões interdisciplinares de pesquisa envolvendo direito econômico, direito financeiro, direito constitucional e teoria da regulação, os trabalhos foram conduzidos de modo a oferecer a todos perspectiva sistemática sobre os seguintes eixos principais:

- i) macroestrutura da regulação normativa envolvendo as ordens econômica e social, com interfaces constitucionais e globais;
- ii) regulação da atividade econômica e setores de infraestrutura e serviços;
- iii) ordem tributária, financeira e política fiscal; e
- iv) ordem social, educação, ciência e tecnologia.

Os artigos submetidos, desse modo, representaram a possibilidade de discussão mais aprofundada sobre temas nestes eixos principais, que ora são introduzidos aos leitores. No primeiro bloco, o artigo “A RECONFIGURAÇÃO DO PODER NA SOCIEDADE GLOBALIZADA: O PAPEL DOS ATORES ESTATAIS E NÃO ESTATAIS”, de Giovanni Olsson e Eduardo Baldissera Carvalho Salles, analisa o exercício do poder pelos atores estatais e não estatais na sociedade globalizada, tendo como referencial a emergência do projeto filosófico da modernidade e suas premissas teóricas, passando pela globalização como fenômeno histórico e suas principais características e a centralidade do Estado e concorrência de atores não-estatais no quadro das “governanças sem governo”, que estruturam, segundo os autores, uma forma de “novo medievalismo” global. No artigo “LEX MERCATÓRIA: PODER CONFLITUAL OU PODER CONSENSUAL COM A ORDEM JURÍDICA ESTATAL?”, Fabiano Derussi discorre sobre os problemas conceituais da Lex Mercatória como espécie de pluralismo jurídico e de expressão do poder, vislumbrando ali uma vertente de poder conflitual e consensual ante a ordem jurídica estatal. Na sequência,

Taísa Regina Rodrigues e Higor da Silva Biana, em “A REGULAÇÃO DO MERCADO À LUZ DE UMA TEORIA DA JUSTIÇA”, oferecem uma reflexão sobre os conceitos da Teoria de Justiça de John Rawls e expõem a concepção do mercado como um “fenômeno poliédrico”, determinante para a compreensão de como a regulação do mercado constitui um (ou o) dos principais instrumentos de atuação do Estado na concretização dos objetivos de um projeto de sociedade capitalista. No artigo “A LIBERDADE ECONÔMICA E AS EXTERNALIDADES DA INDÚSTRIA FARMACÊUTICA: O TEUTO, OS STAKEHOLDERS, A DIGNIDADE HUMANA E AS POLÍTICAS PÚBLICAS”, Edison Miguel Rodrigues examina o contexto do negócio de alienação do Laboratório Teuto para a Pfizer e o artificialismo resultante dos números de Ebtida sobre o aumento da produção e consequente redução da qualidade dos medicamento. Nesse sentido, o autor sustenta de que forma a liberdade econômica pode ser colidente com com preocupações de proteção da dignidade humana e do interesse da coletividade (stakeholders) para viabilizar investimentos nas áreas de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação, por meio de políticas públicas. Giovani Clark e Maria Jocelia Nogueira Lima apresentam importante estudo crítico intitulado “PBH ATIVOS S.A.: UMA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ÀS AVESSAS?”, refletindo os excessos e inconsistências da constituição de empresas controladas pela Administração Pública direta, sob a forma de sociedade anônima, em vários entes federados (São Paulo, Minas Gerais, Município de Belo Horizonte), com o objetivo de realização de operações de cessão de direitos creditórios de natureza tributária ou não tributária, tendo como referencial o caso da “PBH Ativos S.A.” em Belo Horizonte, Minas Gerais. No trabalho “CORRUPÇÃO POLÍTICA E CRIMES ECONÔMICOS E A CONSEQUENTE INEFICIÊNCIA ESTATAL NA CONCRETIZAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS”, Abimael Ortiz Barros e Fernando Gustavo Knoerr abrem espaço para a discussão sobre a criminalidade econômica, especificamente sobre os efeitos dos crimes econômicos e da corrupção na sociedade e Estado Democrático de Direito, buscando analisar se políticas estatais têm capturado a realidade examinada. Em instigante estudo de Marlene Kempfer e Philippe Antônio Azedo Monteiro, intitulado “A REGULAÇÃO ECONÔMICA E O DIREITO DE PROPRIEDADE: NORMAS PROMOCIONAIS DE ACESSO E PERMANÊNCIA DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS NO MERCADO”, são oferecidos aportes teóricos a sustentar os mecanismos de intervenção do Estado na atividade econômica sob fundamentos e políticas promocionais, capazes de induzir ambientes de estímulo a micro e pequenos empresários, em suas iniciativas de ingresso e manutenção nos mercados. Entre os argumentos, encontram-se o de regularização dos ativos e redução da informalidade, a propósito de medidas adotadas pela Lei Complementar 123/2006, que originou um sistema federativo para inclusão e fomento de micro e pequenos empreendimentos.

No segundo eixo temático dedicado à questões sobre regulação da atividade econômica e setores de infraestrutura e serviços, Gabriel Fliege de Lucena Stuckert, em seu artigo “A REGULAÇÃO À LUZ DO STF”, examina, a partir de pesquisa jurisprudencial associada às orientações do Supremo Tribunal Federal, as possíveis variáveis de análise do tema da regulação segundo a perspectiva dos tribunais brasileiros. O autor concentra sua análise em marcos conceituais sobre a teoria da regulação, os contextos de destaque do tema no Brasil, particularmente durante o processo de privatização e de criação de agências reguladoras no final da década de 1990 e anos 2000. No trabalho “ASPECTOS REGULATÓRIOS DO SETOR ELÉTRICO E OS IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DE LINHAS DE TRANSMISSÃO”, Daniel Monteiro sustenta a necessidade de análise dos aspectos regulatórios e dos impactos resultantes da implantação de sistemas de transmissão de energia elétrica, passando pelas estruturas e equipamentos destinados à prestação do serviço público de transmissão e distribuição de energia elétrica, além de restrições públicas relacionadas, como limitações no uso das propriedades e incidência de normas ambientais. Na sequência, no artigo “A COMPETÊNCIA REGULAMENTAR DA ANEEL: LIMITES DE ATUAÇÃO SOB A ÓTICA DO CASO DA RESOLUÇÃO 500/2012”, Larissa Urruth Pereira e Luciana Oliveira de Campos discutem os desdobramentos da Reforma do Estado, na década de 1990, quanto à adoção do modelo regulatório resultante para a gestão e normalização do setor elétrico brasileiro, estruturado, fundamentalmente, sob autarquias em regime especial, com competências normativas e técnicas sobre mercados ‘desestatizados’. Como proposta de estudo, as autoras voltam-se para a Resolução n. 500/2012 da ANEEL, que estabelece os procedimentos para reembolso do custo de combustíveis de empreendimento que utilize carvão mineral nacional. No trabalho “A FISCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES DA ANATEL PELO TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO”, Gustavo Brasil Romão e Silva sustenta a demanda de maior atuação de órgãos públicos na tarefa de assegurar melhor prestação dos serviços de telecomunicações no Brasil, e que seria de competência da ANATEL não apenas o poder de polícia e fiscalização das empresas concessionárias de serviço público de telecomunicações, mas também o poder regulatório estrito, com o que tanto práticas regulares quanto distorcidas deveriam estar sob o controle externo da agência pelo Tribunal de Contas da União. Rayana Pereira Sotão Arraes e Felipe Costa Camarão, no trabalho “PARA QUEM O MERCADO DEVE FUNCIONAR? UMA ANÁLISE DO CASO UBER NO BRASIL À LUZ DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS”, debatem a polêmica quanto à necessidade de regulamentação da atividade de transporte individual de passageiros nos serviços oferecidos mundialmente pelo aplicativo Uber, refletindo sobre questões relativas à natureza do serviço, como objetivos de proteção dos consumidores. As autoras posicionam o leitor sobre a perspectiva de (i) legitimidade do cerceamento da liberdade de iniciativa da empresa, em defesa do serviço não regulado. Sobre esse mesmo tema, no artigo “O IMPACTO DA INOVAÇÃO

TECNOLÓGICA NO MERCADO REGULADO DE TRANSPORTE INDIVIDUAL”, Marcelo Simões dos Reis analisa o contexto de entrada de diversos aplicativos de smartphone que conectam motoristas e usuários no mercado de transporte individual, observando a redução dos custos de transação no setor. Chama a atenção para o fato de que a popularização do Uber tem demonstrado como a tecnologia móvel veio desafiando e ameaçando o modelo tradicional. Em “UMA PROPOSTA DE REGULAÇÃO PARA AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS”, Bruno Henrique Taveira examina o surgimento e normas relativas às incorporações imobiliárias, concentrando-se na origem do instituto, na análise de sua disciplina legislativa no Brasil, com propostas de criação de uma autarquia ou agência reguladora federal para fiscalizar as incorporações imobiliárias no Brasil.

No terceiro eixo temático “ordem tributária, financeira e política fiscal”, Fernanda Adams e Rafael Lima Torres oferecem seu artigo “A ANÁLISE DA POLÍTICA FISCAL BRASILEIRA SOB A PERSPECTIVA DAS SOLUÇÕES KEYNESIANAS PARA SUPERAÇÃO DA CRISE ECONÔMICA CAPITALISTA”. O trabalho busca demonstrar de que forma o pensamento keynesiano sobre políticas fiscais e suas soluções, no campo fiscal, são base para repensar o reequilíbrio econômico e diminuição dos efeitos da recessão, tendo em mente a proposta de análise sobre a realidade brasileira e os ajustes fiscais propostos pelo governo, para ao final concluirmos se as medidas propostas convergem com as soluções apresentadas por Keynes e se poderão atuar como anticíclicas, reequilibrando o sistema econômico. Em seguida, em “TRIBUTAÇÃO EXTRAFISCAL E INCLUSÃO SOCIAL PELA EDUCAÇÃO: A SUBVENÇÃO EDUCACIONAL PREFERENCIAL DO CHILE”, André Murilo Parente Nogueira e Manuella de Oliveira Soares observam a necessidade de uma tributação que atenda às necessidades do Estado Democrático de Direito, um Estado Extrafiscal, concebido sob uma perspectiva não puramente arrecadatória, mas que destine tributos como meio para consecução da justiça fiscal e distributiva. Em “O RECONHECIMENTO DO REGIME DE COMPETÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO DE ACORDO COM AS NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE”, Jeanne Marguerite Molina Moreira e Allyne Marie Molina Moreira debatem os rumos da disciplina da Contabilidade Pública e das Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público, transformadas segundo internacionais. O estudo objetivou analisar a relevância da adoção do regime de competência para o reconhecimento dos créditos tributários na Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Por fim, os trabalhos conduziram ao último eixo "ordem social, educação, ciência e tecnologia", com importantes aportes dos participantes do GT. Em seu artigo “A AGENDA DO MARCO REGULATÓRIO DAS ORGANIZAÇÕES DA SOCIEDADE CIVIL: UMA ANÁLISE DA LEI Nº. 13.019/2014”, Verissimo Nascimento Ramos Dos Santos buscou

demonstrar as principais mudanças introduzidas pela Lei nº. 13.019/2014 e pela Lei n. 13.204/2015, que instituíram o marco regulatório das organizações da sociedade civil. Segundo o autor, o processo de regulação que vinha historicamente esquecido, toma novos rumos a partir da edição da nova lei, com novos instrumentos jurídicos voltados para a contratualização com o Estado, em homenagem à segurança jurídica. Em “A “INTERPRETAÇÃO CONFORME À CONSTITUIÇÃO” E SEUS LIMITES NO CONTROLE DE CONSTITUCIONALIDADE DAS LEIS NO JULGAMENTO DA ADI Nº 1.923/DF”, Alessandra Matos de Araujo sustenta o objetivo de garantia da supremacia da Constituição pelo controle de constitucionalidade das leis, examinando o caso da ADI n. 1.923/DF no exame da Lei nº 9.637, de 15 de maio de 1998, no domínio das Organizações Sociais e prestação de determinados serviços públicos. Bárbara Dias Cabral oferece o artigo intitulado “O EXERCÍCIO DO DIREITO SOCIAL À ALIMENTAÇÃO ESCOLAR NO MUNICÍPIO DE MANAUS”, de modo a explorar a legislação e programas governamentais vigentes referentes à alimentação escolar no município de Manaus e empreender uma resposta ao questionamento sobre os instrumentos de observância e respeito ao direito social à alimentação escolar no município de Manaus. Em “TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL PARA PROTEÇÃO DO DIREITO À SAÚDE NA PERSPECTIVA DO ESTADO GERENCIAL E DAS TEORIAS DO NOVO CENTRO DO DIREITO ADMINISTRATIVO”, Gustavo Matos de Figueiroa Fernandes e Danúbia Patrícia De Paiva discutem a necessidade de transformação da ordem social para adequação da administração pública aos parâmetros do Estado Gerencial com fundamento nas teorias sobre o "novo" Centro do Direito Administrativo, e a consecução da eficiência na prestação positiva do direito à saúde.

Prof. Dr. Fabricio Bertini Pasquot Polido (UFMG)

Prof. Dr. Antônio de Moura Borges (UCB)

UMA PROPOSTA DE REGULAÇÃO PARA AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

UN ADEGUAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Bruno Henrique Tenório Taveira ¹

Resumo

RESUMO: Com uma abordagem o mais prática possível, sem perder o caráter científico, este artigo busca investigar o surgimento e normas relativas às Incorporações Imobiliárias. Este tema, apesar da relevância para toda a sociedade, ainda é pouco estudado. Atento a esta realidade e com o escopo de disseminar o tema, o presente trabalho foi elaborado tratando desde o surgimento das incorporações imobiliárias, passando por parte de sua disciplina legislativa no Brasil, até chegar à conclusão da necessidade de criação de uma autarquia ou agência reguladora federal para fiscalizar as Incorporações Imobiliárias no Brasil.

Palavras-chave: Palavras-chave: direito imobiliário, Incorporações imobiliárias, Fiscalização, Autarquia/agência reguladora federal

Abstract/Resumen/Résumé

RIASSUNTO: Con un approccio più pratico possibile, senza perdere la scientifica, il presente documento analizza la nascita e gli standard per il Real Estate Development. Questo problema, nonostante la rilevanza per la società non è ben studiato. Consapevoli di questa realtà e la portata della diffusione del tema, questo lavoro è stato fatto nel caso in quanto l'emergere di sviluppo immobiliare, attraverso parte della sua disciplina legislativa in Brasile, fino alla conclusione della necessità di creare un ente locale o agenzia di regolamentazione per sovrintendere allo sviluppo immobiliare federale in Brasile.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Parole chiave: diritto immobiliare, Sviluppo immobiliare, Supervisione, Autorità / regulatory agency federale locale

¹ Mestrando em Justiça Administrativa pela Universidade Federal Fluminense - UFF. Especialista em Mercado de Capitais e Derivativos pela PUC/Minas. Especialista em Gestão Judiciária pela UNB.

INTRODUÇÃO

Em virtude do aquecimento do mercado imobiliário no Brasil, tendo em vista a larga oferta de crédito, motivada pela estabilização da economia, o tema deste artigo se insere no contexto político e econômico da atualidade.

Diversos operadores do direito desconhecem as principais normas da incorporação imobiliária e alguns nem sabem o que é a incorporação imobiliária. Ademais, constata-se a escassez de bibliografia e pouca difusão do tema, comparando com sua importância. O trabalho realizado, alcançando qualidade e profundidade necessárias, poderá contribuir para a difusão da incorporação imobiliária no Brasil, orientando não só as incorporadoras, como também os adquirentes de unidades imobiliárias. Em virtude disso, procurou-se usar uma linguagem o mais prática possível, sem perder de vista o caráter científico do trabalho.

A temática abordada é objeto de análises constantes, em razão da relevância dos aspectos jurídicos da incorporação e aquisição da propriedade imóvel, bem como das cautelas devidas e da análise jurídica dos riscos envolvidos na operação. Em virtude desses riscos envolvidos nas operações de incorporações imobiliárias, este trabalho propõe solução para minimizar os riscos, tornando mais segura a operação de incorporação imobiliária.

1. HISTÓRICO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

De acordo com os ensinamentos de Leandro Leal Ghezzi, bem como de Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Batista Dias da Fonseca, mais de dois mil anos antes de Cristo, na Babilônia, já seriam realizadas vendas de frações de casas. Nos direitos grego e greco-egípcio também haveria notícia da divisão de edificações entre distintos titulares. Pode-se atribuir a diversos outros povos do Oriente antigo, notadamente na Síria, a existência de venda de partes de imóveis. Já na Idade Média, a propriedade horizontal separada por andares existiu em certos burgos. Em 1561, esta prática foi regulada em Grenoble e, em meados do século XVII, o mesmo ocorreu em Bruxelas. Após esta evolução, muitas nações estabeleceram normas específicas sobre o instituto, podendo-se utilizar como exemplo a Itália, em 1865, bem como Portugal, em 1867 e Espanha, em 1881, além da Venezuela, em 1942 (GUEZZI, 2007, p. 56).

No Brasil, o antigo Código Civil, todavia, assim como inúmeros outros códigos modernos, não previa a possibilidade de condomínio por planos horizontais, pois ele ainda

reproduzia a noção clássica romana de divisão de terra por glebas e das casas por planos verticais.

O Novo Código Civil dispõe, expressamente, sobre o “condomínio edilício” no Capítulo VII do Título III do seu Livro III (artigos 1.331 a 1.358), trazendo para o âmbito codificado muito daquilo que até então era objeto da Lei 4.951/64 (Condomínio e Incorporações).

Desse modo, no Brasil, até o começo do século passado, os edifícios eram erguidos sem que houvesse uma propriedade singular de suas unidades autônomas, associada a um condomínio das áreas comuns, como estamos acostumados na atualidade. Via de regra, alguém com dinheiro suficiente construía um edifício e locava as suas unidades autônomas, sendo ele o único proprietário de tudo. Em momento oportuno, esta atividade passou a ser desenvolvida por várias empresas.

Com o passar da Primeira Guerra Mundial, entretanto, começaram a se fazer sentir em todo o mundo os problemas habitacionais. A solução encontrada foi a vinculação da divisão dos edifícios e unidades dotadas de autonomia ao condomínio das partes dos mesmos que fossem de uso comum. Desse modo, ficou rompida a tradição romana quanto à inexistência de condomínio por planos horizontais. Os legisladores de vários países notaram a necessidade de reger este novo instituto que surgia. Em nosso país foi exatamente isso que ocorreu. A antiga legislação não era mais suficiente para resolver o problema habitacional. Além disso, a crescente valorização dos terrenos tornou extremamente difícil o custeio das obras.

Os principais doutrinadores apontam como causas desse fenômeno: o aumento demográfico, a valorização dos imóveis urbanos, o aumento da especulação imobiliária e a inflação. Com o desenvolvimento da indústria da construção civil e o surgimento de um mercado para a aquisição de apartamentos residenciais, nasceu então o negócio jurídico da “incorporação imobiliária”. Na realidade, em primeiro lugar surgiu a figura do “incorporador” e, depois, a partir de sua caracterização subjetiva, ocorreu a projeção objetiva da incorporação. (GHEZZI, 2007, p. 58).

Um dos maiores civilistas brasileiros e o que mais influenciou a incorporação imobiliária no seu surgimento no Brasil narra como a incorporação imobiliária nasceu em nosso país:

Um indivíduo procurava o proprietário de um terreno bem situado e lhe propunha construir um prédio sobre o mesmo. Obtendo, assim, a anuência do proprietário do terreno, este indivíduo providenciava o projeto arquitetônico do edifício e oferecia à venda as suas unidades autônomas. Os candidatos à aquisição lhe faziam então propostas e quando ele contava com o número de pretendentes necessário para

custear a obra, este indivíduo dava início a ela. Com a venda de todas as unidades autônomas do edifício, providenciava-se a transferência do domínio sobre as respectivas frações ideais a cada um de seus adquirentes através de uma mesma escritura pública. Por fim, com a conclusão da obra, o indivíduo obtinha o “habite-se” das autoridades municipais, acertava suas contas com cada adquirente e lhes entregava as chaves das unidades autônomas. Este “indivíduo” era o incorporador. (PEREIRA, 2007, p. 9)

No começo e na maioria dos casos, esta atividade é desenvolvida por empresas construtoras. Após outros profissionais, como corretores, passaram a explorar esta atividade, até chegar ao ponto de comerciantes comuns e investidores se dedicarem a este ramo de atividade.

A ausência de disposição na legislação associado ao valor dos lucros da atividade tornaram o ramo interessante para que empresários sem a devida qualificação passassem a atuar no ramo das incorporações imobiliárias. Isso gerou prejuízo aos adquirentes de unidades nos empreendimentos imobiliários.

Diante desse cenário, o legislador, finalmente, resolveu disciplinar este tão importante ramo da economia.

No ano de 1964, o governo militar determinou a elaboração de um anteprojeto de lei que disciplinasse as “incorporações imobiliárias”. Através desta lei, desejava-se não apenas viabilizar a retomada dos empreendimentos imobiliários, mas também que as relações jurídicas que permeavam esta nova modalidade negocial fossem devidamente disciplinadas, trazendo-se, por conseguinte, ordem ao mercado imobiliário. Desse modo, foi promulgada a Lei 4.591/64. Com esta lei foram impostos inúmeros deveres aos incorporadores e reconhecidos importantes direitos aos adquirentes das unidades autônomas de empreendimentos imobiliários (GHEZZI, 2007, p. 61).

Esta é uma breve história do surgimento do regramento atual das incorporações, concentrado na Lei nº. 4.591/64, que teve como grande idealizador o ilustre jurista Caio Mario da Silva Pereira.

2. DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: CARACTERIZAÇÃO, OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR.

A incorporação nasceu com a qualificação jurídica de um contrato atípico, sendo preciso uma especificação dos direitos e obrigações dos envolvidos.

A Lei nº. 4.591/64 foi louvável ao tipificar este importante contrato, nos seguintes termos: “a incorporação imobiliária é o negócio jurídico por meio do qual o incorporador

promove e realiza a edificação de um prédio, vendendo a uma ou mais pessoas frações ideais do terreno que ficam vinculadas a unidades autônomas em construção ou que serão construídas” (artigos 28 e 29).

Para Melhim Namem Chalhub, pode-se definir este contrato da seguinte maneira:

No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis (CHALHUB, 2006, p. 12).

A atividade de incorporação seria a executada com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações com unidades autônomas.

O grande mestre Caio Mário da Silva Pereira (v. 712, 2007 p. 111) diferencia, com a precisão que lhe é peculiar, a compra e venda da incorporação:

Um exemplo esclarece a diferença. Se um indivíduo é proprietário de um terreno e nele constrói, a suas expensas, um edifício, ainda que dividido em unidades autônomas e, depois de concluído, vende as unidades, celebra contrato de compra e venda. Nem ele é incorporador, nem o ato negocial é incorporação. Mas, se promove e realiza a construção para alienação total ou parcial de unidades autônomas no curso da obra, celebra contrato de incorporação.

Essas palavras do civilista que mais influenciou as incorporações imobiliárias no Brasil resumem o que seja incorporação imobiliária.

Em uma frase diria que incorporação imobiliária é captação de poupança popular realizada pelo incorporador, para a construção de unidades autônomas em determinada edificação.

Essa é a caracterização legal e doutrinária das incorporações imobiliárias.

Com relação às obrigações e direitos do incorporador, a Lei nº. 4.591/64 estabelece diversas. Inicialmente, cumpre ressaltar a obrigação de arquivar, no cartório competente do Registro de Imóveis a que esteja vinculado o terreno edificável, diversos documentos: título de propriedade do terreno, certidões negativas, histórico da propriedade imóvel nos últimos 20 anos, o projeto de construção devidamente autorizado pela secretaria de obras competente, cálculo das áreas de edificações, memorial descritivo das especificações da obra projetada, avaliação do custo global da obra, discriminação das frações ideais de terreno, minuta da futura convenção de condomínio.

Sem o arquivamento dessa documentação, o incorporador não poderá realizar o lançamento do empreendimento e a venda das unidades autônomas.

É importante ressaltar que para ser registrado em Cartório, o projeto de construção precisa estar definitivamente aprovado pela prefeitura. O alvará de edificação não supre a ausência de registro da incorporação em cartório. Logo, o consumidor deve buscar no Cartório de Imóveis o registro da incorporação, a qual pretende adquirir unidade autônoma. Não obstante esta regra expressa, muitas incorporadoras iniciam a venda do empreendimento, sem o devido registro, em flagrante desrespeito à legislação vigente.

Uma observação importante se refere a entrega da obra a prazo certo, tendo o incorporador uma responsabilidade de resultado. Deve ele informar aos adquirentes o estado da obra, pelo menos a cada seis meses. Responde civilmente pela execução da incorporação.

O incorporador está vedado de alterar o projeto, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal.

Para a garantia do adquirente da unidade autônoma, este deve exigir a existência de contrato escrito de promessa de compra e venda, conhecido como compromisso de compra e venda.

É preciso ressaltar que o projeto de construção deverá fazer parte do contrato. O prazo para a entrega das obras deverá constar do contrato, bem como as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Para sua segurança, o comprador deverá proceder ao registro de seu contrato no cartório imobiliário.

Vejamos então uma tentativa legislativa de proteger o adquirente de unidade imobiliária.

3. UMA TENTATIVA DE PROTEÇÃO AO ADQUIRENTE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM INCORPORAÇÕES: O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E A LEI N.º 10.931/2004

O legislador brasileiro, buscando a proteção não só dos adquirentes de unidades imobiliárias em incorporações, como também das instituições financeiras, e, tendo em vista os casos de gestões desastrosas em diversas incorporadoras, sendo o caso mais famoso o da ENCOL, criou o patrimônio de afetação, com o escopo de garantir a conclusão efetiva da obra.

De fato, nota-se que o patrimônio da construtora na quase totalidade dos casos de crises é insuficiente para cobrir as dívidas da mesma, ficando os consumidores, fornecedores e instituições financeiras sem possibilidade de receber o que era devido.

Agora, o incorporador tem a possibilidade de instituição do patrimônio de afetação, nos termos da Lei n.º 10.931/2004¹, no qual os bens afetados serão reservados para uma determinada finalidade, estando separados do patrimônio geral do incorporador. Na realidade, será instituído um novo patrimônio, com vinculação a determinado empreendimento, não respondendo pelas dívidas gerais do incorporador.

Esse patrimônio de afetação tem o claro objetivo de impedir que o incorporador realize uma captação popular de poupança, com o lançamento e venda de empreendimento imobiliário apenas para garantir o término de obra referente a empreendimento anterior, ainda não concluído, gerando um círculo vicioso, que gerará a quebra desta incorporadora, com prejuízos aos consumidores, fornecedores e instituições financeiras.

A incorporadora que efetivamente utilizar a Lei nº 10.931/2004, criando um patrimônio de afetação, ficará com os bens e direitos componentes desse patrimônio exclusivos para a construção do empreendimento respectivo, ficando apartado dos demais bens dessa pessoa jurídica.

Com feito, não haverá comunicação desse patrimônio afetado com os demais bens da empresa, podendo a empresa ter mais outros patrimônios afetados, de acordo com a quantidade de incorporações em andamento. É perfeitamente possível que ela tenha um, dois, três ou mais patrimônios afetados, de acordo com a quantidade de obras, ao lado de seu patrimônio geral. Cada patrimônio afetado responderá por suas respectivas obrigações.

Nota-se, pois, que os patrimônios de afetação são incomunicáveis, sendo justamente esse o escopo protetivo da Lei n.º 10.931/2004. Essa afetação ocorrerá para garantir a execução de determinada obra, não respondendo por negócios estranhos ao objeto da afetação.

Com a finalização do empreendimento e consequente entrega das unidades autônomas, o ativo restante será de propriedade do incorporador, como resultado de sua atividade econômica, passando a compor o patrimônio geral da incorporadora.

Na hipótese de afetação imobiliária, antes do lançamento do empreendimento, o incorporador já deverá separar de seu patrimônio, criando um orçamento específico, para conferir autonomia ao negócio, de modo a permitir o atendimento às obrigações específicas vinculadas à realização da obra em questão.

É importante ressaltar que a adoção do regime de afetação nas incorporações imobiliárias significa o reconhecimento de que o empreendimento disporá de ativos e

¹

Disponível em: www.planalto.gov.br

passivos próprios, como se fosse uma “empresa” distinta, sem sair da esfera de propriedade da incorporadora.

O real escopo da Lei nº 10.931/2004 é contemplar quem efetivamente contribuiu com a incorporação com maiores direitos, na medida em que desvincula os créditos do patrimônio geral do incorporador. O patrimônio afetado responderá exclusivamente pelos créditos, sem a interferência de terceiros que não tenham nada a ver com a relação.

Apesar desse nobre objetivo, pode-se constatar que, na prática, a adesão das incorporadoras a esse formato de relação não foi como o esperado, sendo poucas as que optaram por realizar a afetação em suas obras.

Desse modo, em razão da necessidade de proteção aos adquirentes de unidades autônomas, financiadores e trabalhadores, o presente trabalho propõe outra solução, que será apresentada no próximo tópico.

4. A NECESSIDADE DE CRIAÇÃO DA AGÊNCIA NACIONAL DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Já foi dito, linhas atrás, que as incorporadoras fazem captação de poupança popular. Em virtude desse fato, a legislação que a disciplina precisa ser rigorosa, pois é uma atividade de muita responsabilidade.

Ao se fazer uma analogia, pode-se comparar a atividade de uma incorporadora àquela desenvolvida por uma instituição financeira ou sociedade anônima aberta. Nota-se, pois, que as instituições financeiras e sociedades anônimas abertas, as quais também fazem captação de poupança popular sofrem rígidos mecanismos de controle, vinculadas a uma legislação extremamente rigorosa, com uma série de procedimentos de alto custo material, tendo que apresentar diversos documentos, tendo fiscalização e regulação, respectivamente, por parte do Banco Central e da Comissão de Valores Mobiliários.

A mesma razão que determina a existência do Banco Central e da Comissão de Valores Mobiliários, exige a criação de uma Agência Nacional das Incorporações Imobiliárias (ANII).

O motivo é simples, qual seja, a proteção das pessoas que entregam suas economias, seja como depósito em instituições financeiras, seja como ações em sociedades anônimas ou, como no objeto desse trabalho, adquirindo uma unidade autônoma em uma incorporação imobiliária.

De modo incompreensível não existe uma autarquia federal ou agência reguladora para fiscalizar e regulamentar a atividade de incorporação.

Não se pode aceitar que uma incorporadora faça lançamento de imóveis na planta, oferta pública de venda, anúncios, estabelecimentos abertos ao público, corretores, vendendo um bem que não existe ainda, o qual ainda vai ser construído com as economias e esforços de milhares de brasileiros, os quais sonham com a casa própria pronta, sem uma regulação e fiscalização eficientes.

É urgente a criação de uma autarquia federal ou agência reguladora, a qual efetivamente elimine as imperfeições da legislação e do mercado, as quais possam deixar o comprador em prejuízo.

Com efeito, existindo este controle o adquirente de unidades autônomas não estará vulnerável e isso vai estimular a compra de novos empreendimentos, aquecendo o mercado imobiliário. Além disso, a certeza da organização e saúde financeira das incorporadoras, gerada pela fiscalização, possibilitará o financiamento das obras com uma taxa de juros muito mais baixa.

Podem-se constatar os diversos benefícios do acolhimento dessa proposta. Em apertada síntese será apresentado o modelo dessa futura autarquia federal ou agência reguladora.

Inicialmente, faz-se mister ressaltar alguns conceitos doutrinários sobre o tema.

A regulação é instituto que tem origem na ciência econômica, mas tem tido, de forma progressiva, uma importância grande na seara jurídica.

O Estado deve atuar na ordem econômica, preferencialmente, com um caráter regulador e de fomento, sendo a exceção a participação direta nas atividades econômicas.

No tema regulação, cabe trazer à baila as lições de Alexandre Santos Aragão (2012, p. 202):

A regulação entre o Estado e a economia é dialética, dinâmica e mutável, sempre variando segundo as contingências políticas, ideológicas e econômicas. Inegável, assim, uma relação de mútua ingerência e limitação: o Direito tem possibilidades, ainda que não infinitas, de limitar e direcionar as atividades econômicas; e essas influenciam as normas jurídicas não apenas na sua edição, como na sua aplicação, moldando-as, também limitadamente, à lógica da economia.

A regulação da economia é um fenômeno complexo (envolve funções estatais de várias naturezas) e dotado de grande heterogeneidade, não apenas ao longo da história, mas também porque cada Estado pode empregar distintas estratégias regulatórias.

A noção de regulação implica a integração de diversas funções. Primeiramente, pressupõe um quadro normativo (marco regulatório), que deve buscar o equilíbrio dos interesses envolvidos. Esse quadro normativo é estabelecido, em primeiro lugar, por normas constitucionais, gerais para toda a economia (ex.: art. 174) ou específicas de determinada atividade (ex.: art. 177), pelas leis que regulamentam

normas constitucionais (ex.: Código de Defesa do Consumidor, Lei do Petróleo) e pelos regulamentos administrativos delas decorrentes.

Posto o marco regulatório, segue-se a aplicação concreta de suas regras; a composição dos conflitos que delas advêm, dando lugar, nessas duas últimas hipóteses, a atos administrativos individuais. Há, portanto, três funções estatais tradicionais inerentes à regulação: aquela de editar a regra, a de assegurar a sua aplicação e a de reprimir as suas infrações.

As normas constitucionais acerca da regulação da economia são gerais, logo podem ser aplicadas à atividade econômica de incorporação imobiliária. Para a efetiva implantação da ideia apresentada no presente trabalho, mostra-se essencial além das normas constitucionais estabelecer um quadro normativo infraconstitucional, um verdadeiro marco regulatório para a atividade econômica das incorporadoras.

Com efeito, a primeira função estatal inerente à regulação deve ser imediatamente tomada, no sentido de criar um marco regulatório para a atividade econômica de incorporação imobiliária.

Lado outro, as funções de assegurar a aplicação do marco regulatório e reprimir suas infrações demandam a criação de uma autarquia ou agência reguladora específica.

O ilustre jurista José dos Santos Carvalho Filho (2005, p. 361) faz as seguintes considerações sobre autarquia, “pode-se conceituar autarquia como a pessoa jurídica de direito público, integrante da Administração Indireta, criada por lei para desempenhar funções que, despidas de caráter econômico, sejam próprias e típicas do Estado”.

Para Hely Lopes Meirelles (2005, p. 336), “autarquias são entes administrativos autônomos, criados por lei específica, com personalidade de Direito Público interno, patrimônio próprio e atribuições estatais específicas”.

De acordo com o artigo 5º, inciso I, do Decreto-lei n.º 200/67, define-se autarquia como o serviço autônomo, criado por lei, com personalidade jurídica, patrimônio e receita próprios, para executar atividades típicas da Administração Pública, que requeiram, para seu melhor funcionamento, gestão administrativa e financeira descentralizada.

Já as agências reguladoras são autarquias de regime especial. Elas têm maior estabilidade e independência em relação ao ente que as criou. Seus dirigentes têm investidura especial e exercem mandato fixo, somente podendo perdê-los em caso de renúncia, de condenação judicial transitada em julgado ou de processo administrativo disciplinar.

Com efeito, a concepção das agências reguladoras possui como elemento central a atribuição de regulação econômica às entidades especializadas autônomas, que sejam independentes tecnicamente. A referida independência técnica é fundamental, para evitar

nocivos vícios, como a tentativa de influenciar nas decisões do ente ou mesmo capturar a entidade reguladora de determinada atividade.

Nesse contexto, pode-se constatar que a atividade de incorporação imobiliária é uma atividade econômica relevante, logo necessita de uma organização forte a resguardar o bom funcionamento do mercado.

É verdade que a regulação, por vezes, pode influenciar ou reduzir as liberdades econômicas do agente econômico.

Lado outro, a regulação pode assegurar os direitos dos usuários e consumidores.

A Agência Nacional das Incorporações Imobiliárias (ANII) seria integrante da administração pública federal indireta, submetida a regime autárquico especial e vinculada ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior.

Além disso, a Agência Nacional das Incorporações Imobiliárias (ANII) teria sede e foro no Distrito Federal, escritórios centrais nas capitais dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, bem como unidades administrativas em todos os Estados da Federação.

A Agência Nacional das Incorporações Imobiliárias (ANII) terá como finalidade a regulação, a gestão da informação e a fiscalização do aproveitamento dos empreendimentos de incorporação imobiliária.

Deve a referida entidade implantar, em sua esfera de atribuição, a política nacional para as atividades imobiliárias.

Caberia a entidade criada o estabelecimento de normas e padrões para o aproveitamento dos imóveis e fazer cumprir as melhores práticas da atividade de incorporação imobiliária.

A prestação de apoio técnico ao Poder Concedente deveria constar como um dos requisitos da regulação setorial.

A Agência Nacional das Incorporações Imobiliárias (ANII) seria extremamente útil na gerência e fiscalização de contratos de incorporação imobiliária, bem como no estabelecimento de requisitos técnicos, jurídicos, financeiros e econômicos a serem atendidos pelos interessados para obtenção de autorização para a continuidade do empreendimento.

A agência reguladora teria importante papel na consolidação das informações estatísticas a serem prestadas pelas empresas que utilizam o contrato de incorporação imobiliária.

A Agência Nacional das Incorporações Imobiliárias (ANII) deve fiscalizar a atividade de incorporação imobiliária, podendo realizar vistorias, autuar infratores, impor as

sanções cabíveis, constituir e cobrar os créditos dela decorrentes, bem como comunicar aos órgãos competentes a eventual ocorrência de infração.

Poderia, ainda, promover leilão de imóveis, bem como dos equipamentos encontrados ou provenientes da atividade imobiliária.

Outra função relevante que pode ser delegada à agência reguladora é normatizar, orientar e fiscalizar, bem como mediar, conciliar e decidir os conflitos entre agentes da atividade de incorporação imobiliário.

Na estrutura organizacional da entidade ora proposta, pode-se mencionar que a agência seria dirigida por uma Diretora Colegiada, composta de um Diretor-Geral e quatro diretores.

O Diretor-Geral terá mandato fixo, para preservação da isenção e imparcialidade.

Com efeito, a existência de um órgão e fiscalização específica da atividade, será sido de grande valia a partir do instante em que está a caminho de uma regulação mais efetiva.

De fato, existem cautelas que devem ser tomadas com pesquisa sobre a regularidade jurídica e capacidade financeira do incorporador.

Lado outro, a insegurança no tão relevante assunto da incorporação imobiliária pode ser entendida como uma das incongruências existentes na legislação, especialmente a inexistência do órgão regulador da atividade, à ausência de obrigatoriedade de inscrição e de capacitação mínima do incorporador.

A ausência de um ente que faça a regulação da atividade econômica de incorporação imobiliária leva à diminuição do número de interessados na aquisição das unidades imobiliárias, em virtude do receio da empresa passar por alguma dificuldade financeira, que impossibilite a conclusão da obra.

Esse seria o modelo ideal para a regulação e fiscalização das incorporações imobiliárias.

Com a independência que um mandato fixo dá ao dirigente da agência reguladora seria possível a implementação das melhores políticas no setor imobiliário.

Além disso, nesta agência seriam lotados Procuradores Federais, os quais analisariam aspectos jurídicos da fiscalização das incorporações.

Considerando a importância das incorporações imobiliárias no cenário nacional, a criação de uma agência reguladora de âmbito federal mostra-se como a mais eficaz solução, para minimizar a insegurança do mercado imobiliário, proporcionando condições ideais para os adquirentes de unidades autônomas, instituições financeiras, fornecedores e os próprios incorporadores.

CONCLUSÃO

Historicamente, no Brasil, até o começo do século passado, os edifícios eram erguidos sem que houvesse uma propriedade singular de suas unidades autônomas, associada a um condomínio das áreas comuns, como estamos acostumados na atualidade. Via de regra, alguém com dinheiro suficiente construía um edifício e locava as suas unidades autônomas, sendo ele o único proprietário de tudo. Em momento oportuno, esta atividade passou a ser desenvolvida por várias empresas.

No ano de 1964, o governo militar determinou a elaboração de um anteprojeto de lei que disciplinasse as “incorporações imobiliárias”. Através desta lei, desejava-se não apenas viabilizar a retomada dos empreendimentos imobiliários, mas também que as relações jurídicas que permeavam esta nova modalidade negocial fossem devidamente disciplinadas, trazendo-se, por conseguinte, ordem ao mercado imobiliário. Desse modo, foi promulgada a Lei 4.591/64. Com esta lei foram impostos inúmeros deveres aos incorporadores e reconhecidos importantes direitos aos adquirentes das unidades autônomas de empreendimentos imobiliários.

A Lei n.º 4.591/64 foi louvável ao tipificar este importante contrato, nos seguintes termos: “a incorporação imobiliária é o negócio jurídico por meio do qual o incorporador promove e realiza a edificação de um prédio, vendendo a uma ou mais pessoas frações ideais do terreno que ficam vinculadas a unidades autônomas em construção ou que serão construídas” (artigos 28 e 29).

O legislador brasileiro, buscando a proteção não só dos adquirentes de unidades imobiliárias em incorporações, como também das instituições financeiras, e, tendo em vista os casos de gestões desastrosas em diversas incorporadoras, sendo o caso mais famoso o da ENCOL, criou o patrimônio de afetação, com o escopo de garantir a conclusão efetiva da obra.

O real escopo da Lei nº 10.931/2004 é contemplar quem efetivamente contribuiu com a incorporação com maiores direitos, na medida em que desvincula os créditos do patrimônio geral do incorporador. O patrimônio afetado responderá exclusivamente pelos créditos, sem a interferência de terceiros que não tenham nada a ver com a relação.

Tendo em vista a necessidade de proteção dos envolvidos em negócios de incorporação imobiliária, quais sejam, os adquirentes de unidades autônomas, financiadores e

trabalhadores, bem como pela insuficiente proteção da Lei do Patrimônio de Afetação, o presente trabalho propõe outra solução.

As incorporadoras fazem captação de poupança popular. Em virtude desse fato, a legislação que a disciplina precisa ser rigorosa, pois é uma atividade de muita responsabilidade.

É urgente a criação de uma autarquia federal ou agência reguladora, a qual efetivamente elimine as imperfeições da legislação e do mercado, as quais possam deixar o comprador em prejuízo.

Com efeito, existindo este controle o adquirente de unidades autônomas não estará vulnerável e isso vai estimular a compra de novos empreendimentos, aquecendo o mercado imobiliário. Além disso, a certeza da organização e saúde financeira das incorporadoras, gerada pela fiscalização, possibilitará o financiamento das obras com uma taxa de juros muito mais baixa.

Diante do exposto, e com a importância das incorporações imobiliárias no cenário nacional, a criação de uma Agência Reguladora de âmbito federal mostra-se como a mais eficaz solução, para minimizar a insegurança do mercado imobiliário, proporcionando condições ideais para os adquirentes de unidades autônomas, instituições financeiras, fornecedores e os próprios incorporadores.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Lúmen Juris Editora, 2006.

AGRA, Walber de Moura. **Curso de Direito Constitucional**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006.

ARAGÃO, Alexandre Santos de. **Curso de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

ARAUJO, Danilo Borges dos Santos Gomes de (org.). **Regulação brasileira do mercado de capitais**. São Paulo: Saraiva, 2015.

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado financeiro**. São Paulo: Atlas, 2012.

BARBOSA, Henrique; BOTREL, Sérgio (coord.). **Finanças corporativas: aspectos jurídicos e estratégicos**. São Paulo: Atlas, 2016.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 13 ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2005.

CODORNIZ, Gabriela; PATELLA, Laura (coord.). **Comentários à Lei do Mercado de Capitais – Lei nº 6.385/76**. São Paulo: Quartier Latin, 2015.

COELHO, Fábio Ulhoa (coord.). **Tratado de Direito Comercial, volume 4: relações societárias e mercado de capitais**. São Paulo: Saraiva, 2015.

EIZIRIK, Nelson; GAAL, Ariádna B.; PARENTE, Flávia; HENRIQUES, Marcus de Freitas. **Mercado de capitais – regime jurídico**. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro: produtos e serviços**. 16 ed. Rio de Janeiro: Qualymark, 2005.

FREITAS, Vladimir Passos de; SILVA, Fernando Quadros da (coord.). **Agências Reguladoras no Direito Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula. **Incorporação Imobiliária & patrimônio de afetação**. Curitiba: Juruá, 2005.

MEDAUAR, Odete. **Direito Administrativo Moderno**. 18 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 30 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

PENTEADO, Mauro Rodrigues (org.). **Mercado de Capitais Brasileiro II – Doutrina, Cases & Materials**. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Código de Defesa do Consumidor e as Incorporações Imobiliárias**. Revista dos Tribunais, v. 712.

PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de capitais: fundamentos e técnicas**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SCHAPIRO, Mario Gomes. **Direito econômico: direito e economia na regulação setorial**. São Paulo: Saraiva, 2009.

SILVA, Bruno Mattos. **Compra de Imóveis**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

SOUZA JÚNIOR, Francisco Satiro (coord.). **Direito, gestão e prática: mercado de capitais**. São Paulo: Saraiva, 2013.

VILARDI, Celso Sanchez; PEREIRA, Flávia Rahal Bresser; DIAS NETO, Theodomiro. **Direito penal econômico: análise contemporânea**. São Paulo: Saraiva, 2009.

WALD, Arnoldo; GONÇALVES, Fernando; SOARES DE CASTRO, Moema Augusta (coord.); FREITAS, Bernardo Vianna; CARVALHO, Mário Tavernard Martins de (org.). **Sociedades Anônimas e Mercado de Capitais**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

YAZBEK, Otavio. **Regulação do mercado financeiro e de capitais**. 2 ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

ZILVETI, Fernando Aurélio; MOSQUERA, Roberto Quiroga; DE SANTI, Eurico Marcos Diniz. **Direito tributário: tributação internacional**. São Paulo: Saraiva, 2007.