**CENTRO UNIVERSITÁRIO NEWTON**

**faculdade de ciências exatas e tecnológicas - FACET**

**CURSO DE ENGENHARIA CIVIL**

**campus buritis**

**eduardo fernAndes da silva**

**Mário sérgio Eleutério de azevedo silva**

**pablo d’Agostini Pitiz Faria**

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, ESTRATIFICAÇÃO E ELABORAÇÃO DOCUMENTAL: ANÁLISE DOS PRINCIPAIS FATORES QUE INTERFEREM EM UMA INCORPORAÇÃO.**

**BELO HORIZONTE**

**2014**

**eduardo fernandes da silva**

**Mário sérgio Eleutério de azevedo silva**

**pablo d’Agostini Pitiz Faria**

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, ESTRATIFICAÇÃO E ELABORAÇÃO DOCUMENTAL: ANÁLISE DOS PRINCIPAIS FATORES QUE INTERFEREM EM UMA INCORPORAÇÃO.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Engenharia Civil, da Faculdade de Ciências Exatas e de Tecnologia – FACET, Centro Universitário Newton, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientadora: Profª Jaqueline Leite

**BELO HORIZONTE**

**2014**

**eduardo fernAndes da silva**

**MÁrio SÉrgio EleutÉrio de azevedo silva**

**pablo d’Agostini Pitiz Faria**

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, ESTRATIFICAÇÃO E ELABORAÇÃO DOCUMENTAL: ANÁLISE DOS PRINCIPAIS FATORES QUE INTERFEREM EM UMA INCORPORAÇÃO.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Engenharia Civil, da Faculdade de Ciências Exatas e de Tecnologia – FACET, Centro Universitário Newton, como requisito parcial para à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil, aprovado com a nota \_\_\_\_.

Belo Horizonte,18 de julho de 2014.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jaqueline Leite, professora – Newton

Professor Orientador

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Regina Andrea, professora – Newton

Membro da Banca Examinadora

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Wilian Fernandes, professor – Newton

Membro da Banca Examinadora

**AGRADECIMENTOS**

A Deus, pela proteção, pela oportunidade, aprendizagem inevitável para o nosso desenvolvimento e por toda proteção;

Aos nossos pais, por renunciarem os seus desejos em prol dos nossos sonhos;

Aos nossos irmãos, pela compreensão e incentivo;

A todos os outros familiares por serem nossos referenciais de força e fé;

As nossas namoradas, companheiras de todas as horas pelo apoio e dedicação;

As nossas orientadoras que nos deram subsídios para a concretização desse trabalho com sua dedicação;

Aos nossos amigos, pela amizade e cumplicidade sempre, e

Por fim, a todos aqueles que estiveram presentes nessa caminhada!

Obrigado.

**RESUMO**

A Incorporação Imobiliária é uma ferramenta que vem sendo muita usada no meio da construção civil, pois ela possibilita ao incorporador a projetação e execução de um empreendimento sem que movimente recursos próprios, ou seja, a Incorporação possibilita que as unidades possam ser vendidas ainda na planta, possibilitando ao Incorporador construir o empreendimento com os valores arrecadados antes mesmo do mesmo começar a ser executado ou ao longo de seu desenvolvimento.

Para realizar essa atividade é necessário seguir com rigor leis e normas que são estabelecidas para que possa registrar a Incorporação. Esse trabalho teve como objetivo demonstrar os critérios a serem seguidos e investigar os principais fatores, documentos, que ocasionam a perda de tempo no processo de registro da Incorporação.

Este trabalho foi fundamentado em livros, artigos, leis e documentos; foram realizadas pesquisas e entrevistas buscando entender as dificuldades encontradas no desenvolvimento da atividade. Portanto, notou-se que mesmo havendo situações inesperadas que possam atrasar o processo, a Incorporação Imobiliária se faz cada vez mais ideal, tanto para futuros proprietários de unidades em um empreendimento, que o compram por um valor menor, por estar comprando um imóvel ainda em construção, quanto para os incorporadores, que conseguem construir sem que retire capital de seu próprio caixa.

**Palavras-chave:** Incorporação Imobiliária; NBR (Norma Brasileira) 12.721; Retificação;

**ABSTRACT**

The estate incorporation is a tool that has been much used in civil construction, because enables the developer to design and implement an enterprise build without own resources, the incorporation enables the units to be sold without any construction, enabling Incorporador build the development with the values ​​collected even before it starts to run or along its development.

To do this activity you must follow strictly the laws and regulations that are established that can register the Incorporation. This study aimed to establish the criteria to be followed and to investigate the main factors, documents that interfere with the loss of time in the process of registration of estate incorporation.

This work was based on books, articles, laws and documents. Surveys and interviews were conducted in an attempt to understand the difficulties encountered in the development of activity. Therefore, it was noted that even with unexpected situations that may delay the process, the estate incorporation. Becomes increasingly ideal for both future owners of units in a project, they buy at a lower value, to be buying a unconstruction building, as for developers who can build without remove capital of his own cash.

**Keywords:** Estate Incorporation; NBR (Norma Brasileira) 12.721; Rectification;

**LISTA DE TABELAS**

TABELA 1 – Resumo das Certidões de Registro -------------------------------------------- 51

**LISTA DE GRÁFICOS**

GRÁFICO 1 – Gráfico de Registro com certidões positivas ---------------------------- 52

GRÁFICO 2 – Gráfico de Retificações da NBR 12.721 --------------------------------- 53

GRÁFICO 3 – Gráfico Estratificação retificações NBR 12.721 ------------------------ 54

Sumário

[1. INTRODUÇÃO 8](#_Toc392792946)

[1.1. Tema 10](#_Toc392792947)

[1.2. Problematização 10](#_Toc392792948)

[1.3. Objetivo Geral 10](#_Toc392792949)

[1.4. Objetivos Específicos 10](#_Toc392792950)

[1.5. Analise de situação 11](#_Toc392792951)

[2. REFERENCIAL TEORICO 14](#_Toc392792952)

2.1 [Incorporação Imobiliária 14](#_Toc392792953)

[2.2. Patrimônio de Afetação 15](#_Toc392792954)

[2.3. SPE (Sociedade com Propósito Específico) 17](#_Toc392792955)

[2.4. Processos de registro de incorporação 18](#_Toc392792956)

[2.5 Documentos para registro de incorporação 20](#_Toc392792957)

[2.5.1 Documentações Elaboradas 22](#_Toc392792958)

[2.5.2 Cálculo Dos Quadros da NBR 12.721 22](#_Toc392792959)

[2.5.3 Histórico Vintenário 30](#_Toc392792960)

[2.5.4 Projeto de construção aprovado pelas autoridades 31](#_Toc392792961)

[2.5.5 Memorial descritivo de Incorporação 32](#_Toc392792962)

[2.5.6 Discriminação das Frações Ideais 33](#_Toc392792963)

[2.5.7 Convenção de Condomínio 34](#_Toc392792964)

[2.5.8 Memorial de Instituição de Condomínio 36](#_Toc392792965)

[2.5.9 Minuta de Contrato Padrão 37](#_Toc392792966)

[2.6 Documentações Emitidas 38](#_Toc392792967)

[2.6.1 Certidão de Registro do Imóvel 38](#_Toc392792968)

[2.6.2 Certidões Negativas de Impostos Federais, Estaduais e Municipais 39](#_Toc392792969)

[2.6.3 Certidão de Protestos de Ações cíveis, Ações Criminais e Ônus reais 40](#_Toc392792970)

[2.6.4 Certidão Negativa de Débito com a Previdência 41](#_Toc392792971)

[2.6.5 Declaração do prazo de carência 42](#_Toc392792972)

[2.6.6 Atestado de Idoneidade Financeira 43](#_Toc392792973)

[3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS 44](#_Toc392792974)

[4 ANÁLISE DE DADOS E RESULTADOS 46](#_Toc392792975)

[4.1 Prazos para registro de Incorporação 46](#_Toc392792976)

[4.2 Análise das Entrevistas 47](#_Toc392792977)

[4.3 Fatores que interferem no registro de uma incorporação 47](#_Toc392792978)

[4.4 Análise das Certidões de Registros 51](#_Toc392792979)

[5 CONSIDERAÇÕES FINAIS 55](#_Toc392792980)

[6 REFERENCIAS 56](#_Toc392792981)

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 4.591/1964 surgiu, segundo Chalhub (2010), com o fim de proteger os interesses dos adquirentes de unidades de edifícios de apartamentos ainda em construção. Tendo isso em vista, a lei de incorporação é um direito adquirido pelo consumidor, que da a certeza de entrega de um imóvel comprado, ou os devidos ressarcimentos pelo não comprimento dessa promessa de construção.

A partir da década de 30, o cenário brasileiro viveu um grande crescimento da urbanização, e com ela grandes necessidades sociais e econômicas. Pereira, (2012), descreve como a atividade de incorporação imobiliária era desenvolvida no Brasil:

Um indivíduo procurava um proprietário de um terreno bem situado e lhe propunha construir um prédio sobre o mesmo. Obtendo assim, a anuência do proprietário do terreno, este individuo providenciava o projeto arquitetônico do edifício e o oferecia a venda as suas unidades autônomas. Os candidatos a aquisição, lhe faziam então propostas e quando ele contava o número de pretendentes necessário para custear a obra, este individuo dava inicio 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 (PEREIRA, 2012, p. 11).

A pessoa que realizava o processo descrito acima era chamada de “incorporador”. Porém, anteriormente à Lei 4.591/1964, o direito positivo brasileiro era omisso quanto o regramento dessa atividade. A legislação não fazia menção à figura do incorporador, limitava-se somente a alienação e utilização das unidades autônomas, sendo assim pessoas físicas ou jurídicas, com funções semelhantes a das que seriam de um incorporador hoje, promoviam a negociação das unidades entre os compradores e a construtora e após a assinatura do contrato abandonavam o processo à mercê da inflação, por exemplo, o que aumentaria o custo da obra acima do esperado paralisando a sua construção.

A lei de Incorporação pôs fim a esta desordem, deixando claros os deveres e direitos do incorporador, e regulamentando o processo de incorporação como um todo desde o seu registro até a averbação da certidão de baixa de construção e Habite-se, ao longo do tempo a lei de incorporação sofreu algumas mudanças, mas nada que torne a Lei original obsoleta, como constata Chalhub (2010) dizendo que, ao longo de quase quatro décadas de vigência, novas perspectivas foram se abrindo e outros problemas surgiram, fazendo necessárias algumas adaptações na Lei das Incorporações.

A incorporação de um empreendimento é um direito adquirido válido em todo território nacional, que se regulamenta na lei 4.591, sancionada em 16 de dezembro de1964. Para se falar de incorporação, tem-se que definir seu conceito, o qual se encontra inserido no art. 28 da Lei 4.591/64. Assim sendo no parágrafo único do artigo 28 da Lei 4.591 de 16/12/1964 conceitua-se a incorporação como:

Atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, autônomas, que podem consistir em apartamentos residenciais, escritórios, garagens, mercados, estações rodoviárias, shopping centers.

Analisando-se este conceito, tem-se que incorporação é o registro do compromisso de construção de um empreendimento com projeto aprovado pelo órgão competente feita por um incorporador, que pode ser pessoa física ou jurídica, e que não necessariamente terá de construir o empreendimento, mas será responsável pela promoção da construção e comercialização das unidades autônomas, este registro é feito na matrícula do terreno desde que toda a documentação apresentada esteja de acordo com a solicitada na Lei 4.591.

Tendo em vista o atual cenário brasileiro, onde há uma grande necessidade por habitações em todos os segmentos econômicos, a incorporação auxilia a iniciativa privada a atender esta demanda, pelo fato de se poder comercializar unidades independente da fase em que a obra se encontra, esta comercialização é de suma importância para a captação de recursos, captação que possibilita a construção do empreendimento desfalcando-se o mínimo o caixa da empresa o que da uma maior segurança financeira para a execução da obra e para os compradores das unidades a certeza de entrega de suas unidades.

Engenharia civil e Incorporação estão intimamente ligadas, isso, pois o processo de incorporação de um empreendimento é feito baseando-se, em sua maioria, nas frações ideais das unidades autônomas. Frações obtidas através da elaboração dos quadros da NBR 12.721, quadros estes que são elaborados por um engenheiro civil com base no projeto arquitetônico aprovado pelas prefeituras vigentes.

* 1. Tema

Incorporação Imobiliária, estratificação e elaboração documental: Análise dos principais fatores que interferem no registro de incorporação.

* 1. Problematização

Mesmo com a falta de profissionais capacitados a realizar todo o processo de incorporação, cada dia mais as construtoras atuantes no mercado com o propósito de realizar a venda de apartamentos na planta precisam se enquadrar a esse sistema. Porém existem dificuldades que comprometem o tempo de desenvolvimento dessa atividade; então, quais são os fatores que podem atrasar um processo de Registro de Incorporação?

* 1. Objetivo Geral

Desenvolver um estudo analisando o processo de Registro da Incorporação de um empreendimento identificando os principais fatores que interferem no prazo.

* 1. Objetivos Específicos
* Analisar a documentação necessária registrar a incorporação um empreendimento;
* Descrever a metodologia para elaboração dos documentos pertinentes ao Registro de Incorporação.
* Identificar os principais empecilhos ao registro de incorporação.
  1. Analise de situação

Quanto ao estudo da incorporação existem muitos artigos publicados que analisam a incorporação juridicamente, o que é justificável tendo em vista a importância da incorporação no cenário nacional, o que não é justificável é o fato de não haver um grande número de artigos sobre incorporação do ponto de vista da engenharia, uma vez que toda incorporação se baseia nas frações ideais, frações que são obtidas ao se elaborar os quadros da NBR 12.721. Dos trabalhos literários publicados ate a atualidade sobre a incorporação, a maioria dos autores são profissionais da área do direito, podendo ressaltar algumas obras literárias como sendo referencia devido ao amplo conhecimentos de seus autores, Chalhub (2010): ”Da incorporação imobiliária”, Rezende (2011): “Incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos”.

Nas poucas instituições de ensino que enquadram a matéria Incorporação Imobiliárias em sua grade curricular obrigatória, o conteúdo aplicado aos alunos não é o bastante para que se adquiram todos os conhecimentos necessários para realizar o processo de incorporação.

* 1. **Justificativa**

A incorporação imobiliária é um direito conquistado pelos consumidores brasileiros, que garante a construção do imóvel adquirido por eles, e ao o empreendedor o direito de comercializar as unidades autônomas “na planta”, o que significa que se vende a promessa de construção de um imóvel.

O processo de Incorporação se da pela incorporação das frações ideais das unidades autônomas a matrícula do terreno, frações estas que são obtidas através da elaboração dos quadros da NBR 12.721 por um profissional que possa considerado responsável técnico.

A Incorporação é muito importante para toda a economia no Brasil, pois através dela a iniciativa privada pode angariar recursos para a construção de edificações, sejam elas residenciais ou comerciais, sem que a empresa sofra grandes baixas no seu caixa, pois através da incorporação a iniciativa privada pode conseguir investidores ou contratar financiamentos junto a entidades responsáveis para comercialização das unidades autônomas possibilitando a construção do empreendimento com recursos provenientes da sua venda.

Do ponto de vista acadêmico, a incorporação é bastante estudada sob o ponto de vista jurídico, tanto em instituições de ensino superior quanto em artigos científicos, já na engenharia este assunto é muito pouco abordado. Das grandes Instituições de ensino atuantes em Belo Horizonte, poucas têm a matéria Incorporação Imobiliária em sua grade curricular, tendo os interessados de buscar este conhecimento em cursos especializados e no mercado de trabalho, sendo essa uma grande falha na formação de novos profissionais uma vez que só é possível incorporar um empreendimento, conhecendo as frações ideais. Hoje nenhuma instituição de graduação ensina como elaborar os quadros da NBR 12.721, sendo este um conhecimento que é um enorme diferencial no mercado de trabalho.

Para a sociedade a incorporação é de suma importância, pois além de regular o processo ela garante o direito da população de ter o que lhe foi vendido, direito de ter o sonho da casa própria realizada, o retorno do investimento em um imóvel, pois ela garante a construção do empreendimento idealizado ou as multas e punições cabíveis para a não construção.

Um planejamento mal feito pode aumentar o tempo para registro de uma incorporação, que já não é curto, o aumento desse prazo onera e muito o incorporador seja em recursos humanos ou financeiros. Este trabalho explicará o processo ao qual um empreendimento tem que passar para registrar sua incorporação e tentará listar os fatores que ocorrem ao longo desse processo, aumentando o tempo necessário para registro.

1. REFERENCIAL TEORICO

2.1 Incorporação Imobiliária

Para se entender a Incorporação Imobiliária, primeiro tem que se entender o sentido da palavra incorporar, segundo Dicionário Aurélio (2010), incorporar tem o sentido de congregar, reunir, juntar-se a, muitos autores utilizam este conceito para fazer analogias e chegarem à definição de incorporação.

Em um sentido geral mais amplo, incorporação pode ser definida como a ação de incorporar, de reunir, de juntar, de unir, de incluir uma coisa ao corpo da outra, e no caso da Incorporação Imobiliária, a junção de um projeto com o terreno onde ele será edificado.

No parágrafo único do art. 28 da Lei n 4.591/1964, a atividade de incorporação imobiliária é conceituada assim: “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidade autônomas.”.

Essa atividade proporciona a comercialização de unidades de um empreendimento a ser construído ou em construção. Com isso será realizada a captação de recursos, com as respectivas vendas dos apartamentos, necessários para a construção do empreendimento (REZENDE, 2013).

Segundo a Lei 4.591/1694, o incorporador não é obrigatoriamente o construtor, ele pode atribuir a construção a outrem. Porém é o principal responsável pela conclusão da edificação, sendo o planejador e formulador das ideias, dentre outras responsabilidades. Podendo ser esse incorporador pessoa jurídica ou física, sendo proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário.

Com o intuito de obter lucros, o incorporador assume os riscos correspondentes, e toma as iniciativas necessárias para a realização da construção, e oferta das unidades. Sendo exigido por lei, essas ofertas só podem ser feitas depois que seja arquivado no Registro de Imóveis um dossiê com documentos que identifiquem a futura edificação e explicitem as condições do negócio (CHALHUB, 2010).

O Incorporador irá assumir o risco de promover a construção do empreendimento para obter lucro através da comercialização das unidades ele não será o responsável pela construção, mas será responsável pela promoção mesmo que para isso não obtenha o lucro esperado.

* 1. Patrimônio de Afetação

Afetação tem o significado de justamente prender ou ligar um patrimônio a um empreendimento, a uma obrigação, a um compromisso, não se liberando enquanto perdura a relação criada entre aquele que se obriga e os credores da obrigação. Ao mesmo tempo em que se estabelece a vinculação ao cumprimento de uma obrigação, decorre a segregação não propriamente da titularidade de uma pessoa, mas da sua livre disponibilidade, de seu uso ou posse (RIZZARDO, 2012).

O patrimônio de afetação teve sua origem na própria Lei 4.591, mas desenvolveu-se em razão dos reflexos diretos dos acontecimentos que causaram impactos e intranquilidade social, decorrentes da falência de grandes incorporadoras (TUTIKIAN, 2006, p. 172).

Instituiu-se um regime, com finalidade de proteger a incorporação como uma entidade que vai adquirindo cada vez mais autonomia. Analisando os instrumentos e possibilidade de segurança e confiança jurídica dos adquirentes, caso a incorporadora não consiga cumprir suas obrigações, como não terminar a edificação, estritamente de acordo com as plantas, cálculos e descrições, inclusive acerca da qualidade do empreendimento, e entrar em processo falimentar, deixando seus credores e principalmente os adquirentes do imóvel em situação difícil (TUTIKIAN, 2006).

Além de garantir a segurança jurídica, o patrimônio de afetação visa incentivar a construção civil, com intuito de gerar desenvolvimento econômico.

Segundo Marques Filho (2005. p. 13 *apud* Tutikian 2004. p. 173):

A Lei 10.931 trouxe alterações à Lei 4.591/64. Estas alterações objetivam dar segurança e estabilidade à função econômica e social do acervo da incorporação, dando maior garantia aos adquirentes e às instituições financeiras [...].

Concordando com este assunto, Tutikian (2004. p. 49) cita:

Esta lei do patrimônio de afetação, com alterações em questões do financiamento imobiliário, tem como principal escopo incentivar a construção civil, gerando, por conseguinte, desenvolvimento e progresso, não perdendo de vista os consumidores que buscam segurança e tranquilidade na aquisição dos imóveis na planta ou em construção. Ademais, mesmo que por vias transversas, o patrimônio de afetação acaba também favorecendo o financiador, o que imediatamente refletirá no mercado, pois irá reativar os financiamentos imobiliários para o setor da construção civil.

Este instituto gera segurança jurídica para os adquirentes, porque cada patrimônio de afetação é constituído do patrimônio de cada empreendimento imobiliário, e não do patrimônio da incorporadora. Com isso o respectivo empreendimento que o adquirente possui a unidade é contabilmente separado do patrimônio total da incorporadora.

Assim, em caso de falência da incorporadora ou paralisação da obra sem justa causa por mais de 30 (trinta) dias, os adquirentes do empreendimento convocam uma assembleia no prazo de 60 (sessenta) dias e com quorum de 2/3 (dois terços), para eles não saírem no prejuízo, pois com o empreendimento resguardado pelo patrimônio de afetação, os adquirentes podem contratar outra empresa para continuar a obra, sem recorrer o judiciário (TUTIKIAN, 2006).

* 1. SPE (Sociedade com Propósito Específico)

Para que haja a Incorporação, é necessária a ação de um incorporador que terá a responsabilidade de promover a comercialização e a construção das unidades autônomas, a figura do incorporador é ligada a uma sociedade com propósito específico em muitas Incorporações.

Por definição Sociedade com Propósitos Específicos (SPE) que se comparando com a mesma sigla em inglês *Special Purpose Entity* seria ao invés de uma sociedade, uma entidade de propósito específico tomando-se por base a Comissão de Valores Mobiliários que se refere a entidades e não a sociedades. Com isso enfoca-se primeiramente na questão do propósito específico, deixando a entidade executora deste propósito para um segundo momento, propósito este que deve ser bem descrito no contrato social da SPE uma vez que o mesmo é imutável legalmente (ISFER, 2006).

Entende-se que SPEs são sociedades ou entidades constituídas por um determinado número de sócios, com um único objetivo específico, e para a Incorporação, após a conclusão desse objetivo, tem sua existência findada.

A vantagem de se criar uma SPE para ser a incorporadora do empreendimento consiste principalmente em dois fatores: o primeiro tem por base o patrimônio relacionado à empresa nova sociedade, uma vez que todos os ônus desse propósito específico estão ligados a esta SPE e não à empresa, o segundo se da pelo fato de toda grande empresa ter inúmeras ações de diferentes ordens, sendo movidos contra ela, processos que por muitas vezes impossibilitam a emissão de algumas certidões necessárias à incorporação ou que possibilitam a emissão dessas certidões, porém através de processos bem mais morosos e burocráticos que os seus originais (SABACK, 2013).

A vinculação da SPE, já que a nova SPE não possuirá nada disso, como proprietária do terreno agiliza o processo de registro dessa incorporação e garante a empresa responsável por essa SPE uma maior segurança econômica para sua execução, o único porém desta vinculação e que o patrimônio deste SPE só poderá ser transmitido para a empresa principal ao término do proposito especifico que no caso é a conclusão do empreendimento.

* 1. Processos de registro de incorporação

Para o procedimento registral da incorporação imobiliária, é necessário o preenchimento de uma série de requisitos exclusivos da Lei de Incorporação Imobiliária, segundo Tutikian (2006). Nesse sentido, leciona o autor:

[...] Antes do início do procedimento registral propriamente dito, é mister o cumprimento de alguns atos preliminares. O primeiro deles é a realização cautelosa do memorial de incorporação, o qual deve conter todas as informações e documentos exigidos pela lei de incorporações. [...] Após esta primeira fase, o incorporador deverá ingressar com o requerimento e a documentação no Registro de Imóveis competente, definido pela circunscrição do imóvel. (TUTIKIAN, 2006, p.77)

Francisco (1999, *apud* Passos, 2008) disserta a respeito da função do registro de imóveis:

[...] Sua função é, principalmente, o de registrar todos os títulos, entre os quais os judiciais, que formalizam a aquisição ou oneração da Propriedade imóvel ou direitos a ela correspondentes, assim como alterações que afetam a conformação de tais direitos, visando sempre à segurança das pessoas e das relações jurídicas entre elas estabelecidas (FRANCISCO, 2008, p.54).

Verifica-se que é indispensável para o registro da incorporação os cumprimentos de alguns atos preliminares, visando dar eficácia e efetividade ao direito fundamental social, que é bem peculiar para o procedimento registral da incorporação imobiliária e requer uma série de requisitos próprios e exclusivos.

A partir disso, se inicia a etapa de análise deste requerimento e aferimento dos documentos constados, que é realizado pelo Oficial do Registro de Imóveis correspondente.

O Oficial verificará se os documentos atendem aos requisitos exigidos pela Lei nº 4.591/64. Se houver insuficiência de informação ou de documentos, nesta hipótese o Oficial procederá à impugnação do requerimento, devendo dar, se preciso, por escrito, fundamentação conforme prevê o artigo 32, § 1º da Lei nº 4.591/64: “A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro [...]”.

Em relação ao prazo para a apresentação do memorial, o artigo 32 cita: § 6º da lei 4.591/64 diz:

Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis [...].(Lei 4.591/1964, Art. 32, § 6º).

Nesse diapasão, Tutikian completa:

[...] Já na hipótese de haver incorreção no memorial, o Oficial apresentará, em 15 (quinze) dias e por escrito, a impugnação. Neste documento, o registrador indicará expressamente todas as suas exigências para efetivar o arquivamento e registro da incorporação, tanto em matéria de informações como de documentação. Desta forma, satisfeitas estas exigências com a correção das informações e complementação dos documentos, o registrador terá o prazo de 30 (trinta) dias para registrar a incorporação imobiliária. (TUTIKIAN, 2006, p. 78)

Se o registrador não tiver cautela e ocorrer mais erros ele será responsabilizado civilmente e administrativamente pelos prejuízos. E, atualmente, o registrador também pode sofrer responsabilidade criminal, conforme artigo 32, § 7º da Lei 4.591/64.

“Antes do registro, está proibida não só a venda, como também a promessa de cessão, as cartas-propostas, recibos de opção, procurações com poderes para adquirir, e a reserva de unidade, por estar subjacente uma promessa de venda.” (RIZZARDO, 2012, p. 319).

Quanto mais coerente com a Lei 4.591/64, estiver o procedimento de incorporação tanto por parte do incorporador quanto por parte dos órgãos regulamentadores do registro de imóvel, maior será a eficiência no seu registro e menor o seu custo.

* 1. Documentos para registro de incorporação

A Lei n. 4.591 exige o registro de alguns documentos no Cartório de Registro de Imóveis estes documentos, citados no art.32 da mesma, combinando com as arts. 167, I, 17, e 255 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).Com isso se registra a incorporação de um empreendimento antes dessa providência, não pode o incorporador efetuar qualquer negócio relativo às unidades do edifício, sob pena de responder a processo de contravenção à economia popular (FRANCO, 1886).

Assim, o incorporador terá que elaborar os requerimentos da incorporação, constando todas as informações e documentos necessários, cobrados pelo registro imobiliário.

Nesse sentido, Rizzardo descreve:

Vários os documentos a serem apresentados no Cartório do Registro de Imóveis, em original ou cópias autenticadas, figurando a relação nas alíneas que seguem o *caput* do artigo 32. Naturalmente, encaminha-se o pedido através de requerimento, assinado pelo incorporador, com a sua devida qualificação, inclusive o número do CPF (ou CNPJ se tratar-se de pessoa jurídica), estado civil, domicilio, nacionalidade, ou, se for o caso de pessoa jurídica, com o CNPJ, o número do registro na Junta Comercial, o representante e sua qualificação. (RIZZARDO, 2012, p. 321).

O registro da incorporação proporciona aos interessados conhecimento dos documentos arquivados nos registros de imóveis, tendo conhecimento de todos os dados relativos aos empreendimentos, evitando os riscos de assinar propostas de compras e começando a efetuar os pagamentos sem ter em mãos os documentos cabíveis. Na maioria das vezes, surgem diferentes dificuldades entre as cláusulas, em certas propostas no contrato elaborado pelo incorporador. Assim, diante dessa situação, tendo pago importâncias vultosas, o interessado acabava por assinar o contrato aderindo, no escuro, a um empreendimento cujo custo, duração e resultado dependiam exclusivamente do incorporador (FRANCO; GONDO, 1886, p. 37).

As informações e documentos que são citados no Art. 32 da Lei das Incorporações Imobiliária 4.591/64 são indispensáveis para que os adquirentes possam exercer seu direito de escolha, evitando qualquer risco de ser enganados e, assim, receberem o que de fato estão comprando e não um produto de tamanho ou qualidade inferiores.

Para começar as vendas o incorporador deve arquivar no registro de imóveis os documentos elencados no art. 32 da Lei n. 4.591/64, quais sejam:

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 registrada;

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, 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.

Assim, de posse de tais documentos o incorporador registrará a incorporação no Registro de Imóveis.

* + 1. Documentações Elaboradas

A documentação que precisar ser elaborada para o registro de incorporação de um empreendimento de acordo com Lei 4.591/1964 consiste em: Quadros da NBR 12.721; Histórico Vintenário; Projeto de Construção Aprovado, Memorial Descritivo de Incorporação, Discriminação das Frações Ideais, Convenção de Condomínio, Memorial de Instituição de Condomínio. (CHALHUB, 2010)

Para que seja registrada a incorporação de um empreendimento na Matrícula de um terreno é necessária à elaboração de toda a documentação citada supra cima, sem ela não é possível atestar todas as características do empreendimento idealizado e nem a idoneidade de todos os envolvidos.

O registro de incorporação imobiliária tem por finalidade garantir a autenticidade de tudo que nele consta, sendo assim toda informação apresentada para registro tem de estar de acordo com o projeto arquitetônico aprovado junto a Prefeitura Municipal competente e com a Lei 4.591/1964. (PASSOS, 2008)

* + 1. Cálculo Dos Quadros da NBR 12.721

A Elaboração dos Quadros da NBR 12.721 é executada com o intuito de se obter o custo de execução do empreendimento, suas áreas especificas e as características do seu acabamento para que o empreendimento possa ser incorporado, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) descreve a NBR 12.721, sendo de “Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”.

A NBR 12721 mostra os critérios usados para atender o que foi prescrito pela Lei federal 4.591/64. Sendo assim essa Norma Brasileira demostra seu objetivo na incorporação:

1. Esta Norma estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, calculo do rateio de construção e outras disposições correlatas, conforme as disposições fixadas e as exigências estabelecidas na Lei Federal 4.591/64.
2. Esta Norma aplica-se aos edifícios com unidades autônomas dispostas em pavimentos, conjuntos de residências unifamiliares isoladas ou geminadas, conjunto de galpões de uso industrial ou comercial que sejam objeto de incorporação imobiliária, bem como as edificações que mesmo não tendo sido incorporadas na forma da lei 4591/64 Titulo II submetam-se posteriormente à forma condominial disposta na legislação aplicável para perfeita uniformização dos procedimentos que regem as disposições do condomínio edilício (partes autônomas e partes de uso comum). (NBR 12.721, 2005)

Como toda Norma, a NBR 12721, também, objetiva padronizar os critérios para descrição das unidades autônomas e para elaboração do orçamento, na incorporação, de novos empreendimentos que serão registrados no Cartório de Imóveis. Sua finalidade principal é a garantia, para incorporadores, construtores e adquirentes, de que o prédio será construído com determinadas características, registradas em tabelas próprias, não se exigindo ou aceitando obra diversa (RODRIGUEZ, 2013).

Todas as áreas das edificações são calculadas com base nos projetos arquitetônicos aprovados, discriminando além do global, o das partes comuns, indicando cada tipo de unidade e sua área construída, com essas áreas são preenchidos os quadros da NBR e em seguida é executado o memorial descritivo das especificações da obra projetada, contendo o quadro de áreas construídas, descrição e confrontações dos apartamentos e suas localizações, declaração das vagas de estacionamento, e a minuta de convenção do condomínio, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53, da Lei 4591 (RODRIGUEZ, 2013).

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) descreve na NBR 12.721 todas as áreas pertinentes à elaboração dos seus quadros. As áreas privativas e as áreas de uso comum são divididas como mostra a NBR 12.721( 2005, p. 4):

**3.7.2.1 - áreas de uso privativo:** Áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito, calculadas pelo critério definido no item 7.2 da presente Norma. Subdividem-se em áreas privativas principais e áreas privativas acessórias.

**3.7.2.1.1 - área privativa principal:** Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.

**3.7.2.1.2 - área privativa acessória:** Área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios, tais como: depósitos, box de lavanderia, vagas de garagem. (ABNT, NBR 12.721)

**3.7.2.3 - área de uso comum:** Área coberta e descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo, que pode ser utilizada em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

**3.7.2.4 - área de uso comum de divisão não proporcional:** Área coberta e descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo que, por sua finalidade, tenha sua construção, localização e uso atribuídos à responsabilidade de parte dos titulares de direito de unidades autônomas, ou mesmo por todos (quando o seu uso não depender de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas da unidade autônoma considerada. (ABNT, NBR 12.721)

Calculando-se estas áreas com base no projeto arquitetônico é possível que seja elaborado o Quadro III com os custos do empreendimento, as áreas privativas conforme descrito na NBR 12.721 são as áreas de posse exclusiva das unidades autônomas e as de uso comum as de posse do condomínio e que podem ser utilizadas por todos os proprietários.

Para elaboração do Quadro III da NBR 12.721, é necessário entender dois conceitos de custo principalmente, custo unitário básico e custo global de construção, custo que são definidos pela NBR 12.721(2005):

**3.8 - custo global da construção:** Valor mínimo que pode ser atribuído à construção da edificação para fins do disposto no art. 32, da Lei 4.591/64, quando o contrato for de Construção por Administração. É calculado com a utilização do custo unitário básico divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil da localidade correspondente ao padrão mais semelhante ao do imóvel incorporado, e corresponde ao somatório dos seguintes itens:

a) valor resultante da multiplicação desse custo unitário básico pelo somatório de todas as suas áreas equivalentes à área de custo padrão; e

b) valor de todas as demais despesas não incluídas no cálculo do custo unitário básico, com a inclusão, no mínimo, dos itens descriminados no Quadro III, do Anexo A.

**3.9 - custo unitário básico:** Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida no item 8.3 desta Norma, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, e que serve de base para a avaliação dos custos de construção das edificações, os quais devem ser arquivados no Ofício de Registro de Imóveis.

**3.10 - custo unitário da construção:** Quociente da divisão do custo global da construção pela área equivalente em área de custo padrão total

**3.11 - custo de construção da unidade autônoma:** Valor atribuído à parcela da construção da unidade autônoma, para os fins do disposto no art. 32, da Lei 4.591/64, produto da área equivalente em área de custo padrão da unidade autônoma pelo custo unitário da construção. (NBR 12.721, 2005, p. 4)

Os cálculos do Quadro III se dão com base no conceito desses custos, o quadro em questão denota os gastos relativos à construção do empreendimento e são feitos com base na Área Equivalente, que é definida na NBR 12.721 como:

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente. (NBR 12.721, 2005, p.3)

Sendo a área equivalente uma área virtual obtida através da consideração do custo de construção diferente do custo unitário básico adotado, a NBR 12.721 estabelece que deva se levar em consideração o tipo de acabamento do empreendimento para que o coeficiente de equivalência seja calculado corretamente, este coeficiente será resultado do custo unitário da área em questão dividida pelo custo unitário padrão.

A ABNT define na NBR ainda algumas áreas que são necessárias para a compreensão do conteúdo e elaboração dos Quadros I, II, IV-A, IV-B áreas, estas áreas são definidas pela NBR 12.721 (2005, p. 4 e 5):

**3.7.3.1 áreas cobertas padrão:** Medidas de superfícies de quaisquer dependências cobertas, nelas incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos, que possuem áreas de padrão de acabamento semelhantes às respectivas áreas dos projetos-padrão adotados nesta Norma.

**3.7.3.2 áreas cobertas de padrão diferente:** Áreas cobertas de padrão de acabamento substancialmente inferior ou superior ao tipo escolhido entre os padronizados nesta Norma

**3.7.3.3 áreas descobertas:** Medida da superfície de quaisquer dependências não cobertas que integram a edificação, tendo como exemplos a área de serviço e estacionamento descobertos, terraço privativo, etc.

**3.7.1 áreas reais de projeto:** Medidas de superfície tomadas a partir do projeto arquitetônicas utilizadas para os cálculos dispostos nesta Norma

**3.7.1.1 áreas reais:** Medida da superfície de quaisquer dependências, ou conjunto de dependências, cobertas ou descobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.

**3.7.1.2 área real total do pavimento:** Soma das áreas cobertas e descobertas reais de um determinado pavimento medidas a partir do projeto arquitetônico

**3.7.1.3 área real total da unidade autônoma:** Soma das áreas cobertas e descobertas reais e condominiais que definem a área total da unidade autônoma considerada, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado e com auxílio do Quadro II do anexo A.

**3.7.1.4 área real global da edificação:** Soma das áreas cobertas e descobertas reais, situadas nos diversos pavimentos da edificação, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado e com auxílio do Quadro I do anexo A. (NBR 12.721, 2005).

A NBR 12.721 regulamenta e conceitua as informações necessárias para elaboração dos seus Quadros, todas as áreas descritas são retiradas do projeto arquitetônico com base nesses conceitos pelo responsável capacitado à elaboração destes quadros.

Desse modo os quadros da NBR são divididos pela ABNT, conforme informação que neles constam, sendo que no “Quadro I - Cálculo de área dos pavimentos e da área global” conforme ABNT, a NBR 12.721 demonstra que:

O cálculo da área real global e da área equivalente em área de custo padrão global é feito com auxílio do Quadro I, do Anexo A, que permite, ademais, conhecerem-se discriminadamente, por pavimento e em toda a edificação, as áreas reais e equivalentes privativas e de uso comum.

(NBR 12.721, 2005, p.8)

A NBR 12.721 mostra que o Quadro I é o primeiro dos quadros de cálculo de área, porém neste quadro ainda não constam as áreas das unidades autônomas separadamente, nesse quadro as áreas são separadas por pavimento e por bloco quando houver mais de um no empreendimento em questão.

Já para o Quadro II – Cálculo das áreas das unidades autônomas, segundo a NBR 12.721,

O cálculo das áreas reais das unidades autônomas e das áreas equivalentes à área de custo padrão das unidades autônomas é feito com auxílio do Quadro II, do Anexo A, levando-se em conta, no que tange às áreas de uso comum de divisão proporcional, sua distribuição pelas diferentes unidades autônomas na proporção das respectivas áreas equivalentes à área de custo padrão de divisão não-proporcional. (NBR 12721, 2008, p. 8).

De acordo com o informado pela ABNT na NBR 12.721, o Quadro II é o quadro onde devem constar as áreas descritas por unidade autônoma, neste quadro ficam especificadas as áreas privativas e de uso comum relacionadas além de ser explicitada sua área equivalente. O Quadro I e o II são os dois primeiros quadros onde são expostas as áreas das unidades autônomas do empreendimento.

No Quadro III da NBR 12.721, são apresentados os custos relacionados ao empreendimento que será edificado; esses cálculos são elaborados considerando-se a Área Equivalente Global multiplicada por um valor especifico por m²/construído, este valor é definido em função do padrão de construção a ser edificada.

A NBR 12.721 define padrões para que sejam enquadrados os empreendimentos em função do seu acabamento, uma vez enquadrados em algum desses padrões de acabamento, o empreendimento pode ter seu custo de construção por metro quadrado estabelecido. O Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) calcula mensalmente os custos de construção para cada um dos padrões de empreendimento, divididos por estado, e os disponibiliza no site responsável da região, por exemplo, no caso de Minas Gerais no site www.sinduscon-mg.gov.br.

Para se definir o conteúdo necessário ao Quadro IV-A, tem-se primeiramente que definir o conceito de área sub-rogada que de acordo com a NBR 12.721(2005):

Área sub-rogada:É aquela relativa às unidades a serem entregues em pagamento ao proprietário do terreno, cuja obrigação de custeio de construção foi transferida aos adquirentes das demais unidades autônomas do empreendimento. (NBR 12.721, 2005, p.5)

O Quadro IV-A: Avaliação dos custos de construção de cada unidade autônoma e cálculo do re-rateio de sub-rogação, é o quadro onde consta, considerando as áreas obtidas no Quadros I e II e os custos encontrados no Quadro III, o custo de cada unidade do empreendimento. Além disso, neste Quadro é dividido o custo das unidades sub-rogadas entre as demais unidades. Através da elaboração deste quadro são encontrados ainda os coeficientes de proporcionalidade de cada unidade autônoma (NBR 12.721, 2005).

O Quadro IV-A é o quadro onde fica registrado o custo de cada unidade do empreendimento e o seu coeficiente de proporcionalidade, neste quadro consta também o custo das áreas sub-rogadas divididas entra as demais unidades autônomas, área sub- rogadas, que conforme informado anteriormente neste trabalho é a área dos apartamentos dado como pagamento do terreno.

De acordo com a NBR 12.721 (2005) no Quadro IV-B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração deve constar:

Resumo das áreas reais das unidades autônomas para atos de registro e escrituração das unidades autônomas. O Quadro IV-B deverá conter resumo das áreas reais das unidades autônomas a partir dos Quadros I e II, discriminando ainda os coeficientes de proporcionalidade de construção obtidas no Quadro IV-A (NBR 12.721, 2005, p.8).

O Quadro IV-B é o quadro de resumo das informações já mostradas nos demais quadros, neste quadro estão os resumos das áreas reais do empreendimento privativas e de uso comum, das unidades autônomas e totais. Além destas informações os coeficientes de proporcionalidade calculados no quadro IV-A para cada unidade também serão novamente expostos.

Já Quadro V, de acordo com a NBR, é o quadro de informações gerais, neste quadro se encontram informações sobre o empreendimento; nele deve constar o tipo de edificação, numero de pavimentos, numero de unidades por pavimento, explicitação da numeração das unidades, situação e descrição de pavimentos especiais, data de aprovação do projeto e quaisquer outras informações que forem importantes sobre o empreendimento (NBR 12.721, 2005).

A ABNT descreve na NBR 12.721 que no Quadro VI – Memorial descritivo de equipamento devem constar:

- instalações elétricas e telefônicas;

- instalações hidro sanitárias;

- instalações de gás;

- instalações de prevenção e combate a incêndio;

- cobertura;

- esquadrias;

- esquadrias de madeira;

- esquadrias de ferro;

- esquadrias de alumínio;

- ferragens;

- vidros;

- louças, aparelhos e metais;

- louças;

- aparelhos;

- metais;

- diversos;

- elevadores. (NBR 12.721, 2005, p. 35 e 36).

O Quadro VI se caracteriza por descrever os equipamentos que irão atender ao empreendimento, seja esse equipamento de uso comum ou privativo. Dentre esses equipamentos estão às instalações existentes no empreendimento, os materiais que serão necessários para execução dos projetos complementares e todos os detalhes de esquadrias e acessos.

A ABNT cita que no “Quadro VII – Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo das unidades autônomas” deve constar:

a) pisos:

- revestimento; - acabamento; - soleiras;

b) paredes:

- revestimento; - acabamento; - rodapés;

c) tetos:

- revestimento; - acabamento;

d) peitoris (NBR 12.721, 2005, p.36)

No Quadro VII devem constar as informações sobre o acabamento das dependências das unidades autônomas, essa descrição e feita de acordo com os modelos de Quadros disponibilizados na NBR 12.721 detalhada por piso, parede e teto e nela devem constar os materiais que irão compor a edificação.

Quadro VIII – Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso comum, segundo a NBR 12.721 deve constar as informações de acabamento das dependências das áreas de uso a exemplo das dependências das áreas privativas, essa descrição é feita por piso, parede e teto constando os materiais que irão constituir a edificação.

Desenvolvidos os quadros, tem-se em mãos a base para todas as analises e explicações do que será o empreendimento em um todo, das dimensões aos custos da construção.

* + 1. Histórico Vintenário

O Histórico Vintenário é o relatório dos últimos acontecimentos relevantes do terreno abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros segundo (Lei 4.591/64, art. 32, c), esta relação dos títulos de propriedade do terreno, deve ser apresentada em duas vias autenticadas pelo incorporador, com firma reconhecida (art. 8.° do Dec. 55.915, de 1965):

Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

A importância do Histórico Vintenário e afirmada no trecho:

Este documento é de suma importância, pois a partir dele se pode conhecer o histórico do imóvel, tais como: os proprietários, os ônus reais, etc. Aliás, em caso de uma ação de evicção é possível responsabilizar o antigo proprietário que constará nesta matrícula vintenária. (Tutikian, 2006, p. 87).

Nesse sentido, Rizzardo (2012, p. 326-327):

De acordo com a lei, narra-se o histórico dos registros imobiliários nos vinte últimos anos, em atendimento ao princípio da continuidade registral, e para imprimir ao empreendimento a devida segurança. Descrevem-se, no requerimento dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis, todos os registros efetuados no curso do período de vinte anos, com as datas de sua efetivação, e as transferências de titularidade havidas, e inclusive os ônus constantes e mesmo aqueles que tenham sido constituídos anteriormente, embora já cancelados [...].

Obedecendo à Lei da Incorporação Imobiliária e implantando o direito fundamental social à moradia, o histórico vintenário mostra o histórico do imóvel, devendo nele constar todas as informações relevantes de 20 anos antes da data atual, assim podendo saber o que já foi feito no terreno, se tem alguma pendência de ônus, irregularidade nas transferências de titulares, etc.

Para a elaboração desse instrumento, o incorporador será fiel às certidões do Registro de Imóveis sobre a propriedade. Embora as certidões façam parte do processo de incorporação, a lei exige um relato histórico de propriedade para facilitar aos adquirentes a mais perfeita compreensão do negócio a que vão aderir. (FRANCO; GONDO, 1886).

* + 1. Projeto de construção aprovado pelas autoridades

A conformidade entre o memorial da incorporação e projeto de construção é indispensável, uma vez que o memorial de incorporação denota as características do empreendimento e o projeto de construção aprovado às demonstra.

“Imprescindível para os requisitos da lei, o projeto incorpora o memorial e é fundamental para o registro da incorporação imobiliária, devidamente aprovado pela autoridade competente, ou seja, o município da localidade do imóvel.” (TUTIKIAN, 2006, p.88).

O projeto de construção corresponde as características do empreendimento a ser erguido, com a aprovação feita pelos órgãos regulamentadores, e que deve se encontrar devidamente elaborado quando do início das escavações (RIZZARDO, 2012, p 327).

Os projetos devem ser realizados pelos profissionais da área inscritos no CAU (Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo), e serão responsáveis técnicos pelos projetos.

Sempre que um serviço desta natureza for realizado pelo um profissional devidamente capacitado e terá de emitir e pagar a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) atestando sua responsabilidade sobre o projeto elaborado (TUTIKIAN, 2006).

Não consta no Artigo 32 da Lei 4.591/64, que a ART deve ser anexada no registro do imóvel, mas mesmo assim se faz necessária a apresentação deste documento para que seja concluido o procedimento da incorporação imobiliária. Conforme Franco e Gondo (1886, p. 51):

O projeto de construção previsto no art. 32, d, da Lei 4.591, será fornecido em duas cópias autenticadas pelo profissional responsável pela obra e pelo incorporador, com firmas reconhecidas, tudo acompanhado do alvará de construção expedido pela autoridade competente (§ 10 do art. 1. ° da Lei 4.864, de 24.11.65, e art. 8° do Dec. 55.815, de 1965).

O projeto de construção tem a função de informar como será o edifício, indicando as dimensões do terreno atribuíveis a cada unidade autônoma a destinação de áreas comuns e privativas e o número de pavimentos. Essas explicações não podem ser alteradas pelo incorporador sem a presença de todos adquirentes.

* + 1. Memorial descritivo de Incorporação

O memorial é apresentado em duas vias, tendo as assinaturas do incorporador e do construtor (art. 32, § 9. °, da lei 4.591). Trata de um trabalho técnico a ser elaborado conforme normas estabelecidas pela ABNT (art. 53, IV, da Lei 4.591). Constituindo a informação que o adquirente tenha conhecimento prévio da qualidade da construção projetada. Precisa o memorial descritivo de incorporação retratar exatamente a qualidade das obras em vias de edificação, evitando que haja farsa, que alguns incorporadores inescrupulosos incluem no memorial descritivo, para enganar os adquirentes (FRANCO; GONDO, 1886).

Nesse diapasão, complementa Rizzardo (2012, p. 330):

O memorial representa a descrição da estrutura da incorporação, contendo as características gerais, e abrangendo a localização, as metragens das futuras unidades e das áreas comuns, os pavimentos, a distribuição das peças das unidades, sempre com as medidas exatas, em conformidade com as plantas e projetos. Constitui um documento de natureza técnica, jurídica, financeira e empresarial, de modo a oferecer aos interessados condições de conhecer a realidade das frações e das unidades objeto da compra.

Em resumo, o memorial descritivo é o melhor elemento interpretativo e esclarecedor do contrato e, por isso não comporta qualquer motivo por força maior ou autorização unânime dos interessados, qualquer alteração unilateral (art. 43, IV). A desobediência ao memorial descritivo constitui infração ao art. 43, IV, e cabe ao incorporador a obrigação de indenizar os prejuízos sofridos por todos os condôminos, ou individualmente por qualquer um deles. Essa indenização consiste no abatimento do preço ou no pagamento da quantia do custo das obras de reparação das partes executadas em desconforto das especificações contratuais. E se esses reparos interferir na conclusão do edifício, ou de qualquer unidade autônomas, o condômino prejudicado poderá reclamar também o prejuízo da perda de renda dessa unidade, desde a data prevista para a entrega das chaves até o dia em que, devidamente solicitados os defeitos de construção, puder ser utilizada (FRANCO; GONDO, 1886, p. 61 e 62).

* + 1. Discriminação das Frações Ideais

Sendo atribuída a cada unidade de um empreendimento subordinado a lei 4.591/1964, as frações são porções que correspondem ao coeficiente de cada condômino sobre o terreno.

As Frações Ideais são definidas como uma quota parte ou quinhão que cabe a cada condômino sobre as coisas comuns, como parte indivisível e inesperável de sua unidade autônoma (CUNHA, 2005).

Seguindo a constituição da propriedade imobiliária pela Lei 4.591/1964, é indispensável à discriminação das frações ideais e sua vinculação às futuras unidades. Para obter essas frações ideias é necessário o trabalho de um profissional da área, sendo este um engenheiro qualificado a executar os cálculos em conformidade com a NBR 12721, discriminando as frações, que somadas darão 1,0000 (um), correspondendo a cem por cento do terreno fracionado, e indicando a quota ideal de cada unidade.

Sendo assim, a fração ideal de cada proprietário é usada como base para calcular a proporção adequada para a participação no que envolva o condomínio. A Lei n° 10.931, de agosto de 2004, vigora da seguinte forma: “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 do condomínio.”.

As taxas mensais de condomínio são um exemplo claro desta situação, onde os apartamentos com uma maior área (maiores frações ideais) são designados a arcar com valores superiores aos apartamentos com áreas menores (menores frações ideais), deve-se ressaltar que esse exemplo só é valido se não houve nenhuma outra proporção fixada na Convenção de Condomínio (CHALHUB, 2010).

* + 1. Convenção de Condomínio

Indispensável para auxiliar a convivência dos condôminos, a convenção de condomínio estabelece os direitos e deveres de cada proprietário das unidades autônomas do condomínio.

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas privativas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, segundo o entendimento de Rizzardo (2012, p. 92).

A definição clara e completa citada por Avvad (2009, p. 171 *apud* Rizzardo 2012, p. 92):

A convenção do Condomínio é um contrato típico, de cunho normativo, realizado entre os proprietários, promitentes, compradores, cessionários e promitentes cessionários dos direitos relativos às unidades autônomas, em edifícios a serem construídos, em construção ou já construídos, que não a tenham realizado ainda.

Celebra-se a convenção de condomínio por escrito, tomando total cuidado na elaboração, pois com uma convenção defeituosa, pode ser uma enorme fonte de conflitos e de prejuízos para os condôminos. Em geral, as convenções de condomínios são elaboradas de forma genérica, porém esta convenção pode ser alterada pelos condôminos para atender suas necessidades (RIZZARDO, 2012).

Além das cláusulas que as partes estipularem, a convenção de condomínio conterá necessariamente as normas expressamente previstas no § 3. ° do art. 9. ° da Lei 4.591 e art. 7. ° da Lei 4.864:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns; d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; f) as atribuições do síndico, além das legais; g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; i) o quorum para os diversos tipos de votações; j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; l) a forma e o quorum para as alterações de convenção; m) a forma e o quorum para a aprovarão do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Convém igualmente consignar na convenção as proibições contidas no art. 10 da lei 4.591:

I - alterar a forma externa da fachada; Il - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; IV- embaraçar o uso das partes comuns.

A minuta da convenção deverá ser apresentada em duas vias e devidamente assinada pelo incorporador cuja firma será reconhecida. (art. 8. ° do Dec. 55.815, de 1965).

Neste contexto Tutikian (2006, p. 95) cita: “Este documento regerá a edificação, estabelecerá os direitos e deveres de cada pessoa envolvida, determinando o que é possível ou não fazer nas áreas de uso comum e de uso particular.”

* + 1. Memorial de Instituição de Condomínio

De acordo com o elucidado para o processo de registro de incorporação se faz necessária a instituição de um condomínio onde estarão contidas as unidades autônomas, ainda segundo Wendt (2011, p. 27), “porém, em muitos casos, quando o edifício ainda não foi construído ou está em construção, a constituição do condomínio é feita pelo próprio incorporador, que é o responsável pela obra”.

Nesse diapasão, complementa Wendt (2011, p. 26 *apud* Farias; Rosenvald 2010, p. 498):

Se o edifício ainda estiver por construir, o ato de instituição incumbirá ao incorporador.

O nascimento do condomínio poderá decorrer de construção por várias pessoas, sob a forma de incorporação imobiliária. Trata-se de o negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal. O incorporador promove o condomínio, ajustando a aquisição do terreno, a construção do prédio e a venda das unidades autônomas.

De forma que a incorporação de um prédio segundo Pereira:

[...] consiste em o incorporador fazer em seu nome a compra do terreno e realizar também em seu nome a construção, que afinal reparte em apartamentos que se vendem a condôminos vários. [...] o incorporador servir de mero coordenador do condomínio, realizando-se a compra diretamente pelos condôminos, que se tornam em comum donos do solo e promovem a edificação, figurando o incorporador como elemento de ligação entre os condôminos entre si, bem como entre eles o construtor (PEREIRA,2014, p. 81).

Compreende com tudo a importância da incorporação imobiliária para a instituição de condomínio, proporcionando a existência de unidades autônomas que no futuro serão alienadas separadamente.

* + 1. Minuta de Contrato Padrão

A Minuta de Contrato Padrão é desenvolvida para que seja um modelo contratual de compra e venda das unidades autônomas. De acordo com Rizzardo:

Como a incorporação envolve um negocio complexo, não basta uma simples transferência de fração ideal e da futura unidade. Revela-se importante o contrato de construção, pelo qual se estabelecem as relações próprias da construção, fixada a obrigação do incorporador de entregar a unidade já pronta, com todos os elementos reveladores de sua área total e área privativa, ou tamanho, numero de peças ou partes internas, prazo para conclusão, o orçamento e demais dados identificadores e obrigações, devendo tudo já vir contado no memorial descritivo. (RIZZARDO, 2012, p.258).

Na elaboração do contrato são redigidas algumas clausulas que são indispensáveis à compreensão do contrato. Conforme Franco (1991, p. 74): “a minuta do contrato padrão é peça essencial do processo e deveria constar obrigatoriamente do memorial de incorporação, pois os adquirentes precisariam conhecer antecipadamente as clausulas que constarão do futuro contrato”.

Durante a elaboração da minuta de contrato, é necessário que as cláusulas sejam redigidas claramente em seu corpo, visando o melhor esclarecimento da transação que irá ser consumada por este instrumento dentre estas clausulas, conforme Chalhub, existem algumas indispensáveis:

- Cláusula que define e esclarece o imóvel que esta em negociação, tendo a descrição, se possível, idêntica a que aparece na matricula do mesmo, pois nela constam informações detalhadas.

- Cláusula que afirmara o prazo de vigência, podendo ser prorrogado mediante acordo das partes.

- Cláusula informando os valores da negociação, que esclarece o preço global, deixando claro e bem explicado se haverá algum reajuste.

- Cláusula onde constarão os vencimentos de pagamento que foram estipulados entre as partes.

- Cláusula mostrando as obrigações dos envolvidos na negociação, detalhando-as afim que o comprador e vendedor não sejam lesados.

- Cláusula deixará em vista as dotações e recursos financeiros para pagamento das despesas existentes.

- Cláusula que enumerada as hipóteses nas quais o contrato poderá ser alterado, sendo estas as previstas pelo Artigo 61, da Lei 8.666/93.

- Cláusula atestando que os envolvidos terão ciência de que se as obrigações assumidas no contrato não forem cumpridas parcialmente ou totalmente, penalidades previstas na Lei 8.666/93 serão aplicadas.

- Cláusula expondo as informações de rescisão de contrato.

- Cláusula que identificara os direitos, prazos, obrigações, de ambos envolvidos.

- Cláusula onde as partes elegem um foro da cidade localizada o imóvel, que possa julgar quaisquer controvérsias decorrentes desse contrato em questão.

- Cláusulas denotando dos prazos de construção e de entrega do empreendimento com seus prazos de carência. (CHALHUB, 2012).

Além dessas cláusulas fica a cargo do incorporador, que é o responsável pelas informações constantes no minuta de contrato padrão, a inclusão de quaisquer cláusulas desde que estas não entrem em conflito com a Constituição Brasileira e com o Código de Defesa do Consumidor (CHALHUB, 2012).

Existem alguns modelos de contratos disponíveis para uso, porém cada minuta deverá ser elaborada contendo identidade própria, ou seja, sendo um contrato único, sem margem para duplas interpretações (REZENDE, 2013).

* 1. Documentações Emitidas

Para o processo de registro de uma Incorporação seja efetivado, baseando-se em Rezende (2013), é necessário à apresentação e arquivamento de uma série de Certidões Negativas de Débito (CND) atestando a Idoneidade, todos os cartórios são extremamente exigentes quanto a estas certidões, não aceitando nenhuma vencida ou com qualquer pendência sem a devida explicação.

Além das certidões que o incorporador precisa emitir para registrar uma incorporação, ainda se faz necessária a retirada de uma serie de atestados tais como o de Idoneidade Financeira (CHALHUB, 2010).

* + 1. Certidão de Registro do Imóvel

A certidão de Registro do Imóvel é um documento onde se tem toda história do terreno, por assim dizer, todas as informações ficam registradas nas matrículas nos diferentes Cartórios de Registro de Imóveis. Conforme Fioranelli:

A precisão do registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que hão de sustenta-lo. Sem essas bases solidadas, os negócios imobiliários, via de regras vultosas, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos àqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área. (FIORANELLI, 2001, p. 381).

Nas certidões constarão os dados e todo histórico já vivido por aquele imóvel estudado, deixando explicita a sua posse, característica urbana e situação jurídica. Sendo assim, é de extrema importância à emissão dessa certidão, pois assim teremos as informações necessárias para realizar qualquer negócio.

Essa certidão é um documento de domínio público e pode ser retirada por qualquer cidadão desde que este possa apresentar ao cartório de registro o número do registro do imóvel ou o endereço completo do imóvel de interesse (FIORANELLI, 2001).

Todo terreno tem sua incorporação registrada em sua certidão de registro e após a conclusão da construção do empreendimento é emitida uma certidão para cada unidade autônoma, tendo este processo o nome de individualização das unidades autônomas (Lei nº 4.591/64).

* + 1. Certidões Negativas de Impostos Federais, Estaduais e Municipais

A certidão negativa de impostos federais comprova que não há qualquer divida com impostos na união. Sendo valida por 180 dias após emissão, essa certidão só será emitida se não houver débitos, mostrando que há regularidade fiscal e cadastral perante a receita federal. (BRASIL).

Conforme Chalhub (2010), “para ser atestada a regularidade perante a secretaria da Fazenda do Estado, a certidão negativa de impostos estaduais é emitida pela Receita Estadual para pessoas físicas ou jurídicas”. Contando que as pessoas que solicitam a certidão não possuam débitos junto a ela.

E para comprovar que todos os tributos, impostos, foram pagos ao município, é emitida a certidão de impostos municipais onde identifica os tributos pagos em nome do requerente. Podendo ser emitida diretamente na prefeitura local (FIORANELLI, 2001).

Nota-se que todas essas certidões referem-se a débitos perante a União, o Estado e o Município, e dizem respeito ao imóvel, aos donos dos terrenos e ao incorporador. É importante ressaltar que estas certidões têm por base atestar a regularidade do incorporador e do proprietário junto ao órgão regulamentadores.

* + 1. Certidão de Protestos de Ações cíveis, Ações Criminais e Ônus reais

Visando demonstrar a situação jurídico-patrimonial do incorporador e do alienante do terreno, devem ser apresentadas certidões de Protestos e de Distribuição de Ações cíveis e criminais, para que possa ser feita avaliações de risco de aquisição da unidade imobiliária. Para que o terreno seja incorporado é imprescindível a apresentação destas certidões, atestando que não existe nenhum ônus envolvendo o proprietário e o incorporador que possa recair sobre o terreno (CHALHUB, 2010).

Conforme Pereira relata:

A prova de que pode livremente vender, ou de que não sofre embaraços para a alienação e de que não expõe os candidatos a riscos na aquisição, faz-se, quanto ao imóvel, pela demonstração da inexistirem ônus reais sobre ele nem débitos fiscais; quanto as pessoas dos alienantes e do incorporador, com a certidão de quitação fiscal e a negativa de protestos e ações. Quem tem titulo protestado ou esta sendo acionado não tem o patrimônio livre e, pois, não se acha habilitado para mobilizar capitais alheios. A negativa de ações criminais e luxo do legislador ou excesso de cautela (PEREIRA, 1998, p.263).

A certidão de protestos comprova a existência ou não de protestos em nome da pessoa física ou jurídica, sendo imprescindível para compra de imóvel. Para ter em mãos a certidão de protestos basta solicitar em um cartório de distribuição de protestos ou tabelionatos da comarca, com o CNPJ ou CPF e RG da pessoa, física ou jurídica, em destaque (REZENDE, 2011).

As certidões cíveis são retiradas em cartórios distribuidores dos fóruns da cidade, nelas comprovam se existem alguma ação cível contra a pessoa ou empresa em pesquisa. Ações que são de cobrança, de divorcio, de alimentos, dentre outras, sendo a pessoa autora ou parte ré da ação. (FIORANELLI, 2001). Do mesmo modo da certidão cível, a criminal nos fornece informações importantes para andamento e conclusão dos negócios, nesse caso, a aquisição do imóvel. Conforme reforça CHALHUB (2012, p.48): “ações cíveis e criminais, visam, também, atestar a capacidade para contratar, seja do incorporador ou do alienante do terreno”.

Sendo um documento expedido pelo cartório de registro de imóveis, onde está cadastrada a matricula do imóvel, a certidão de ônus é de essencial importância, segundo Franco:

É preciso que o pretendente à aquisição saiba que o simples fato de existir registro não significa que o imóvel esteja livre de ônus, pois a existência de ônus não impede o registro, salvo nos casos que o ônus, por sua natureza, impeça a construção ou a alienação do imóvel, como são os casos de servidão de não edificar, clausula de inalienabilidade etc., ou, ainda, em caso de ato de constrição judicial sobre o imóvel; nestes casos, a incorporação não pode ser registrada (FRANCO, 1991, p. 49).

* + 1. Certidão Negativa de Débito com a Previdência

Para efetuar o registro da Incorporação Imobiliária, o incorporador deverá apresentar para análise e arquivo no Cartório de Registro de Imóveis alguns documentos, dentre eles a Certidão Negativa de Débito Previdenciário, como demostra a Lei 4.591/1964, Art. 32:

“O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:”

”f) certidão negativa de debito para com a previdência social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições”.

Conforme Rezende, a certidão negativa é adquirida conforme as seguintes solicitações:

esta certidão devera ser solicitada perante a AGENCIA DO INSS à qual a cidade está subordinada. Poderá ser solicitada também pela internet, www.dataprev.gov.br, com senha, e sua liberação somente ocorrerá após verificada a Regularidade Fiscal do contribuinte (REZENDE, 2011, p.8).

* + 1. Declaração do prazo de carência

O prazo de carência é o termo dentro do qual se faculta ao incorporador desistir do empreendimento. (art. 34, Lei 4.591/64). “ [...] Trata-se de prazo de arrependimento dentro do qual o incorporador, pode sondar o mercado e renunciar aos seus planos”. (FRANCO; 1886, p. 89).

Nesse diapasão, Rizzardo (2012, p. 355):

[...] A lei confere ao Incorporador o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do registro da incorporação, para que a concretize, ou seja, para que dê inicio às atividades de construção das edificações e/ou venda das unidades autônomas. Uma vez que se celebre o primeiro contrato ou compromisso de compra e venda, ou se contrate o financiamento da obra, não será mais necessário observar esse prazo. A partir daí, pode o Incorporador negociar as demais frações ideais vinculadas às unidades futuras, pelo prazo necessário ao término da obra.

Corroborando com esta ideia, Tutikian (2006, p.98) completa:

Caso o incorporador desista do empreendimento dentro do prazo de carência, apenas terá de restituir aos adquirentes as prestações eventualmente pagas. Mas se o incorporador desistir do empreendimento sem ou fora do prazo de carência, além de ter de restituir as quantias pagas ainda poderá ser condenado a indenizar lucros cessantes e danos emergentes. Caso o incorporador decida utilizar o prazo de carência e desistir do empreendimento, este deverá denunciar a incorporação e comunicar por escrito a todos adquirentes a sua decisão. Assim como deverá averbar a desistência no Registro de Imóveis onde a incorporação imobiliária estiver registrada.

Ao propiciar este direito a lei objetiva a evitar grandes prejuízos, com o tempo de desistência hábil, para que possíveis compradores buscarem outras negociações em um empreendimento que seja realmente edificado.

* + 1. Atestado de Idoneidade Financeira

Objeto que atende a legislação incentivadora auxiliando o direito de moradia, que é um requisito a constar no memorial de incorporação imobiliária. O atestado de idoneidade financeira dar ciência da vida financeira do incorporador, que deve ta acompanhada ao memorial de incorporação (TUTIKIAN, 2006).

Esse atestado deve ser expedido por estabelecimento de crédito que opere no Brasil há mais de 5 (cinco) anos, em duas vias, autenticadas pelo incorporador, reconhecida as firmas (art. 8.° do Dec. 55.815, de 8.3.65).

Trata-se de um documento que não provoca nenhum prejuízo, não obriga o banco, e via de regra figura com atestação meramente graciosa. Não aumenta nem diminui a solvência do incorporador, e nada acrescenta em matéria de segurança para os candidatos á aquisição (PEREIRA, 2014).

A incorporação é um tema que tem diversos estudos e interpretações diferentes isto é mostrado pelo fato das ciências exatas e humanas inúmeras vezes ao longo deste estudo se auxiliarem em busca de uma maior compreensão sobre as minúcias deste tema.

1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A Lei de incorporação esta regulamentada no decreto n 55.815, 8 de março de 1965, a mais de quatro décadas em vigor, mesmo sendo muito antiga, ela ainda é bastante atual abrangendo todas a situações e atendendo a todas situações regulamentadoras, foram necessárias apenas algumas alterações para solucionar problemas específicos que vão aparecendo com o desenvolvimento da nossa sociedade.

Para a produção do trabalho executado foram feitas duas entrevistas estruturadas com profissionais da área, um da iniciativa privada outro do órgão fiscalizador, Cartório de Registro de Imóveis. Com base em suas respostas será verificada a incidência dos fatores por eles informados que geram um maior retrabalho e atrasam o registro de incorporação.

O roteiro para entrevista estruturada foi elaborado a fim de se obter respostas coesas que possam identificar os principais fatores que atrasam o registro de uma incorporação, e encontra-se no apêndice um deste trabalho, após a realização das entrevistas o grupo irá averiguar quais, embasados na opinião e na experiência dos entrevistados, os fatores que mais atrasam uma Incorporação.

Com esta informação o grupo irá verificar a incidência destes fatores nas certidões de registro que possuem empreendimentos incorporados, caso seja possível esse verificação, constantes nos Anexos deste trabalho.

Será analisada com base nas respostas dos entrevistados a incidência em uma mesma certidão de registro de imóvel, todos os fatores detectados como causadores de atraso em uma incorporação, será analisada também a causa primordial dos fatores citados pelos entrevistados como empecilhos ao registro de incorporação descrevendo as causas primordiais.

Para a pesquisa bibliográfica foram utilizadas fontes primárias, livros, e fontes secundárias, artigos acadêmicos, além das leis 4.591 e 10.931 que regulamentam o registro de incorporação e o seu patrimônio de afetação e a NBR 12.721.

1. ANÁLISE DE DADOS E RESULTADOS

Com a análise das respostas obtidas nas entrevistas realizadas com Ewerton Vinicius Souza Morais que é o responsável pelo setor de Incorporação e de LandBank de uma grande empresa de atuação nacional e com Patrícia Mara dos Santos Lessa que é a responsável pela verificação e registro de Incorporação de um cartório de Registro de Imóveis da grande BH, este trabalho espera identificar os principais fatores que atrasam no registro de uma incorporação, sejam eles no próprio processo, na elaboração documental ou de qualquer outra espécie.

As certidões de registro de imóveis também conhecidas como matriculas dos terrenos, nome dado em alusão ao número concedido para cada terreno nos cartórios de registro dos imóveis como matrícula, serão analisadas com base nas informações obtidas durante as entrevistas. Quando uma certidão de registro é retirada nela constam todas as informações averbadas e registradas no terreno registrado sob aquele número de matrícula, sendo assim com todas as informações será possível a verificação de todas as averbações feitas na matrícula até a data da retirada.

4.1 Prazos para registro de Incorporação

Para ambos entrevistados o tempo médio para registro de uma incorporação desde que tudo transcorra dentro da normalidade é de 60 dias, Ewerton Morais ainda define que do momento da aquisição do terreno até o registro de Incorporação o tempo varia entre seis meses a dois anos de acordo com a região onde este terreno esta localizado.

De acordo com Patrícia Mara, em média um processo de incorporação imobiliária dentro da Serventia Imobiliária leva cerca de 60 dias para ser completamente finalizado, considerando o tempo para cumprimento das exigências pelo interessado; retorno da documentação para nova verificação, nova nota devolutiva e registro para o registro da incorporação imobiliária.

O oficial tem o prazo de 15 dias, a contar do ingresso do requerimento no Registro de Imóveis, para apresentar, por escrito, as exigências para efetivar o arquivamento ou registro da incorporação, tanto em matéria de informações como de documentação.

Segundo Patrícia Mara, cerca de 99,99% das incorporações imobiliárias que entram no Cartório estão com erros materiais e formais e são objeto de nota devolutiva. É notável que grande número das incorporações ainda volte com pendências quando são reingressadas na Serventia. Após o fornecimento da nota devolutiva (com a lista de pendências a serem solucionadas pelo Incorporador) o prazo dependerá do retorno com a documentação com ao Cartório.

4.2 Análise das Entrevistas

Foram feitas duas entrevistas para apuração dos fatos que mais interferem em uma incorporação, uma realizada com profissional da iniciativa privada e outra realizada com profissional responsável pela averiguação e registro de incorporações em um Cartório de Registro de Imóveis de um dos municípios que compõe a grande BH.

Nas entrevistas realizadas foi constatado que no processo de Incorporação existem documentos que precisam ser retrabalhados com frequência fato que ocorre pelo não cumprimento de alguma exigência legal ou por erro no cálculo sendo necessária à retificação de toda a documentação registrada baseada neste cálculo ou atualização dos custos constantes no Quadro III da NBR 12.721.

A retificação desses erros de elaboração é possível de se verificar nas certidões de registro de imóvel uma vez que essas retificações ficam averbadas nas mesmas.

4.3 Fatores que interferem no registro de uma incorporação

De acordo com os entrevistados, existem diversas situações que podem atrasar o registro de uma incorporação, desde o não cumprimento das exigências legais na elaboração dos documentos até problemas nos processos na origem do terreno. Um grande problema encontrado para o Registro é a regularização dos envolvidos para obtenção das CND’s (Certidões Negativas de Débitos) necessárias para a incorporação. As CND’s necessárias para o registro da Incorporação estão relacionadas a uma serie de tributos que devem ser quitados junto ao Governo, muitas vezes por desconhecimento sua quitação não é efetuada e a regularização demanda um enorme tempo e esforço.

No ato da compra do terreno é efetuada a análise de aquisição do terreno, como informa Ewerton Morais, se esta análise não é feita corretamente e todos os empecilhos à incorporação resolvidos são levantados para serem registro estes empecilhos se mostram quando se faz necessário a emissão das CNDs.

Um fator levantado por Ewerton Morais como empecilho ao registro é a burocracia que envolve a regulamentação do processo de incorporação, a validade das certidões não é o suficiente para resolução de outras pendências constantes no processo de incorporação, o que faz com que sempre seja necessária a emissão de novas certidões, algumas vezes certidões que eram positivas com efeito negativo, nome dado a certidões onde existem débitos, mas esses débitos já estão negociados e sua quitação em andamento, acordos são perdidos ou novas pendências aparecem tornando o processo para regulamentação ainda mais moroso.

Por outro lado esta burocracia também se faz necessária uma vez que a verificação de todas as pendências envolvendo os participantes de uma incorporação é de suma importância para que seja constatada que nenhum desses ônus irá implicar nas unidades autônomas que serão incorporadas.

Os entrevistados notam que existe um grande despreparo das incorporadoras, despreparo que se dá por conta principalmente da falta de conhecimento dos profissionais envolvidos nesses processos, tanto para a Engenharia civil como no Direto Imobiliário.

Segundo Patrícia Mara, as incorporadoras cometem o erro, constando informações divergentes nos documentos apresentados. Além disso, as incorporadoras não podem divulgar o empreendimento ou mesmo fazer negociações (isso vale também para as chamadas “reservas”) sem que haja o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Conforme Ewerton Morais, o maior despreparo das incorporadoras encontra-se na aquisição de um novo terreno e na ponderação que deve ser feita sobre a situação em que ele se encontra para que possa ser mensurado o tempo necessário para sua regulamentação, aprovação e registro, este atrasado faz com que as incorporadoras percam muito dinheiro e tempo no retrabalho desses processos.

De acordo com Patrícia Mara a falta de preparo dos profissionais é uma maior dificuldade encontrada nos processos de registro de incorporação, muitas vezes não constam os itens necessários nos instrumentais: instituição de condomínio, convenção de condomínio e memorial de incorporação atendendo aos requisitos legais. Geralmente os instrumentais já são apresentados assinados e com as firmas reconhecidas e sempre são objeto de retificações o que ocasiona um retrabalho, tanto para quem elabora quanto para o qualificador do título.

Para que o processo de incorporação seja feito de maneira coesa é necessário que tanto a parte de técnica, que é o cálculo sobre a responsabilidade do Engenheiro, quanto à legislativa, que são as cláusulas que devem constar em todos os instrumentos elaborados para incorporação, devem estar de acordo com o que é regulamentado.

O processo de registro de uma incorporação, de acordo com Ewerton Morais, é muito difícil de ser padronizado e de se definir quais os fatores são os principais para o atraso de uma incorporação, uma vez que apesar de ser um processo regulamentado por uma legislação federal, cada praça possui propriedades e peculiaridades específicas, isso influência tanto nas aprovações feitas pela a iniciativa privada quanto na fiscalização do terreno.

Cada cidade exige uma série de tributos e documentos diferentes para elaboração de certidões processos diversos, a fim de que se esteja regular e sem débitos, por exemplo, para a retirada das CND’s municipais um grande problema encontrado nas propriedades de Belo Horizonte é ter o IPTU (Imposto Territorial Urbano) quitado corretamente, já na cidade de Contagem integrante da região conhecida como Grande BH, este imposto não é cobrado, estando o interessado devidamente regularizado não há dificuldade em emitir a certidão, a emissão não é trabalhosa uma vez que muitas certidões são retiradas pela internet, porém como já dito sua regularização sim é muito complexa.

Segundo Patrícia Mara em regra, as certidões sempre são tratadas a parte e geralmente os despachantes ficam por conta de ir a cada órgão para a expedição desses documentos. Não se pode dizer que há dificuldade na emissão, pois algumas certidões podem ser obtidas por meio eletrônico (pela internet) o que facilita a obtenção, a maior dificuldade está ligada a regularização. Cabe resaltar que dependendo do caso as certidões do terreno para a formação do histórico vintenário podem ser mais dificultosas, já que pode haver 02 ou mais circunscrições anteriores a atual do imóvel.

Dentro das empresas, de acordo com Ewerton Morais, existe a falta de preparo de alguns profissionais, que se da muitas vezes pela falta de conhecimento, pela constante atualização dos processos relacionados à incorporação e à inclusão de novos artigos nas leis relacionadas à incorporação.

Atualmente existem muitos profissionais relacionados à Incorporação, porém poucos são capacitados dentro da engenharia, segundo Ewerton Morais, uma vez que a Incorporação no ponto de vista da Engenharia teve seu grande salto acompanhando o “Boom” da Construção da Civil o que aconteceu nos últimos 10 anos.

Embora toda a incorporação gire em torno das frações ideais, frações estas que são encontradas através da elaboração dos quadros da NBR 12.721 que tem como responsável técnico um engenheiro civil, este tema é muito pouco preparado pelas instituições de ensino, e esta é a principal causa do despreparo desses profissionais no mercado.

4.4 Análise das Certidões de Registros

Para alguns dos fatores citados como de grandes influentes no atraso dos processos de incorporação não possível a verificação na matrícula, pelo fato de não poder se incorporara um empreendimento com algumas certidões positivas, mas outros como o retrabalho na elaboração da documentação é possível uma vez que toda retificação fica averbada no corpo da certidão de registro.

A análise documental será realizada em cima de certidões de registro selecionadas nos cartórios de registro de imóveis em Belo Horizonte, Santa Luzia, Vespasiano e Betim, os dados relevantes para a execução desta análise foram retirados e disponibilizados na tabela a seguir, para efeito de consulta ficam arquivadas todas as matriculas nos anexos deste trabalho.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome do Empreedimento | Certidões | Retificações |
| Ville Esmeralda | R-4 Incorporação - Certidão de Cível positiva e certidão municipal positiva. | AV-6 Retificação da Instituição de Condomínio |
| AV-7 Retificação da Convenção de Condomínio |
| AV-14 Retificação Memorial de Incorporação, Quadros de Vagas |
| Cittá Torre del Greco | - | AV-7 Retificação dos Quadros VI, VII e VIII. |
| Cittá Siena | - | AV-7 Retificação Memorial de Incorporação, Quadro de vagas. |
| Jardim Amarílis | R-6 Certidões Positivas do TJMG e do TRT | - |
| Cittá Sardenha | R-7 Certidão positiva justiça comum | AV-10 Retificação Memorial de Incorporação. |
| Cittá Parma | - | AV-6 Retificação Quadros II e IV-A, Convenção de Condomínio, Memorial de Incorporação, Inst. De Condomínio. |
| AV-1 Retificação da Convenção de Condomínio |
| Cittá Roma | - | - |
| Cittá Capri | R-7 Certidão Cível positiva | AV-11 retificação dos quadros VII e VIII da NBR 12.721. |
| Ville Turquesa | R-4 Incorporação - Certidão de Cível positiva | - |
| Ville Safira | - | AV-15 Retificação da NBR 12.721, substituição dos Quadros I e VIII. |

Fonte: Autores

Dos empreendimentos selecionados apenas um não apresentou, até o momento de retirada da certidão de registro, nenhum tipo de retificação ou foi incorporado com alguma certidão positiva, analisando esta amostra apenas um em cada dez terrenos teve sua incorporação mantida no estado original, como mostra o gráfico a seguir.

**Gráfico Certidões positivas Fonte: Autores**

Com base nas certidões de registro de imóvel retiradas pode-se verificar que considerando a totalidade quatro em cada dez apresentaram retificação em algum dos quadros da NBR sendo que quando esta retificação se da em algum dos 5 primeiros quadros, considerando o Quadros IV-A e IV-B distintamente, estas informações também são retificadas em todos os documentos necessários para a incorporação.

**Fonte: Autores**

Nas certidões analisadas foram encontrados retificações em todos os Quadros, com exceção do IV-B e do V, lembrando apenas que no caso do Quadro III não é preciso informar sua retificação, pois os seus custos tem validade de 3 meses e em todas as retificações da NBR 12.721 se faz necessária a apresentação dele devidamente atualizado quando fora deste prazo para que seja averbadas as retificações, nas certidões de registro analisadas foram retificados nove Quadros o que, considerando que somente quatro certidões de registro de imóveis possuem retificação, faz com que exista uma média de 2,25 Quadros por Certidão de Registro de Imóveis.

**Fonte: Autores**

Existem ainda duas averbações retificando a Instituição de Condomínio, outras duas retificando a Convenção de Condomínio e quatro retificações dos Memoriais de Incorporação, destas averbações apenas uma foi causada pela correção necessária na NBR 12.721, atestando que mesmo com o a verificação do cartório, muitos erros ainda passam despercebidos e são necessárias retificações para correção.

Todos os terrenos que tiveram suas certidões de registro de imóveis verificadas tiveram sua incorporação feita entre 2007 e 2012, a verificação da existência de certidões positivas, que não podem existir para a incorporação de um empreendimento não é possível uma vez que as respostas com as analises dos cartórios não ficam averbadas nas certidões de registro de imóveis.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Incorporação Imobiliária é uma grande engrenagem do sistema construtivo brasileiro, uma vez que possibilita a captação de receitas diversas receitas para a iniciativa privada, uma dessas formas é o registro de incorporação que possibilita a venda de imóveis sem que haja construção, para que o registro fosse efetuado com uma velocidade satisfatória a intenção é a diminuição dos fatores que atrasam este registro.

Conforme relatado neste trabalho um dos principais fatores de atraso no registro é a elaboração falha da documentação e o desconhecimento dos processos relacionados à Incorporação dos empreendimentos, estes fatores seriam erradicados ou pelo menos diminuiriam satisfatoriamente se as instituições de ensino em geral preparassem melhor seus profissionais.

Atualmente pouquíssimas instituições de ensino em Belo Horizonte possuem a matéria incorporação de edifícios em sua grade curricular regular e menos ainda ensinam a elaborar os Quadros da NBR 12.721, quadros esses que são única e exclusivamente elaborados por Engenheiros Civis, dentro do direto imobiliário também a necessidade de profissionais melhor preparados para a incorporação.

Com profissionais melhor preparados os erros nas analises preliminares que são feitas para aquisição de um terreno iriam diminuir, com análises mais elaboradas a verificação da situação de cada um dos envolvidos na incorporação do empreendimento seria mais bem feita e assim pendências, que somente aparecem quando são necessárias as emissões das certidões, poderiam ser melhor trabalhadas.

6 REFERENCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 12.721**: critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios: procedimento. Rio de Janeiro, 2005.

BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 21 de dez. 1964. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 09 abr. 2014.

\_\_\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.864**, de 29 de novembro de 1965. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 de dez. 1965. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l4864.htm>. Acesso em: 09 abr. 2014.

\_\_\_\_\_\_\_. Secretaria da Receita Federal. Disponível em < http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATBHE/NovaBusca/ResultadoPesquisa.aspx?Criteria=certidao+negativa+de+impostos+federais&Escopo=Conteudo&Encoding=&buscar=Buscar>. Acesso em: 18 maio 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2010.

CUNHA, Sérgio Sérvulo da.**Dicionário  compacto do direito**. 4. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

FIORANELLI, Ademar. Direito registral imobiliário. Porto Alegre: Editora Fabris, 2001.

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Incorporações imobiliárias.** 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991.

ISFER, Edson. **Sociedade de propósito específico como instrumento de recuperação de empresas**. Curitiba: UFPR, 2006, 340 p. Tese (Doutorado)- Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2006.

DAU, Carla Saback. **Operações de securitização no mercado imobiliário**. Rio de Janeiro: PUC-RIO, 2013, 70 p. Monografia – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013.

PASSOS, Leandro Rafael. **O registro da incorporação imobiliária: considerações sobre sua importância à luz da Lei n. 4.591/64**. Tijucas, SC: UNIVALI, 2008, 89 p. Monografia - Universidade do Vale do Itajaí, Centro de Educação Tijucas, SC, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: 2014.

RAMOS NETO, Ageu da Costa. **Incorporação imobiliária:**roteiro para avaliação de projetos. Brasília: Lettera, 2002.

REZENDE, Afonso Celso F.; MORETTI, Luiz Geraldo. **Incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos:** prática nos processos. 10. ed. rev. e atual. Campinas, SP: Millennium, 2011.

REZENDE, Afonso Celso F.; FREDERICO, Alencar; MORETTI, Luiz Geraldo. **Incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos:** prática nos processos. 11. ed. rev. e atual. Campinas, SP: Millennium, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária:**com modelos de minutas . 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SOUZA, Roberto de; GUNJI, Hisae; BAÍA, Josaphat Lopes. **Sistema de gestão para empresas de incorporação imobiliária.**São Paulo: O Nome da Rosa, 2004.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **A incorporação imobiliária na efetivação do direito fundamental à moradia**. Porto Alegre: ULBRA, 2006, 189 p. Dissertação (Mestrado)- Universidade Luterana do Brasil, Porto Alegre, 2006.

WENDT, Agnes Tajes. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**: alguns apontamentos. Ijuí, RS: UNIJUI, 2011, 45 p. Monografia – Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Ijuí, RS, 2011.