

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE FORMIGA – UNIFOR-MG**  
**CURSO DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**  
**GABRIEL AUGUSTO GOMES**

**DIRETRIZES PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS**  
**RESIDENCIAIS**

**FORMIGA - MG**  
**2018**

GABRIEL AUGUSTO GOMES

DIRETRIZES PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS  
RESIDENCIAIS

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil do UNIFOR – MG, como requisito para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Esp. Mariana Del Hoyo Sornas.

FORMIGA - MG

2018



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Biblioteca UNIFOR-MG

G633 Gomes, Gabriel Augusto.  
Diretrizes para incorporação imobiliária e empreendimentos  
residenciais / Gabriel Augusto Gomes.– 2018.  
59 f.

Orientadora: Mariana del Hoyo Sornas.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Engenharia Civil) - Centro  
Universitário de Formiga - UNIFOR, Formiga, 2018.

1. Desenvolvimento Econômico. 2. Imóvel. 3. Negócio Imobiliário.  
I. Título.

CDD 690

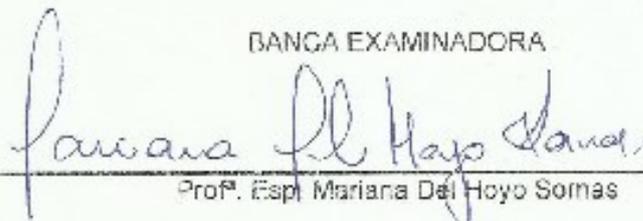
Catalogação elaborada na fonte pela bibliotecária  
Regina Célia Reis Ribeiro – CRB 6-1362

GABRIEL AUGUSTO GOMES

DIRETRIZES PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS  
RESIDENCIAIS

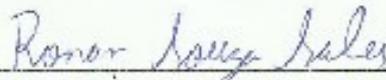
Trabalho de conclusão de curso  
apresentado ao Curso de Engenharia Civil  
do UNIFOR - MG, como requisito para  
obtenção do título de Bacharel em  
Engenharia Civil.  
Orientadora: Prof. Esp. Mariana Del Hoyo  
Somas.

BANCA EXAMINADORA



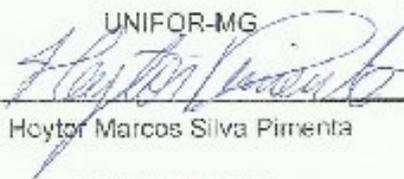
Prof. Esp. Mariana Del Hoyo Somas

UNIFOR-MG



Prof. Dr. Ronan Souza Sales

UNIFOR-MG



Hoytor Marcos Silva Pimenta

Engenheiro Civil

Formiga, 08 de novembro de 2018.

## **AGRADECIMENTOS**

Mais uma meta dos meus planos foi conquistada e não existem palavras para descrever o meu amor pela engenharia, nela tenho convicção que alcançarei o sucesso que almejo, através do meu compromisso, que firmo neste momento com todos aqui citados.

E por isso não poderia deixar de agradecer a Deus, que me proporcionou esta oportunidade e me deu forças para chegar até aqui. Regracio de mesmo modo aos meus pais Antônio e Maria, assim como meu irmão Alex e minha cunhada Stephanie, juntamente a minha namorada Juliana, por sempre estarem me apoiando, incentivando e me mostrando os caminhos quando eu me perdia.

Remerceo aos meus familiares, sogra, cunhado e amigos que me acompanharam nesta trajetória.

Gratifico aos meus mestres e companheiros que estiveram comigo nesta jornada, me proporcionando uma rica aprendizagem, fundamentais para o meu sucesso efetivo e pósterio.

*Não fui eu que lhe ordenei? Seja forte e corajoso! Não se apavore, nem se desanime, pois o Senhor, o seu Deus, estará com você por onde você andar." (Josué 1:9).*

## RESUMO

O presente estudo tem por objetivo analisar e compreender a metodologia para realizar uma Incorporação Imobiliária, através de uma revisão bibliográfica apresentando e pontuando as diretrizes para a realização de um empreendimento imobiliário. Como resultados é possível, ainda, demonstrar a abertura de novos espaços no mercado de trabalho para os profissionais da Engenharia Civil, sendo a Incorporação Imobiliária, um empreendimento relevante para o desenvolvimento social e econômico do país. Logo como conclusão deste estudo, pretende-se pontuar, clara e objetivamente as etapas, isto é efetivar um “passo a passo” de normas, leis e diretrizes que regulamentam a realização de uma Incorporação Imobiliária no Brasil.

Palavras-chave: Desenvolvimento Econômico. Imóvel. Negócio Imobiliário.

## **ABSTRACT**

The objective of this study is to analyze and understand the methodology to carry out a Real Estate Development through a bibliographic review presenting and punctuating the guidelines for the realization of a real estate project. As a result, it is also possible to demonstrate the opening of new spaces in the labor market for Civil Engineering professionals, being the real estate development a relevant enterprise for the social and economic development of the country. As a conclusion from the study, it is intended to clearly and objectively assess the steps, ie to implement a "step by step" of norms, laws and guidelines that regulate the realization of a Real Estate Incorporation in Brazil.

Keywords: Economic Development. Immobile. Real Estate Business

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1- *Check List* de Documentos para Registro de Incorporação Repertório dos Documentos.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

CND - Certidão Negativa de Débitos

CNPJ – Cadastro Nacional De Pessoa Jurídica

EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio

FGV - Fundação Getúlio Vargas

FJP - Fundação João Pinheiro

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PDV - Ponto de Vendas

PIB - Produto Interno Bruto

RI - Registro de Incorporação

RT - Revista Dos Tribunais

SECOVI SP - Sindicato da Habitação

VG - Valor Geral de Vendas

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Objetivo Geral.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Objetivos Específicos.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Definição de Incorporação Imobiliária.....</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>História da Incorporação Imobiliária no Brasil.....</b>	<b>9</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Breves noções do Incorporador e da Incorporação.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3</b>	<b>Regulamentação.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporação.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965 – Lei da Construção Civil</b>	<b>15</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997 – Lei da Alienação Fiduciária.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3.4</b>	<b>Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004 – Lei do Patrimônio de Afetação.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4</b>	<b>O ROTEIRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>17</b>
<b>4.4.1</b>	<b>Novos empreendimentos.....</b>	<b>17</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Projetos e Registro.....</b>	<b>20</b>
<b>4.4.3</b>	<b>Lançamento imobiliário.....</b>	<b>27</b>
<b>4.4.4</b>	<b>Obra.....</b>	<b>28</b>
<b>4.4.5</b>	<b>Entrega da obra e atendimento a clientes.....</b>	<b>29</b>
<b>4.4.6</b>	<b>Pós-obra ou Etapa de manutenção.....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>35</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>36</b>
	<b>ANEXO A – MODELO DE REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO.....</b>	<b>38</b>

<b>ANEXO B – MODELO DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS.....</b>	<b>39</b>
<b>ANEXO C – MODELO DECLARAÇÃO.....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO D – MODELO DECLARAÇÃO GARAGEM.....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO E – MODELO DECLARAÇÃO DO Art. 32, letra “m”, da Lei Federal nº 4.591/64.....</b>	<b>42</b>
<b>ANEXO F – ABNT NBR 12.721 – Informações Preliminares.....</b>	<b>43</b>
<b>ANEXO G – QUADRO I – Cálculo das Áreas dos Pavimentos e da Área Global.....</b>	<b>44</b>
<b>ANEXO H – QUADRO II – Cálculo da Áreas da unidades Autônomas.....</b>	<b>45</b>
<b>ANEXO I – QUADRO III – Avaliação do Custo Global e Unitário de Construção.....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO J – QUADRO IVA – Avaliação do custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do re-rateio de Sub-rogação.....</b>	<b>47</b>
<b>ANEXO K – QUADRO IVB – Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração.....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXO L – QUADRO V – Informações Gerais.....</b>	<b>49</b>
<b>ANEXO M – QUADRO VI – Memorial Descritivo dos Equipamentos.</b>	<b>50</b>
<b>ANEXO N – QUADRO VII – Memorial Descritivo dos acabamentos e Dependências de uso privativo.....</b>	<b>51</b>
<b>ANEXO O – QUADRO VIII – Memorial Descritivo dos Acabamentos – Dependências de uso comum.....</b>	<b>52</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A Incorporação Imobiliária consiste em implantar uma edificação em um terreno com o intuito de vendas das unidades autônomas da mesma, em fase de projeto ou construção, não caracterizando Incorporação Imobiliária a venda após o término da construção.

Segundo afirma Castro Filho (2011), o crescimento da Incorporação Imobiliária aumentou consideravelmente nas últimas décadas, o que acarreta em um mercado de trabalho para o profissional de Engenharia Civil. A relevância tornou-se fundamental para o desenvolvimento socioeconômico do país, gerando renda e emprego para muitas pessoas através das obras que recrutam grande parte da população com pouca qualificação profissional.

Devido ao êxodo rural em 1950, muitos trabalhadores migraram das áreas rurais para os grandes centros, motivados pelo processo de industrialização no campo em busca de melhores condições de vida e emprego. Neste cenário histórico e até a atual conjuntura, o país apresentou e apresenta um expressivo crescimento neste mercado. Hoyler (2014, p. 23) confirma que “no Brasil, a incorporação é a atividade produtiva do mercado imobiliário [...]”

Partindo do pressuposto elucidado, logo surgiu a necessidade de se criar moradias com baixo custo, alocando melhor os recursos e atendendo grupos de amigos e conhecidos que se uniam para realizar a construção de um empreendimento que, muitas das vezes, não era finalizado devido à falta de qualificação e referências, já que naquela época não existia qualquer legislação específica vigente sobre a temática abordada.

Considerando que o déficit habitacional do país tende a crescer em razão do crescimento acelerado da população, uma das soluções é a verticalização das moradias. Neste aspecto, a Incorporação Imobiliária apresenta-se como um nicho de mercado promissor e não muito explorado por profissionais da área, contudo o objetivo deste estudo é esclarecer pontos cruciais da Incorporação e apresentá-las de forma clara e concreta aos profissionais que se interessem pelo tema em análise neste estudo, tornando uma fonte de possíveis consultas e esclarecimentos quanto à execução de um empreendimento.

## **2 OBJETIVOS**

Esse tópico tem por finalidade retratar quais são os objetivos do presente estudo, sendo eles: objetivo geral e objetivos específicos, conforme descritos a seguir.

### **2.1 Objetivo geral**

Pretende-se analisar e compreender a metodologia sobre a Incorporação Imobiliária no Brasil, através de pesquisas bibliográficas.

### **2.2 Objetivos específicos**

- Apresentar aspectos gerais sobre a Incorporação Imobiliária no país, através de pesquisa bibliográfica.
- Expor normas e leis que regulamentam a atividade.
- Apresentar a importância da Incorporação Imobiliária para a economia e crescimento do país.
- Desmistificar a atividade como sendo uma atividade de difícil entendimento.
- Divulgar os benefícios de uma Incorporação bem elaborada para ambas as partes envolvidas.
- Pontuar diretrizes para serem seguidas na Incorporação Imobiliária.

### 3 JUSTIFICATIVA

Este estudo justifica-se pela abertura de novos espaços no mercado de trabalho para os profissionais da Engenharia Civil, sendo a Incorporação Imobiliária, um empreendimento relevante para o desenvolvimento social e econômico do país, com grandes obras e solucionando os problemas de moradia digna à população das áreas urbanas.

Defendendo este mercado, Goldman (2004) cita o permanente desejo do ser humano em possuir melhores condições de moradia e, conseqüentemente, melhores condições de vida. Desta forma, é possível garantir que projetos tecnicamente bem elaborados sejam investimentos seguros a curto, médio e longo prazo.

Segundo pesquisa realizada pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2014, empresas de Edificação e Incorporação foram as responsáveis por 25% de toda a cadeia do setor, ou seja, 37% da produção resultante das empresas. Essa mesma pesquisa também indica a contribuição desse mercado para o aumento dos índices do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro: o valor adicionado pela cadeia produtiva que envolve a construção civil, indústria e comércio de materiais de construção. A indústria de equipamentos e serviços somou R\$314,8 bilhões em 2011, o que representou 8,9% do PIB do Brasil. Números do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostram que, entre 2008 e 2012, enquanto o PIB brasileiro cresceu cerca de 17%, o valor adicionado da construção aumentou quase 26% (GUIA O CICLO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, 2015).

Além de gerar milhares de empregos e contribuir em grande parte para crescimento do PIB do país. Segundo CASTRO FILHO (2011), também colabora com o fator social junto aos programas sociais de habitação, como o “MINHA CASA, MINHA VIDA”, entre outros, contribuindo para o decréscimo do déficit habitacional, que segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), foi de 6.186.503 em 2015 (CBIC,2017)<sup>1</sup>.

Através da realização de uma Incorporação devidamente elaborada e planejada é possível obter êxito no empreendimento mesmo em tempos de crise no

---

<sup>1</sup> CBIC. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>. Acesso em 20 de setembro de 2018

nicho de mercado imobiliário. O empreendimento imobiliário é um dos investimentos mais seguros e rentáveis do país (Goldman, 2004).

Em razão da Incorporação Imobiliária ter se tornado um espaço de trabalho promissor aos Engenheiros Civis , logo percebe-se a viabilidade de explanar e pontuar diretrizes a serem seguidas para que seja possível um exercício profissional competente e bem fundamentado. Por tanto, pretende-se pontuar, clara e objetivamente as etapas, isto é efetivar um “passo a passo” para corroborar com o êxito da Incorporação Imobiliária.

## **4 REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO**

Neste tópico são abordados os principais aspectos conceituais relacionados à Incorporação Imobiliária, relevantes para a elaboração do presente estudo. Por meio do embasamento teórico obtido através de pesquisa em literaturas, trabalhos de conclusão de curso, dissertações de mestrado, teses de doutorado e artigos acadêmicos.

### **4.1 Definição de Incorporação Imobiliária**

“Trata-se da atividade que procura unir pessoas e fundos para construção de edificações divididas em unidades imobiliárias individualizadas e discriminadas, que se destinam à venda, a qual se processa durante a própria construção.”(RIZZARDO, 2018).

A Incorporação Imobiliária é definida juridicamente como o conjunto de atividades exercidas com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (Lei n.º 4.591/64 – Art. 28, § 2º - Lei de Incorporação e Condomínio).

Conforme Pereira (1996) é primordial a caracterização do Incorporador e sua definição de Incorporação para que o empreendimento seja realizado em consonância com os preceitos da Engenharia Civil e conforme o disposto na legislação vigente. Considera-se Incorporador, toda e qualquer pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja sua natureza ou destinação. (BRASIL, Lei n.º 4591/64). Sendo assim ele se torna a figura encarregada pela junção e administração entre todos os agentes que levam a uma edificação adiante (HOYLER, 2014; WISSERNBACH, 2008).

### **4.2 História da Incorporação Imobiliária no Brasil**

Segundo Rizzardo (2018), no Brasil, a partir da Primeira Guerra Mundial houve uma expansão na produção de imóveis com moradias múltiplas. Neste

contexto de mundo pós-guerra, aumentou-se, consideravelmente, a necessidade de construção de edifícios, o que ocasionou no surgimento de profissionais intermediadores, entretanto esses “intermediadores” não possuíam qualificação profissional para dar continuidade às intermediações, o que culminou em problemas como: abandono de obras, aumento dos preços, etc (RIZZARDO, 2018).

Até o ano de 1964, esta atividade não era regulamentada por lei, dando oportunidade para investidores agirem conforme fosse mais promissor para seus próprios interesses, afinal era um ramo lucrativo que atraía especuladores (RAHME, 2018). Em relação aos empreendimentos imobiliários da época supracitada (PEREIRA, 2014), salienta que:

Tratava-se de um dos mais lucrativos negócios, que deixava margem ampla de proveitos, atraiu grande número de interessados. A princípio, as empresas construtoras fizeram destes empreendimentos o lado melhor de seus negócios. Depois, outros profissionais foram se aproximando, e anteriormente qualquer pessoa era incorporador. Com ou sem habilitação técnica, com ou sem idoneidade financeira e moral. Encontrando campo fértil, estimulado pela fome aquisitiva de unidades residenciais e comerciais, o incorporador nadou livremente neste mar sem controle. Muitos fizeram fortuna (PEREIRA, 2014, p. 207).

Ainda conforme Pereira, (2014, p. 207), “[...] o incorporador existiu antes de o direito ter cogitado dele.” De maneira esclarecedora e breve, o autor possui uma definição histórica de como as incorporações, frequentemente, se sucediam antes da legislação específica.

No período antecedente à Lei do Condomínio e Incorporação (Lei 4.591/64), os consumidores de unidades imobiliárias de um futuro condomínio estavam em completo desamparo jurídico, visto que os Tribunais não tinham conhecimento das atividades de uma Incorporação ou sequer imaginavam o ordenamento jurídico e/ou a imposição de qualquer penalidade pela má condução de um negócio deste tipo.

Naquela época os acontecimentos se davam, mais ou menos, da seguinte maneira: um determinado empreendedor procurava um dono de terreno que pudesse abrigar a construção de prédio coletivo, sugerindo o pagamento do imóvel por meio da participação deste último nas vendas das unidades imobiliárias do futuro condomínio edilício. O empreendedor, por sua vez, procurava um construtor, que lhe fornecia o projeto e o custo da

obra a ser edificada, e com base em todos estes dados, colocava as unidades à venda no mercado, praticando preço que pudesse remunerar todos os envolvidos. Instrumentalizado por uma mera "proposta" de compra e venda, e antes de edificar uma parede sequer, passava o empreendedor a captar recursos de seu público-alvo (massa de consumidores). Uma vez vendidas todas as unidades, lavrava-se a competente escritura de transmissão do domínio envolvendo o dono do terreno e os adquirentes que, em muitas das vezes, sequer conheciam o tal empreendedor. Como se vê, sequer no Registro de Imóveis surgia o nome do empreendedor, que era na realidade o verdadeiro incorporador (PEREIRA, 2018, p. 218).

Deste modo, com o passar do tempo e com o mercado imobiliário cada dia mais complexo em termos legais e de qualificação profissional, os procedimentos deste meio demandavam maior planejamento e conhecimento técnico, porque até então não havia nenhum ordenamento referente a abrangência da Incorporação de imóveis (VIEIRA, 2014)<sup>2</sup>.

Sendo assim, com a criação da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporação, os Incorporadores obtiveram um direcionamento dos meios legais de se realizar uma incorporação, profissionalizando atividade a fim.

Conforme Rizzardo (2018), após o advento da Lei das Incorporações, a prática passou a ser regida e todos os envolvidos passaram a ter seu papel definido e responder por suas parcelas de envolvimento, auxiliando para o amadurecimento e segurança da atividade. Contudo, mesmo com as medidas de regulamentação, não foi possível sanar todos os problemas. Para Câmara (2004), o mercado da Incorporação no Brasil sofreu um grande impacto negativo, a decadência da empresa Encol S/A Engenharia, Indústria e Comércio em março de 1999.

A economia e a confiança dos consumidores no ramo foram enfraquecidas, a empresa considerada a maior do país decretou falência deixando mais de 700 obras inacabadas e mais de 40 mil consumidores sem receber seus imóveis, muitos atribuem este acontecimento a má administração, pois seus novos empreendimentos financiavam os anteriores somados a denúncias de desvios das receitas e alta inadimplência (CÂMARA, 2004).

Assim sendo, houve a necessidade de se criar uma nova lei que pudesse recuperar a credibilidade da Incorporação: a Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2004 – Lei do Patrimônio de Afetação. Ainda segundo afirma Câmara (2004), esta lei foi

---

<sup>2</sup> VIEIRA. Disponível em: <http://www.martinezadvocacia.com.br>. Acesso em 20 de setembro de 2018.

primordial para a retomada da confiança dos consumidores e também para fomentar a atividade no nicho de mercado de Incorporação Imobiliária.

A Lei do Patrimônio de Afetação nº 10.931/2004 alterou a Lei do Condomínio e Incorporação nº 4.591/1964, que regula a Incorporação Imobiliária, incluindo nesta, o chamado Patrimônio de Afetação. O regime da afetação propõe, em resumo, preservar os bens e direitos do empreendimento afetado em caso de eventual falência da Incorporadora (VIEIRA, 2014)<sup>3</sup>.

Conforme assinala Vieira (2014), uma vez que os empreendimentos sujeitos ao Regime de Afetação não respondessem pela eventual quebra da Incorporadora, este patrimônio não se misturaria com o do Incorporador. Assim, o patrimônio do empreendimento ficaria assegurado, sendo um dos principais benefícios da Afetação, a proteção do consumidor da unidade autônoma referente a um empreendimento com Patrimônio Afetado. Isto é, mesmo que ocorresse a quebra da Incorporadora, os adquirentes não correriam risco de perder nem o seu imóvel nem o valor investido, pois os mesmos poderiam se reunir e retomar o empreendimento, contratando outra empresa para finalizar o empreendimento ou até mesmo vendê-lo, não sendo necessário esperar o desenrolar de uma ação falimentar.

Esta lei é facultativa, o Incorporador pode ou não aderi-la para a sua Incorporação. Mas não é somente para o consumidor que o regime de afetação abrange com seus benefícios, os Incorporadores também são favorecidos.

Optando o incorporador pela afetação, o empreendimento será beneficiado com o Regime Especial de Tributação previsto na Lei Federal nº 10.931/04, que em seu artigo 4º e seguintes, com a redação da Lei Federal nº 12.844/13, estabelece o percentual de 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ; Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS (VIEIRA, 2014, p. 1).

Consequentemente, submeter o empreendimento de Incorporação a este regime só ocasionaria benefícios às partes envolvidas.

Para Rahme (2018), o setor imobiliário teve seu auge em 2007, quando diversas empresas abriram capitais, colocando vários empreendimentos no mercado.

---

<sup>3</sup> VIEIRA. Disponível em: <http://www.martinezadvocacia.com.br>. Acesso em 20 de setembro de 2018.

A quantidade significativa de empreendimentos do setor foi crescente até 2010 tendo uma pequena desaceleração em 2009, por detrimento da crise econômica, começando a recuar em 2011 e estabilizando-se nos últimos anos. O crescimento acentuado do setor em anos recentes foi alavancado, entre outras razões, por uma demanda reprimida causada pelo investimento abaixo do necessário em infraestrutura e construção nas décadas anteriores, o que gerou um déficit de unidades residenciais (RAHME, 2018).

#### **4.2.1 Breves noções do Incorporador e da Incorporação**

Conforme Castro Filho (2011)<sup>4</sup>, de acordo com a Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações), o Incorporador pode ser uma pessoa física, profissional ou não da área.

O mercado imobiliário está cada dia demandando mais atenção, e as ações desta natureza envolvem cada vez mais profissionalização e entendimento da área de atuação. A organização em estrutura societária tem a capacidade de eliminar a responsabilização pessoal daquele que promove a Incorporação, normalmente quem atua como incorporadora é uma pessoa jurídica organizada sob uma das formas societárias autorizadas em lei (CARIBÉ, 2014).

Portanto, é o incorporador quem vai ao mercado buscar terrenos aptos ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, usualmente, no modelo de condomínio edilício (ou horizontal), estabelecendo com o dono do terreno a forma de aquisição deste bem imóvel (observa-se ser muito comum nos dias de hoje o modelo de permuta por unidades construídas no próprio terreno). Ademais, é ele quem concebe o projeto de edificação, levando-o à aprovação pelas autoridades competentes, providencia o registro dos documentos necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos termos da Lei de Incorporação, empreende diretamente ou por meio de terceiros a venda das unidades e, por fim, constrói ou delega a construção, sob sua supervisão. Natural, ainda, que estabeleça com o agente financiador da obra uma linha de crédito a ser ofertada para futuros adquirentes, em condições preestabelecidas contratualmente (CASTRO FILHO, 2011, p. 1).

Desta forma, é fácil confirmar que o principal motivador da área imobiliária, e por resultante, o principal fornecedor da cadeia produtiva imobiliária é a sociedade

---

<sup>4</sup> CASTRO FILHO. Disponível em: <http://jus.com.br>. Acesso em 15 de setembro de 2018.

empresarial Incorporadora, a qual deve se responsabilizar pessoalmente e prontamente com o consumidor pela entrega da unidade imobiliária, e pela boa qualidade do produto a ser entregue (CARIBÉ, 2014). Na atual conjuntura, o Incorporador pode ser confundido com a figura do construtor, do mesmo modo as empresas incorporadoras já contam com sua própria equipe de vendas, realizando diretamente a comercialização das unidades autônomas (RAHME, 2018).

Conforme salienta Castro Filho (2011), para o desenvolvimento da incorporação não é exigida qualquer qualificação especial e sequer o registro do Incorporador em qualquer órgão de controle de classe, apontando uma grande falha na Legislação vigente. Consequentemente, qualquer pessoa pode aderir a este mercado de alta complexibilidade, e que se torna cada vez mais atrativo para os empreendedores de diversas áreas de atuações, ou seja, pessoas físicas ou jurídicas que nem mesmo conhecem os conceitos básicos ligados ao tema Incorporação Imobiliários (RAHME, 2018). A Incorporação trata-se da captação da poupança popular, assumindo um risco de entrega de um produto que ainda não existe, muitas das vezes, a unidade imobiliária concebida em projeto de construção é aprovada somente perante a Prefeitura local. Embora a Lei 4.591/1964 de Incorporações dispõe em seu art. 32 a necessidade de ser resguardada sob arquivamento, um vasto conjunto de documentações no Cartório de Registro de Imóveis, que, ao menos indique a iniciativa do Incorporador de levar a execução da edificação. Logo, não existe qualquer garantia de que o Incorporador irá, de fato, encaminhar realmente os recursos captados dos consumidores ao desenvolvimento da obra com projeto previamente aprovado. Isto é, a compra de um imóvel realizado em planta por meio do regime de Incorporação não pode ser considerada uma operação totalmente segura. O consumidor deve ter medidas de precauções, especialmente com informações pertinentes acerca da capacidade financeira do Incorporador, se ele costuma respeitar os prazos e entregar a obra com a qualidade prometida (RAHME, 2018; CARIBÉ, 2014).

### **4.3 REGULAMENTAÇÃO**

No Brasil, as principais leis que regulamentam a Incorporação Imobiliária são: a Lei 4.591/1964, Lei 4.864/1965, Lei 9.514/1997 e a Lei 10.931.

Segundo afirma Rizzardo (2018): “antes da Lei 4.591/1964, não existia um ordenamento que tratasse com abrangência a incorporação imobiliária em imóveis.”

Pontuam-se a seguir as principais leis que norteiam o ramo de Incorporação no país, esclarecendo sobre o que se regulamenta em cada uma delas.

#### **4.3.1 Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporação.**

A Lei da Incorporação aborda todos os meios legais de se realizar uma incorporação, protegendo não só o incorporador, mas também o consumidor.

Salienta Pereira (2014), que esta Lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as Incorporações Imobiliárias.

Em 1964, o governo militar determinou a elaboração de um anteprojeto de lei que disciplinasse as incorporações imobiliárias. Através dessa Lei, desejava-se não apenas viabilizar a retomada dos empreendimentos imobiliários, mas também que as relações jurídicas que permeavam esta nova modalidade negocial fossem devidamente disciplinadas, trazendo-se, por conseguinte, ordem ao mercado imobiliário (GHEZZI, 2007, p. 61).

Rahme (2018), menciona que esta lei possui normas que se destinam a regulamentar conjuntamente com as Incorporações Imobiliárias e o condomínio em edificações. Os artigos iniciais que preconizavam sobre o condomínio foram substituídos pelos art. 1.331 a 1.358 do Novo Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02) que entrou em vigor em 2003.

#### **4.3.2 Lei 4.864, de 29 de novembro de 1965 – Lei da Construção Civil.**

De acordo com Pereira (2014), o intuito desta Lei foi para criar medidas de fomento à indústria da construção civil, sem causar prejuízos nas disposições da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964.

Rahme (2018) esclarece que esta lei faz alterações na Lei 4.591/1964 com a pretensão de aprimoramento, fazendo com que tornasse mais viável o negócio de incorporação.

#### **4.3.3 Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997 – Lei da Alienação Fiduciária**

A Lei 9.514/1997 preconiza, dentre outros temas, sobre a Alienação Fiduciária<sup>5</sup>. Ela define em seu artigo 22 a alienação fiduciária como “o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa móvel.” (BRASIL, Lei 9.514, 1997).

De acordo com Martinez (2013), a alienação fiduciária, como garantia imobiliária, gerou maior segurança para ambas as partes (credor e devedor) durante a cessão de crédito imobiliário, este fato atraiu investidores internos e externos, resultando em aumento de crédito imobiliário e a conseqüente redução dos juros, tanto para pessoa física quanto para jurídica.

Avvad (2012), afirma que a alienação fiduciária em garantia de imóveis é o negócio jurídico no qual o devedor possui o objetivo de assegurar a obrigação e “[...] contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel e a posse indireta de coisa imóvel, permanecendo o fiduciante com a posse direta.”

#### **4.3.4 Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2004 – Patrimônio de Afetação**

Segundo a Lei do Patrimônio de Afetação é facultativa, ou seja, o incorporador tem a opção de aderi-la ou não no empreendimento, ele foi criado como forma de garantir que os adquirentes dos imóveis recebam as unidades mesmo que o incorporador venha a falir, como atrativo aos incorporadores ela os proporciona facilidade nas vendas assim como taxas tributárias menores. (RAHME, 2018)

A Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004, dispõe sobre o patrimônio de afetação e veio com intuito de resposta ao questionamento quanto à segurança do

---

<sup>5</sup> **Alienação Fiduciária** é um modelo de garantia de propriedades, móveis ou imóveis, que se baseia na transferência de bens como pagamento de uma dívida, a partir de um acordo firmado entre o credor e o devedor. Disponível em: <https://www.significados.com.br>. Acesso em 15 de setembro de 2018.

negócio da incorporação e a garantia de que as empresas cumpririam com o compromisso de entregarem as obras, estes questionamentos surgiram após o caso Encol.

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (BRASIL, Art. 31, Lei 4.591/65).

Para Rahme (2018), a Lei do Patrimônio de afetação é um mecanismo de blindagem da Incorporação, fazendo com que caso o Incorporador venha a falir o empreendimento da incorporação, ele não se junte a massa falida deste incorporador, dando condições para que os adquirentes condôminos tenham condições de prosseguir com a obra com o intuito de finalizá-la.

#### **4.4 ROTEIRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A finalidade deste tópico é descrever o passo a passo das atividades para a realização de uma Incorporação e os prazos médios de duração de cada etapa.

##### **4.4.1 Novos empreendimentos: reflexões sobre prospecções e formas de investimento**

Neste momento é que se cria a ideia e analisa-se a viabilidade da Incorporação Imobiliária, tanto para captar novos negócios quanto para investir. Os novos empreendimentos funcionam da seguinte forma:

- a) Prospecção de novos negócios:** a prospecção é uma etapa que consiste na captação de novos clientes e/ou negócios; é uma etapa que possui duração prevista, uma vez que ocorre durante todo o desenvolvimento imobiliário e é uma das principais atividades geradoras do negócio, constituindo-se em acompanhamento e monitoramento

contínuo de lançamentos, mercado e concorrência (RAHME, 2018; CARIBÉ, 2014).

Para efetivar a prospecção ou captação de novos empreendimentos, faz-se necessário elucidar a forma como ocorrem os investimentos financeiros (ROCHA, 2006). Neste aspecto, pode-se compreender que a TIR (Taxa Interna de Retorno), é um dos conceitos de finanças mais relevantes para analisar investimentos imobiliários. A taxa TIR representa o retorno que o seu investimento terá. O *Payback* ou Período de Retorno do Investimento é o tempo essencial para que o custo do projeto retorne por meio de geração de caixa do mesmo. Este método de parâmetro serve para avaliação de investimentos da empresa, quanto menor o período para retornar o capital, melhor poderá ser o investimento. VPL - Valor Presente Líquido, é uma ferramenta empregada para calcular o valor de um determinado projeto no presente e desta forma tornando-se possível a avaliação de se realizar ou não o determinado investimento. O VPL resulta na diferença entre todos os fluxos de entrada e fluxos de saída de um determinado projeto (REXPPTS, 2015)<sup>6</sup>.

**b) Prospecção de terrenos:** esta etapa não possui duração definida, pois representa uma busca de ofertas de terrenos, submetida às metas pré-estabelecidas pela diretoria da empresa (RAHME, 2018).

Para Goldman (2004), o sucesso da incorporação depende fortemente da escolha e da compra do terreno.

**c) Pesquisa de Mercado:** esta etapa não possui duração definida, sendo atividade permanente. Após definidas as metas da empresa e quais as regiões e mercados de interesse para implantação de empreendimentos, são realizadas pesquisas de mercado (quantitativa e qualitativa) com a finalidade de levantar informações precisas sobre cada faixa de renda, concorrência, região, nicho de mercado e perfil da população (CARIBÉ, 2014).

---

<sup>6</sup> REXPPTS. Disponível em: <http://rexperts.com>. Acesso em 20 de setembro de 2018.

- d) Estudo de massa e quadro de áreas:** esta etapa funciona de forma estratégica e possui duração reduzida, geralmente o profissional Arquiteto e Urbanista tem o prazo de 5 dias úteis para produzir um estudo de massa e quadro de áreas de um terreno, obedecendo as Diretrizes da Incorporação Imobiliária (RAHME, 2018).
- e) Estudo de Viabilidade Econômica:** possui duração média de 1 a 5 dias. O estudo apresenta o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento e é realizado utilizando alguns dados do quadro II da NBR 12.721 (CARIBÉ, 2014). Os pontos analisados são: determinação de área real privativa, determinação da área equivalente total, composição dos preços das unidades autônomas, cálculo do custo da construção, cálculo do valor das frações ideais, cálculo da área sub-rogada, Cálculo das receitas da incorporação, cálculo das despesas da incorporação, resultado da incorporação e resumo para análise (RAHME, 2018). Goldman (2004), salienta que a prioridade de uma edificação para os investidores não está no tipo de empreendimento a ser edificado e sim no retorno que o mesmo poderá oferecer. E, ainda complementa que este ponto talvez seja a fase mais importante do processo, pois nela será decidido o destino do empreendimento. Sendo um trabalho em conjunto dos profissionais envolvidos diretamente com a incorporação, ou seja, esta etapa é composta por uma equipe multidisciplinar, como por exemplo: Incorporadores, Arquitetos, Engenheiros, Marketing, Corretores e Advogados (GOLDMAN, 2004).
- f) Busca de Financiamento:** Possuindo o prazo de 7 a 20 dias para que seja confirmada a viabilidade econômica do empreendimento, o departamento de finanças procura instituições financeiras a fim de financiar a produção da obra e a possível aquisição dos apartamentos por meio dos clientes (CARIBÉ, 2014).
- g) Negociação e Compra do Terreno:** quando é avaliada a compra de um terreno é assinada uma carta de exclusividade ou intenção de negócio que pode ter validade de 30 a 45 dias em média, nesta etapa ocorre a

apresentação da proposta de pagamento, em dinheiro, permuta ou percentual sobre VGV, assim como comissionamento da corretagem (RAHME, 2018). Goldman (2004), entende como uma compra excelente, quando se escolhe um terreno com as seguintes características: boa localização, boa qualidade de solo para construção e boa vizinhança, em área adequada ao projeto que se pretende empreender com custo do terreno igual ou inferior ao mercado. Já Rahme (2018), defende que o valor do terreno só deve ser considerado ruim ou não após a análise total do empreendimento, pois em alguns casos mesmo com preço de terreno acima do mercado, o empreendimento torna-se viável.

#### 4.4.2 Projetos e Registro

Neste momento já com o terreno adquirido e a incorporação viabilizada, deve-se proceder da seguinte maneira:

- a) **Desenvolvimento de produto:** variando de 90 a 120 dias, é de extrema importância estratégica. É nesta fase que o conceito do produto é refinado junto aos profissionais de Arquitetura e Engenharia, buscando a otimização do projeto, definindo o pavimento, tipo e suas variações, equipamentos e padrão de acabamentos (CARIBÉ, 2014). Goldman (2004) pontua que é de extrema importância o conhecimento do código de obras da região em que será realizado o empreendimento para maximizar a utilização das áreas a serem construídas e das áreas das unidades autônomas e minimizar deficiências do projeto, tanto na questão de legislação quanto nas questões práticas para execução da obra.
- b) **Seleção e contratação de fornecedores:** Para Rahme (2018), esta etapa possui duração de 15 a 30 dias, é crucial para o bom desenvolvimento dos trabalhos, pois devem ser escolhidos profissionais adequados ao padrão do empreendimento e com preços dentro da métrica de pagamentos da empresa.

- c) Aprovações e documentos legais:** é uma fase crítica em que o tempo de duração varia conforme cada região; trata-se de todas as aprovações e registros cartoriais exigidos pelas legislações vigentes que regulamentam o mercado de Incorporação Imobiliária (RAHME, 2018; PILATTI, 2011). Enfatizando sobre a importância de cada documentação jurídica, Goldman (2004), diz que é uma forma de se obter transparência no negócio e prevenção para não ocorrerem surpresas inesperadas ao longo da incorporação ou após a conclusão das obras.
- d) Registro de incorporação (RI):** com duração média de 30 dias para desenvolvimento de material necessário, são montadas três pastas, sendo elas destinadas ao Cartório de Registro de Imóveis, arquivamento da empresa e para obra, levando de 30 a 60 dias para a liberação do Registro de Incorporação, que deverá estar presente em todo material publicitário do empreendimento. Legalmente somente após o RI as vendas são autorizadas (PILATTI, 2011).

Vale ressaltar que esta listagem de documentos é padrão (Quadro 1), seguindo a Lei 4.591/64, assim sendo serão sempre requisitados. Entretanto é fundamental que o Incorporador quando for empreender em um novo local, sendo município, ou estados diferentes, deve verificar juntamente com Cartório de Registro de Imóveis o qual dependerá o seu RI - Registro de Incorporação, quais são os responsáveis locais e as regras a serem seguidas neste local, assim conseguindo com maior facilidade o prazo de emissão do RI. Conforme descreve Caribé (2014), seguem descritos abaixo o repertório dos documentos em ordem de montagem.

Os documentos que acompanham o Requerimento da Incorporação deverão ser apresentados no original, atuados em processo com todas as folhas numeradas e rubricadas, os mesmos determinados na Lei n.º 4.591/64 – Art. 32, § 2º - Lei de Incorporação e Condomínio.

Quadro 1- *Check List* de Documentos para Registro de Incorporação.

<p>01. Requerimento para o Arquivamento e Registo do Memorial (ANEXO A)</p>
<p>Documento dirigido ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis do Estado, em que é solicitado o Registro da Incorporação conforme disposto na Lei Federal 4.591/64 (CARIBÉ, 2014).</p> <p>O requerimento deve ser assinado pelo proprietário do terreno ou seu procurador com poderes pré-determinados com firma reconhecida, apresentando o número de registro e a fundamentação legal, bem como a indicação do edifício ou conjunto de edificações.</p> <p>Para Pilatti (2011), o Incorporador e proprietário do imóvel pessoa jurídica devem constar o Cadastro Nacional De Pessoa Jurídica - CNPJ, o endereço da sede da firma, o contrato social ou outro ato constitutivo, o seu número na Junta Comercial ou no registro competente, o artigo do contrato ou do estatuto social que delega a representação legal, autorização para prática do ato, se exigível, e ata da assembleia geral, que elegeu a diretoria, além de outros documentos indispensáveis para a alienação de bens de pessoa jurídica.</p>
<p>02. Título de Propriedade do Terreno   Escritura do Terreno</p>
<p>A Escritura de terreno normalmente inicia apresentando as partes envolvidas com seus dados completos; nome, endereço e documentos pessoais, depois discorrem sobre as características do terreno, metragem, endereço e os valores atribuídos/pagos pelo mesmo, e ainda confere ao comprador o título de posse, tornando-o novo proprietário (CARIBÉ, 2014).</p> <p>O histórico dos títulos de propriedade abrange seus respectivos registros em seus últimos vinte anos.</p> <p>Com o auxílio do título de propriedade é possível verificar todo o histórico de todos os títulos e atos relativos ao imóvel, tais como: a escritura, os formais de partilha, mandados, as transcrições, as inscrições, os registros, averbações, ônus, cláusulas ou condições de qualquer natureza, é relevante</p>

ter a documentação de todos os proprietários e seus antecessores, com tudo aquilo que lhes disser respeito, como penhoras, arrestos, sequestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, arrendamentos, ou seja, todo e qualquer gravame que venha a incidir sobre o imóvel registrado. Este histórico deverá ser complementado com as certidões vintenárias do imóvel, fornecidas pelo Registro Imobiliário (PILATTI, 2011).

### 03. Certidões Negativas do Proprietário e do Incorporador

Ambas as certidões podem ser obtidas no site da Receita Federal, conferindo a saúde financeira do Incorporador e do proprietário do terreno, desta forma contribuindo para a segurança dos futuros compradores.

Este documento é emitido por qualquer órgão do governo que confirma não haver pendências financeiras ou processuais da pessoa física ou jurídica (CONUBE, 2018)<sup>7</sup>.

### 04. Certidões do Imóvel

CND ou Certidão Negativa de Débitos é um documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis cujo comprova que o objeto (terreno) ou pessoa não detém debito junto aos órgãos públicos, isto é, não possuindo ações de cunho civil, criminal, federal contra objeto (terreno) ou pessoa (PILATTI, 2011; CARIBÉ, 2014).

### 05. Projeto Legal Aprovado

O Projeto Legal é uma soma de plantas apresentadas junto à Prefeitura ou Administração da Cidade para validação conforme as regras e leis de cada estado, cidade e município. Após a aprovação o projeto é devolvido ao Incorporador com o carimbo de aprovação (CARIBÉ, 2014).

<sup>7</sup> CONUBE. Disponível em: <http://conube.com.br>. Acesso em 20 de setembro de 2018.

## 06. Quadro NBR 12.721

Os quadros da NBR 12.721 devem ser preenchidos por profissionais habilitados comumente Engenheiros Civis, que irão descrever o empreendimento e suas frações ideais detalhadamente, assim como o custo da construção de cada unidade autônoma, através do CUB Sinduscon de cada região. Todos os dados compostos nos quadros da NBR 12.721 devem estar de acordo com as informações aprovadas no Projeto Legal (CARIBÉ, 2014).

O Incorporador através do o Engenheiro Civil responsável pela obra faz um relato completo do edifício, deixando qualquer interessado a par do valor do mesmo na época do arquivamento do processo. São constituídos por oito quadros, que fazem a análise de valor (PILATTI, 2011). Ressalta-se que os quadros abaixo descritos estão listados em anexo do presente estudo:

Quadro I - Cálculo das áreas de pavimentos e das áreas globais; (ANEXO F).

Quadro II - Cálculo das unidades autônomas; (ANEXO G).

Quadro III – Avaliação do custo global da construção e do preço por m<sup>2</sup> da construção; (ANEXO H).

Quadro IV – Avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma; (ANEXO I e ANEXO J).

Quadro V – Informações gerais; (ANEXO K).

Quadro VI – Memorial descritivo dos equipamentos; (ANEXO L).

Quadro VII – Memorial descritivo dos acabamentos (dependência de uso privativo); (ANEXO M).

Quadro VIII – Memorial descritivo dos acabamentos (dependência de uso comum). (ANEXO N)

Segundo as normas da ABNT, válidas a partir de 01/01/1993 as nomenclaturas das áreas, entre outras são as seguintes: “[...] área real privativa da unidade autônoma, área real privativa global, área real de uso comum global, área coberta real, área descoberta real, área de construção real, etc.” (PILATTI, 2011, p. 34).

<b>07. Alvará de Construção</b>
Para Caribé (2014), é o documento expedido pela autoridade municipal onde a construção será executada, que permite a execução da obra conforme o projeto de arquitetura aprovado na Prefeitura.
<b>08. Minuta de Contrato Padrão de Vendas</b>
Trata-se de um Contrato de Vendas que o cliente assina no momento da compra de uma unidade autônoma do empreendimento a ser lançado (CARIBÉ, 2014).
<b>09. Minuta de Convenção de Condomínio e Regimento Interno</b>
Convenção de Condomínio é o documento que gerencia a convivência entre os condôminos de um edifício ou o conjunto deles, seja comercial, residencial ou de uso misto, definindo a forma do Regime Interno, documento que trata do uso das áreas comuns do condomínio, podendo ser decidido por assembleias ordinárias e extraordinárias (RAHME, 2018).
<b>10. Declaração das Frações Ideais do Terreno com Unidades Autônomas (ANEXO B)</b>
Nesta declaração são distinguidas todas as unidades autônomas do empreendimento (salas, lojas, apartamentos, etc.) unindo às suas respectivas frações ideais, quer dizer, o seu coeficiente de proporcionalidade, que é calculado no Quadro II da NBR 12721, na coluna 31 (RAHME, 2018).
<b>11. Declaração de Prazo de Carência (ANEXO C)</b>
Constitui-se no prazo que a Incorporadora poderá fazer a “denúncia da Incorporação”, isto é o Incorporador poderá desistir do negócio imobiliário aparado Lei Federal 4.591/64.

Para Pilatti (2011, p. 70) “O prazo de carência é de 180 dias, único e improrrogável, contando da data do registro, devendo também o incorporador estabelecer de forma clara e objetiva as razões que permitirão a desistência do empreendimento.” As razões podem ser dificuldade jurídica e/ou administrativa, circunstâncias técnicas, financeiras ou particulares, aceitação ou receptividade da compra.

Durante o prazo de carência, o registro passa ter caráter transitório e após, tornar-se-á válido.

#### 12. Declaração do número de veículos que podem ser guardados na Garagem (ANEXO D)

São apresentadas as vagas presentes no empreendimento; [...] vagas assessoria à unidade autônoma (vagas vinculadas e não vendidas separadamente à unidade autônoma), vagas como unidades autônomas (que podem ser vendidas avulsas), vagas de estacionamento e vagas com direito de uso (são vagas não vinculadas a nenhuma unidade autônoma e por isso são áreas comuns ao empreendimento). Além disso, cada tipo de vaga deverá ser identificado com o número correspondente ao apresentado no projeto de arquitetura.

#### 13. Declaração (ANEXO E)

Conforme prevê a Guia RI, esta Declaração consiste na documentação que o Incorporador tem do proprietário do terreno constando a autorização para que seja construído o empreendimento.

#### 14. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Conforme a Guia RI, a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica foi instituída na Lei 6.496/77 e se caracteriza pelos direitos e obrigações entre profissionais do Sistema CONFEA/CREA, e contratantes de seus serviços.

Determina a responsabilidade profissional, além de garantir direitos autorais, comprovar existência de um contrato e direito a remuneração. Na Incorporação Imobiliária e para o Memorial de Incorporação, ela aponta o responsável técnico legal pela execução da obra em questão.

- e) **Planejamento de Marketing:** variando de 15 a 20 dias, é feito o desenvolvimento do conceito da marca do empreendimento, criação da campanha, feito o cronograma com planejamento financeiro e de ações de vendas do lançamento (CARIBÉ, 2014).
  
- f) **Desenvolvimento de ponto de vendas (PDV) e decorado:** com duração de 45 a 120 dias, variando de acordo com a complexidade e investimento, comumente executado no terreno da obra, visa ser ponto de referência ao empreendimento, com intuito de alavancar as vendas (RAHME, 2018).
  
- g) **Projetos executivos:** tendo média de 180 dias, são elaborados os projetos executivos das demais disciplinas de projetos necessárias à execução da obra, bem como sua compatibilização (CARIBÉ, 2014).

#### 4.4.3 Lançamento imobiliário

Neste momento já com o registro de incorporação em mãos, é feito o lançamento imobiliário, treinamento de corretores e início das vendas, obedecendo a seguinte ordem cronológica:

- a) **Campanha de marketing e material de vendas:** com média de duração de 45 a 90 dias, é divulgado as peças publicitárias do produto, além de material de vendas que serão utilizados pelos corretores e para distribuição pública (CARIBÉ, 2014).
  
- b) **Convenção de corretores:** este evento é para apresentação do produto para os corretores, também neste evento é entregue o caderno técnico

dos corretores onde estão todas as informações para conhecimento e estudo do produto para o momento da venda (RAHME, 2018).

- c) **Manutenção de Ponto de Vendas (PDV) e Decorado:** o tempo varia de acordo com a vida útil do Ponto de Vendas, variando de 180 dias em até 360 dias. E deve ser mantido com boas condições de uso e com possíveis alterações de layout para melhor atender os clientes, este ambiente deve ser agradável e convidativo para o bom atendimento do possível comprador.
- d) **Análise de Crédito:** etapa que possui um tempo de duração de 1 a 5 dias, e são consultados os dados pessoais dos compradores, tal como, CPF, renda, se possui outros imóveis ou dividas ativas, etc. Esta etapa é de grande valia devido manter a integridade e qualidade da cartela de clientes do Incorporador, evitando os índices de inadimplência elevados.
- e) **Negociação e venda:** depois de aceitas as propostas de negociação com valores e condições de pagamento é assinado o contrato de compra e venda. (CARIBÉ, 2014). Salientando a pesquisa de mercado Goldman (2004) afirma que para a obtenção de uma tabela de vendas compatível com o mercado é fundamental uma pesquisa mercadológica de qualidade.

#### 4.4.4 Obra

Nesta etapa após o tempo de carência e vendas que de acordo com o Art. 33 da Lei 4.591/64, que é de 180 dias, o Art.35 § 3º da Lei 4.591/64 rege que o incorporador tem 5 dias a contar do termino do prazo de carência, para desistir do empreendimento. No caso de não houver denuncia do empreendimento o incorporador tem 60 dias para se iniciar as obras (Art.35, Lei 4.591/64).

- a) **Orçamento de Obra:** Posteriormente as entregas de todos os projetos executivos, é realizado um novo orçamento comprovando o orçamento elaborado para a viabilidade de lançamento da Incorporação. Depois de

aprovado pela diretoria, este documento irá orientar todo o cronograma financeiro da obra até a sua entrega. (CARIBÉ, 2014).

- b) Cronograma de obra:** é realizado o cronograma físico-financeiro da obra com finalidade de garantir prazos contratuais de entrega da obra, controlando assim todos os detalhes de cada tarefa a ser efetuada, assim como os valores a serem gastos ao longo do tempo por elas. (RAHME, 2018; CARIBÉ, 2014).
  
- c) Gestão de qualidade:** possui sua duração por todo o período executivo da obra, consistindo na averiguação sistêmica do atendimento aos padrões de qualidade da empresa (RAHME, 2018).
  
- d) Personalização de unidades:** este tipo de serviço é oferecido pela Incorporadora, geralmente em empreendimentos de médio e alto padrão, consistindo na troca de layouts das plantas e acabamentos com prazos e preços específicos, estes serviços podem ser padronizados em kits ou feitos individualmente e exclusivos para cada cliente (RAHME, 2018).
  
- e) Manual do cliente e do síndico:** normalmente desenvolvido nos últimos 6 meses de obra, em conjunto entre a equipe consolidadora do empreendimento, (equipe de produto, projetos, obra e projetistas), mas ficando sob a gestão da Engenharia a consolidação do material, e tendo como principal objetivo apresentar e informar as técnicas de manutenção, uso e garantias(CARIBÉ, 2014).

#### **4.4.5 Entrega da obra e atendimento aos clientes**

Neste ponto após o término das obras são feitas as ações finais da incorporação, não deixando de ser tão quão importantes quanto as outras, em alguns casos merecem grande atenção, se prossegue da seguinte forma:

- a) Vistoria e entrega das chaves:** cada cliente faz uma visita em sua unidade adquirida com o intuito de conferir a qualidade e adequação do espaço. Caso haja alguma irregularidade ou questionamentos é realizada a coleta de informações do cliente e são prestados os ajustes ou as justificativas necessárias, assim que tudo é ajustado entregam-se as chaves (RAHME, 2018). É importante enfatizar segundo Goldman (2004), que neste momento deve-se ter cuidado e atenção, pois é o momento em que se realiza um sonho do comprador ou investidor, fazendo com que ele satisfeito e fidelizado se torne outro futuro comprador em potencial e atraia parentes e amigos para futuros empreendimentos.
- b) Habite-se:** é emitido através do órgão competente comprovando que o imóvel foi construído de acordo com as exigências estabelecidas pela Prefeitura (RAHME, 2018).
- c) Assembleia de constituição do condomínio:** realiza-se o ato jurídico de constituição da assembleia do condomínio e aprovação da convenção de condomínio e regimento interno, por votação, conforme disposto na Lei 4.591/64 (CARIBÉ, 2014).
- d) Evento de entrega:** é um evento pelo qual é celebrada a entrega do empreendimento aos condôminos. E conseqüentemente é feita a apresentação aos clientes, imprensa, mercado e concorrentes com objetivo de fortalecer a marca da empresa e satisfação do cliente (RAHME, 2018; CARIBÉ, 2014).

#### **4.4.6 Pós-obra ou Etapa de manutenção**

Segundo Pereira (1996), nesta etapa a responsabilidade do incorporador se extingue, quando o condomínio está juridicamente organizado, com expedição de “habite-se”, averbação da construção no registro imobiliário, lavratura dos instrumentos públicos e convenção de condomínio.

- a) Manutenção:** neste ponto, a construtora presta serviço de manutenção e conservação ao empreendimento atendendo patologias e demais necessidades de reparos, contanto que haja um acordo entre as informações, prazos e garantias contidas nos manuais do proprietário e áreas comuns (CARIBÉ, 2014).

## 5 METODOLOGIA

Este estudo caracteriza-se como uma pesquisa bibliográfica, com abordagem quali-quantitativa, de caráter exploratório e descritivo.

Como procedimentos instrumentais, a pesquisa utiliza material bibliográfico que foram examinados e interpretados, para uma verificação do que já foi produzido a respeito do assunto abordado.

No primeiro capítulo é apresentada a introdução do tema proposto.

No segundo e terceiro capítulo é abordando os seguintes aspectos: objetivo geral, objetivos específicos e justificativa.

No quarto capítulo é exposto a contextualização do objeto estudado, descrevendo a história e definição do que é Incorporador e Incorporação, as suas respectivas regulamentações sobre como proceder e se realizar e ser realizada dentro das leis vigentes. Também é apresentado um Roteiro da Incorporação Imobiliária exibindo um *Check List* de documentos que deverão ser entregues no cartório para se realizar uma Incorporação. A fonte de pesquisa com maiores contribuições para este capítulo foram os autores, Pilatti, Rahme, Caribé.

No sexto e sétimo capítulos são apresentados Considerações Gerais e Finais, expondo os principais pontos debatidos através deste estudo.

Nas referências bibliográficas estão listadas as fontes consultadas para elaboração deste estudo.

Já nos anexos são apresentados documentos complementares que foram estudados.

## 6 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Como descrito ao longo deste, a Incorporação Imobiliária advém da venda de unidades autônomas vinculadas à fração ideal, em fase de construção ou anterior a construção, não englobando obras já finalizadas.

Este trabalho busca discorrer sobre o tema ainda pouco conhecido, vale ressaltar a Lei do Patrimônio de Afetação nº 10.931/2004, esta Lei é facultativa e utilizada como diferencial na concorrência de mercado, pois o empreendimento adepto por ela oferece garantias aos compradores.

Porém ainda assim muitos incorporadores não realizam o empreendimento em conformidade com a Lei 4.591/64.

Desta forma, é visto a necessidade de explanar e pontuar todas as documentações necessárias para se realizar a Incorporação em conformidade com a Lei 4.591/64, visto que os profissionais envolvidos como Engenheiros Civis, Arquitetos, Proprietários, Corretores e todas as outras pessoas que possam estar comprometidas estão sujeitas a responderem civil e criminalmente se não estiverem em conformidade com a Lei.

É de extrema importância que a aplicação da Lei 4.591/64 seja empregada, principalmente no seu art. 32 que discorre sobre o arquivamento dos documentos para registro de incorporação. Lei esta, que caso violada, prevê pena aos envolvidos em seu Art. 65. “É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações. PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País”.

E Art. 66 inciso I: “São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

“I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei”.

Pode-se então concluir a grande importância da conscientização de empresários e investidores do ramo, para que possam ter segurança neste ramo tão importante para o mercado brasileiro na área de construção civil, A lei contém

mecanismos que geram segurança tanto para o incorporador quanto aos compradores.

Há de se ter uma importante conscientização de para se coibir práticas que agridam a Lei 4.591, acarretando como previsto no Código Civil Brasileiro em crime contra a economia popular.

Vale ressaltar a importância dos adquirentes optarem por empreendimentos que regem através do patrimônio de afetação, dando grande garantia a ele do investimento feito.

Pode-se ainda para fins adequados de soluções de desentendimento entre as partes contratuais, a opção pela Arbitragem que é regulada no Brasil pela Lei 9.307/96, sendo que para sua escolha basta inserir previamente em contrato ou documentos afins a Cláusula Compromissória da câmara de arbitragem que melhor atender ao assunto.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo demonstrou que o ramo de Incorporação Imobiliária no Brasil é um nicho de mercado pouco explorado por profissionais da Engenharia Civil, mesmo sendo um mercado muito promissor e ainda em ascensão. A Incorporação Imobiliária demanda o seguimento de normas, regras, leis e diretrizes para ser realizado com êxito, por isso este estudo prontificou-se em apresentar as diretrizes, estabelecendo um “passo a passo” para nortear os procedimentos necessários para a efetivação de um empreendimento.

Evidencia-se que a Incorporação Imobiliária é um dos meios de investimentos mais rentáveis e seguros no país, pois através dos estudos de viabilidade pode-se prever o sucesso ou o insucesso do empreendimento para a tomada de decisão de realizá-lo ou não e também definir qual seria o valor de retorno.

Além da rentabilidade econômica, a área de Incorporação Imobiliária possui grande relevância social, afinal ela contribui significativamente para o desenvolvimento social e econômico do país, gerando empregos e trazendo ascensão econômica.

Os empreendimentos também trazem vantagens para os compradores, isto porque os resultados são melhores condições de moradia, sendo facilitada com um custo mais baixo e com dignidade.

Devemos, em uma Incorporação e negócios imobiliários, optar sempre pelo seguimento de diretrizes que servem para apontar o caminho exato para a realização de uma Incorporação Imobiliária, além de seguir as normas, regulamentos, procedimentos jurídicos, bem como as leis que regem o mercado imobiliário.

## REFERÊNCIAS

ABRAINC – **Guia o Ciclo da Incorporação Imobiliária** – 2015. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/estudos/2015/08/18/o-ciclo-da-incorporacao-imobiliaria/>> Acesso em: 10 de março de 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios**. Rio de Janeiro, 2006.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Editora Forense LTDA, 1ª ed. 2012.

BRASIL. Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporação.

BRASIL. Lei 4.864, de 29 de novembro de 1965 – Lei da Construção Civil.

BRASIL. Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997 – Lei da Alienação Fiduciária.

BRASIL. Lei 10.406, de Janeiro de 2002 - Institui o Código Civil.

BRASIL. Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004 – Lei do Patrimônio de Afetação.

BREITBACH, Á.C.M. **Indústria da construção civil - a retomada**. Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/viewFile/2318/2696>> Acesso em: 23 de Abril de 2018.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Falência do Incorporador Imobiliário – O Caso Encol**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris LTDA, 1ª ed. 2004.

CARIBÉ, Carolina. **E-book Introdução á Incorporação Imobiliária**, 2018.

CASTRO FILHO, Hyltom Pinto de. Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2790, 20 fev. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/18539>>. Acesso em: 15 set. 2018.

FJP – **Déficit Habitacional** – 2015. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>> Acesso em: 15 de março de 2018.

FRANÇA- 2017 <<https://www.abrainc.org.br/releases/2017/11/29/abrainc-apresenta-estudo-sobre-importancia-socioeconomica-da-incorporacao-imobiliaria-no-brasil/>> Acesso dia 21 de setembro de 2018.

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

GOLDMAN, Pedrinho. **Introdução ao Planejamento e Controle de Custos na Construção Civil Brasileira**. São Paulo: Editora Pini, 4ª ed. 2005.

HOYLER – 2014. Incorporação Imobiliária e intermediações de interesses em São Paulo. Disponível em <[www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8131/tde.../2014\\_TelmaHoyler\\_VCorr.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8131/tde.../2014_TelmaHoyler_VCorr.pdf)> Acesso em 21 de outubro de 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, **Pesquisa anual da indústria da construção**. Brasil, 2015.

MARTINEZ- 2003. Disponível em <<http://www.martinezadvocacia.com.br/blog/os-beneficios-do-patrimonio-de-afetacao-na-incorporacao-imobiliaria/>> Acesso em 15 de setembro de 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. Rio de Janeiro: Editora Forense LTDA, 10ª ed., 1996.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. Rio de Janeiro: Editora Forense LTDA, 11ª ed. 2014.

PILATTI, Marlou Santos Lima. Manual prático da incorporação imobiliária. Curitiba: Editora Juruá, 4ª ed. 2009.

RAHME, Jamil. **Incorporação de Edifícios**. Belo Horizonte, 2018.

RExperts - 2015. **Conceitos Básicos de Finanças para Análise de Investimentos Imobiliários**. Disponível em: <<http://rexperts.com.br/conceitos-basicos-de-financas/>> Acesso em 21 de setembro de 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro: Editora Forense LTDA, 6ª ed. 2018.

ROCHA, Katia M. C. **Três Ensaios sobre a Metodologia de Apreçamento de Ativos utilizando Opções Reais**. Doutorado em Engenharia Industrial – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - PUC-RIO, Rio de Janeiro, 2006. p. 62-63. Tese.

Significados. Disponível em <<http://www.significados.com.br/alienação-fiduciaria/>> Acesso em 15 de setembro de 2018.

WISSERNBACH - 2008. A cidade e o mercado Imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007. Disponível em <[www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/.../TOMAS\\_CORTEZ\\_WISSENBACH.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/.../TOMAS_CORTEZ_WISSENBACH.pdf)> Acesso em 21 de outubro de 2018.

**ANEXO A – MODELO DE REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE  
INCORPORAÇÃO**

**ILMO. SR. OFICIAL DO XXº CARTÓRIO DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DO ESTADO**

**NOME DA EMPRESA SOLICITANTE**, com sede em \_\_\_\_\_ representada neste ato por seu procurador: **NOME DO PROCURADOR**, **CIDADANIA**, **ESTADO CIVIL**, **PROFISSÃO**, portador da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-X SSP/SP**, inscrito no CPF sob nº **XXX.XXX.XXX-XX**, conforme procuração em anexo, na qualidade de **INCORPORADORA** do CONDOMÍNIO "**NOME DO CONDOMÍNIO**", a ser construído em terreno localizado na \_\_\_\_\_, vem, respeitosamente, à presença de V.Sa. para requerer se digne determinar o **REGISTRO da INCORPORAÇÃO** do referido empreendimento composto por **X ( )** unidades autônomas, ali promovendo as averbações que se fizerem necessárias, face ao que dispõe a Lei Federal 4.591/64.

Para tanto, com o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, junta a requerente a documentação exigida por lei e aplicável a esta incorporação, para ser arquivada nesta Serventia.

Termos em que,  
P. Deferimento.

**CIDADE, DIA de MÊS de ANO.**

---

**NOME DA INCORPORADORA**

Fonte: CARIBÉ, 2018.

## ANEXO B – MODELO DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS

**DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS QUE A ELAS CORRESPONDERÃO**

**Art. 32, letra "i", da Lei Federal nº 4.501/64**

**NOME DA EMPRESA SOLICITANTE**, com sede em \_\_\_\_\_ representada neste ato por seu procurador: **NOME DO PROCURADOR**, **CIDADANIA**, **ESTADO CIVIL**, **PROFISSÃO**, portador da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-X SSP/SP**, inscrito no CPF sob nº **XXX.XXX.XXX-XX**, conforme procuração em anexo, na qualidade de **INCORPORADORA** do CONDOMÍNIO "**NOME DO CONDOMÍNIO**", a ser construído em terreno localizado na \_\_\_\_\_, **DECLARA**, com vistas ao disposto no Art. 32, letra "i", da Lei Federal nº 4.501, de 16/12/1964, que as frações ideais a que se refere este item, estão mencionadas no quadro abaixo:

<i>LOCALIZAÇÃO</i>	<i>UNIDADES:</i>	<i>FRAÇÃO IDEAL</i>
<i>TÉRREO</i>		
<i>TÉRREO</i>		
<i>1º PAVIMENTO</i>		
<i>1º PAVIMENTO</i>		
<i>2º PAVIMENTO</i>		
<i>2º PAVIMENTO</i>		
<i>3º PAVIMENTO</i>		
<i>3º PAVIMENTO</i>		

**CIDADE, DIA de MÊS de ANO.**

---

**NOME DA INCORPORADORA**

Fonte: CARIBÉ, 2018.

**ANEXO C – MODELO DECLARAÇÃO****DECLARAÇÃO**

**Art. 32, letra "n", da Lei Federal nº 4.591/1964**

**PRAZO DE CARÊNCIA**

**NOME DA EMPRESA SOLICITANTE**, com sede em \_\_\_\_\_ representada neste ato por seu procurador: **NOME DO PROCURADOR**, **CIDADANIA, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**, portador da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-X SSP/SP**, inscrito no CPF sob nº **XXX.XXX.XXX-XX**, conforme procuração em anexo, na qualidade de **INCORPORADORA** do CONDOMÍNIO "**NOME DO CONDOMÍNIO**", a ser construído em terreno localizado na \_\_\_\_\_, **F I X A**, para efetivação da mencionada **Incorporação Imobiliária**, o **PRAZO DE CARÊNCIA** de **180 (cento e oitenta) dias**, dentro do qual poderá desistir do empreendimento, em qualquer uma das seguintes hipóteses:

(a) - se não obtiver a venda ou promessa de venda de, pelo menos, **50% (cinquenta por cento)** das unidades integrantes do Condomínio projetado; e/ou

(b) - se não conseguir, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento.

**CIDADE, DIA de MÊS de ANO.**

---

**NOME DA INCORPORADORA**

Fonte: CARIBÉ, 2018.

**ANEXO D – MODELO DECLARAÇÃO GARAGEM****DECLARAÇÃO – GARAGEM**

**Art. 32, letra "p", da Lei Federal nº 4.591/64**

**NOME DA EMPRESA SOLICITANTE**, com sede em \_\_\_\_\_ representada neste ato por seu procurador: **NOME DO PROCURADOR**, **CIDADANIA**, **ESTADO CIVIL**, **PROFISSÃO**, portador da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-X SSP/SP**, inscrito no CPF sob nº **XXX.XXX.XXX-XX**, conforme procuração em anexo, na qualidade de **INCORPORADORA** do CONDOMÍNIO **“NOME DO CONDOMÍNIO”**, a ser construído em terreno localizado na \_\_\_\_\_, **DECLARA**, em cumprimento ao disposto no art. 32, letra "p", da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, que a **GARAGEM** do condomínio estará localizada no \_\_\_\_\_, conforme a saber:

**TÉRREO OU SUBSOLO**

Composto por **X** vagas de garagens, descobertas para veículos de passeios de pequeno e médio porte, numeradas de **XX a XX**, sendo vinculadas as unidades autônomas conforme Quadro IV-B de números **XX a XX**.

Sendo que cada uma delas corresponde a um veículo de passeio de pequeno e médio porte, conforme projeto de arquitetura aprovado que fará parte da documentação necessária para o registro do respectivo Memorial de Incorporação.

**CIDADE, DIA de MÊS de ANO.**

---

**NOME DA INCORPORADORA**

Fonte: CARIBÉ, 2018.

**ANEXO E – MODELO DECLARAÇÃO DO Art. 32, letra “m”, da Lei Federal nº  
4.591/64**

**DECLARAÇÃO**

**Art. 32, letra "m", da Lei Federal nº 4.591/64**

**NOME DA EMPRESA SOLICITANTE**, com sede em  
[REDACTED] representada neste ato por seu  
procurador: **NOME DO PROCURADOR**, **CIDADANIA, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**,  
portador da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-X SSP/SP**, inscrito no CPF sob nº  
**XXX.XXX.XXX-XX**, conforme procuração em anexo, na qualidade de **INCORPORADORA**  
do CONDOMÍNIO **“NOME DO CONDOMÍNIO”**, a ser construído em terreno localizado na  
[REDACTED], **DECLARA**, que no presente  
caso não ocorre a hipótese prevista no parágrafo 1º do art. 31 da citada lei.

**CIDADE, DIA de MÊS de ANO.**

---

**NOME DA INCORPORADORA**

Fonte: CARIBÉ, 2018.

## ANEXO F – ABNT NBR 12.721 – Informações Preliminares

<b>NBR 12.721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES</b>						FOLHA Nº	1
<b>1. INCORPORADOR</b>							
1.1	Nome:						
1.2	CNPJ / CPF:						
1.3	Endereço:						
<b>2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS</b>							
2.1	Profissional Resposável Técnico:						
2.2	Número de registro profissional no CREA:						
2.3	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART.):						
2.4	Endereço:						
<b>3. DADOS DO PROJETO / IMÓVEL</b>							
3.1	Nome do Edifício:						
3.2	Local da Construção:						
3.3	Cidade / UF:						
3.4	Designação Projeto-padrão da NBR 12.721 mais semelhante ao imóvel	R		CS		CL	
		CG		CP		CP1Q	
3.5	Quantidade de unidades autônomas:						
3.6	Padrão de Acabamento:						
3.7	Números de Pavimentos:						
3.8	Quantidade de Vagas de estacionamento para Veículos:						
	3.8.1	Vagas de Estacionamento (Unidade Autônoma)					
	3.8.2	Vagas de Estacionamento (acessório de Unidade Autônoma)					
	3.8.3	Vagas de Estacionamento (áreas de uso comum)					
3.9	Área do Lote / Terreno:						
3.10	Data de aprovação do projeto arquitetônico:						
3.11	Número do Alvará de aprovação do projeto arquitetônico:						
<b>4. INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS</b>							
Esta é a primeira folha de			folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas				
um total de			conjuntamente				
pelo profissional responsável técnico, incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de							
Imóveis, em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.							
<b>5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS</b>							
OBS: Os Quadros apresentados neste Anexo poderão ser reproduzidos mantendo-se o formato original, sendo vedada a alteração da numeração de quadros e colunas, designações e especificações.							



## ANEXO H – QUADRO II – Cálculo da Áreas da unidades Autônomas

QUADRO II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38												FOLHA Nº	3									
LOCAL DO IMÓVEL:												Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII										
												Total de folhas:										
INCORPORADOR										Profissional Responsável:												
Nome: Assinatura: Data:										Nome: Assinatura: Data:						Registro no CREA:						
Unidade	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										Coeficiente de proporcionalidade	ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DA UNIDADE		QUANTIDADE (número de unidades idênticas)				
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM						ÁREAS DE USO COMUM										
	Coberta Padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS			Área total equivalente em área de custo padrão (24+29)	Coberta Padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS						
		Real	Equivalente	Real (20+21)	Equivalente em área de custo padrão (20+22)		Real	Equivalente	Real (25+26)	Equivalente em área de custo padrão (25+27)				Real	Equivalente	Real (32+33)	Equivalente em área de custo padrão (32+34)		Real (23+28+35)	Equivalente em área de custo padrão (30+36)		
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			
TOTAIS																						
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)												ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total de Coluna 38)										
OBSERVAÇÕES:																						

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

## ANEXO I – QUADRO III – Avaliação do Custo Global e Unitário de Construção

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)								
QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção						Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII		
Local do imóvel						Total de folhas:		
INCORPORADOR						Folha N°	4	
Nome:						Profissional Responsável:		
Assinatura:						Assinatura:		
Data:						Data: Registro no CREA:		
INFORMAÇÕES GERAIS	1. Projeto-padrão (Lei 4.591, Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada							
	CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
	Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equivalente total do projeto-padrão adotado	Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
					Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de empregados
	2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico:							
	3. Custo Unitário Básico para o mês de: R\$ por m <sup>2</sup>							
	4. Áreas Globais do Prédio Projetado							
		4.1 Área Real Privativa, Global (QI, E5)			m <sup>2</sup>		%	
		4.2 Área Real de Uso Comum, Global (QI, E10 + E15)			m <sup>2</sup>		%	
		4.3 Área Real, Global (QI, E17)			m <sup>2</sup>		%	
	4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI, E6)			m <sup>2</sup>		%		
	4.5 Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, E11 + E16)			m <sup>2</sup>		%		
	4.6 Área Equivalente* Global (QI, E18)			m <sup>2</sup>		%		
* obs: áreas equivalentes em área de custo padrão								
AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO CUSTO POR m <sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO	5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3))						R\$	
	5.1 Composição do Custo Global básico da Edificação							
		5.1.1 Custo básico de Materiais e outros (5. X % Mat. do CUB inf. em 3.)			R\$		%	
		5.1.2 Custo básico de Mão-de-Obra (5. X % Mão-de-Obra do CUB inf. em 3.)			R\$		%	
	6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão							
		6.1 Fundações					R\$	
		6.2 Elevador(es)					R\$	
		6.3 Equipamentos e Instalações, tais como:						
		6.3.1 Fogões					R\$	
		6.3.2 Aquecedores					R\$	
		6.3.3 Bombas de Recalque					R\$	
		6.3.4 Incineração					R\$	
		6.3.5 Ar condicionado					R\$	
		6.3.6 Calefação					R\$	
	6.3.7 Ventilação e Exaustão					R\$		
	6.3.8 Outros (Discriminar)					R\$		
	6.4 "Playground"					R\$		
	6.5 Obras e Serviços Complementares:							
	6.5.1 Urbanização					R\$		
	6.5.2 Recreação (Piscinas, Campos de Esporte)					R\$		
	6.5.3 Ajardinamento					R\$		
	6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio					R\$		
	6.5.5 Outros					R\$		
	6.6 Outros Serviços (Discriminar)					R\$		
	7. 1° Subtotal					R\$		
	8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais:					R\$		
	9. Projetos:							
	9.1 Projetos Arquitetônicos					R\$		
	9.2 Projeto Estrutural					R\$		
	9.3 Projeto de Instalações					R\$		
	9.4 Projetos Especiais					R\$		
	10. 2° Subtotal					R\$		
	11. Remuneração do Construtor					R\$		
	12. Remuneração do Incorporador					R\$		
	13. Custo Global da Construção					R\$		
	14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total / área equivalente (13) / (4.6)]					R\$ / m <sup>2</sup>		

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

**ANEXO J – QUADRO IVA – Avaliação do custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do re-rateio de Sub-  
rogação**

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)													
QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Cosntrução de cada Unidade Autônoma e cálculo do rerrateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52											Folha N° 5		
LOCAL DO IMÓVEL:											Adotar numeração seguida Total de folhas:		
INCORPORADOR							Profissional Responsável:						
Nome: Assinatura: Data:							Nome: Assinatura: Data: Registro no CREA:						
Designação da unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Rerrateio do custo (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)							Quantidade (número de unidades idênticas)		
	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	CUSTO	Coefficiente de proporcionalidade (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de proporcionalidade (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de rateio de construção total (rerrateio do coeficiente de proporcionalidade e: Incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (rerrateio das áreas equivalentes em área de custo: Área Própria + quota da Área Sub-rogada)	Custo de Construção total (rerrateio do custo)	Custo da sub-rogação suportado por cada unidade	Área real das unidades sub-rogadas	Quota da área real dada em pagamento do terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da edificação)
(QII - 19)	(QII - 38)	(31 x item 13 QIII)	(QII - 31)	(42)	(43 / $\sum$ 43)	(44 x $\sum$ 40)	(44 x item 13 QIII)	(46 - 41)	(QII - 37)	(44 x $\sum$ 48)			(50 - 51)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
<b>TOTAIS</b>													
<b>OBSERVAÇÃO - INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS:</b>													
1. Para obtenção dos totais das colunas 40 a 42, utiliza-se o número total de unidades idênticas (50).													
2. Para obtenção dos totais das colunas 43 a 47 e 49, utiliza-se o número de unidades que suportam o custo da edificação (52).													
3. Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno e o resultado da coluna 52 for nulo, a(s) linha(s) correspondente(s) deverá(ão) ser nula(s) também nas colunas 43 a 47 e 49.													
4. Para obtenção do total da coluna 48, utiliza-se o número de unidades sub-rogadas (51).													

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

**ANEXO K – QUADRO IVB – Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração**

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)								
QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a G							Folha N° 6	
LOCAL DO IMÓVEL:							Adotar numeração seguida Total de folhas:	
INCORPORADOR				Profissional Responsável:				
Nome:				Nome:				
Assinatura:				Assinatura:				
Data:				Data:				
				Registro no CREA:				
ÁREAS REAIS							QUANTIDADE (número de unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES
Designação da unidade (19)	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (acessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)		
A	B	C	D	E	F	G		
<b>TOTAIS</b>								

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

## ANEXO L – QUADRO V – Informações Gerais

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)	
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS	
	Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
	Total de folhas:
Local do imóvel	Folha N° 7
INCORPORADOR	Profissional Responsável:
Nome:	Nome:
Assinatura:	Assinatura:
Data:	Data:                      Registro no CREA:
<p>a) tipo de edificação (residencial, comercial, misto, garagem, etc.);</p> <p>b) numero de pavimentos;</p> <p>c) número de unidades autônomas por pavimento;</p> <p>d) explicação da numeração das unidades autônomas;</p> <p>e) pavimentos especiais (situação e descrição):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pilotis;</li> <li>- pavimentos de transição;</li> <li>- garagens;</li> <li>- pavimentos comunitários;</li> <li>- outros pavimentos;</li> </ul> <p>f) data da aprovação do projeto e repartição competente;</p> <p>g) outras indicações.</p>	

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

### ANEXO M – QUADRO VI – Memorial Descritivo dos Equipamentos

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)			
QUADRO VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos			Folha N° 8
Local do imóvel:			Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
		Total de folhas:	
INCORPORADOR		Profissional Responsável:	
Nome:		Nome:	
Assinatura:		Assinatura:	
Data:		Registro no CREA:	
EQUIPAMENTOS	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

## ANEXO N – QUADRO VII – Memorial Descritivo dos acabamentos e Dependências de uso privativo

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)				
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (Dependências de uso privativo)			Folha N°	9
Local do imóvel:				Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
		Total de folhas:		
INCORPORADOR		Profissional Responsável:		
Nome:		Nome:		
Assinatura:		Assinatura:		
Data:		Data:		
		Registro no CREA:		
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.

### ANEXO O – QUADRO VIII – Memorial Descritivo dos Acabamentos – Dependências de uso comum

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)				
<b>QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (Dependências de uso comum)</b>			Folha N°	10
Local do imóvel:		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII		
		Total de folhas:		
<b>INCORPORADOR</b>		<b>Profissional Responsável:</b>		
Nome:		Nome:		
Assinatura:		Assinatura:		
Data:		Registro no CREA:		
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS

Fonte: ABNT NBR 12721-2006.