

CAPÍTULO 2

ATIVIDADES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

OBJETIVOS:

- (I) IDENTIFICAR E DEFINIR AS ATIVIDADES DA INCORPORAÇÃO.
- (II) SITUAR AS ATIVIDADES DA INCORPORAÇÃO NO CONTEXTO GERENCIAL.

INTRODUÇÃO

A palavra atividade aparece na definição legal de incorporação imobiliária.

O parágrafo único, do **artigo 28, da Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964 (**Lei dos Condomínios e das Incorporações – LCI**), prescreve:

Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade com intuito de promover e realizar a construção para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (grifo do autor).

A conotação da palavra atividade, no texto da LCI, se relaciona com verbos que sinalizam ações como: viabilizar, produzir e comercializar edificações. Portanto, requer gerência para planejar, organizar, controlar o trabalho, bem como alocar recursos financeiros, materiais e humanos. Isso requer conhecimento em diversas áreas como a Engenharia, a Arquitetura, o Direito concernente aos imóveis, o *Marketing*, a Administração, a Economia, a Contabilidade e a Corretagem.

As tarefas da incorporação estão interrelacionadas em quatro campos:

- O incorporador, no que se refere às estruturas organizacional, produtiva e comercial, que sofrem influências do cliente, da concorrência e da regulação estatal.
- O cliente, no que tange às necessidades, aos desejos e à capacidade financeira.
- A concorrência, no que concerne ao posicionamento no mercado, à marca e à oferta dos produtos.
- O Estado, no que se relaciona com a legalidade administrativa, jurídica e fiscal.

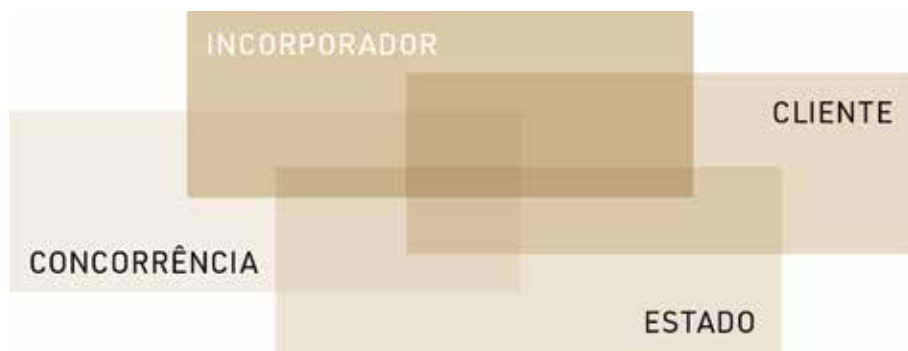


Figura 32: Campos que interligam o incorporador ao cliente, à concorrência e ao Estado

O planejamento e a execução das edificações são difíceis por natureza. E o grau de dificuldade aumenta quando estão sob o regime de incorporação, ou seja, sujeitos aos regramentos estabelecidos pela LCI e outros diplomas legais a ela conexos.

O Capítulo 2 apresenta as 30 atividades mais significativas da incorporação, detalhando as etapas, os requisitos técnicos e legais, e as implicações gerenciais.

A ordem das atividades é sugestiva, ainda que, em média, siga a sequência lógica mais comum. No entanto, para particularizar, cabe considerar a natureza da incorporação, a estrutura organizacional da incorporadora, o regramento municipal e os requisitos de atendimento das concessionárias de serviço público.

2.1 ATIVIDADES DA INCORPORAÇÃO

As atividades da incorporação imobiliária compreendem ações práticas realizadas ao longo do processo, envolvendo ciclo contínuo de planejamento, execução e controle. As mais relevantes são:

2.1.1 Pesquisa de mercado imobiliário

A pesquisa de mercado imobiliário é o processo investigativo que busca compreender o comportamento dos agentes econômicos como incorporadores, construtores, corretores, loteadores, em relação aos consumidores de imóveis.

A pesquisa de mercado imobiliário é ferramenta essencial para subsidiar as escolhas do incorporador quanto à definição de estratégias relacionadas à concepção e ao lançamento das edificações. Ela contribui para decisões mais assertivas e alinhadas às demandas do mercado.

O meio adequado é, primeiramente, a coleta; depois a medição e a quantificação; e, por fim, a correlação e a interpretação qualificada dos dados e das informações obtidos em ambientes físicos ou virtuais, nos quais ocorrem, ou poderão ocorrer, transações de imóveis entre produtores, vendedores e compradores.

Natureza dos dados e das informações: existem dois tipos de pesquisa de mercado que se complementam: a quantitativa e a qualitativa.

Quantitativa:

A análise quantitativa foca em aspectos mensuráveis e tem como principais indicadores:

- Estoque de imóveis: classificado, por segmento de mercado, considerando unidades na fase de lançamento, em construção e pronto para morar.
- Preço da unidade: escalonado por faixa de renda, em valor absoluto (R\$) ou relativo, expresso em R\$/m² de área privativa (de uso exclusivo, limitada pelas portas de acesso).
- Condições de pagamento: tabelas de vendas praticadas, detalhando a entrada ou sinal, as prestações mensais, intermediárias (semestrais) e a parcela final ("chaves").
- Parâmetros de renda familiar: níveis de renda das classes sociais provenientes de vínculos empregatícios e outros benefícios.
- Potencial da demanda: relação entre o desejo de compra e o poder aquisitivo, expresso em quantidade de unidades.

PESQUISA DE MERCADO										CLIENTE: INCORPORADORA MUNDIAL					
POSIÇÃO: UNIDADES LANÇADAS										CIDADE:					
PERÍODO: 2024										SEGMENTO: EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS					
QUARTO(S)	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	SOMATÓRIO	MÉDIA	PARTICIPAÇÃO (%)
1	99	668	57	175	4	52	8	54	30	653	227	1369	3.596,00	299,67	18,11%
2	1917	1027	880	996	804	1103	1544	560	959	727	1115	1053	12.685,00	1057,08	63,90%
3	298	395	315	117	244	507	204	31	286	294	105	250	3.046,00	253,83	15,34%
4	72	64	69	0	0	100	96	0	4	8	0	112	525,00	43,75	2,64%
TOTAIS	2386	2354	1321	1288	1052	1762	1852	645	1279	1682	1447	2784	19.852,00	1654,33	100,00%

Tabela 1 - Modelo de planilha de unidades residenciais lançadas no mercado

Qualitativa:

A pesquisa qualitativa apura ângulos subjetivos e comportamentais, antecipando as tendências das necessidades e desejos dos clientes. Entre os fatores analisados estão:

- Localizações mais demandadas: regiões da cidade, com maior potencial de valorização, por tipo de unidade, com as respectivas justificativas.
- Natureza do imóvel: em construção, sob regime de incorporação ou não; novos (primeiro uso), oriundos de incorporação ou não; usados, por mais de um dono ou inquilino.
- Características do imóvel: área privativa da unidade, variedade e quantidade de cômodos etc.
- Áreas de uso comum: equipamentos de lazer e de serviço.
- Materiais de acabamento e equipamentos: qualidade e quantidade.
- Novas tecnologias: soluções para construção e para automação.
- A pesquisa de mercado pode também abranger subsidiariamente:
 - Os movimentos da concorrência: no que diz respeito aos tipos de produto e às datas de futuros lançamentos.
 - O mercado de locação: aluguéis de determinado tipo de imóvel, com preços em ascensão ou declínio, em região ou bairro, indicando carência (valores mais altos) ou abundância (valores mais baixos).
 - O perfil socioeconômico: segmentação do público-alvo por gênero, faixa etária, classe social, ocupação, escolaridade e outros hábitos de consumo.
 - A percepção da marca: comparação qualitativa entre a marca do incorporador e dos concorrentes.

A análise de mercado, no que tange à coleta e tratamento de dados e de informações, estudo e interpretações, pode ser conduzida e operada pelas equipes de:

- Empresas especializadas.
- Incorporadoras, construtoras e loteadoras.

O objetivo final da pesquisa de mercado é fornecer informações para auxiliar nas decisões do incorporador no tocante à:

- Escolha e localização do terreno: identificação das melhores áreas para aquisição do terreno (bairro, quarteirão, rua), considerando a procura e a valorização imobiliária.
- Definição do produto: determinação do tipo (casas, apartamentos, salas comerciais, lojas), para tender à demanda local.
- Preço e condições de pagamento: definição de valores que viabilizem a incorporação.

- Momento adequado para o lançamento: alinhamento do início das vendas, com a oferta de mercado.

Fontes de dados e de informações

Os dados e as informações podem ser coletados por meio das seguintes fontes:

- Relatórios de pesquisas antecedentes: realizados por órgãos de classe (Sindicatos da Indústria da Construção Civil, Associações de Empresas do Mercado Imobiliário) ou por empresas especializadas.
- Entrevistas: efetuadas com corretores que atuam no mercado imobiliário, especialistas em lançamentos, sob regime de incorporação; compra e venda de imóveis usados ou para locação.
- Dados públicos: disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e congêneres.
- Portais especializados: oferecidos nas páginas da web.
- Eventos do mercado imobiliário: promovidos na forma de lançamentos, palestras de especialistas e feiras imobiliárias.
- Órgãos municipais: consultas ao setor de aprovação de projetos da Prefeitura.
- Mídia especializada: publicações da mídia escrita ou falada.
- Ambiente da incorporadora: corretores, nos pontos de venda; administrador da carteira de recebíveis, no ato do pagamento ou renegociação de parcelas; engenheiros, nas visitas às obras e profissionais da assistência técnica, no atendimento aos chamados para reparos dos defeitos de obra.

Área de influência

A área a ser pesquisada pode abranger:

- O território da cidade: geralmente, essa prática torna-se viável aos órgãos de classe, que contratam empresas especializadas.
- Regiões mais próximas ao terreno, com forte impacto na demanda: habitualmente, inclui bairros vizinhos que compartilham infraestrutura e perfil socioeconômico similar.
- Áreas conectadas: regiões mais distantes, conectadas à área de influência primária por vias de fácil acesso. Nelas pode-se captar público com interesse na futura incorporação.



Figura 33 - A pesquisa de mercado lembra o voo da águia, sondando o terreno para identificar a presa e os predadores concorrentes

2.1.2 Estudo do terreno

O estudo prévio do(s) terreno(s) selecionado(s) para incorporação é o processo que inclui a análise detalhada tanto do(s) terreno(s) adquirido(s) no mercado para lançamento, quanto do(s) pertencente(s) ao estoque do incorporador, selecionado(s) para lançamento(s).

É sobre o terreno que todo o investimento será feito. Portanto, necessário se faz reunir informações confiáveis para as análises e as avaliações legais, urbanísticas, ambientais e do entorno, como a infraestrutura e a vizinhança, além dos aspectos físicos da topografia e do subsolo.

2.1.2.1 Legalidade da propriedade

É na matrícula do imóvel que são registrados os possíveis obstáculos que impedem que o terreno seja próprio para a incorporação. Há que se analisar a titularidade, a existência dos ônus reais de garantia como a penhora, a hipoteca, a alienação fiduciária e a anticrese; e os direitos reais de uso como o usufruto, as servidões prediais e a enfiteuse. É recomendável conhecer melhor cada termo para facilitar a compreensão e a identificação na matrícula do terreno.

A **matrícula** é a ficha numerada, que individualiza e caracteriza o imóvel no registro imobiliário. Nela, são apontados todos os dados e as informações referentes ao imóvel, como as transações e as modificações. Pode ser considerada como a “carteira de identidade do imóvel”.

A **penhora** é a decisão do juiz para expropriar o bem do devedor para pagar a dívida com o credor. O vocábulo penhor origina-se, do latim *pignus*, que significa “garantia”. Existe oficialmente no Brasil desde 1861, com a fundação da Caixa Econômica e o Monte Socorro, por Dom Pedro II (Capítulo 1, Item 1.1.3). O penhor constitui-se no bem móvel oferecido voluntariamente em garantia real.

A **hipoteca** decorre da palavra grega *hippothéke*, designação usada para significar coisa imóvel entregue pelo devedor como garantia de obrigação assumida com o credor. O costume entre os gregos era colocar marco de pedra ou de madeira no terreno para tornar público o ônus do devedor em relação ao credor. Trata-se de direito real de garantia, para assegurar o pagamento de obrigação de empréstimo ou financiamento contratados com o credor. O imóvel permanece no domínio e na posse do proprietário, mas a propriedade pode passar para o credor por motivo de inadimplência.

A **alienação fiduciária**, fruto da criatividade brasileira, é um tipo de propriedade resolúvel, que serve para garantir o pagamento de crédito. O devedor transfere a propriedade do imóvel ao credor. E, caso a dívida não seja paga, a propriedade se consolida em nome do credor. A alienação fiduciária veio para contornar a dificuldade de retomada dos bens garantidos por hipoteca, que exigiam ações judiciais muito demoradas.

A **anticrese** deriva do termo grego *antíkrisis*, onde *antí*, significa “oposto” e *krisis*, o “uso”. Na prática, o credor retém a posse do imóvel do devedor, recebendo os frutos e rendimentos, até a efetivação do resgate da dívida.

O **usufruto** tem origem no latim *usufructus*, união de *usus*, que significa “uso” e *fructus*, “fruto”, “rendimento”. É o direito real de uso sobre a coisa alheia, móveis ou imóveis, atribuído a alguém

(usufrutuário) para que possa usar e fruir de propriedade de outrem. O usufruto fica destacado da propriedade. Assim, a parte que permanece com o nu proprietário (senhorio do bem, detentor do domínio) é conhecida como nua propriedade, ou seja, despida do *usu* e do *fructus*.

As **servidões prediais** representam limitações à propriedade. Segundo o professor Clóvis Beviláqua (1859-1944), jurista brasileiro, “servidões prediais são restrições às faculdades de uso e de gozo que sofre a propriedade em benefício de alguém”. São vários os tipos de direitos às servidões, por exemplo: de trânsito, garantia de acesso à via pública ou de um prédio em relação ao outro; de que o vizinho não construa além de certa altura; de trazer água potável por meio do imóvel vizinho ou de apoiar edificação nas paredes ou muros das construções vizinhas. As servidões aderem aos imóveis, por isso seus contratos de constituição devem ser registrados no Cartório de Registro Imobiliário.

A **enfiteuse** (ou aforamento) é um direito real de uso e fruição perpétuo sobre bem imóvel, alienável e transmissível a herdeiros. A palavra sucede do grego *emfytéfsaos*, que significava “enxerto”, “implantação”. O termo migrou para o latim *emphyteuse*, para designar o instituto de arrendamento público no Império Romano. A finalidade era fixar os camponeses à terra. O enfiteuta podia usar e gozar da terra, pagando um valor anual certo e invariável ao proprietário (foro). No Brasil, ainda é encontrado em alguns terrenos pertencentes à Igreja Católica, na cidade de Tombos, em Minas Gerais; aos sucessores da família real, especificamente em Petrópolis-RJ; à Marinha Brasileira, na região costeira e às margens de rios navegáveis; à Prefeitura do município de Marabá, no Pará; e à União, em terrenos de Barueri, região da Grande São Paulo, onde está localizado o conhecido empreendimento Alphaville.

As restrições citadas podem afetar a viabilidade da incorporação, requerendo soluções jurídicas específicas, anteriormente à aquisição do terreno. Há que serem pesquisados, também, os passivos tributários que, eventualmente recaiam sobre o terreno e o(s) proprietário(s).

Uso do solo e parâmetros de ocupação

A legislação municipal urbanística visa promover o planejamento territorial, a preservação do patrimônio histórico e a proteção do meio ambiente. E o estudo do terreno deve levar em consideração, particularmente, aspectos como o uso do solo, os parâmetros de ocupação e os instrumentos de política urbana.

Uso permitido

Os usos do solo, estabelecidos pelo plano diretor e pela legislação municipal, adequados à incorporação, podem ser classificados em categorias como:

Residencial: abrange habitações unifamiliares (casas individuais) e multifamiliares (prédios e condomínios verticais e horizontais).

Comercial e Serviços: engloba estabelecimentos voltados ao comércio e à prestação de serviços, desde pequenos comércios de bairro até grandes centros comerciais.

Uso Misto: coexistência da função residencial com atividades não residenciais de baixa incomodidade na mesma incorporação.

Parâmetros de ocupação

Os parâmetros urbanísticos definem os limites físicos da ocupação e volumétricos da edificação, sendo os mais importantes:

Afastamentos obrigatórios: representam as distâncias mínimas perpendiculares exigidas entre os planos de fachada da edificação e os respectivos limites frontais, laterais e de fundo dos lotes. Constituem-se em faixas não edificáveis dentro dos lotes.

Taxa de Ocupação: é representada pelo percentual da área do terreno que pode ser ocupada. Deve corresponder à projeção da edificação no plano horizontal sobre o terreno, incluídos na projeção os elementos das fachadas, que se projetam para além do limite do térreo, como brises, jardineiras, marquises, pérgolas, beirais e outros.

Taxa de Ocupação do Subsolo: corresponde ao percentual da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção dos pavimentos de subsolo.

Coeficiente de Aproveitamento: é o número que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima a ser construída. Ele está relacionado ao conceito de potencial construtivo ou cotas distribuídas pelo município, que possibilitam o aumento da área construída ou da quantidade de pavimentos permitidos pelo zoneamento.

Cota de soleira é a referência altimétrica a partir da qual se mede a altura da edificação, fornecida pelo município.

Gabarito e altura máxima: o gabarito corresponde à altura da edificação medida a partir da cota de soleira, desconsiderando-se os pavimentos técnicos, como caixa d'água e casa de máquinas. A cota de coroamento representa a altura máxima da edificação, sendo equivalente à distância máxima entre a cota altimétrica do piso de entrada, da calçada ou da rua, e o teto do pavimento da cobertura ou das construções auxiliares acima do último pavimento.

Taxa de Permeabilidade: corresponde ao percentual do terreno que deve permanecer livre de qualquer impermeabilização e sobre a qual a vegetação deve ser mantida, para permitir a infiltração da água da chuva no solo.

Faixas não edificáveis e faixas de domínio: as faixas não edificáveis correspondem às áreas onde não se pode construir devido às restrições legais relativas ao meio ambiente. As faixas de domínio são destinadas à implantação, expansão ou manutenção de equipamentos públicos como: redes de infraestrutura, linhas de transmissão de energia elétrica, acostamento e canteiros centrais nas rodovias.

Restrições relativas ao patrimônio histórico: constituem-se em setores de preservação histórica, para os quais são impostas restrições às construções ou alterações significativas.

Instrumentos de política urbana

O estudo do terreno deve considerar os instrumentos de política urbana, que podem, pontualmente, flexibilizar restrições, em benefício da incorporação, como:

Outorga Onerosa de Alteração do Uso: permite a alteração do uso definido originalmente para o lote na legislação municipal, mediante pagamento de contrapartida financeira ao município.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: autoriza a construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, ou seja, não oneroso, mediante pagamento de contrapartida financeira ao município. O instrumento permite a ampliação do potencial construtivo atingindo-se limite (coeficiente de aproveitamento máximo).

Direito superficiário: concede a utilização de solo, subsolo ou espaço aéreo de áreas públicas por terceiros, podendo ser concedido pela municipalidade de forma gratuita ou onerosa, e por prazo determinado ou indeterminado.

Transferência do Direito de Construir: admite ao proprietário de um lote, com restrições ao direito de construir, ceder ou vender seu potencial construtivo para o proprietário de outro imóvel.

Infraestrutura e o entorno

O estudo do terreno deve considerar temas além das divisas, ou seja, o contexto urbano e a infraestrutura disponível no entorno, fatores que impactam na viabilidade da incorporação.

- Acessibilidade e sistema viário: classificação hierárquica das vias de acesso, no que se refere às vias expressas, arteriais, coletoras e locais, além da fluidez do tráfego na região.
- Estacionamentos públicos: disponibilidade e quantidade de vagas próximas ao terreno.
- Transporte coletivo: existência de estações de metrô, terminais rodoviários e pontos de ônibus, fundamentais para a mobilidade urbana.
- Redes públicas de infraestrutura: implantadas e projetadas: condições e capacidade de fornecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, gás, iluminação pública e de energia elétrica.
- Serviços urbanos: coleta de lixo, equipamentos públicos como hospitais, escolas, comércio e parques.

Aspectos físicos do terreno

As informações topográficas quanto aos limites, ao tamanho, ao formato, ao posicionamento na quadra e na rua e à inclinação influenciam o aproveitamento do terreno. Esses fatores determinam o projeto arquitetônico quanto à implantação e volumetria da edificação, a acessibilidade e a conexão com as redes de infraestrutura existentes etc.

A investigação geodésica, por meio de sondagens, orientam a elaboração dos projetos para implantação da edificação, definição dos níveis dos pavimentos de garagem, dimensionamento das fundações e eventuais contenções. Indicam também atividades anteriores que tenham provocado a contaminação do solo por descarte impróprio de metais pesados e substâncias químicas.

2.1.3 Processo de desenvolvimento do produto

O processo de desenvolvimento do produto é o conjunto estruturado de atividades voltadas à concepção do produto imobiliário (casas, apartamentos, salas comerciais, lojas), considerando as condições técnicas e de viabilidade comercial. O processo é liderado pelo incorporador e conta com a colaboração de equipe multidisciplinar, composta por: arquitetos, engenheiros de diferentes especialidades (estrutura, instalações, entre outros), consultores técnicos e de mercado, advogados, profissionais de *marketing*, corretores e engenheiros responsáveis pela execução da obra.

A equipe utiliza como base os relatórios de pesquisa de mercado e do estudo do terreno, garantindo que o projeto atenda aos seguintes critérios:

- Normas urbanísticas: parâmetros de uso e ocupação.
- Diretrizes gerais do produto: quantidade de pavimentos e unidades.
- Dimensionamento das áreas privativas e de uso comum: eficiência do produto, estudada a partir do estudo preliminar de arquitetura, conhecido como estudo de massa.

Com base nesses dados, é estruturado o programa de exigências e necessidades do projeto, que será a diretriz para o arquiteto e os demais projetistas.

Finalidade

O processo de desenvolvimento do produto procura consolidar ou reavaliar convicções, na forma de relatórios e de projetos, com as finalidades de:

- Atender às necessidades e desejos dos clientes, em adequação à faixa de renda. É a voz do cliente no processo.
- Encaixar o produto em segmentos com baixa oferta pela concorrência, explorando nichos pouco explorados. É o posicionamento do incorporador quanto às diferenças competitivas.
- Responder às expectativas de custo (orçamento), de prazo (cronograma) e qualidade. É a mão viabilizadora do incorporador no processo.
- Alinhar a concepção do produto com as estratégias de *marketing*, de vendas e de tecnologias construtivas para a execução da obra. É a visão sistêmica do incorporador.

Atributos de qualidade do projeto

O conceito de qualidade, no contexto do desenvolvimento do produto, não se limita à conformidade técnica, mas também pondera o conjunto de atributos ou particularidades, que visem adicionar valor patrimonial à unidade autônoma.

Os principais atributos que os arquitetos e a equipe de desenvolvimento do produto devem observar nos projetos e nas especificações dos materiais e equipamentos são:

- A estética – considera o conjunto de elementos como estilo, cores, formas e proporções que, em harmonia, permite a interpretação do observador para distinguir e destacar o incomum do comum.
- A funcionalidade – diz respeito ao zoneamento e à distribuição racional dos espaços por finalidade, de maneira que os usuários se movimentem com facilidade e racionalidade.
- A segurança – observa as condições de a edificação resistir às forças externas (cargas pontuais, ventos, impactos), de ser dotada de equipamentos de combate a incêndio, de prevenir acidentes dos usuários, dos funcionários do condomínio e da manutenção.
- A ergonomia – relaciona-se com as vivências dos usuários, individuais ou coletivas, integrando-os aos objetos, pontos de instalações e equipamentos, garantindo-lhes, assim, o conforto e a

segurança no uso.

- O conforto ambiental – contempla a boa iluminação, natural ou artificial; a adequada ventilação, natural ou mecânica; e as proteções acústicas.

- A acessibilidade – atende aos requisitos de projeto de arquitetura inclusiva, ao permitir que pessoas ou grupos (crianças, gestantes, pessoas idosas, obesos, pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida) possam, indistintamente, acessar os espaços da edificação.

- A durabilidade – pondera quanto à escolha dos materiais, equipamentos e detalhes construtivos para propiciar a proteção contra os raios ultravioleta, as chuvas e a poluição do ar.

O arquiteto, peça central do processo de desenvolvimento do produto, se encarrega das soluções criativas que conciliam os espaços de uso privativo e os de uso comum, organizando: circulações verticais (elevadores e escadas) e horizontais (corredores), áreas de lazer, garagens e espaços reservados para as operações condominiais etc.

As soluções devem estar integradas às limitações impostas pelas normas técnicas e às propostas dos demais projetistas (cálculo estrutural, instalações etc.), as quais complementam o processo de concepção dos projetos.

Um dos principais desafios do arquiteto é otimizar a proporção entre os somatórios das áreas privativas e o das áreas de uso comum do projeto.

O incorporador sabe que o cliente potencial se interessa, prioritariamente, pelo espaço privativo, onde distribuirá a mobília e passará boa parte do tempo. E, como as pessoas não têm asas, como os pássaros joão de barro e o pica-pau, que chegam voando até os ninhos, dependem das circulações de uso comum.

O resultado financeiro da incorporação é comprometido pelo excesso de áreas de uso comum na edificação, pois provoca aumento desnecessário do custo da obra. Assim, essas áreas devem ser dimensionadas com equilíbrio: o suficiente para oferecer conforto, mas sem desperdício de recursos. E, por mais que o desempenho das receitas com as vendas seja satisfatório, o excesso de custo, decorrente das áreas de uso comum, encarrega-se de devorar o resultado da incorporação. Assim, a engenhosidade do arquiteto na busca pela relação otimizada entre as áreas privativas e de uso comum é fundamental.



Figura 34 - Casas do João-de-Barro e do Pica-Pau

2.1.4. Marketing da incorporação

O *Marketing* é um dos conceitos, muitas vezes, mal compreendido no mundo corporativo. A complexidade decorre de definições correlatas de outros termos associados a esse conceito, tais como: necessidade, desejo, demanda, produto, valor, troca, consumidor, mas também da evolução histórica das mudanças de abordagens ao longo do tempo.

2.1.4.1 Definições correlatas

Necessidade - é o estado de privação, carência percebida, de alguma satisfação básica (alimento, vestuário, moradia, segurança, afeição, estima).

Desejo - é a necessidade moldada pela cultura, ou seja, o desejo humano é constantemente alterado pelas forças e pelas instituições sociais como as igrejas, as escolas, as famílias, os clubes, as empresas e o Estado.

Demanda - é o desejo pelo produto específico apoiado na vontade de comprá-lo, respaldado pelo poder de compra.

Produto - é qualquer coisa que possa ser oferecida a alguém para satisfazer uma necessidade ou desejo.

Valor – é a relação entre os benefícios recebidos e o preço, percebida pelo consumidor.

Troca - é o ato da pessoa adquirir um produto desejado de alguém, oferecendo, em troca, moeda ou outro produto diferente.

Consumidor – é aquele que tem a necessidade ou o desejo, associado ao poder de compra para satisfazê-lo. Assim o processo de troca começa e termina no consumidor.

2.1.4.2 Mudanças conceituais

Entre 1900 e 1920 - foco no produto: os países europeus viveram fase de expansão dos seus mercados, época em que prevaleceu a concepção de que o bom produto se vendia, por si só, o que fez com que as atenções se voltassem para o processo produtivo.

Entre 1920 e 1950 - foco na persuasão: o crescimento da produção trouxe consigo a necessidade de aprimorar os processos de comunicação e de vendas, para dar vazão ao excesso de produção.

Entre 1950 e 1960 – foco nas necessidades do consumidor: a queda de renda das pessoas, em decorrência dos efeitos da Segunda Guerra Mundial sobre os consumidores, fez com que a direção mudasse. Ganhou relevância a identificação das necessidades do consumidor por meio da pesquisa de mercado, mais completa e aprimorada.

Entre 1950 e 1990 – foco na diversidade do conceito: muitos estudiosos passaram a emitir o conceito de *marketing*, a partir da inclusão de ideias variadas. As concepções foram percebidas pelas pessoas como se o *marketing* pudesse ser tudo, o que só contribuiu para dificultar a compreensão do termo.

A partir de 1990 – foco no valor e no relacionamento com o cliente: o conceito de *marketing* ganha musculatura, supera a pluralidade de conceitos, e passa a expressar a ideia de ações voltadas para o valor intrínseco da troca do produto ou de serviços, tomando o relacionamento com os clientes como ponto de apoio.

A partir de 2000 – foco no marketing digital e na experiência do consumidor: a relação com os clientes ganhou o apoio das redes digitais,

ecommerce e plataformas digitais, facilitando a automação e a personalização. O consumidor passou a ter papel mais ativo na relação com as empresas.

Com base nas análises das definições correlatas ao conceito de *Marketing* e nas mudanças históricas trazidas ao texto, é possível agrupar algumas ideias centrais para compreender o vocábulo *Marketing*.

Trata-se do conjunto de ações com a finalidade de:

- Identificar necessidades e desejos dos consumidores.
- Conceber produtos e serviços que adicionem valor para os consumidores.
- Promover os produtos e serviços por meio da comunicação, da exposição e da demonstração, exercendo o poder de persuasão para facilitar a efetivação da troca.
- Reforçar a imagem corporativa da empresa (marca) por meio da qualidade do produto e do relacionamento.

O *marketing* da incorporação apresenta desafios particulares, pois envolve a venda de produto de alto valor, antes ou durante a obra. Portanto, é natural que os consumidores façam indagações quanto:

- À constituição física, ao prazo de entrega e ao padrão de qualidade final da unidade autônoma.
- À qualidade do atendimento pelos empregados da incorporadora.
- Às condições do incorporador para cumprir o contrato.

O incorporador, assim, deve se valer de elementos de comunicação e atendimento que:

- Facilitem a visualização do produto, enquanto “na planta”.
- Treinem a equipe de relacionamento com os consumidores.
- Transmitam o potencial do incorporador em cumprir os compromissos contratados (reforço da marca).
- Atraiam os consumidores para os pontos de venda.
- Facilitem a conversão do trabalho dos corretores em contratos assinados com os compradores.

2.1.4.3 Elementos do *marketing* imobiliário

Os instrumentos de comunicação e promoção podem ser agrupados em três categorias: Publicidade (P), Físicos (F) e Eventos (E). Eles podem ser usados em maior ou menor proporção e intensidade, dependendo do tipo de unidade autônoma oferecida ao mercado. Os mais comuns são:

Publicidade (P)

- Logomarca e a identidade visual da edificação e da incorporadora.
- Placas de sinalização nas proximidades do terreno.
- Pintura do tapume da obra com informações da incorporação e da incorporadora.
- Materiais gráficos e digitais como folhetos, *book*, vídeos promocionais e institucionais.
- Veiculação nas mídias tradicionais (TV, rádio, *outdoor*, jornal, revista).
- Campanhas segmentadas em mídias digitais (Google, Facebook, Instagram).
- Lançamento da incorporação.

Elementos Físicos (F)

- Estande de vendas, no local ou centralizado por região.
- Unidade modelo decorada para experiência visual e tátil.
- Maquetes para visualização do produto.

Eventos (E)

- Lançamento da incorporação.
- Visitas à obra.
- Reuniões e comemorações em datas sugestivas.



Figura 35 - Interior de um estande de vendas com maquete e outros elementos publicitários

2.1.5 Estudo Preliminar de Arquitetura

O estudo preliminar de arquitetura (EP) é a primeira representação gráfica do conceito arquitetônico da edificação. Ele traduz o programa de exigência e de necessidades do projeto, de forma espacial e visual. Mais que a resposta criativa, o EP estabelece os princípios basilares do partido arquitetônico, visando atender às expectativas do incorporador, como:

- Uso da edificação (residencial ou comercial).
- Quantidade de pavimentos e organização espacial.
- Distribuição das áreas privativas e de uso comum, especialmente no pavimento-tipo.
- Disposição das vagas de garagens, acessos de pedestres e veículos.
- Implantação da edificação no terreno, considerando normas urbanísticas, condicionantes ambientais e preservação do patrimônio histórico.
- Composição da fachada, valorizando aspectos estéticos e de identidade arquitetônica.

A elaboração do EP deve seguir as diretrizes estabelecidas na Norma Brasileira (NBR) 13.532/1995, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que normatiza a elaboração de projetos de arquitetura das edificações, garantindo a compatibilização com os demais projetos complementares.

O EP deve ser apresentado de forma clara e objetiva, permitindo a análise crítica do incorporador e dos demais envolvidos no processo. Para isso, utiliza-se um conjunto de representações gráficas, incluindo:

- Plantas baixas dos pavimentos, destacando a setorização dos espaços e a relação entre áreas privativas e comuns.
- Cortes e elevações, ilustrando a volumetria da edificação e as circulações verticais.
- Perspectivas da fachada, permitindo a visualização da identidade arquitetônica.
- Implantação no terreno, demonstrando a relação do edifício com o lote e as vias de acesso.



Figura 36 - Planta do pavimento-tipo de um estudo preliminar de arquitetura.

2.1.5.1 Projetos decorrentes do estudo preliminar de arquitetura

O estudo preliminar de arquitetura (EP) é a base para as fases subsequentes dos demais projetos arquitetônicos: o anteprojeto (AP); o projeto legal (PL), versão apresentada aos setores de análise e de aprovação da municipalidade; o e projeto executivo (PEEx), documento final, necessário para a execução da obra, que inclui especificações de materiais e cujas plantas devem estar perfeitamente compatibilizadas com os projetos técnicos de fundações, cálculo estrutural e instalações.

O EP permite ao incorporador prever, por meio do levantamento da área da obra:

- O custo estimado de construção (R\$), resultado do somatório de todas as áreas do projeto (m^2) multiplicado pelo custo unitário médio de mercado (R\$/ m^2).
- A projeção da receita estimada com as vendas (R\$), resultado do somatório das áreas privativas do projeto (m^2) multiplicado pelo preço unitário estimado de venda (R\$/ m^2).

2.1.6. Estudo de viabilidade econômica e financeira

O estudo de viabilidade econômica e financeira (EVE) é o procedimento adequado para o incorporador calcular e avaliar o resultado da incorporação. Ele torna-se instrumento eficaz de planejamento financeiro, que pode ser elaborado periodicamente, ajustando-se às alterações dos cenários econômicos presente e futuro.

2.1.6.1 Indicadores de resultado

O poder de compra de 100 reais, no início do ano, não corresponde ao mesmo valor, ao final do ano, visto que é corroído pela inflação. Esse fato desqualifica a prática de somar valores em tempos diferentes sem considerar os juros no tempo.

“...as finanças empresariais estão relacionadas ao estudo das relações existentes entre dinheiro, tempo e risco.” (Souza, 2003: 47)

A incorporação projeta movimentos financeiros por longo período, tanto com o custeio (terreno, projetos, obra, corretagem etc.), quanto com as receitas resultantes das vendas (sinal, mensais, intermediárias etc.), o que recomenda que o EVE leve em consideração o valor da moeda no tempo, garantindo, assim, comparações financeiras realistas.

O EVE revela, por meio dos fluxos de entradas e de saídas do caixa da incorporação e do investidor, os indicadores de análise dos critérios de resultado quantitativos e qualitativos.

2.1.6.2 Indicadores quantitativos

A rentabilidade expressa pela(o):

Taxa Interna de Retorno (TIR), que, em resumo, é mesma taxa de des-

conto utilizada em cálculos de matemática financeira e que pode ser comparada com as TIRs de outros negócios, por exemplo, 15 % ao ano.

Valor Presente Líquido (VPL), valor monetário, no tempo presente, de um fluxo líquido de caixa, esperado ou não, tal como R\$154.286.498,00.

A liquidez, demonstrada pelo Tempo de Recuperação do Capital (TRC), conhecido como *Payback Time*, que indica em quanto tempo o capital investido retornará, tal como 33 meses.

2.1.6.3 Indicadores qualitativos

A origem e o montante dos investimentos necessários para cobrir os *déficits* de caixa da incorporação, se ocorrerem, indicando o tempo certo dos aportes por parte do investidor.

Os riscos a que o incorporador será exposto ao longo da incorporação.

2.1.6.4 Momentos da elaboração

O EVE, no início, ou seja, momento da existência dos primeiros dados do custeio e das receitas, é composto por 100% de valores estimados. À medida que a incorporação vai se concretizando, o EVE passa a registrar as parcelas consumadas, até chegar a 100% de valores realizados.

O EVE deve ser elaborado nos seguintes marcos temporais:

- Anteriormente à compra do terreno.
- Na conclusão do orçamento de obra.
- Previamente ao início das vendas.
- Na conclusão da obra.
- Ao final do recebimento de 80% das receitas.



Figura 37 - Sumário de estudo de viabilidade econômica e financeira, elaborado para um empreendimento imobiliário no Mirante do Mussulo, em Luanda, Angola

2.1.7 Constituição da pessoa jurídica

A constituição da pessoa jurídica é o processo administrativo que visa à formalização e à legalização da sociedade empresária junto aos órgãos públicos.

A natureza jurídica mais adequada à incorporação é a Sociedade de Propósito Específico Limitada (SPE), em razão de conferir algumas vantagens como:

- Apartar o patrimônio da SPE de outras empresas ou bens do incorporador.
- Facilitar a concessão de financiamento bancário.

2.1.7.1 Documentos requeridos

A pessoa jurídica é formalizada por meio do contrato social, encaminhado à Junta Comercial do Estado, no qual deve constar, essencialmente: a denominação e a natureza jurídica, a estrutura societária, o ramo de atividade econômica, o capital social, o endereço etc.

2.1.7.2 Indicadores da constituição da pessoa jurídica

A constituição da SPE ocorre, na prática, por meio:

- Do registro do contrato social na Junta Comercial, que dá origem ao Número de Identificação do Registro da Empresa (NIRE).
- Da inscrição numérica no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da Receita Federal (CNPJ).
- Da inscrição numérica na Receita Estadual, que fornece o (IE).



Figura 38 - Elementos de constituição da pessoa jurídica

O **artigo 29, da LCI**, faculta à pessoa física assumir a incorporação. Entretanto, não há caso conhecido pelo autor principalmente em razão das vantagens fiscais concedidas à pessoa jurídica em desfavor da pessoa física.

2.1.8. Contabilidade da incorporação

A contabilidade é a técnica que orienta, segundo meios e regras pre-estabelecidos, os lançamentos (débito e crédito) financeiros ou patrimoniais, além das declarações fiscais de uma sociedade empresária, condomínio, cooperativa, associação, clube etc.

A finalidade da contabilidade é auxiliar na tomada de decisões, por meio da interpretação, da análise e do controle regular das variações das posições temporais passadas. A contabilidade serve também para:

- Indicar o endividamento.
- Projetar pagamentos relativos às operações.
- Informar sobre os custos e receitas provenientes da venda de produtos ou de serviços.

O processo contábil começa pelo balanço de abertura, considerado como “marco zero” dos lançamentos. Ele ocorre logo após o registro do

contrato social da pessoa jurídica, na Junta Comercial, e apenas registra o início dos fatos contábeis, especialmente o capital inicial de cada sócio. Em sequência, a denominação muda para balanço patrimonial, que demonstra, a cada 12 meses os ativos (patrimônio da empresa) e os passivos (dívidas).

2.1.8.1 Regimes tributários

Regimes tributários consistem nos conjuntos de regras que orientam a cobrança de tributos no Brasil, adaptados aos setores agrícola, industrial e de serviço. Eles estão previstos na **Lei nº 5.712**, de 25 de outubro de 1966, conhecida como **Código Tributário**, que institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, estados e municípios.

O elemento central da Lei é o tributo, definido no artigo terceiro, **Código Tributário**:

Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Sob o guarda-chuva do tributo, além de outras espécies, destacam-se para a incorporação os impostos e as contribuições, recolhidos pelas empresas, que se transformam em benefícios para os trabalhadores de baixa renda do setor privado.

O imposto está definido no **artigo 16**, do **Código Tributário**:

Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte.

Os mais familiares são o Imposto de Renda (IR), cobrado pela União; o Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA); e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cobrados pelos municípios.

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) é um tributo federal que incide diretamente sobre o lucro das empresas. Ela foi concebida para financiar a Seguridade Social como a Saúde, a Previdência e a Assistência Social.

O Programa de Integração Social (PIS) tem a finalidade de melhorar a distribuição de renda entre os trabalhadores com salários mais baixos.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) direciona os recolhimentos para prover a Previdência Social, a Saúde Pública e a Assistência Social.

Existem dois tipos de regimes tributários aplicáveis à incorporação: Lucro Real e Lucro Presumido. É muito importante para o resultado das empresas o processo de análise e de escolha do regime tributário pelo contribuinte, o qual não pode ser alterado a partir da escolha, no período subsequente a 12 meses.

A forma de calcular os tributos é a principal diferença entre os dois regimes. O Lucro Real, mais complexo para apuração, tem como parâmetro principal o lucro líquido da empresa, podendo ser aplicado independentemente de limites. O Lucro Presumido, ao contrário, é muito mais simples de apurar a base de cálculo dos impostos e tem como medida a presunção de receita predefinida, com aplicação restrita a determinado valor.

No regime de Lucro Real apuram-se as receitas e as despesas, aplicando-se sobre a diferença (lucro) as alíquotas do(a) IR, CS, PIS E COFINS. Há que se considerar, no cálculo, tratamentos diferenciados: nem todas as receitas são tributadas e nem todas as despesas podem ser deduzidas, por isenção ou imunidade.

No regime de Lucro Presumido não há possibilidade de deduções de despesas, incidindo alíquota preestabelecida do(a) IR, CS, PIS E COFINS sobre a presunção de receita com a venda de produtos ou de serviços.

2.1.8.2 Planos de contas

O plano de contas contábil consiste na classificação, em contas específicas, das receitas e do custeio de forma apropriada aos vários campos de operação da empresa. Assim, é possível proceder às análises e às comparações. No caso da incorporação, pode-se agrupar o custeio em contas separadas relativas ao estudo do terreno, aos projetos, à construção etc. Da mesma forma, as receitas provenientes do pagamento dos clientes podem ser catalogadas por unidade autônoma como sinal, men-

sais, intermediárias, “chaves”, juros de mora e multas. Por exemplo, o estudo do terreno pode abranger contas para facilitar a avaliação do custeio com: o levantamento topográfico, as sondagens, os estudos jurídicos e ambientais, a pesquisa de mercado, os estudos preliminares de arquitetura e o estudo de viabilidade econômica e financeira.

O plano de contas é muito importante para organizar as colunas de custeio e receitas do estudo de viabilidade econômica e financeira (EVE) da incorporação.

2.1.9 Título Aquisitivo

A aquisição do terreno é o conjunto de ações comerciais e jurídicas relativas à compra ou permuta do terreno. As comerciais envolvem, principalmente, a negociação do preço, as condições de pagamento e da entrega do terreno desocupado. As jurídicas dizem respeito à regularidade do título aquisitivo, que atendam às exigências da incorporação.

Título aquisitivo

O título aquisitivo é o documento legal, previsto no **artigo 221**, da **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973, conhecida como **Lei dos Registros Públicos**, que constitui o direito de uma pessoa física ou jurídica transferir um imóvel para outra.

Os títulos aquisitivos de terrenos mais comuns que integram as incorporações são as escrituras públicas, que podem ser feitas em Cartórios de Notas de qualquer cidade brasileira.

A escritura pública é exigida no **artigo 108**, do **Código Civil**.

Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (grifo do autor).



Figura 39 - Cartório de Notas, um dos mais de oito mil existentes no Brasil, onde as escrituras são lavradas

A escritura de compra e venda é a mais conhecida do grande público. No imaginário popular, chega ao ponto de ser confundida com outros tipos de títulos de propriedade. Formaliza a transferência da propriedade entre o vendedor e o comprador, por certo montante em dinheiro, com especificação sobre as características do imóvel, do preço, das condições de pagamento e de outras particularidades do negócio.

A escritura de permuta é utilizada quando a pessoa troca um bem ou serviço por outro, como no caso de terreno por área construída de unidades autônomas. Embora seja bem menos frequente que a escritura de compra e venda, para a incorporação tem grande relevância. É uma forma de aquisição do terreno, pelo incorporador, sem desembolso financeiro inicial.

As menos comuns são a dação em pagamento, as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos, como a carta de arrematação.

A carta de arrematação é o documento usado para transferir ao arrematante a propriedade de bens penhorados. O leilão é o modo mais usado. Leva o bem quem oferecer o maior lance. O instrumento é extraído dos autos do processo, depois que a arrematação transitar em julgado, sem que haja possibilidade de recurso. A arrematação é um ato de compra e venda. No docu-

mento, devem constar número da matrícula do imóvel, a caracterização do bem e a prova de quitação dos impostos, além de outras informações.

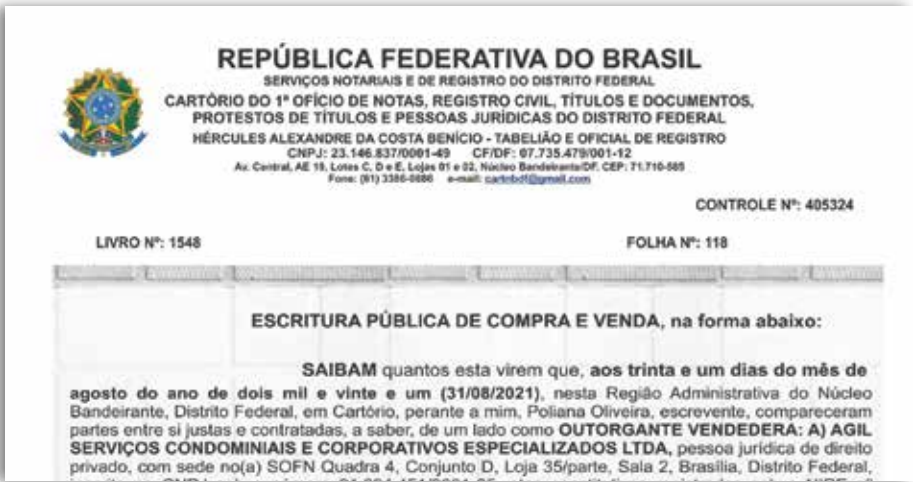


Figura 40 - Reprodução da legenda de uma escritura pública de compra e venda

É digno de anotação a providência condicional quanto à unificação de terrenos: se a aquisição envolver dois ou mais terrenos contíguos, eles devem ser unificados. Incialmente, aprova-se o projeto de unificação na prefeitura municipal e, posteriormente averba-se o referido projeto no registro imobiliário.

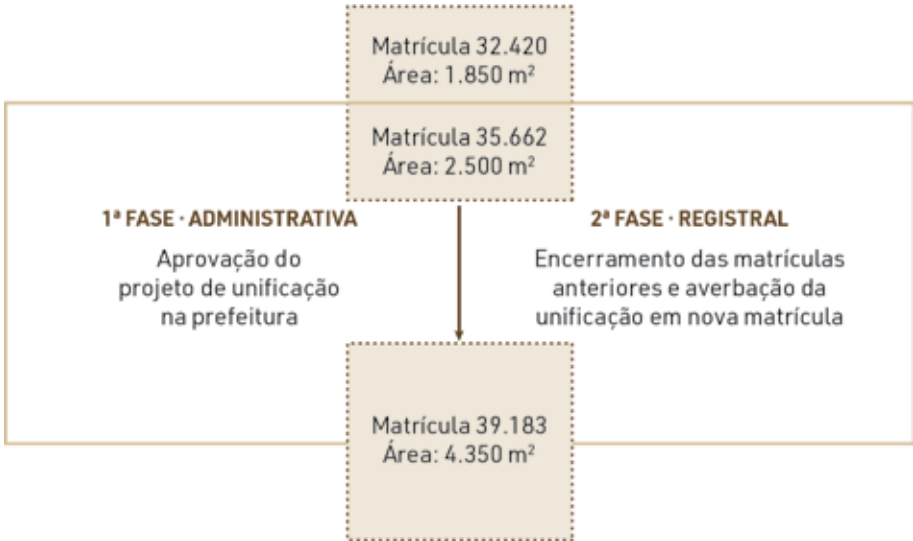


Figura 4 - Processo administrativo e jurídico da unificação de terrenos

2.1.9.1 Documentos requeridos para transferência da propriedade

Os seguintes documentos devem ser apresentados ao Cartório de Notas:

- Matrícula atualizada do imóvel com a indicação ou não de ônus reais.
- Certidão negativa de débitos ou positiva, com efeito de negativa, junto à receita municipal, relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
- Documentos do(s) vendedor (es) e do(s) comprador(es).

2.1.10 Registro do terreno

O registro do título aquisitivo do terreno é ato jurídico, que se passa junto ao Registro Imobiliário de determinada circunscrição. A propriedade consolida-se com o registro do título aquisitivo, na correspondente matrícula do imóvel.

2º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Brasília - Distrito Federal

matrícula
131.585

ficha
01

MATRÍCULA DO IMÓVEL: Projeção "G", da SUPERQUADRA NOROESTE 306 (trezentos e seis) - SQNW 306, do SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE (SHCNW), desta Cidade, medindo: 36,00m pela frente, fundo e pelas laterais direita e esquerda, perfazendo a área de 980m², limitando-se pela frente e laterais direita e esquerda com áreas públicas e pelo fundo com via pública.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73-----

REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nºs 56465 e 7028, deste Livro, e Transcrição nº383, às fls. 130, do Livro 3 (antigo), deste Serviço Registral.-----

DOU FE. Brasília-DF, em 29 de outubro de 2013. Oficial.

R/1/131585 - **LOTEAMENTO URBANO** - De acordo com o R.17/56465, desta data, feito na Matrícula 56465, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, acima qualificada, depositou, neste Serviço Registral, o MEMORIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO POR LOTEAMENTO, destinado à implantação da 2ª (Segunda) ETAPA, do Loteamento Urbano denominado SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE - SHCNW - RA I, BRASÍLIA, DF, criando, dentre outras, a unidade desta matrícula, com as características supra mencionada,-----

DOU FE. Em, 29/10/2013. Escrevente.

Figura 42 - Reprodução do documento de abertura de matrícula de terreno no Registro Imobiliário, seguida do primeiro registro



Figura 43 - Local onde os imóveis são registrados

Registro

O registro diz respeito, principalmente, à propriedade do imóvel, ou seja, à cadeia de transferência do domínio, desde o primeiro dono até o atual e os respectivos ônus reais sobre ele. Os títulos passíveis de registros estão listados no **artigo 167, I**, da **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973, conhecida como **Lei de Registros Públicos**.

Circunscrição

É a região da cidade delimitada para atuação do Cartório de Registro de Imóvel. Por consequência, o registro só pode ser efetuado no cartório da circunscrição correspondente à localização do imóvel.

2.1.10.1 Documentos requeridos para o registro da propriedade do terreno

O título aquisitivo deve ser apresentado ao Registro Imobiliário acompanhada, minimamente, do(a):

- Requerimento ao oficial do Cartório.
- Matrícula do imóvel atualizada.
- Certidão negativa de ônus ou ações.
- Certidão negativa de débitos municipais, estaduais e federais.
- IPTU (se o título aquisitivo ultrapassar um ano)

- Comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).
- Documentos do(s) comprador(es) e da(s) pessoa(s) do(s) vendedor(es).

2.1.11 Imissão na posse do terreno

A imissão na posse do terreno é o ato de ocupação, pelo proprietário incorporador, sobre os limites da área descrita na matrícula do terreno. Normalmente, o pagamento do preço ocorre depois de comprovado que não há ocupantes, equipamentos ou outros tipos de entraves que dificultem a posse pelo incorporador.

2.1.11.1 Exigência legal

A imissão na posse é indispensável, visto que não podem haver impedimentos para a construção da obra, conforme está previsto no **artigo 32, alínea "a"**, da **LCI**, quando especifica as condições do título de propriedade do terreno, o qual fará parte do memorial de incorporação:

a) título de propriedade ... 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...

Se houver construção sobre o terreno, deve ser solicitada a licença de demolição. Concluída a demolição, a municipalidade expedirá a certidão de conclusão de demolição, a qual deve ser averbada no Registro Imobiliário.

Assim, por meio da cláusula de imissão de posse, constante do título aquisitivo, o incorporador conquista o direito de exercer a posse do terreno adquirido e o direito de demolir construções existentes.

2.1.12 Elaboração dos projetos

A elaboração dos projetos é o conjunto de ações integradas e sequenciadas que envolve, principalmente, a contratação dos projetistas e dos consultores e a coordenação das equipes, que promovem a integração e compatibilização entre os projetos. O trabalho objetiva atender ao custo, aos prazos, à qualidade e à legalidade.

Cabe à equipe de processo e desenvolvimento do produto se assegurar de que:

- Os projetos sejam analisados e aprovados pela Prefeitura e demais órgãos públicos.
- O cronograma detalhado com os prazos de entrega dos projetos seja cumprido.
- A verificação, por meio de *checklists*, quanto à integração e à compatibilização entre o projeto de arquitetura e os projetos complementares (fundações, estrutura, instalações e outros), seja atendida.
- A tecnologia dos sistemas construtivos, agregada aos projetos, esteja em consonância com a capacidade financeira do incorporador/construtor e a capacidade da mão de obra disponível no mercado.
- As características usuais ou diferenciais escolhidas para compor o produto sejam contempladas.

A fase de projetos é crucial para a incorporação, pois o custo de revisar ou ajustar uma planta é muito inferior ao custo de demolição de paredes, lajes ou outros elementos já construídos.



Figura 44 - Projetos e consultorias usuais nas edificações

2.1.12.1 Documentos requeridos para aprovação do projeto de arquitetura

Na maioria dos municípios, os documentos apresentados para aprovação dos projetos são:

· Desenhos técnicos: plantas, cortes, elevações e detalhes construtivos.
· Texto: memoriais descritivos do projeto.
· Acertidão atualizada da matrícula do terreno em nome do proprietário.
· A identificação do proprietário.
· O registro de Responsabilidade Técnica (RRT/ART) dos responsáveis pelo projeto e pela obra.
· O comprovante de regularidade com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
· O requerimento de licença de construção.

2.1.13 Obtenção da licença de construção

A licença de construção, conhecida como alvará de construção, é o documento expedido pela Prefeitura Municipal. Ela atesta que o projeto foi examinado e aprovado de acordo com as normas urbanísticas, estando liberado para construção. Portanto, a autorização é decorrência natural da aprovação dos projetos.

A área total do projeto e do alvará devem coincidir. E a depender da regulamentação municipal, pode ser descrita por pavimento e, em alguns casos, constar a área e a discriminação de cada unidade autônoma no pavimento. Em alguns municípios, é possível a expedição de alvará provisório, para execução das contenções e das undações, durante o processo de análise do projeto.

É responsabilidade do incorporador, em ato subsequente à expedição do alvará de construção, a inscrição da obra no Cadastro Nacional de Obras (CNO) da Receita Federal. Trata-se de banco de dados integrado a outros sistemas da Receita Federal objetiva:

· Armazenar informações cadastrais de obras de construção civil (local, tipo do serviço e valores) e de seus responsáveis, pessoas físicas ou jurídicas.
· Facilitar e permitir maior eficácia na fiscalização e no controle tributário das obras.

29/12/21, 11:00

SEI/GDF - 76915171 - Alvará de Construção - Novo Código de Obras



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Alvará

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO n.º 2228/2021 - RETIFICADOR

Local da Obra: PROJEÇÃO G, DA SUPERQUADRA NORDESTE 306(TREZENTOS E SEIS) - SQNW 306, DO SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NORDESTE(SHCNW)

CEP: 70684-235

Proprietário: 306 G EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CPF ou CNPJ: 43.059.704/0001-42

Autor do Projeto: CARLOS EDUARDO ESTRELA

CREA/CAU Nº: A37795-3

U.F: NAC

Responsável Técnico: JOAO CARLOS DE SIQUEIRA LOPES

CREA/CAU Nº: 5060874635/D

U.F: SP

Firma Construtora ou Responsável: Empresa contratada: TECNA CONSTRUTORA LTDA Registro: 11210-DF

Tendo em vista o constante no processo nº 00390-00008838/2020-39 (interno: 31102), fica concedida licença para execução do projeto habilitado em 29/09/2021 (doc[s]). SEI nº 76882749 - ATESTADO DE HABILITAÇÃO DE PROJETO ANÁLISE COMPLEMENTAR Nº 314/2021 retifica o ATESTADO DE HABILITAÇÃO DE PROJETO ANÁLISE COMPLEMENTAR Nº 232/2021 (70932913) no local supracitado com área total de 11.963,59 m² (obra inicial).

Figura 45 - Reprodução de um alvará de construção

2.1.14 Construção

A construção é o processo integrado e sequencial de execução dos sistemas construtivos necessários para a edificação das unidades habitacionais, como fundação, estrutura, alvenaria, instalações, impermeabilização e cobertura, entre outros. Se comparada às outras atividades da incorporação, é a fase que demanda mais recursos financeiros, profissionais, materiais e tempo. A qualidade da obra é fundamental para a imagem do incorporador junto aos clientes.



Figura 46 - Construção de edifício em fase de execução do sistema estrutural

2.1.14.1 Elementos necessários para construção

Os elementos necessários para a construção, essencialmente, são:

- Os projetos executivos.
- O orçamento de custo.
- O cronograma de prazo das etapas.
- O sistema de controle de qualidade dos serviços.
- Os memoriais descritivos das especificações dos materiais e dos equipamentos.
- As tecnologias de construção.
- Os instrumentos da legalidade administrativa, trabalhista e fiscal.
- As normas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- As Normas Regulamentadoras (NRs) editadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), quanto à segurança e à medicina do trabalho.



Figura 47 - Reprodução da norma de execução de sondagens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

2.1.15 Registro do memorial de incorporação

O memorial de incorporação é o conjunto de documentos descritos no **artigo 32** (alíneas “a” – “n” e “p”), da **LCI** (declarações, memoriais,

planilhas, certidões etc.) para viabilizar o registro da incorporação, no Registro Imobiliário.

O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos...

Acessões

As acessões são consideradas o resultado de toda ação de construção sobre o terreno, tanto as que fazem parte do corpo do edifício, como as externas (paisagismo, muros, guarita, áreas de esportes etc.) e que passam a integrar o bem existente, no caso o terreno.

O memorial de incorporação antecipa que está em curso sobre o terreno a construção de futuras unidades autônomas. Trata-se, pois, de informações técnicas e jurídicas, com características de ato antecipatório, com a finalidade de informar o conteúdo dos documentos a todos os interessados.

2.1.15.1 Documentos requeridos para o registro do memorial de incorporação

O memorial de incorporação deve ser apresentado ao Registro Imobiliário acompanhado dos documentos que abrangem informações relativas ao terreno, à edificação, ao incorporador e seus sócios, à relação de convivência entre os condôminos e às diversas declarações do incorporador.

Documentos concernentes ao terreno:

- Título de propriedade.
- Histórico dos títulos de propriedade que demonstre não haver ônus reais e direitos de uso.
- Requisitos relativos ao contrato de permuta (se for o caso).
- Certidão de regularidade com o IPTU.

Documentos relativos à edificação [Norma Brasileira (NBR) 12.721/2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

- Quadros de cálculo das áreas dos pavimentos e das áreas globais.
- Cálculo das áreas das unidades autônomas.
- Cálculo da divisão do terreno em frações ideais autônomas com a sua discriminação e a descrição.
- Avaliação do custo global da obra e do preço por metro quadrado da construção.
- Avaliação do custo de cada unidade autônoma.
- Memorial descritivo dos materiais de acabamento e dos equipamentos que compõem as unidades autônomas e as áreas de uso comum.
- Discriminação do tipo e da quantidade de vagas de garagem.

Documentos relacionados à incorporadora e às pessoas físicas dos sócios:

- Certidões que demonstrem a existência ou inexistência de débitos tributários, previdenciários; e os oriundos de protesto e de ações judiciais.

Documentos alusivos ao projeto:

- Projeto de arquitetura aprovado pela municipalidade.
- Documentos pertinentes à licença de construção:
- Alvará de construção.

Documentos tocantes ao condomínio:

- Minuta da convenção e regimento interno do condomínio.



Figura 48 - Reprodução de trecho do registro da incorporação

2.1.16 Instituição do patrimônio de afetação

A instituição do patrimônio de afetação é o ato jurídico que separa todos os bens relativos à incorporação (terreno, construção, receitas etc.) em núcleo patrimonial desvinculado dos demais bens do incorporador. Determina que todos os recursos financeiros devem ser aplicados na incorporação.



Figura 49 - Incorporações em núcleo patrimonial único, com fluxo de recursos em dois sentidos (vasos comunicantes)



Figura 50 - Incorporações em núcleo patrimonial separado da Sociedade Empresária (S.A ou Ltda.), com SPE constituída em regime de patrimônio de afetação

O patrimônio de afetação pode ser instituído em incorporações com núcleo patrimonial único ou separados em sociedades de propósitos es-

pecíficos. Foi criado pela **Lei nº 10.931**, de 2 de agosto de 2004, a qual prevê no **artigo primeiro**:

Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Averbação

A averbação, no contexto do registro de imóveis, significa ato acessório, secundário. Nela, o registrador anota, no espaço próprio a transcrição das informações adicionais aos registros. Elas podem se referir ao próprio imóvel, como mudança de endereço, indicação de construção, de demolição ou ao titular do direito/proprietário, por exemplo, a alteração de estado civil. São passíveis de averbações os atos enumerados no **artigo 167, II**, da **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973.

Entende-se que a expressão a qualquer tempo, prevista no **artigo 31-B**, da **LCI**, refere-se à averbação do patrimônio de afetação, entre as datas do registro do memorial de incorporação e da averbação da carta de habite-se.

É recomendável que a averbação do patrimônio de afetação seja efetivada, quando do interesse do incorporador, em ato contínuo ao registro do memorial de incorporação. Assim, o patrimônio de afetação poderá ser citado em cláusula específica do contrato, entre o incorporador e o comprador.

2.1.16.1 Vantagens

As vantagens de instituir o patrimônio de afetação são:

- Enquadrar a incorporação no Regime Especial de Tributação (RET) da Receita Federal, com redução significativa da incidência de impostos sobre as receitas.
- Movimentar os recursos financeiros da incorporação em conta bancária específica.
- Melhorar a percepção de segurança aos olhos do comprador..
- Atender exigência do banco para concessão de financiamento à produção da obra.
- Contribuir para a transparência financeira e contábil.

2.1.16.2 Condição opcional

A instituição do patrimônio de afetação é opcional, conforme prevê o **artigo 31-A**, da **LCI**. O incorporador pode optar por não instituir, renunciando às vantagens que ele oferece.

Art. 31-A. 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.

2.1.16.3 Extinção

O patrimônio de afetação se extingue cumulativamente por força do **artigo 31-E**, da **LCI**.

O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I – averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

2.1.16.4 Documento requerido para a averbação do patrimônio de afetação

A averbação do patrimônio de afetação se dá por simples requerimento do incorporador ao oficial do Registro Imobiliário.

Av. 8/131858 - **AFETAÇÃO** - De acordo com a Petição de 05/09/2022, acompanhada de termo de afetação de 05/09/2022, firmado por 306 G EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento que está sendo construído no imóvel desta Matrícula, constituiu Patrimônio de Afetação, a Incorporação objeto do R.7/131858, conforme dispõe o artigo 31-B, da Lei nº 4.591/1964, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, tudo de acordo com os artigos 31-A a 31-F, da Lei nº 4.591/1964.-----
DOU FÉ. Em, 13/10/2022. Escrevente.

Figura 51 - Reprodução de averbação do patrimônio de afetação

2.1.17 Contratação e registro do financiamento

O contrato de financiamento à produção da obra é o documento que estabelece as condições, garantias e obrigações para a concessão de recursos financeiros do banco para a incorporadora. A tarefa engloba negociação com o banco, a escrituração do contrato junto ao Cartório de Notas e o registro da escritura pública de financiamento, bem como o gravame (comumente alienação fiduciária) sobre as frações do terreno e as acessões das futuras unidades autônomas.

É usual que a concessão do financiamento inclua exigências para que o incorporador demonstre, cumulativamente ou alternativamente, certo percentual de obra executada e/ou contratos de venda efetivados.

2.1.17.1 Parâmetros do contrato

Os parâmetros mais importantes retratados nas cláusulas do contrato de financiamento à produção da obra são:

:

- Qualificação das partes.
- Qualificação dos fiadores.
- Valor do financiamento total.
- Montante do financiamento atribuído a cada unidade autônoma.
- Descrição da edificação.
- Cronograma físico-financeiro da obra do início ao término.
- Taxa de juros nominal e efetiva.
- Índice de atualização monetária.
- Taxas extras de abertura de crédito.
- Sistema de amortização.
- Condições para liberação do crédito.
- Prazo de carência para início da amortização.
- Prazo para pagamento da dívida pós carência.
- Multas por descumprimento do contrato.
- Seguros.
- Descrição das unidades autônomas objeto de gravame.



Figura 52 - Legenda da escritura pública de financiamento à produção da obra de determinada incorporação

A escritura pública de financiamento deve ser apresentada ao Registro Imobiliário acompanhada, minimamente do:

- Requerimento ao oficial do Cartório
- Comprovantes da representação dos contratantes.

2.1.18 Vendas

O processo de vendas consiste no conjunto de operações dos corretores em relação aos clientes potenciais para:

- Identificar e contactar.
- Demonstrar o produto nos aspectos de localização (vantagens do entorno) e projeto (áreas, divisão de cômodos, materiais de acabamento, equipamentos de lazer e serviços e garagens).
- Transmitir informações detalhadas sobre os prazos de conclusão da obra e da entrega técnica das unidades autônomas aos clientes.
- Negociar o preço e as condições de pagamento.
- Informar sobre a legalidade da incorporação, retratada no memorial de incorporação.
- Comunicar sobre a capacidade técnica e financeira do incorporador.
- Fechar contratos, usando a habilidade de persuasão.

2.1.18.1 Treinamento dos corretores

O treinamento dos corretores é essencial para o bom resultado das vendas das futuras unidades autônomas. Ele ocorre por meio de reuniões com as equipes de *marketing* e de desenvolvimento do produto, no que diz respeito:

- À legalidade da incorporação.
- Aos detalhes do projeto, das especificações dos materiais de acabamento e dos equipamentos.
- À flexibilidade da tabela de preço.
- Aos parâmetros do contrato de promessa de compra e venda.
- À minuta da convenção e do regimento interno do condomínio.
- Aos argumentos de fortalecimento da marca do incorporador.
- Aos padrões de comportamento e de atendimento aos clientes.

TABELA DE VENDAS				
TIPO "A"		QUANTIDADE	PRESTAÇÃO (R\$)	TOTAL (R\$)
POUPANÇA	SINAL	1	100.000,00	100.000,00
	MENSAIS	42	25.000,00	1.050.000,00
	INTERMEDIÁRIAS	7	30.000,00	210.000,00
	CHAVES	-	-	800.000,00
TOTAL				2.160.000,00

Tabela 2 - Modelo de tabela de vendas

2.1.19 Administração da carteira de recebíveis

A administração da carteira de recebíveis é o conjunto de práticas de planejamento, modalidades (canais de pagamento), relacionamento com o cliente, análises e controles (sistemas de informática) quanto aos valores futuros a receber, contratados com o comprador.

A boa administração da carteira de recebíveis é fundamental para a saúde financeira da incorporação.

Objetivos da administração da carteira de recebíveis

Os objetivos da administração da carteira de recebíveis são:

- A cobrança de valores em atraso de parcelas periódicas (mensais e intermediárias).
- As renegociações de parcelas vencidas.
- O recebimento da parcela de “chaves”.
- A antecipação de parcelas com desconto.
- Os distratos.
- A cobrança de valores em atraso por meios judiciais.
- O suporte ao cliente junto ao banco, no caso da existência de financiamento à produção da obra, para viabilizar o recebimento da parcela de “chaves”.

2.1.20 Obtenção do auto de conclusão de obra

A carta de habite-se é o comprovante fornecido pela municipalidade, a requerimento do incorporador ou do construtor, indicando que a obra está finalizada. O documento comprova que o processo de construção do imóvel atendeu os projetos aprovados e o alvará de construção, nos seus aspectos formais e legais, autorizando a ocupação.

2.1.20.1 Documentos requeridos para obtenção da carta de habite-se

Na maioria dos municípios, os documentos apresentados para obtenção da carta de habite-se são:

- Cartas ou laudos de vistorias dos órgãos públicos e das concessionárias de serviços públicos, aprovando as instalações hidráulicas, sanitárias de águas pluviais, elétricas, de telecomunicações e os sistemas de prevenção e combate a incêndio.
- Relatório de vistoria da Prefeitura, aprovando a conformidade do projeto arquitetônico com a construção.
- Certidão de regularização com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
- Documentos do incorporador e do terreno.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

CARTA DE HABITE-SE n.º 1314/2024

X	FINAL	-	PARCIAL	-	EM SEPARADO
Local da Obra					
PROJEÇÃO G, DA SUPERQUADRA NOROESTE 306(TREZENTOS E SEIS) - SQNW 306, DO SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS NOROESTE(SHCNW)					
Cidade					CEP
BRASÍLIA/DF					70684-235
Proprietário(s)			CPF/CNPJ:		
306 G EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA			43.059.704/0001-42		
Autoria do Projeto:			CREA/CAU - UF		
CARLOS EDUARDO ESTRELA			A37795-3 - NAC.		
Responsável Técnico:			CREA/CAU - UF		
JOAO CARLOS DE SIQUEIRA LOPES			<u>5060874635</u>/D-SP		

Figura 53 - Reprodução de modelo de carta de habite-se

2.1.21 Averbação da construção

A averbação da construção é o ato jurídico, junto ao Registro Imobiliário, que certifica, por meio da carta de habite-se, expedida pela Prefeitura Municipal, que sobre o terreno existe um corpo físico construído, pronto e acabado. A necessidade da averbação está prevista no **artigo 44**, da **LCI**.

Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

2.1.21.1 Documentos requeridos para averbação da construção

A carta de habite-se deve ser apresentada ao Registro Imobiliário acompanhada, minimamente, do(a):

- Requerimento ao oficial do cartório
- Certidão Negativa de Débitos (CND).

A CND é expedida pela Receita Federal, correspondente às contribuições previdenciárias referentes às retenções nas folhas de pagamento da obra, devidas ao INSS, pelo incorporador ou pelo construtor.

A averbação da carta de habite-se é a ponte, a condição essencial, sem a qual não pode haver registro da instituição do condomínio edilício.

Av. 8/131858 - **AFETAÇÃO** - De acordo com a Petição de 05/09/2022, acompanhada de termo de afetação de 05/09/2022, firmado por 306 G EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento que está sendo construído no imóvel desta Matrícula, constituiu Patrimônio de Afetação, a Incorporação objeto do R.7/131858, conforme dispõe o artigo 31-B, da Lei nº 4.591/1964, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, tudo de acordo com os artigos 31-A a 31-F, da Lei nº 4.591/1964.-----
DOU FÉ. Em, 13/10/2022. Escrevente.

Figura 54 - Reprodução de averbação da construção do Edifício Olympia

2.1.22 Registro da instituição de condomínio edilício

A instituição de condomínio edilício é o ato jurídico, praticado junto ao Registro Imobiliário, por meio de instrumento público ou particular, com a finalidade de tornar o condomínio um ente legal. Por analogia, é a “certidão de nascimento” do condomínio edilício.

A instituição de condomínio edilício, por sua vez, torna a intenção sobre o projeto descrito no memorial de incorporação em construção pronta e acabada, comprovada pela averbação da carta de habite-se. Os proprietários das unidades autônomas podem, então, exercer seus direitos inerentes à propriedade: domínio, uso e fruto.

O **artigo 1.332 do Código Civil** dispõe sobre a forma de instituição do condomínio edilício.

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Alterações no projeto, durante a obra, são passíveis de ocorrer. Um pilar pode ser deslocado para a área de uma vaga de garagem, em razão da natureza do terreno ou de falha na compatibilização entre o projeto de arquitetura e de estrutura. Um pode ser adaptado para atender às necessidades reais de instalações, a pedido das concessionárias de serviços públicos. As alterações no projeto arquitetônico devem ser formalmente aprovadas pela municipalidade e constar das informações para o registro de instituição de condomínio edilício.

2.1.22.1 Possibilidades de registro da instituição de condomínio edilício

A necessidade de instituição de condomínio edilício para a edificação depende do fim a que se destina. As possibilidades são:

1ª O proprietário de um terreno construiu edifício sobre ele, na forma de unidades imobiliárias, salas comerciais, apartamentos ou outros tipos.

· Se for para uso próprio: não é necessário o registro de instituição de condomínio edilício, bastando a averbação da carta de habite-se na matrícula do imóvel.

· Se, após a averbação da carta de habite-se, pretender vender unidades autônomas: é necessário o registro de instituição de condomínio edilício.

· Se o imóvel for transmitido por testamento: é necessário o registro de instituição de condomínio edilício, ocasião em que são atribuídas as propriedades das unidades autônomas a herdeiros e, se houver, outras pessoas beneficiadas no testamento (legatários).

2ª Os coproprietários de um terreno desejam construir edifício sobre ele na forma de unidades imobiliárias, salas comerciais ou outros tipos.

· Se não houver divisão das unidades: não é necessário o registro de instituição de condomínio edilício, bastando a averbação da carta de habite-se na matrícula do imóvel.

· Se houver divisão antecipada das unidades: é necessário o registro de instituição de condomínio edilício, desde o início, para atribuir a cada coproprietário a futura unidade autônoma.

3ª Os coproprietários detêm a propriedade de todo o edifício, com registro da carta de habite-se averbada na matrícula do terreno.

· Se houver divisão amigável entre os coproprietários: é necessário o registro de instituição de condomínio edilício, para atribuir a cada um a correspondente unidade autônoma.

· Se houver conflito entre os coproprietários: é necessária decisão judicial para promover a instituição de condomínio edilício e, assim atribuir a cada um a correspondente unidade autônoma, por sorteio ou outro critério definido pelo juiz.

· Se houver necessidade de venda para resolver penhora do imóvel: é necessário o registro de instituição de condomínio edilício, no caso em que a avaliação para a venda do imóvel, em unidades autônomas, se mostre maior do que a avaliação do prédio por inteiro.

4ª O proprietário de certo terreno deseja construir edifício sobre ele, na forma de unidades autônomas, descritas no memorial de incorporação, registrado na matrícula do terreno, na forma de salas comerciais ou apartamentos ou outros tipos, para vender ou gravar antes do término da obra.

· Ao final da obra: é necessária a averbação da carta de habite-se, em ato contínuo e casado, com o registro de instituição de condomínio edilício.

2.1.22.2 Convenção de condomínio

A convenção de condomínio é o pilar central do regime de condomínio edilício.

A redação deve ser redigida conforme o **artigo nono**, da **LCI**, e os **artigos 1.333 a 1.358**, do **Código Civil**, devendo contar, além de outras normas aprovadas, essencialmente:

- A discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de uso comum, com as especificações das diferentes áreas.
- A destinação das diferentes partes.
- As regras de uso das áreas e das coisas comuns.
- O modo de escolha do síndico e do conselho fiscal.
- As atribuições do síndico, além das previstas em lei.
- A definição da remuneração do síndico.
- Os procedimentos para convocação das assembleias gerais dos condôminos.
- Os quóruns para os diversos tipos de votação, inclusive para as modificações na convenção e no regimento interno do condomínio.
- A forma de contribuição para o fundo de reserva.

2.1.22.3 Documentos requeridos para o registro de instituição de condomínio edilício

O requerimento ao oficial do Cartório de Registro Imobiliário para o registro de instituição de condomínio edilício deve vir acompanhado de informações descritivas da edificação, na forma de planilhas ou quadros de áreas, definidos pela Norma Brasileira (NBR) 12.721/2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além de outros documentos que especifiquem:

- A identificação das unidades autônomas: casa, apartamento, sala comercial, loja, vaga de garagem, numérica (504, 505...) ou literal (A, B...), extremadas umas das outras e das partes e coisas de uso comum, com a respectiva localização no pavimento ou no solo.
- A discriminação das áreas privativas e de uso comum, relativas à cada unidade autônoma.
- A identificação e discriminação das frações ideais no terreno e nas áreas e coisas de uso comum, atribuídas a cada unidade autônoma.
- A composição da parte privativa da unidade autônoma, por exemplo, se apartamento, com quantidade de quartos, sala, banheiros etc.

- A identificação das áreas de uso comum: garagem, lazer (academia, salão de festas, piscina etc.), circulações verticais (elevadores e escadas) e horizontais (corredores) e cômodos destinados ao serviço.
- A finalidade de uso a que se destinam as unidades autônomas.
- A convenção e o regimento interno do condomínio. Eles estabelecem os direitos, os deveres, as regras de convivência e a forma de contribuição para as despesas correntes e os investimentos destinados à manutenção e às melhorias das áreas e das coisas comuns.

A carta de habite-se e a respectiva CND devem compor os documentos a serem apresentados ao oficial do Registro de Imóveis.

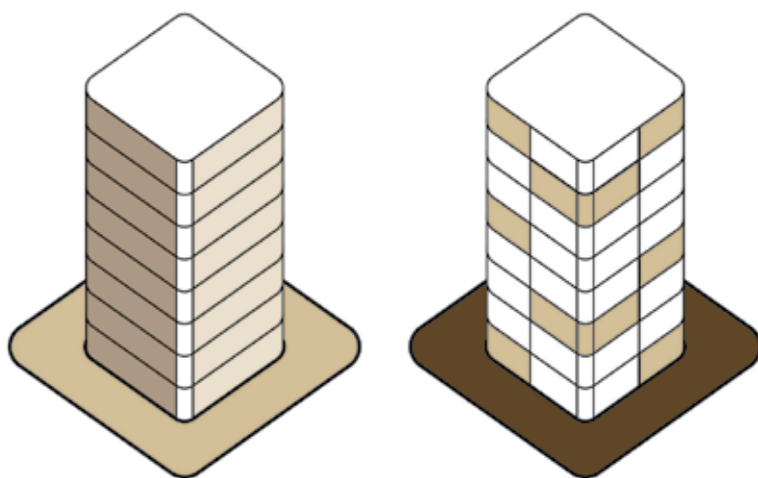


Figura 55 - Antes, edificação inteira. Depois de instituído o condomínio edilício, unidades autônomas individualizadas e discriminadas.

2.1.23 Averbação de baixa de garantia do financiamento

A averbação de baixa da garantia do financiamento, que ocorre após a instituição de condomínio edilício, é o ato jurídico praticado pelo incorporador junto ao Registro imobiliário, para desconstituir o gravame sobre a unidade autônoma.

A providência compreende o pagamento pelo incorporador do saldo devedor junto ao banco que, em ato contínuo, expede a carta de autori-

zação para baixa do gravame, comumente a alienação fiduciária.

2.1.23.1 Documentos requeridos para a averbação de baixa de garantia de financiamento.

A carta de autorização de baixa de garantia sobre unidade autônoma, expedida pelo banco, deve ser apresentada juntamente com o requerimento ao oficial do Registro de Imóveis.

2.1.24 Entrega técnica das áreas e das coisas comuns

A entrega técnica das áreas e das coisas comuns é o procedimento de vistoria do incorporador, em conjunto com a comissão de recebimento dos promitentes compradores ou proprietários, para:

- Conferência da conformidade da construção com os projetos, as especificações de acabamento, as normas técnicas, as instalações dos equipamentos e o mobiliário.
- Comparação das imagens e dos textos publicitários disponibilizados durante o processo de venda, principalmente *Book*, maquetes etc. com a construção e o mobiliário.
- Entrega do Manual do Condomínio, no qual constam as instruções de manutenção, prazos de garantias e recomendações técnicas.
- Recolhimento dos recibos de entrega pelo incorporador.



Figura 56 - Relação de sistemas comumente inspecionados durante a entrega das áreas e das coisas comuns

2.1.25 Entrega técnica das unidades autônomas

A entrega técnica das unidades autônomas é a tarefa que compreende a vistoria da unidade autônoma, em conjunto com o promitente comprador ou proprietário para:

- Conferência da conformidade com os projetos, as especificações de acabamento, as normas técnicas e as instalações dos equipamentos.
- Comparação das imagens e dos textos publicitários disponibilizados durante a venda, principalmente *Book*, maquetes etc. com a construção e o mobiliário.
- Entrega do Manual do Condomínio, no qual constam as instruções de manutenção, prazos de garantias e recomendações técnicas.
- Recolhimento dos recibos de entrega pelo incorporador.



Figura 57 - Reprodução de um Manual do Proprietário

2.1.26 Inscrição imobiliária municipal das unidades autônomas

A inscrição imobiliária municipal é o código, numérico ou não, que identifica o imóvel no banco de dados da Receita Municipal. Ela registra informações como o nome do proprietário, a área construída (caso exista construção no local), o endereço, o valor venal, a situação de regularidade do imóvel em relação à Prefeitura etc.

Os municípios, responsáveis por atribuir o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre a propriedade predial, territorial e urbana dos imóveis, costumam cobrar alíquotas diferenciadas para os imóveis: maior para os terrenos não edificados, intermediária para as edificações não residenciais e menor para as edificações residenciais.

2.1.26.1 Valor venal municipal

O valor venal municipal de determinado imóvel urbano é calculado pela multiplicação da Área do Imóvel (AI), constante do cadastro fiscal imobiliário, pelo Valor Unitário de Referência (VUR), cuja atribuição depende de variáveis como tamanho, localização, destinação etc. Ele serve de referência para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de outros impostos, multas etc.

2.1.26.2 Condições de incidência do IPTU

O IPTU incide sobre o terreno, adquirido pelo incorporador, a partir da data do título aquisitivo, na categoria de imóvel não edificado. O IPTU continua incidindo sobre o terreno, durante a construção, até a averbação da carta de habite-se e o consequente registro de instituição de condomínio edilício. A partir daí, o incorporador, ou por delonga deste, o síndico, podem requerer da municipalidade as inscrições imobiliárias das unidades autônomas. Assim, o valor de IPTU será calculado e incidente em correspondência a cada unidade autônoma, na categoria de imóvel edificado.



Distrito Federal
Secretaria de Estado de Fazenda

VIA CONTRIBUINTE
2ª Via do Documento de Arrecadação
IPTU/TLP 2024 - Internet

Nome ou Razão Social
308 G EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Endereço
SHCNW SGNW QD 306 PJ G

Detalhes
ALÍQUOTA: 3,00 FL: 100.0000, ÁREA TERRENO: 800.00 MT² 0,97
ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 KG: 1,00, BC IPTU: 19.375.282,54
VLR IPTU: 361.258,47 VLR TLP: 418,70
[1] VLR ISENÇÃO IPTU: 387.469,90, [2] DESCONTO 10% : 19.379,18

01. CFOP	
02. Cod Receita	1252
03. Cota ou Roteir	00
04. Vencimento	15/05/2024
05. Exercício	2024
06. Inscrição	51932155
07. Placa/Chassi	
08. N°Prop/IA/Nat	
09. OFFICINPJ	
10. Unid Adm	
11. Res. SEF	
12. Res. DEF	
13. Principal - R\$	174.831,12
14. Multa - R\$	
15. Juros - R\$	
16. Outros - R\$	
17. Valor Total - R\$	174.831,12

AVISO AOS BANCOS: RECEBER AIL: 15/05/2024

856200017485 31120094503 524000051937 215600412526



Figura 58 - Reprodução de boleto de cobrança do IPTU

2.1.27 Transferência da propriedade das unidades autônomas

A transferência da titularidade das unidades autônomas do incorporador para o comprador corresponde aos atos jurídicos de escrituração, junto ao Cartório de Notas, e o respectivo no registro imobiliário, após o registro de instituição de condomínio edilício.

2.1.27.1 Tipos de títulos legais requeridos

No caso da incorporação, o título mais comum é a escritura pública de compra e venda, que tem por base os contratos preliminares de compra e venda entre o incorporador e o promitente comprador. Porém, menos frequentes, a propriedade pode ser transferida por escrituras públicas de permuta e de dação em pagamento.

2.1.27.2 Documentos para a escrituração

Os seguintes documentos devem ser apresentados ao Cartório de Notas:

· Título aquisitivo.
· Certidão da matrícula atualizada do imóvel, com a indicação de ônus reais ou não.
· Documentos do incorporador e da pessoa do comprador.
· O comprovante de regularidade com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
· Declaração de regularidade perante o condomínio, caso tenha sido instalado.

2.1.27.2 Documentos para o registro da escritura

O título aquisitivo deve ser encaminhado ao Registro Imobiliário acompanhado, minimamente:

· Do requerimento ao oficial do Cartório.
· Do comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).
· Da certidão negativa de débitos ou positiva, com efeito de negativa, junto à receita municipal, relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
· Dos documentos do comprador(es) e da(s) pessoa(s) do(s) vendedor(es).

O registro de escritura completa a obrigação do incorporador de alienar a unidade autônoma aos promitentes compradores, ou seja, transferir a propriedade plena (domínio, uso e fruto), após o registro de instituição de condomínio edilício.

2.1.28. Instalação do condomínio edilício

A Assembleia Geral de Instalação do Condomínio (AGI), convocada pelo incorporador, é o ato inicial e necessário para que o condomínio ganhe representatividade.

A pauta da assembleia deve prever deliberações, essencialmente, sobre os seguintes itens:

- A eleição do síndico e do conselho fiscal.
- A fixação do orçamento anual.
- A contribuição financeira periódica dos condôminos para cobrir despesas condominiais.
- O pró-labore do síndico.

2.1.28.1 Poderes do síndico

O síndico, de posse da ata que o elegeu, passa a ter poderes para tomar providências para:

- Representar o condomínio em juízo ou fora dele.
- Contratar contador para obter o CNPJ do condomínio junto à Receita Federal.
- Abrir conta bancária.
- Recolher as contribuições condominiais.
- Contratar pessoal e serviços.
- Pagar impostos.
- Convocar assembleias gerais ordinárias e extraordinárias.
- Contratar o seguro do condomínio.
- Abrir o livro de registro de empregados junto ao ministério do trabalho.



Figura 59 - Reunião da Assembleia de Instalação do Condomínio (AGI)

2.1.29 Assistência técnica

A assistência técnica pós-obra é o serviço prestado, diretamente pela incorporadora, ou subcontratado por ela, que visa solucionar problemas de desempenho dos sistemas construtivos e dos equipamentos instalados. Os problemas podem se apresentar de várias formas: trincas em pisos, paredes e fachadas, vazamentos, curto-circuito em determinado circuito elétrico, empeno em portas, infiltrações, aquecimento nas bombas de recalque de água etc.

As demandas dos usuários e do síndico devem ser legítimas, em consonância com o que prescreve o Manual do Proprietário e o Manual do Condomínio, no que respeita:

- Os prazos recomendados para as manutenções preventivas.
- As orientações quanto ao uso, à limpeza e à conservação.
- As garantias préestabelecidas.

É responsabilidade da equipe de assistência técnica:

- Manter canal centralizado de comunicação com o usuário e com o síndico..
- Programar os serviços.
- Corrigir defeitos e mal funcionamento no tempo programado com o usuário e com o síndico.
- Esclarecer sobre os procedimentos de manutenção e das garantias.
- Colher avaliações dos usuários e do síndico para retroalimentar os processos de melhoria dos projetos e dos sistemas construtivos.
- Contribuir para a melhoria e sustentação da imagem do incorporador no mercado.



Figura 60 - Assistência técnica em unidade residencial

2.1.30 Dissolução da pessoa jurídica

A dissolução total da pessoa jurídica é o conjunto de atos pelo qual os sócios manifestam a vontade de encerrar a existência da sociedade. No caso, se dá em razão de a Sociedade de Propósito Específico (SPE) ter cumprido o seu papel exclusivo, ou seja, promover a incorporação em todos os seus aspectos.

O distrato deve ser protocolado na Junta Comercial, informando:

- O encerramento da pessoa jurídica.
- A forma de divisão dos bens entre os sócios.
- O responsável pela guarda da documentação.

A guarda da documentação de forma organizada, legível e compreensível, por períodos definidos por normas, protege a empresa e seus sócios de demandas futuras, principalmente trabalhistas e fiscais.

O encerramento da pessoa jurídica obriga seus sócios a, antecipadamente, realizarem a distribuição dos ativos e os pagamentos dos débitos.

2.1.30.1 Documentos requeridos para a dissolução da Pessoa Jurídica

O distrato deve ser acompanhado dos documentos dos sócios e da pessoa jurídica, bem como da situação fiscal, quanto aos débitos junto:

· À Previdência.
· Ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
· Ao Imposto Sobre Serviços (ISS).
· Aos créditos tributários federais e à dívida com a União.
· À Justiça do Trabalho.
· À Justiça Comum.

2.1.30.2 Indicadores da dissolução da pessoa jurídica

A dissolução da pessoa jurídica ou sociedade de propósito específico ocorre, na prática, por meio do cancelamento:

· Do registro do contrato social na Junta Comercial, que deu origem ao Número de Identificação do Registro da Empresa (NIRE).
· Da inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da Receita Federal, a qual expediu o número do (CNPJ).
· Da inscrição na Receita Estadual, que forneceu o número do (IE).



Figura 61 - Elementos de dissolução da pessoa jurídica

2.2. MATERIALIDADE, PROFISSIONAIS, TEMPO E RECURSOS

A identificação, definição e a análise das atividades da incorporação se completam ao situá-las no contexto da:

- Materialidade: como conferir se a atividade foi concluída?
- Profissionais: que capacidades são requeridas para o trabalho?
- Tempo: qual o tempo médio consumido em uma atividade comparada com o tempo médio dedicado às outras?
- Recursos: quais atividades consomem mais recursos financeiros comparadas às demais?

2.2.1 Materialidade

A materialidade é o elemento que demonstra de forma concreta que a atividade foi concluída.

ATIVIDADE	MATERIALIDADE
Pesquisa de mercado imobiliário	Relatório
Estudo do terreno	Relatório
Processo de desenvolvimento do produto	Relatório
Marketing da incorporação	Estande de venda, book etc.
Estudo preliminar de arquitetura	Plantas
Estudo de viabilidade econômica e financeira	Relatório
Constituição da pessoa jurídica	Número do NIRE, CNPJ e da IE
Contabilidade da incorporação	Balço
Aquisição do terreno	Título aquisitivo
Registro do terreno	Certidão da matrícula do terreno
Imissão na posse do terreno	Relatório fotográfico
Elaboração dos projetos	Plantas aprovadas
Obtenção da licença de construção	Alvará de construção
Construção	Relatório fotográfico
Registro do memorial de incorporação	Certidão da matrícula do terreno
Instituição do patrimônio de afetação	Certidão da matrícula do terreno
Contratação e registro do financiamento	Certidão da matrícula do terreno
Vendas	Contratos
Administração da carteira de recebíveis	Processos de cobrança, de antecipação e de renegociação
Obtenção do auto de conclusão de obra	Carta de habite-se
Averbação da construção	Certidão da matrícula do terreno
Registro de instituição de condomínio edilício	Certidão da matrícula do terreno
Averbação da baixa da garantia do financiamento	Certidão da matrícula das unidades autônomas
Entrega técnica das áreas e das coisas comuns	Recibo de entrega
Entrega técnica das unidades autônomas	Recibos de entrega
Inscrição imobiliária municipal das unidades autônomas	Números de inscrição
Transferência da propriedade das unidades autônomas	Certidão da matrícula da unidade autônoma
Instalação do condomínio edilício	Ata da assembleia de instalação do condomínio
Assistência técnica	Certificado de atendimento
Dissolução da pessoa jurídica	Certidão de baixa na Junta Comercial, na Receita Federal, e na Receita Estadual

Quadro 4 - Materialidade das atividades mais relevantes da incorporação (Fonte: elaboração do autor, 2024)

2.2.2 Profissionais

Os profissionais indicados para realizar as atividades são:

ATIVIDADES PROFISSIONAL	PROFISSIONAIS
Pesquisa de mercado imobiliário	Agente de pesquisa
Estudo do terreno	Advogado, arquiteto e engenheiro
Processo de desenvolvimento do produto	Incorporador e equipe
Marketing da incorporação	Profissional do <i>marketing</i>
Estudo preliminar de arquitetura	Arquitetos e engenheiro
Estudo de viabilidade econômica e financeira	Economista ou engenheiro
Constituição da pessoa jurídica	Contador
Contabilidade da incorporação	Contador
Aquisição do terreno	Incorporador
Registro do terreno	Despachante
Imissão na posse do terreno	Incorporador
Elaboração dos projetos	Arquiteto e engenheiro
Obtenção da licença de construção	Despachante
Construção	Engenheiro
Registro do memorial de incorporação	Advogado, engenheiro e despachante
Instituição do patrimônio de afetação	Advogado e despachante
Contratação e registro do financiamento	Incorporador e despachante
Vendas	Corretor
Administração da carteira de recebíveis	Operador financeiro
Obtenção do auto de conclusão de obra	Despachante
Averbação da construção	Despachante
Registro de instituição de condomínio edilício	Despachante
Averbação de baixa de garantia do financiamento	Despachante
Entrega técnica das áreas e das coisas comuns	Engenheiros
Entrega técnica das unidades autônomas	Engenheiros
Inscrição imobiliária municipal das unidades autônomas	Despachante
Transferência da propriedade das unidades autônomas	Advogado e despachante
Instalação do condomínio edilício	Incorporador
Assistência técnica	Engenheiro e operário
Dissolução da pessoa jurídica	Contador

Quadro 5 - Relação de profissionais indicados por atividades da incorporação

2.2.3 Tempo

O tempo pode ser traduzido como o período médio, em condições normais, gasto entre o início e o final de cada atividade.

ATIVIDADES	TEMPO %										
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Pesquisa de mercado imobiliário											
Estudo do terreno											
Processo de desenvolvimento do produto											
Marketing da incorporação											
Estudo preliminar de arquitetura											
Estudo de viabilidade econômica e financeira											
Constituição da pessoa jurídica											
Contabilidade da incorporação											
Aquisição do terreno											
Registro do terreno											
Imissão na posse do terreno											
Elaboração dos projetos											
Obtenção da licença de construção											
Construção											
Registro do memorial de incorporação											
Instituição do patrimônio de afetação											
Contratação e registro do financiamento											
Vendas											
Administração da carteira de recebíveis											
Obtenção do auto de conclusão de obra											
Averbação da construção											
Registro de instituição de condomínio edilício											
Averbação de baixa de garantia do financiamento											
Entrega técnica das áreas e das coisas comuns											
Entrega técnica das unidades autônomas											
Inscrição imobiliária municipal das unid. autônomas											
Transferência da propriedade das unid. autônomas											
Instalação do condomínio edilício											
Assistência técnica											
Dissolução da pessoa jurídica											

Quadro 6 - Modelo de planilha de consumo médio de tempo por atividade, em percentual

2.2.4 Recursos

As atividades de incorporação que consomem mais recursos financeiros são a construção, com cerca de 50% e 60%, e o terreno, em média, entre 15% e 25%.

Foram identificadas, definidas e analisadas as 30 principais atividades da incorporação, situando-as no contexto gerencial. Ressalte-se que as atividades relativas à elaboração do contrato de incorporação e à prestação de serviços são atividades importantes e, por isso, ganharam destaque, respectivamente, nos capítulos 5 e 10.

O próximo passo é compreender o sentido da palavra alienação, de contexto sensivelmente mais complexo, tema abordado no Capítulo 3.