



FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO

CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU*

DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIO

GABRIELA MÜLLEM VITA DE SÁ VALENTE

DAS FASES DE UM SETOR DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM EMPRESAS DE MÉDIO PORTE E DAS INTERFACES JURÍDICAS – UMA ANÁLISE

Salvador
2017

GABRIELA MÜLLEM VITA DE SÁ VALENTE

**DAS FASES DE UM SETOR DE INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS EM EMPRESAS DE MÉDIO PORTE E DAS
INTERFACES JURÍDICAS – UMA ANÁLISE**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana de
Direito e Gestão como requisito parcial para a
obtenção de grau de Especialista em Direito e
Gestão Imobiliário.

GABRIELA MÜLLEM VITA DE SÁ VALENTE

**DAS FASES DE UM SETOR DE INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS EM EMPRESAS DE MÉDIO PORTE E DAS
INTERFACES JURÍDICAS – UMA ANÁLISE**

Monografia aprovada como requisito para obtenção do grau Especialista em Direito e Gestão Imobiliário, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2018

RESUMO

Por muito tempo as incorporações imobiliárias foram feitas sem grandes estudos e processos definidos devido à alta demanda e pouca oferta, onde o que se produzia era rapidamente consumido. O cenário atual é mais competitivo com oferta maior que a demanda, por isso o objetivo deste trabalho é o de demonstrar a importância da estruturação do processo de incorporações imobiliárias em empresas de médio porte, propor um fluxograma de atividades como base para implantação do setor, além de expor as interfaces jurídicas na incorporação imobiliária. A estruturação permitirá a definição dos responsáveis por cada fase do processo e a priorização das atividades principais de condução direta do responsável, e as atividades de apoio de outro setor, tendo o responsável a condução indireta desta atividade. Através do conhecimento das interfaces jurídicas e dos processos estruturados, será possível minimizar gastos de recursos financeiros, mitigar os riscos econômicos e jurídicos da incorporação e garantir a qualidade da análise de viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Palavras-Chave: Incorporações imobiliárias; Processos; Viabilidade, Interface Jurídica

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	8
2.1	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM MÉDIAS EMPRESAS	8
2.2	PENSAR E FAZER	10
2.3	RISCO	12
2.4	IMPORTÂNCIA DO ESTUDO DE VIABILIDADE	12
2.5	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB A VISÃO JURÍDICA	13
3	PROPOSTA DE PROCESSUALIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO	
	IMOBILIÁRIA	14
3.1	FASE 00 – LAND BANK	15
3.2	FASE 01 - NOVOS PROJETOS	15
3.3	FASE 02 – DEFINIÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO PRODUTO	19
3.4	FASE 03 - ENGENHARIA À MONTANTE	25
3.5	FASE 04 – ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA CONSTRUÇÃO E DAS VENDAS.	27
3.6	FASE 05 – ASSISTÊNCIA TÉCNICA	29
4	ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	29
4.1	ANÁLISE DE VIABILIDADE ESTÁTICA	29
4.2	ANÁLISE DE VIABILIDADE DINÂMICA	31
5	MATRIZ DE RISCO	33
6	INTERFACES JURÍDICA NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	35

6.1	AQUISIÇÃO DO TERRENO	36
6.2	PASSIVO AMBIENTAL	44
6.3	DA ENFITEUSE	46
6.4	DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO E DA COMERCIALIZAÇÃO	48
6.5	DA AFETAÇÃO DO PATRIMÔNIO	51
6.6	DAS FORMAS DE CONTRATAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	52
6.6.1	Contratação por empreitada ou preço fechado	53
6.6.2	Contratação por administração ou a preço de custo	54
6.7	DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	55
6.8	RISCO DE DISTRATO	56
6.9	RISCO DE ATRASO NA OBRA	58
6.10	PATRIMÔNIO HISTÓRICO DA UNIÃO OU MUNICÍPIO	59
6.11	NORMA DE DESEMPENHO	60
6.12	DO HABITE-SE E DA ENTREGA DO IMÓVEL	65
6.13	A AVERBAÇÃO	66
6.14	INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	67
7	CONCLUSÃO	69
8	REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	71

1 INTRODUÇÃO

O cenário econômico do país é de alta complexidade e instabilidade (ZAP, 2016), isto impacta diretamente no mercado imobiliário e na necessidade das incorporadoras de médio porte estruturar e aprimorar seus processos. Este trabalho tem como tema a apresentação das etapas e processos fundamentais para o setor de incorporação imobiliária de empresas de médio porte e as interfaces com o setor jurídico ao longo da incorporação imobiliária.

Grande parte das incorporadoras de médio porte não possuem um setor de incorporações imobiliárias bem estruturado, com processos desenhados e marcos definidos. Muitas empresas ainda incorporam pelo *feeling* e através de cálculos pouco apurados com alta margem de erro, mas num período de crise o mercado está drasticamente menor e mais competitivo o que exige um maior controle dos riscos para permitir maior competitividade das empresas. Estes riscos estão presentes no que tange as questões técnicas, administrativas, econômicas e em grande parte jurídica. Essas empresas de médio porte por terem o setor de incorporações imobiliárias pouco desenvolvido, apresentam baixa competitividade, podendo perder bons negócios ou entrar em maus negócios. Por vezes a presença de profissional com expertise em direito imobiliário é quase nula no processo de aquisição do terreno e condução da incorporação. Por esses e outros motivos existe uma falta de segurança nas incorporações imobiliárias de empresas de médio porte que não possuem o setor de incorporações estruturado e as interfaces com o setor jurídico ou assessoria jurídica bem definidas.

Este trabalho tem como objetivo geral estudar e apresentar processos para a estruturação de um setor de incorporações imobiliárias, a fim de buscar maior segurança na incorporação de empreendimentos, através do desenho dos processos da incorporação imobiliária; inclusão das interfaces com o direito imobiliário nestes processos, desenvolvimento de análise de viabilidade dinâmica; e elaboração de matriz de risco para o processo da incorporação.

A criação de processos enxutos e eficazes para a incorporação imobiliária de empresas de médio porte possibilitará menores riscos e maiores resultados para esse porte de empresa.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM MÉDIAS EMPRESAS

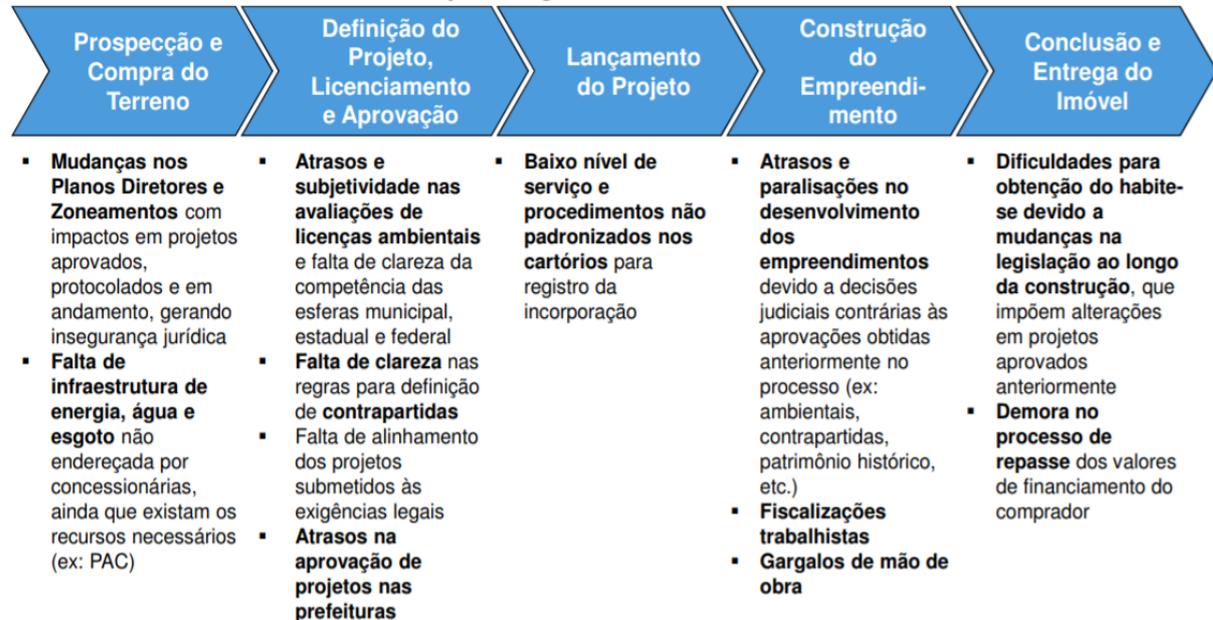
Segundo M. E. Porter (1993), “A competitividade de um setor ou de uma indústria depende da produtividade com que os recursos básicos, capital e trabalho são utilizados”, logo se a empresa não estruturar a atividades de seus funcionários através de processos bem desenhados, a mesma perderá competitividade diante de seus concorrentes. Ainda segundo Porter (1993) “O valor associado a essa produtividade, depende das características do produto, da eficiência com que são produzidos e da qualidade agregada ao produto e ao processo como um todo,” Neste caso, é entendido como produto; o empreendimento imobiliário e como o processo; todas as etapas necessárias para conceber o produto e comercializar ele.

Segundo Roberto Souza et al (2004), as empresas de incorporação imobiliária exercem importante função na economia por serem responsáveis pela geração de bens duráveis que interferem em grande parte da sociedade e proporcionam as condições de lazer, infraestrutura, comércio, abrigo e conforto para a vida dos cidadãos.

Além do exposto acima, Roberto Souza et al (2004) também acredita que estas empresas exercem atividades que criam uma movimentação econômica à frente da cadeia produtiva, como a contratação de projetistas diversos, empresas de publicidade e marketing, imobiliárias que conduzirão as vendas, consultoria, aquisição de terreno e compra de materiais de construção. Após executado o empreendimento, levam seus adquirentes à compra de móveis, eletrodomésticos e informática e à contratação de serviços de entretenimento, telefonia, decoração, arquitetura de interiores e paisagismo, gerando também receita para a cidade e concessionárias de água, energia e gás, por passar a pagar impostos como IPTU e contas voltadas ao consumo de água, luz e gás.

Apesar de incentivar a movimentação econômica do país, o incorporador se esbarra em diversos gargalos burocráticos que geram grande insegurança na incorporação, conforme figura 01:

Figura 1 – Principais Gargalos na Cadeia imobiliária



Fonte: Booz&Co – ABRAIN e CBIC (2014)

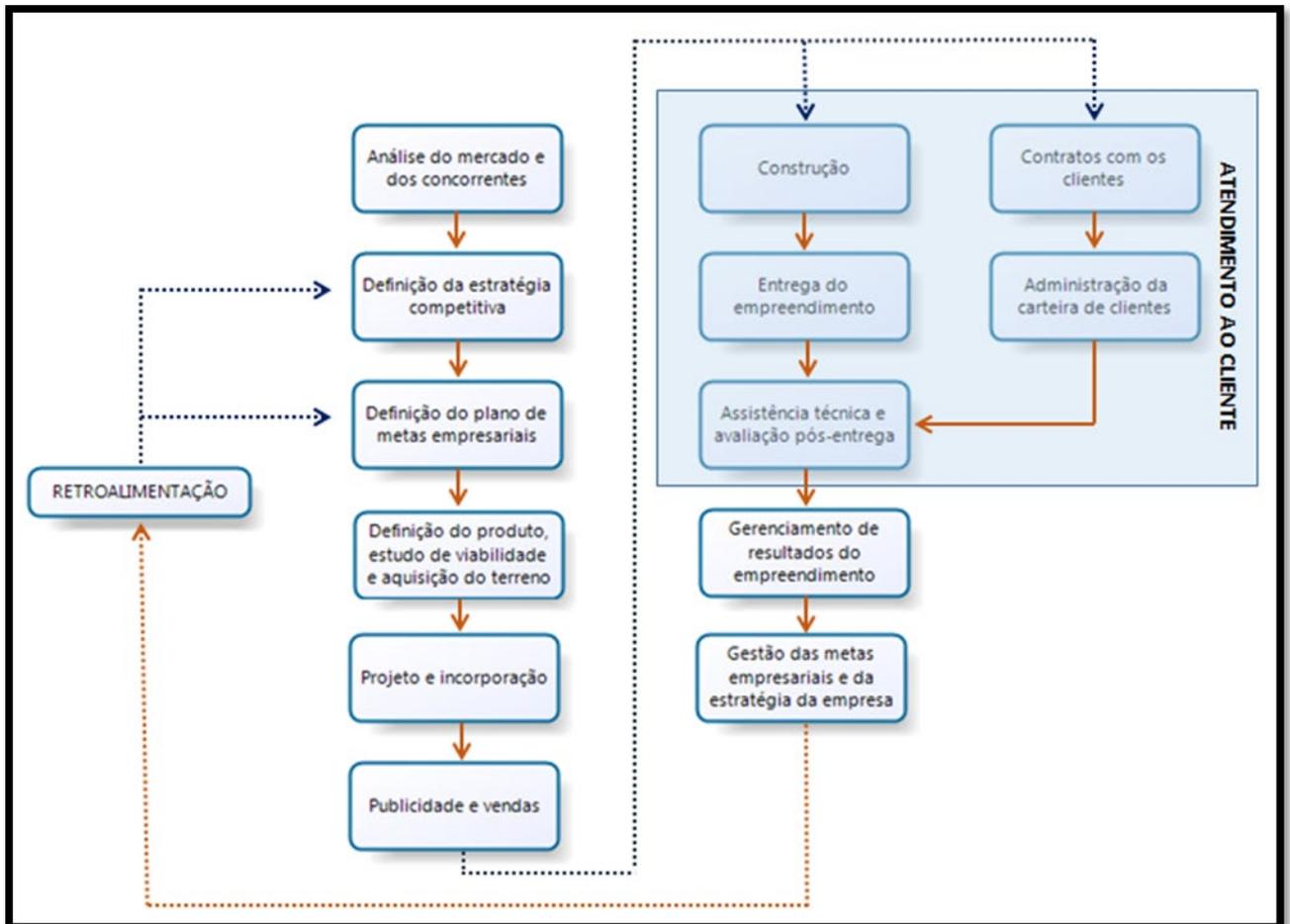
Roberto Souza et al (2004) defende que todas as empresas envolvidas na confecção dos produtos, tanto como os prestadores de serviços e construtoras que vão construir os empreendimentos imobiliários, geram empregos e distribuem renda, auxiliando o desenvolvimento econômico sustentado do país.

A esse respeito, é preciso considerar que:

Este contexto econômico e o ambiente altamente competitivo, é fundamental para as empresas de incorporação imobiliária desenvolver e implementar, seus sistemas de gestão, entendidos como o conjunto de elementos inter-relacionados ou interativos para estabelecer as políticas e objetivos da empresa e o conjunto de atividades coordenadas para dirigir e controlar uma organização. (SOUZA et al, 2004, p. 25).

Segundo Roberto Souza et al (2004, p.25), de forma esquemática, os passos a serem implementados no sistema de gestão de empresas incorporadoras estão apresentados na Figura 2, sendo extremamente importante a retroalimentação ao fim de cada processo da estratégia de competitiva e plano de metas empresariais, tendo sempre uma atenção especial no atendimento ao cliente:

Figura 2 – Sistema de Gestão da Empresa Incorporadora.



Fonte: (SOUZA et al, 2004)

2.2 PENSAR E FAZER

Segundo João da Rocha Lima et. al. (2010), sem definir qualquer processo crítico intermediário, uma empresa pode adotar rotinas primitivas de atuação, nas quais, do *pensar* (formular uma ideia), mergulha diretamente no *fazer* (desenvolver um empreendimento), caracterizando uma tomada de decisão imediatista. Partir da ideia diretamente à ação, para alguns, representa o mais puro símbolo de voluntarismo daqueles empreendedores que tem o sinal da coragem, que originaria o sucesso. De maneira errada, esse processo se confunde com a imagem do pensamento empresarial agressivo e inovador, em contrapartida com atitudes que

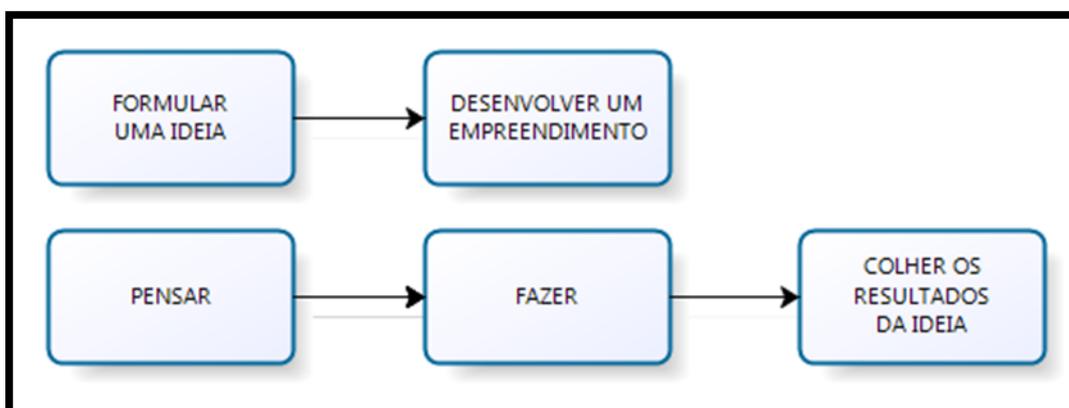
se situariam no extremo oposto do espectro do pensamento empresarial, a atitude conservadora.

Essa visão é imprópria, pois, segundo João da Rocha Lima et. al. (2010) seja em um extremo, no qual figura o pensamento empresarial conservador, ou no polo oposto, com o pensamento inovador, rotinas primitivas tendem a ser adotadas (Figura 03). Ou seja, agir por impulso pode ser constatado tanto em situações em que a empresa replica processos que já conhece, desenvolvendo empreendimento semelhante a outros que já implantou, quanto se no caso das inovações.

No procedimento de uma ação empresarial, considera-se que “pensar” e “fazer” devem conjecturar um objetivo. Ou seja, pensar e fazer se concluem por obter resultados cuja imagem deverá, estar na mente do tomador da decisão quando, tendo formulado sua ideia, decide implantá-la. (LIMA et al, 2010, p.3)

No desenvolvimento de um empreendimento acontecerão desvios de rota, provavelmente muitos. Então, a atitude arrojada de “pensar e fazer”, ilustrada na imagem 1, resultará em um conjunto de eventos, indicando que o empreendedor embarcará em uma sucessão de i. fazer uma etapa, errar, corrigir; ii. Continuar fazendo, errar em seguida, corrigir; e iii. assim, diante. O resultado desse processo é impor uma grande incerteza em respeito ao patamar de resultado que se poderá alcançar, porque, no ponto de partida, não se consegue reconhecer entre quais fronteiras é possível esperar resultados. (LIMA et al, 2010, p.4)

Figura 3: Rotinas Primitivas de Ação



Fonte: (LIMA et al, 2010)

2.3 RISCO

O mercado imobiliário apresenta alto grau de complexidade, além de inúmeras variáveis que interferem direta ou indiretamente no processo decisório de criação, desenvolvimento e tomada de decisão, para a realização de produção habitacional. (GOLDMAN, 2015, p. 49).

Ao longo do seu ciclo de vida, desde a concepção, à análise de resultados e retroalimentação para novos negócios existem imprevisibilidades e incertezas que compõem um grau de risco do empreendimento. (GOLDMAN, 2015, p. 49).

É pela qualidade das variáveis e dos indicadores de viabilidade do modelo a ser empregado para o seu estudo que os riscos podem ser minimizados e, conseqüentemente, a tomada de decisão realizada de forma adequada. (GOLDMAN, 2015, p. 49).

Para a identificação das situações de risco, a sua exploração está associada aos ambientes nos quais podem ser gerados desvios nas configurações esperadas, capazes de alterar os indicadores de qualidade empregados na decisão do investimento (MONETTI, 1966, apud GOLDMAN, 2015).

2.4 IMPORTÂNCIA DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Os investimentos na incorporação de empreendimentos imobiliários podem significar grandes riscos, pois exigem alto endividamento em um longo período, por isso existe a necessidade de um estudo de viabilidade, para uma tomada de decisão mais consciente do empreendedor, proporcionando maior êxito na escolha das oportunidades de investimento.

Segundo Raphael Sullivan Ferreira (2009, p.15), o objetivo do estudo de viabilidade é o de avaliar de forma criteriosa as previsões de receitas e despesas e identificação da necessidade de reserva de dinheiro para despesas futuras que serão geradas na implantação de um empreendimento, permitindo que o investidor tenha maior segurança financeira para a tomada de decisão.

2.5 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB A VISÃO JURÍDICA

O parágrafo único do artigo 28 da Lei n. 4591, de 16 de dezembro de 1964, define a incorporação imobiliária como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas”. (Lei 4591/1964)

Segundo José Marcelo Tossi Silva, pg. 27, 2010, a definição de incorporação imobiliária engloba:

A presença daquele que promove o registro da incorporação, coordena e responde pela atividade e, antes de concluída a construção, promove a alienação das frações ideais do terreno e das unidades autônomas a que essas frações se vinculam; a construção, ou seja, a atividade de unir a acessão ao terreno, sem o que não existirá o edifício composto de unidades autônomas, ou, quando o caso, não existirão os edifícios que constituem as unidades autônomas; a final a constituição do condomínio edilício, com oportuna transmissão da propriedade das unidades autônomas.

José Marcelo Tossi Silva 2010, pg 27 ainda conceitua a incorporação imobiliária como:

[...] a atividade que, sob a coordenação e responsabilidade do incorporador, tendo por finalidade a instituição de condomínio edilício, é promovida para a construção de edificação ou de conjunto de edificações que constituirão ou que serão compostas por unidades autônomas destinadas à alienação antes do início ou término da obra.

A comercialização das unidades e/ou frações ideais de uma incorporação imobiliária tem seus contratos celebrados durante o período de construção da obra. (SILVA, 2010)

O resumo da atividade incorporativa é um negócio jurídico, denominado contrato de incorporação imobiliária através do qual o incorporador obriga-se a promover a construção do edifício e a transferir as unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo ao adquirente pagar o preço previamente ajustado. (CAMBLER, 2014)

Para Everaldo Augusto Cambler (pg. 27 e 28, 2014), os elementos essenciais para a instituição jurídica da incorporação imobiliária são os elementos objetivos, subjetivos, negociais e o elemento formal, sendo eles:

- a) Elemento objetivo – representado por frações ideais de terreno, vinculadas a unidades condominiais autônomas, em edificações, de um ou mais pavimentos, a serem construídas ou em construção sob o regime

condominial (art. 29 da LCI), conjugadas em partes comuns, (art. 1339, caput, CC/2002);

b) Elemento subjetivo – identificado em última análise pela existência de pelo ou menos uma pessoa: o incorporador, seja pessoa física ou jurídica, comerciante ou não (art. 29 da LCI).

c) Elemento negocial – a atividade do incorporador é toda ela exercida com a finalidade de realizar a alienação, total ou parcial, das edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, antes e durante a construção das unidades autônomas.

d) Elemento formal – o registro da averbação, no cartório de registro de imóveis competente, de toda a documentação envolvida na incorporação imobiliária, especialmente o registro daquela relacionada no art. 32 da LCI, sem o que não poderá ocorrer licitamente a negociação das mesmas.

3 PROPOSTA DE PROCESSUALIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A estruturação dos processos do Ciclo de Incorporação Imobiliária se deve à importância da organização das atividades para a eficiência do Setor de Incorporação das empresas de médio porte.

A proposta apresentada neste trabalho contém diretrizes para as atividades e processos a serem realizadas em cada fase do Ciclo Imobiliário, bem como suas interdependências e relações cronológicas. Além disso, irá definir as atividades marco que definem o início e fim de cada fase, definir as entregas, avaliar e descrever rotinas e documentos necessários para a condução do Negócio Imobiliário.

Para a Civil Empreendimentos (2016), Ciclo Imobiliário pode ser dividido em quatro grandes fases com atividades-marco definidas e duas fases complementares. As grandes fases são as de Prospecção de terrenos, a fase de Concepção e Desenvolvimento do Produto, a fase de Engenharia à Montante e a fase de Acompanhamento da Construção e Vendas, as complementares são a fase de *Land Bank* e a fase de Acompanhamento das Obras Concluídas em garantia.

Para que os processos proporcionem um bom desempenho, é importante que eles sejam retroalimentados com lições aprendidas de cada incorporação de sucesso ou insucesso. Desta maneira os gastos de recursos poderão ser minimizados e incorporações imobiliárias mais assertivas serão lançadas no mercado, permitindo uma atuação de maneira pragmática e eficaz, garantindo a qualidade e o sucesso do empreendimento.

3.1 FASE 00 – LAND BANK

Esta é a fase onde tudo se inicia. Fase onde o setor de inteligência de mercado filtra as ofertas de terreno e negócios que chegam por diversas fontes, como corretores e incorporadoras parceiras. Aqui é necessário avaliar se o terreno que chegou está em uma boa localização e tem um tamanho que se encaixa no perfil de produtos traçados no planejamento estratégico da empresa. Aqui devem ser registrados e mapeados na rede da empresa, todos os terrenos que chegaram, pois mesmo que não sejam úteis no momento, podem vir a ser futuramente. Além das ofertas de terrenos prospectados, também devem ficar arquivados e registrados os terrenos que a empresa possui e que não estão em processo de incorporação. (CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015, pg. 2)

Marco Inicial: Chegada dos Terrenos/Negócios

Marco Final: Identificação da oportunidade de negócio.

3.2 FASE 01 – NOVOS PROJETOS

A fase de Novos Projetos é a principal fase do ciclo da incorporação imobiliária, fase onde todos os estudos preliminares são feitos a fim de indicar se é viável ou não adquirir e/ou incorporar neste terreno sendo concluída com o aborto do negócio ou a efetivação da Promessa de Compra e Venda. (CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015, pg. 4)

Esta fase se inicia com a identificação do negócio, a partir daí é necessário verificar se esse negócio é promissor através de alguns estudos e análises:

- a) **Análise prévia dos parâmetros urbanísticos**, a fim de identificar o potencial construtivo do terreno, suas permissões de uso e suas características definidas pela legislação urbana vigente, como gabarito, recuo, índice de ocupação e permeabilidade. Ao fim desta análise, será possível estimar a área privativa e construída do possível empreendimento;
- b) **Visita ao local e levantamento das características do terreno**, o que além do terreno, permitirá conhecer o entorno, o público que frequenta, possíveis

- forças e fraquezas do terreno, oportunidades e ameaças do entorno a fim de ajudar a definir a vocação do terreno;
- c) **Elaboração do estudo de viabilidade estática**, já é possível elaborar esse estudo através das informações adquiridas nos estudos anteriores, uma vez que já se tem o custo por metro quadrado da construção, o custo do terreno e os percentuais que cada um dos outros custos citados no capítulo 4 terão na proposta de incorporação em estudo;
 - d) **Análise Jurídica, Fundiária e Ambiental**, para garantir que o terreno está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames. Permite identificar se o terreno é foreiro, está alienado, hipotecado, se é edificável, etc..
 - e) Aprovação Diretor Novos Negócios dos estudos e análises feitas.
 - f) **TOMADA DE DECISÃO – É viável? Abortar ou dar continuidade ao estudo do terreno?**
 - g) **Formalização da carta de Opção**, caso os estudos anteriores tenham mostrado que o negócio é promissor. Com a Carta de Opção formalizada, a incorporadora pode incorrer custos através da contratação de serviços preliminares fundamentais para a comprovação da viabilidade técnica do negócio.
 - h) **Contratação de serviços preliminares**. Para esta etapa, é necessário o apoio do setor de engenharia a montante para o acompanhamento e avaliação da topografia, sondagem e viabilidade das concessionárias. O setor onde o bastão se encontra é responsável pela solicitação da Análise de Orientação Prévia (AOP), a fim de ratificar o estudado de parâmetros urbanísticos feito anteriormente.
 - i) **Análise e parecer técnico dos serviços preliminares**, fornecido pelo setor de engenharia à montante no que diz respeito aos serviços técnicos.
 - j) **Desenvolvimento do Briefing inicial e conceito** a fim de tornar a oportunidade de negócio mais palpável e viabilizar a etapa seguinte.
 - k) **Elaboração Estudo de Massa**. Importante já ter o escritório de arquitetura parceiro para que esse estudo seja feito no risco, ou seja, sem custo, condicionado a efetivação do negócio.
 - l) **Análise de Viabilidade Dinâmica – V1** – esta já pode ser feita de maneira prévia, uma vez que já se tem algumas informações de projeto, adquiridas

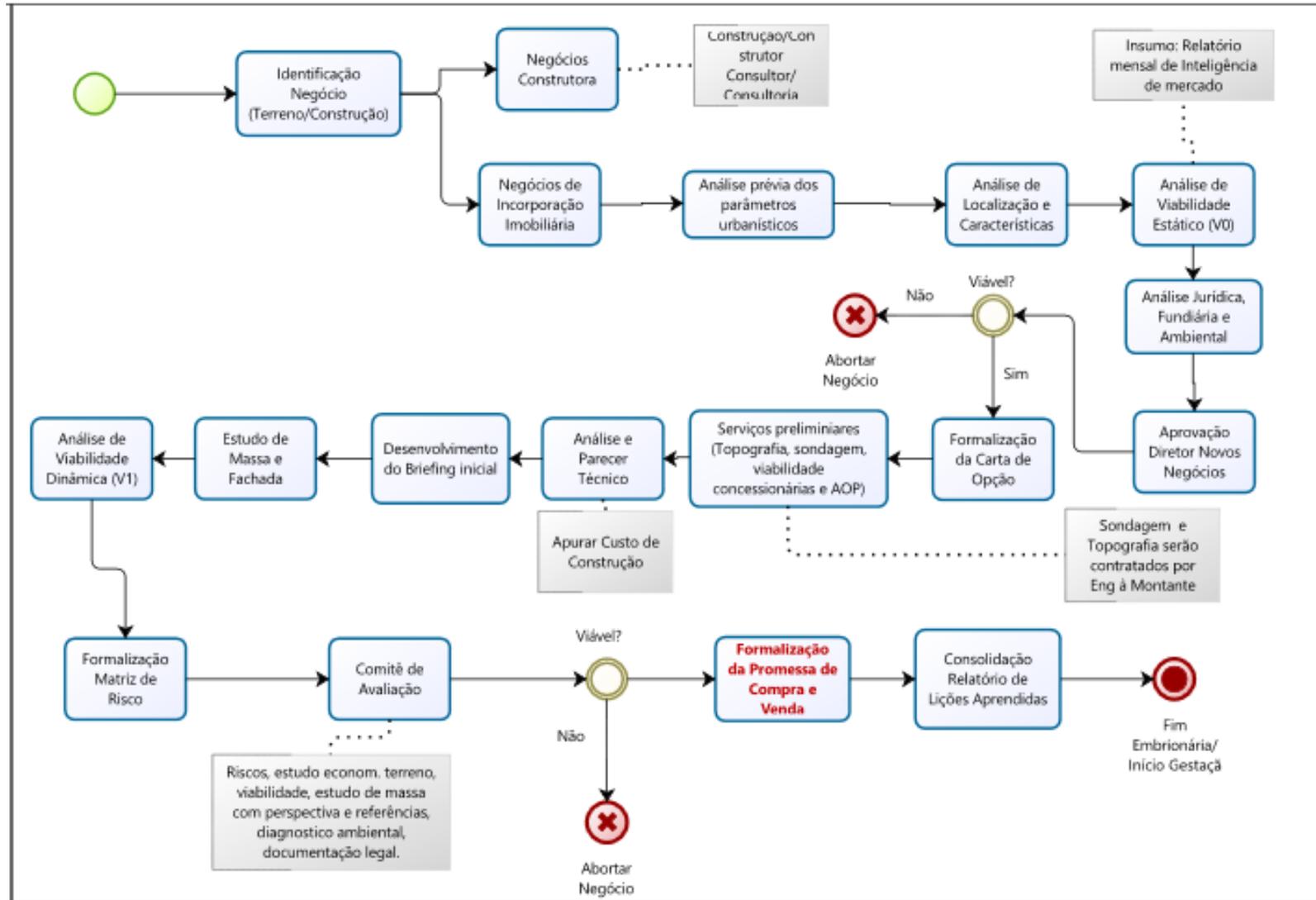
através do estudo de massa e da quantidade de unidades a serem comercializadas

- m) **Elaboração da Matriz de Riscos**, considerando o impacto de cada risco e as ações mitigadoras deles.
- n) **Elaboração da apresentação Comitê de Avaliação**, deverá contemplar: Diagnóstico ambiental; Due Dilligence (Diligência Legal); Identificação de Riscos; Estudo econômico do terreno; Elaboração de estudos para verificação da vocação do terreno; Estudo de Viabilidade; Estudo de massa do terreno. A fim de decidir se o terreno será adquirido ou não.
- o) **TOMADA DE DECISÃO – É viável? Abortar ou dar continuidade a aquisição do terreno?**
- p) Caso seja viável e tenha sido aprovada pela comissão, deverá haver a **Formalização da Promessa de compra e venda.**
- q) Consolidação Relatório
de Lições Aprendidas da Fase 01

Marco Inicial: Identificação da oportunidade de negócio.

Marco final: Formalização da Promessa de Compra e Venda

Figura 4: Fluxograma Fase 01 – Novos Projetos



(CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015)

3.3 FASE 02 – DEFINIÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO PRODUTO

Após comprado o terreno, é necessário estudar detalhadamente a legislação, terreno, entorno, mercado a fim de definir e detalhar o produto e seu público alvo, Com o objetivo de aprovar o projeto junto à prefeitura municipal e registrar a incorporação.

- a) **Legislação Urbanística:** Fazer análise aprofundada dos parâmetros urbanísticos do terreno e do seu entorno, inclusive atentando para as observações e legislações citadas na AOP.
- b) **Validação do briefing:** Analisar e validar o Briefing do Empreendimento elaborado na Etapa de Novos Projetos, detalhar mais a fim de definir as premissas do projeto.
- c) **Pesquisa de mercado** - Elaborar pesquisa de mercado internamente, avaliando concorrentes diretos e indiretos, buscando diferenciais para o produto.
 - o **Programa de Necessidades** - Elaborar o "Programa de Necessidades" para desenvolvimento do Produto conforme necessidades identificadas nas pesquisas de mercado.
- d) **Requisitos de Sustentabilidade** - Analisar as características e recursos naturais do terreno: insolação, clima, água, qualidade do ar, solo, fauna e flora, e identificar usos anteriores. Definir se haverá Certificação de Sustentabilidade (PROCEL, LEED, AQUA), bem como placas solares, reuso de água da chuva e demais premissas de sustentabilidade que interferem no projeto.
- e) **Elaboração da Matriz SWOT**, a fim de identificar e mitigar as forças e fraquezas do produto, e as ameaças e oportunidades do entorno e mercado.
- f) **Desenvolvimento do anteprojeto de arquitetura, decoração e paisagismo (caso haja).** Importante que o de decoração e paisagismo seja iniciado nessa primeira fase, para que os ajustes necessários para o melhor uso interno do empreendimento sejam feitos antes de dar entrada no projeto legal. Caso seja um empreendimento residencial, atentar para a

Norma de Desempenho (NBR 15575) e avaliar se o BIM será utilizado, pois todos os projetos deverão ser feitos em 3D dès de o início, para que não haja retrabalho.

Durante a fase de Produto, o setor de engenharia montante é responsável por algumas atividades, a fim de que o projeto já seja iniciado com respaldo técnico.

- g) **Análise de premissas técnicas** referentes aos projetos complementares (incêndio, instalações, estrutura), com pontos de atenção para shafts e caixas de elevadores – Atividade de Eng. à Montante
- h) **Orçamento O1** – Orçamento e planejamento feito com base no anteprojeto – Atividade de Eng à Montante
- i) **Análise detalhada de projeto** com observações técnicas do projeto como um todo. – Atividade de Engenharia à Montante
- j) **Elaboração e acompanhamento das Análises Detalhadas de Produto e de Indicadores Técnicos** a fim de verificar a qualidade e eficiência de projeto e propor ajustes para o projeto legal.
- k) **Análise de Viabilidade Dinâmica (V2)** – mediante o orçamento, planejamento e áreas privativas definidas, é possível fazer uma análise de viabilidade econômico-financeira levando em consideração o dinheiro no tempo.
- l) **Desenvolvimento do Projeto Legal de Arquitetura e Especificação de Material**
- m) **Protocolar Projeto Legal + Alvará de Construção na prefeitura municipal** - Regularização da documentação do empreendimento (Iptu, Laudêmio, Foro, etc.,)
- n) **Avaliar necessidade de Licenças Especiais** (Iphan, Ipac, Patrimônio da União, etc.)
- o) **Processo de Licença Ambiental** (protocolado após Alvará de construção) - Eng. à Montante
- p) **Processo de Licença de Combate à Incêndio** (protocolado após Alvará de construção) - Eng. à Montante
- q) **Brainstorm Conceito**
- r) **Peças Publicitárias** (Planta decorada, perspectivas)
- s) **Contratação Agência Publicidade e Plano de MKT**
- t) **Stand de Vendas, Unidade Decorada e Maquete** - Avaliar Necessidade

- u) **Apresentação Módulo de Produto** - Elaborar Modulo com todo o histórico do desenvolvimento do produto até o produto final. Itens a serem abordados: Avaliar o mercado de atuação (concorrentes e suas características) e vocação do produto (perfil do cliente, identificação do público alvo); Avaliação Urbanística e Indicadores de Projeto; Descritivo detalhado do produto (referências, conceito, plantas, cortes e fachadas); Análise de Vendas (Plano de marketing, Stand de Vendas); Análise de Viabilidade; Cronograma da Incorporação
- v) **Elaboração do Contrato de Compra e Venda** - Acompanhar junto ao Jurídico;
- w) **Elaboração e Contratação dos documentos a serem anexados ao contrato de vendas.** A exemplo de especificações Técnicas, Mapa distribuição de vagas, Plantas Individualizadas, etc
- x) **Elaboração das tabelas de vendas do empreendimento**
- y) **Cálculos das NBR12721 e Memorial Descritivo**
- z) Elaboração da minuta de convenção de condomínio - acompanhar junto ao Jurídico
- aa) **Definição do Sistema Tributário** e necessidade de afetação do patrimônio e/ou criação de uma SPE – Sociedade de Propósito Específico.
- bb) Liberação Licença de Construção - Início atividades Engenharia à Montante
- cc) **Protocolar Registro de Incorporação (RI)**
- dd) **Início Pré-Vendas** - Durante a obtenção do RI; Apresentação para os Gerentes das Imobiliárias
- ee) **Registro da Incorporação** - Conclusão
- ff) **Consolidação do Relatório de Lições Aprendidas – Fase 02**

Após o Registro de Incorporações, é iniciado o processo de vendas, que perdura até o fim do ciclo de incorporação, iniciando pelos seguintes passos:

- gg) **Treinamento Corretores**

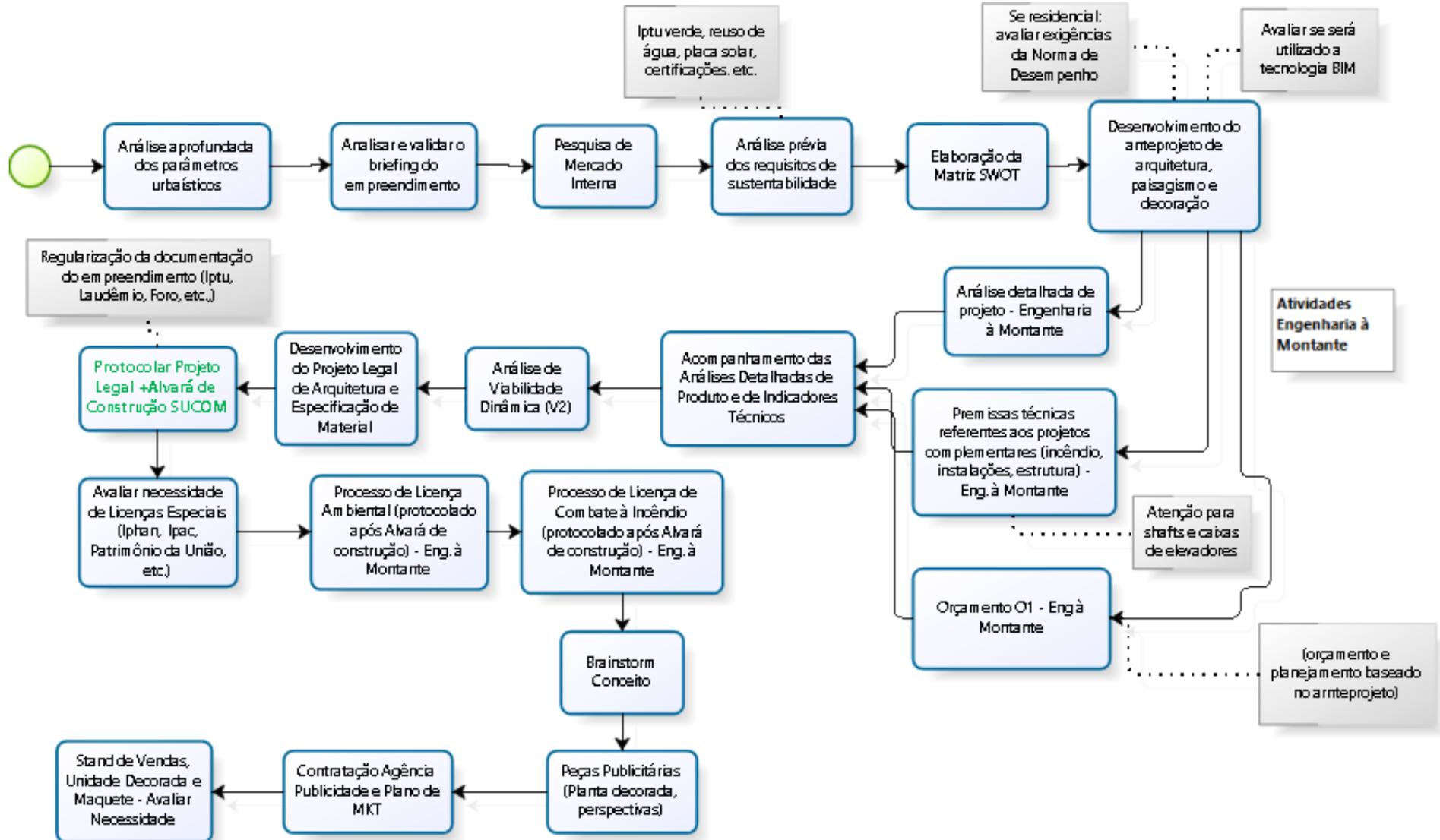
hh) **Lançamento Empreendimento** com início das vendas

ii) Acompanhamento das Vendas, onde deve ser negociada junto com o comprador a condição de pagamento; Definição vaga/depósito; Apoiar o Jurídico na elaboração do contrato; Assinatura do Contrato.

Marco Inicial: Formalização da Promessa de Compra e Venda

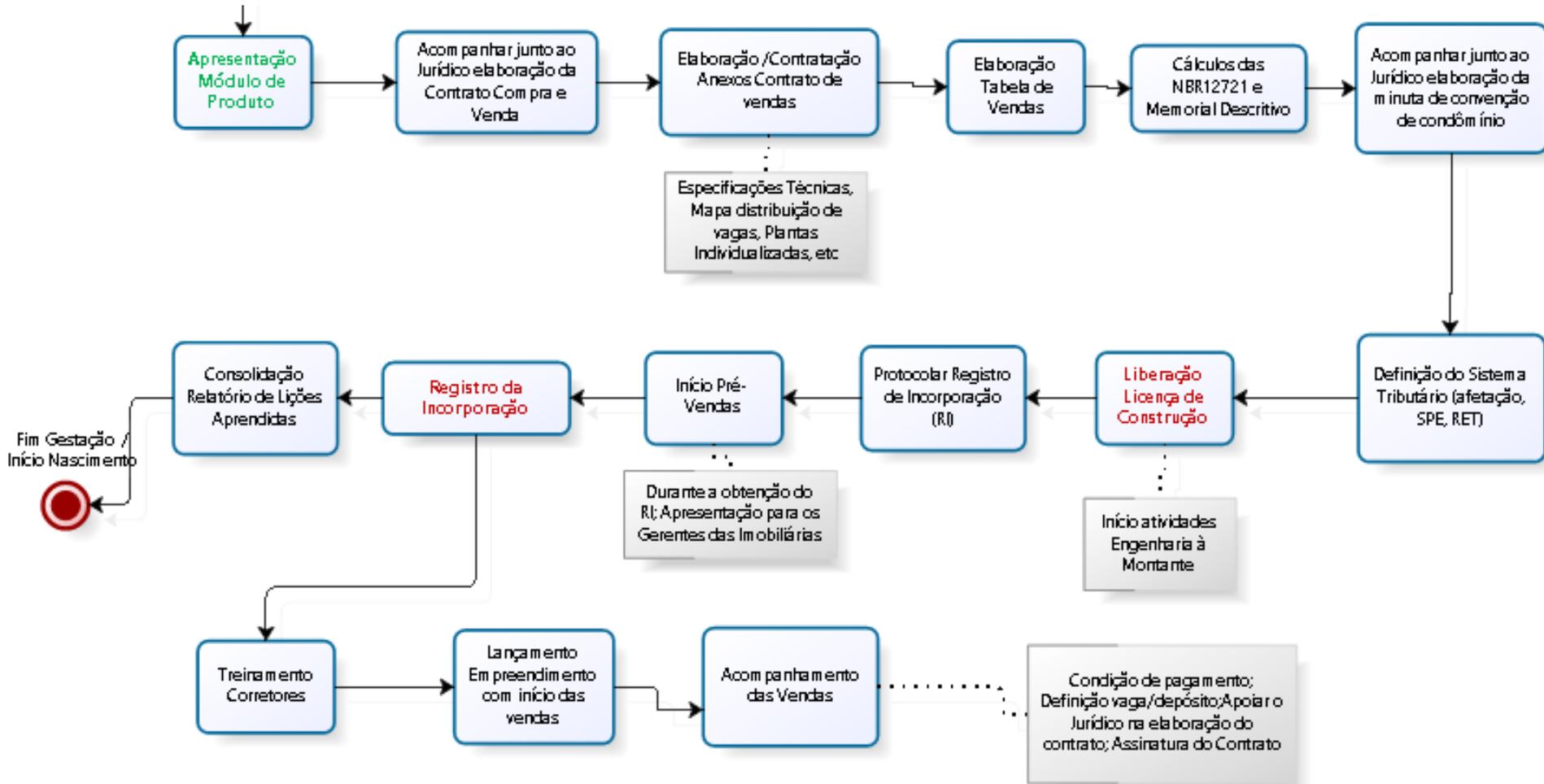
Marco final: Alvará de Construção / Registro de Incorporação

Figura 5: Fluxograma Fase 02 – Definição e Desenvolvimento do Produto



(CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015)

Figura 6: Fluxograma Fase 02 – Continuação Definição e Desenvolvimento do Produto



(CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015, pg. 5)

3.4 FASE 03 - ENGENHARIA À MONTANTE

Segundo Civil Empreendimentos (2015), a engenharia à montante é responsável pela parte técnica da incorporação que antecede a execução da obra. É linha de frente na fase 03, mas serve de apoio em diversas atividades nas outras fases. A sintonia e comunicação entre os setores é fundamental para o bom resultado a incorporação.

A partir da liberação o alvará de construção, este setor já possui algumas atividades liberadas, mas não pode gerar custos até que o Registro da Incorporação saia. As atividades que podem ser liberadas são as que seguem:

- a) **Coordenação dos Anteprojetos Preliminares não contratados**, liderar o desenvolvimento dos Anteprojetos Complementares. Cada revisão de anteprojeto de Arquitetura deverá ser validado pela Eng. à Mont.
- b) Identificação e tomada de propostas de Projetistas Complementares para definir quem será contratado.

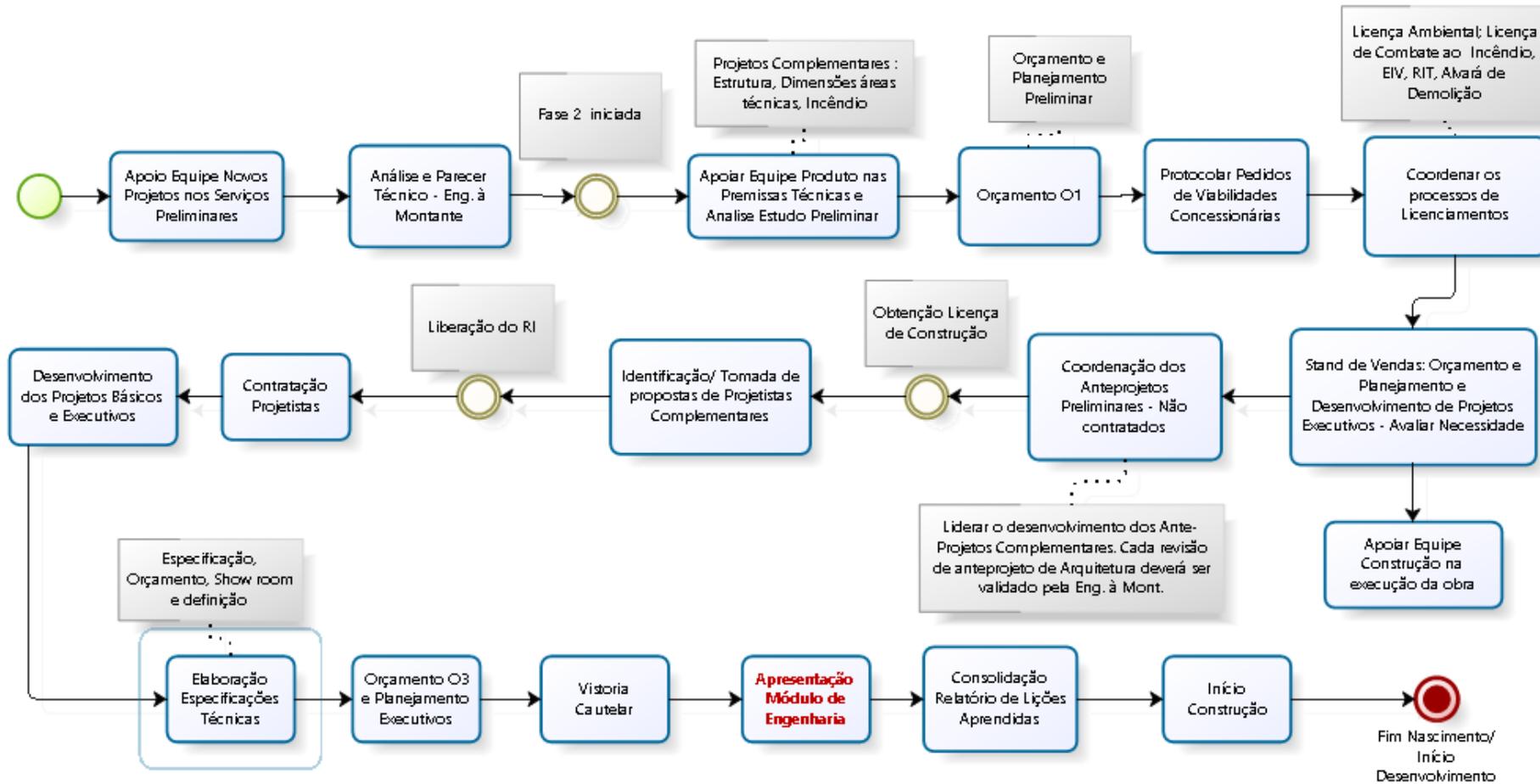
Após a liberação do Registro de Incorporação, deve ser iniciada a efetivação dos contratos.

- c) **Contratação dos projetistas**
- d) **Desenvolvimento dos Projetos Básicos e Executivos**
- e) **Elaboração Especificações Técnicas**, Especificação, Orçamento, Show room e definição;
- f) **Orçamento O3 e Planejamento Executivos**
- g) **Vistoria Cautelar**
- h) **Apresentação Módulo de Engenharia**, passada de bastão para Obra.
- i) **Consolidação Relatório de Lições Aprendidas da Fase 03**

Marco Inicial: Registro de Incorporação

Marco final: Apresentação Módulo Engenharia / Início das Obras

Figura 7: Fluxograma Fase 03 – Engenharia à Montante



(CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015, pg. 8)

3.5 FASE 04 – ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA CONSTRUÇÃO E DAS VENDAS

Para o Ciclo da incorporação, a fase de construção gera a demanda de acompanhamento do planejado, tanto para o setor de Produto, quanto para o setor de Eng. à Montante. (CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015, pg. 9)

As atividades da Engenharia à Montante são:

- a) Apoiar a contratação do Financiamento a Produção, caso haja
- b) Acompanhamento do Planejamento e do Avanço Físico/Financeiro

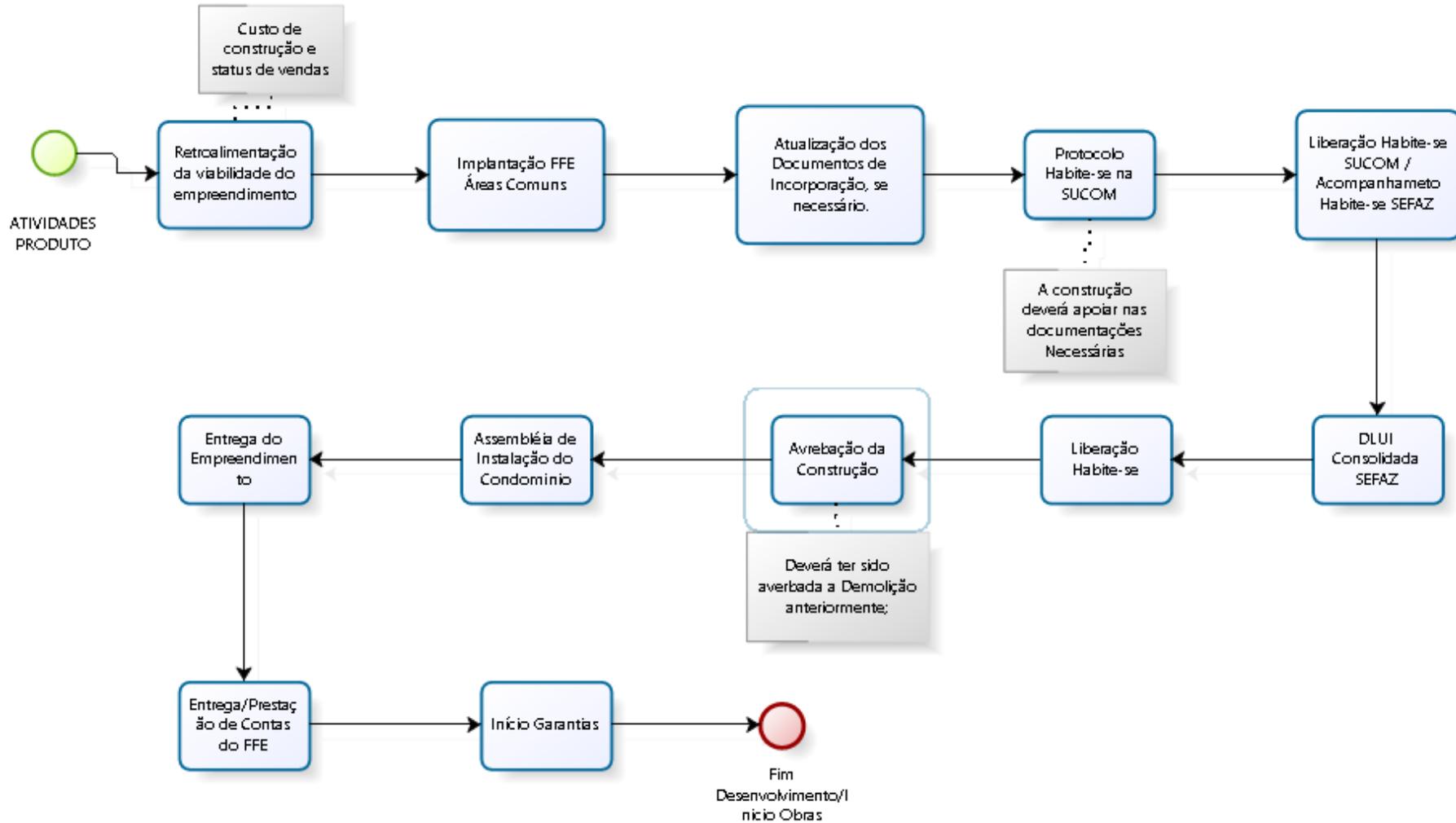
E as de Produto:

- a) Retroalimentação da viabilidade do empreendimento
- b) Implantação dos mobiliários e equipamentos das áreas comuns
- c) Atualização dos Documentos de Incorporação, se necessário, pois pode ter havido alguma modificação de projeto que gerou a necessidade de atualizar o Registro de Incorporação.
- d) Providenciar os documentos e protocolar o processo de Habite-se junto à prefeitura municipal.
- e) Acompanhamento do Habite-se junto à SEFAZ – Secretaria da Fazenda
- f) Geração das Inscrições imobiliárias após conclusão do processo junto à SEFAZ com as DLUI's consolidadas.
- g) Liberação do habite-se
- h) Averbação da Construção, tendo como ponto de atenção a averbação da demolição caso tenha havido na construção.
- i) Assembleia de Instalação do Condomínio
- j) Entrega das unidades
- k) Entrega/Prestação de Contas do FFE
- l) Início das Garantias

Marco Inicial: Início das Obras

Marco final: Final das Obras e início das garantias.

Figura 8: Fluxograma Fase 04 – Acompanhamento e Controle da Construção e das Vendas



(CIVIL EMPREENDIMENTOS, 2015, pg. 10)

3.6 FASE 05 – ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para concluir o ciclo da incorporação, segundo a Civil Empreendimentos (2015), a equipe de assistência técnica é responsável por acompanhar e atender às ordens de serviço dos compradores até o fim do prazo de garantia de cada equipamento e produto. Findado o prazo de garantia, o ciclo da incorporação se dá por encerrado.

Marco Inicial: Final das Obras e início das garantias

Marco final: Final do período de Garantias

4 ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Segundo Raphael Sullivan Ferreira (2009) é necessário que seja feito antes da formação do empreendimento um estudo de viabilidade que permita extrair informações sobre a exequibilidade do empreendimento, tanto sob o ponto de vista econômico, no que tange os retornos do investimento, como financeiro (solvência).

4.1 ANÁLISE DE VIABILIDADE ESTÁTICA

A viabilidade estática tem como finalidade apresentar, de forma sucinta, o investimento pretendido. (FERREIRA, 2009, p.19)

Este tipo de análise é feita na Fase 01, de prospecção, antes da compra do terreno, e serve justamente para tomada de decisão para a aquisição do terreno. Apesar de não se ter muitas informações do projeto, é uma análise fundamental para o ciclo da incorporação, pois se mal elaborada, pode levar a uma decisão equivocada.

Segundo Raphael Sullivan Ferreira (2009), com a viabilidade estática, é possível avaliar todos os custos envolvidos no investimento de forma mais simples, sem considerar o dinheiro no tempo, levando em conta apenas as despesas e receitas conforme sugere a figura 15, seguindo aproximadamente o mesmo esquema da Viabilidade Dinâmica.

Para a elaboração deste tipo de análise, é necessário ter feito um estudo prévio de legislação para definição do potencial construtivo do terreno, através desse potencial, é possível estimar a área privativa e a área construída. Uma pesquisa de mercado deverá ser feita para definir o preço médio do metro quadrado da área privativa do imóvel, a fim de encontrar o VGV bruto. Esta viabilidade não contará com um orçamento detalhado, portanto é importante que a empresa tenha um banco de dados com o registro dos custos por metro quadrado de área equivalente por tipologia, a fim de estimar o custo da construção com a menor margem de erro possível. Também é necessário avaliar a forma de aquisição do terreno, se o mesmo será comprado através de permuta física, financeira ou em dinheiro. A permuta física no local é a melhor opção, pois com esta o apartamento vale o valor de venda, mas o incorporador desembolsa o custo da construção ao longo da execução da obra, entregando a unidade apenas na fase de habite-se, sem contar com a ausência de necessidade de pagar corretagem dessas unidades.

Além dos itens citados acima, também é necessário para a elaboração da viabilidade estática definir os itens abaixo:

- Custos com comercialização (publicidade e propaganda) - pode ser considerado de 3% a 5% sobre o custo da construção.
- Custos com corretagem – pode ser considerado de 3 a 4% do Valor Geral de Venda (VGV), depende da estratégia de venda.
- Custos para aquisição de potencial adicional construtivo, caso o projeto pretenda exceder o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), a fim de aproveitar ao máximo o potencial construtivo do terreno.
- Custos com regularização jurídica do terreno e da incorporação
- Imposto de Transmissão Inter-Vivos (ITIV) a ser pago pela compra do terreno.
- Impostos sobre a receita, onde deverá ser considerado o sistema de tributação que será adotado, variando atualmente de 4% à 7% do VGV.
- Taxa de administração da obra
- Taxa de incorporação
- Custos eventuais, podendo ser considerado 2% sobre o custo.

Figura 15: Análise de Viabilidade Estática

VIABILIDADE ESTÁTICA (ANÁLISE MARGEM BRUTA)	
EMPREENHIMENTO:	
Custos e Receita	Memória de Cálculos
<i>VGV Bruto</i>	Valor de Venda Por m ² de Área Privativa x Área Total Privativa
<i>Permuta</i>	Permuta Física ou Financeira
<i>Comissão</i>	(VGV - Permuta) x % Comissão
<i>Impostos (PIS, COFINS, IRPJ & CSLL)</i>	(VGV - Permuta - Comissão) x % Impostos
RECEITA BRUTA	VGV - (Permuta + Comissão + Impostos)
<i>Terreno</i>	Custo Total do Terreno
<i>Obra</i>	Custo da Obra por Área Privativa x Área Total Privativa
<i>Administração de Obra</i>	Custo da Obra x % Administração da Obra
<i>Gerenciamento</i>	(VGV - Permuta - Comissão) x % Gerenciamento
<i>Diversos.</i>	((Terreno+Obra) x Memo Incorp) + (Terreno x Escritura) + Despesas
<i>Escritura (ITBI + Emolumentos)</i>	Diversas
CUSTO BRUTO	Terreno + Obra + ADM + Gerenciamento + Diversos
RESULTADO BRUTO	Receita Bruta - Custo Bruto
MARGEM BRUTA EMPRE.	Resultado Bruto / Receita Bruta

Fonte: FERREIRA (2009)

4.2 ANÁLISE DE VIABILIDADE DINÂMICA

Segundo O Instituto de Educação Tecnológica - IETEC (2013), a tomada de decisão de investimentos tem como objetivo fim a geração de resultados positivos aos proprietários de recurso em longo prazo. Nos processos de análise de investimento são analisados os fluxos de caixa gerados pelos desembolsos e entradas de recursos ao longo do tempo. Este fluxo é analisado com base nas teorias do valor do dinheiro no tempo e da teoria dos juros.

Ainda conforme IETEC (2013), etapas compõem a decisão do investimento, a exemplo de levantamento de dados a serem investidos, montagem do fluxo de caixa, definição da taxa mínima de atratividade que varia de com o perfil do investidor e risco

do investimento, utilização de métodos quantitativos para a análise do fluxo de caixa e avaliação do risco de sucesso ou insucesso do investimento.

Segundo Aswath Damodaran (2004), para que a classificação dos projetos seja feita, deve-se verificar a capacidade desses projetos de gerar receitas, para que a partir disso seja analisado se os fluxos de caixa dos projetos justificam o investimento necessário para implementá-los.

Segundo Nelson Casarotto Filho e Bruno Kopittke (2007), ao se analisar uma proposta de investimento deve ser levado em consideração o fato de que a oportunidade de obter retorno pela aplicação do mesmo capital em projetos diferentes deste pode estar sendo perdida. Este novo investimento deve render no mínimo a taxa de juros equivalente à rentabilidade das aplicações correntes e de pouco risco para que seja atrativo, sendo essa taxa, a Taxa Mínima de Atratividade (TMA).

De acordo com Carlos Patrício Samanez (2007), o tempo de recuperação do capital investido no projeto é chamado de pay-back descontado. Este considera os fluxos de caixa trazidos a valor presente considerando assim, o fator tempo no valor do dinheiro. Quanto menor o pay-back, melhor o investimento.

Ainda conforme Carlos Patrício Samanez (2007), o VPL (valor presente líquido) mede o valor presente dos fluxos de caixa gerados pelo projeto ao longo de sua vida útil. Não havendo restrição de capital, esse critério maximiza o valor da empresa. O VPL deverá ser maior do que zero para que o projeto seja viável.

Segundo Nelson Casarotto Filho e Bruno Kopittke (2007), A taxa de desconto que anula o VPL é a taxa interna de retorno (TIR), logo, para que um projeto seja viável, ela deverá ser maior do que a taxa mínima de atratividade - TMA.

Para a elaboração da análise de viabilidade dinâmica, é necessário que o setor de produto receba do setor de engenharia montante o planejamento físico/financeiro da obra e o orçamento atualizado do projeto, a fim de se ter uma análise mais detalhada do negócio.

Segundo Raphael Sulivan Ferreira (2009), o negócio só é atraente se:

- O dinheiro necessário esteja disponível ou possa ser obtido por financiamento a ser restituído com receitas provindas do próprio empreendimento;
- O prazo de retorno seja satisfatório;
- A taxa de retorno e o valor correspondente em dinheiro sejam também satisfatórios.

5 MATRIZ DE RISCO

Esta etapa visa antever os riscos da incorporação imobiliária e planejar ações mitigadoras. O gerenciamento dos riscos é fundamental para uma incorporação de sucesso. É importante identificar e categorizar os riscos, analisá-los e fazer o monitoramento e controle deles ao longo da incorporação.

Segundo Gabriela Martins et. al. (2012), a análise de riscos auxilia às tomadas de decisões conscientes e estruturadas, decisões estas que possibilitam a escolha objetiva de quais propostas de projeto devem ser aprovadas, aumentam a chance de atingir as metas dos projetos, a margem de lucros, a confiança dos acionistas e oportunidades, além de diminuir as ameaças do projeto.

Gabriela Martins et. al. (2012) diz que a viabilidade econômica e financeira deve usar esta análise qualitativa de riscos como *input*, o que permite um resultado mais realista da análise. Apenas após a conclusão da análise da matriz de riscos, das viabilidades econômico-financeiras, técnica e jurídica, é que o terreno deve ser adquirido, reduzindo o risco de investimento em um imóvel que não poderá ser utilizado pela incorporadora. Esta matriz deve ser incluída na primeira etapa de um projeto, principalmente antes da aquisição do terreno, pois ela possibilita a visualização dos riscos por categoria, auxiliando na definição de estratégias de respostas e permite que o projeto seja comparado com outros.

A matriz apresentada na figura 16 acima, classifica em baixo, médio e alto os riscos através da probabilidade existente, o impacto que terá caso o risco ocorra e as ações que poderão ser tomadas para mitigar eles.

Cada combinação de fatores indicará o grau de relevância do risco e indicará se será necessário agir para mitigá-lo ou até evitá-lo (figuras 17 e 18).

Figura 16: Análise de

ANÁLISE DE RISCOS - IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO					
ITEM	DESCRIÇÃO DO RISCO	ANÁLISE DE RISCOS			PLANO DE AÇÃO
		PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO (PROBABILIDADE x IMPACTO)	
1	Enchentes / sistema de drenagem urbana				
2	Erosão				
3	Deslizamentos				
4	Presença de solos colapsíveis				
5	Presença de solos expansíveis				
6	Dolinas / piping / subsidência do solo				
7	Desconfinação do solo				
8	Ocorrência significativa de matações				

Risco

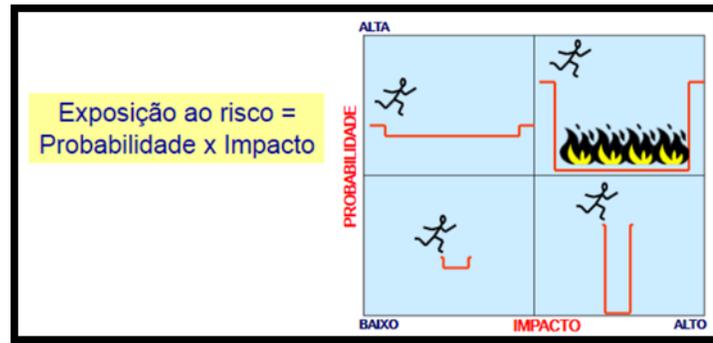
Fonte: Programa de Adequação de processos para atendimento a NBR 15575 - Priscila Freitas – Senai Cimatec

Figura 17: Matriz de probabilidade X Impacto

		Probabilidade		
		Alta	Média	Baixa
Impacto	Alto	Alto	Alto	Médio
	Médio	Alto	Médio	Baixo
	Baixo	Médio	Baixo	Baixo

Fonte: Programa de Adequação de processos para atendimento a NBR 15575 - Priscila Freitas – Senai Cimatec

Figura 18: Exposição ao risco = Probabilidade X Impacto



Fonte: Programa de Adequação de processos para atendimento a NBR 15575 - Priscila Freitas – Senai Cimatec

6 INTERFACES JURÍDICA NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O art. 28 da Lei 4.591/1964 traz a definição da incorporação imobiliária como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades imobiliárias”.

Segundo Everaldo Augusto Cambler (2014, pg 1 e 2),

Em sentido geral e amplo, incorporação significa aquela atividade humana exercida no sentido de incluir, unir, introduzir ou ligar uma coisa ao corpo da outra a que ficará pertencendo, geralmente com a finalidade de obtenção de ganho econômico. É o edifício que se constrói no imóvel para dele fazer parte, resultando a referida atividade humana da reunião de manifestações de vontade exprimíveis em contratos, que mantem uma relação de unidade entre si. A essa atividade nominamos incorporação imobiliária *lato sensu*. [...] O núcleo de atividade incorporativa resume-se a partir disso, em um negócio jurídico, denominado “contrato de incorporação imobiliária”, por intermédio do qual, basicamente, alguém (o incorporador) obriga-se a promover a construção do edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo à outra parte (a candidato a proprietário ou adquirente) pagar o preço previamente ajustado. A esse negócio jurídico denominamos a incorporação imobiliária *stricto sensu*.

A Incorporação imobiliária envolve a coexistência de variados relacionamentos entre pessoas físicas e jurídicas. Além do incorporador, diferentes agentes tomam parte em uma incorporação imobiliária, por exemplo o proprietário do terreno (quando o próprio incorporador não é titular do domínio), o projetista, o construtor, o agente financeiro, o corretor de imóveis e o adquirente. (CAMBLER, 2014)

O ciclo de uma incorporação imobiliária é longo e apresenta diversos riscos jurídicos que devem ser mitigados, por isso é fundamental o apoio do setor jurídico e/ou consultoria ao longo deste ciclo, sendo necessária a participação ativa em algumas etapas principais.

6.1 AQUISIÇÃO DO TERRENO

A primeira interface com o setor jurídico acontece na fase embrionária da incorporação, a aquisição do terreno. Ao estudar a aquisição de um terreno é necessário avaliar não só os parâmetros urbanísticos e técnicos daquele terreno, mas também questões como a regularidade jurídica e fiscal do terreno e do seu proprietário, seja ele pessoa física ou jurídica.

Segundo Cintia Caleffi (2016, p.69), “no desenvolvimento de projetos imobiliários, o terreno ideal caracteriza-se como um dos importantes requisitos para o sucesso do empreendimento. “

Segundo Hamilton Leite Junior (2016, pg. 2):

Para selecionar imóveis para aquisição, o incorporador deve realizar análises sob os aspectos de documentação legal, topográficos e cadastrais, geográficos, de uso e ocupação, características da população e da oferta de produtos imobiliários na área de influência, infraestrutura urbana existente na região, (água, esgoto, energia, gás, telefonia, vias e transporte público etc.), meio ambiente, sondagem (água/resíduos), características bioclimáticas da região, restrições à construção determinadas por concessionárias de serviços públicos e órgãos de preservação do meio ambiente, do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e turístico, da marinha, da aeronáutica, da escritura primitiva de loteamento, acessos e faixas não edificáveis junto às rodovias estaduais, ou federais, tipologia do produto, vocações ou especificidades (“nichos) de produtos imobiliários, dimensões do empreendimento a construir, preço de compra e condições de pagamento.

Para tal, é fundamental a interface do setor de incorporações com o setor jurídico, a fim de solicitar uma análise jurídica do imóvel em dois momentos. Assim que o setor de incorporações detecta um terreno de interesse, é necessário solicitar ao jurídico uma “análise jurídica prévia” do terreno para que se evite estudos comerciais e técnicos em vão. Com a documentação básica do imóvel é possível que o jurídico dê um diagnóstico prévio e pontue pontos de atenção antes de avançar muito com as

negociações. Neste momento é importante obter junto ao vendedor os seguintes documentos:

- Escritura do terreno;
- Certidão Negativa de Ônus atualizada;
- Certidão Negativa de IPTU atualizada;
- Certidão de Quitação do Foro (Caso seja foreiro);
- Espelho de conta da Embasa e Espelho de Conta da Coelba.

Após esta primeira análise, não havendo nenhum entrave, é possível avançar com os estudos técnicos, comerciais e urbanísticos. Havendo a certeza da intenção de compra do terreno, é necessária uma “análise jurídica detalhada” de posse de outros documentos específicos para que seja verificada a viabilidade jurídica da aquisição do terreno e ser mitigado todos os riscos inerentes a este ato. Os documentos fundamentais além dos já obtidos em fase prévia são:

- Cópia do contrato social e sua última alteração;
- Documentos de identidade dos representantes legais (RG e CPF)
- Certidão de Regularidade com a Receita Estadual
- Certidão de Regularidade com a Receita Federal
- Certidão de Regularidade INSS
- Certidão de Regularidade FGTS
- Certidão Negativa de Débito da Justiça do Trabalho
- Certidão de Distribuidor do Fórum da Justiça Estadual
- Certidão de Distribuidor do Fórum da Justiça Federal
- Certidão de Distribuidor do Fórum da Justiça do Trabalho
- Certidão de Objeto e pé das ações existentes

Caso seja um órgão, condomínio ou instituição, é ainda necessário o

- Ato constitutivo da pessoa jurídica.
- Ato de legitimação dos representantes

Neste momento há o risco de ter despesa com o estudo do terreno e o proprietário vender para terceiros. Devido a isso, é recomendado assinar uma carta de opção, onde as condições negociais de aquisição do imóvel ficam pré-estabelecidas e dá segurança ao incorporador de incorrer algumas despesas no estudo da aquisição do imóvel tendo a garantia de que este não será vendido à terceiros no mesmo período de tempo. Despesas estas como contratação de relatório de sondagem e levantamento topográfico e inclusive de consultoria jurídica caso não haja o setor jurídico na empresa. Caso haja rompimento por parte do vendedor do terreno, o mesmo deve no mínimo ressarcir o incorporador dos custos incorridos nos estudos mencionados.

Por vezes para se chegar à área de terreno ideal para a incorporação imobiliária, é necessário negociar e adquirir mais de um terreno, devendo todos serem unificados em uma única e nova matrícula. Existe o caso de o incorporador precisar de apenas uma parte de um grande terreno, sendo necessário por sua vez, efetuar o desmembramento do terreno.

Sobre unificação, os artigos 234 e 235 da Lei n 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) tratam do assunto:

Art. 234 da Lei n 6.015/1973: Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Art. 235 da Lei n 6.015/1973: Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única: (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

III - dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão. (Redação dada pela Medida Provisória nº 700, de 2015)

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º (Revogado pela Medida Provisória nº 700, de 2015)

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham

sido objeto da imissão provisória na posse. (Redação dada pela Medida Provisória nº 700, de 2015)

Sobre o desmembramento, segundo Arnaldo Rizzardo (2011), decidindo-se pela constituição do condomínio sobre uma parte apenas do terreno, remanescendo a outra porção na titularidade individual de uma pessoa, é necessário que seja providenciado o prévio desmembramento do terreno. Para tal é necessário requerer o desmembramento junto à Prefeitura Municipal, de posse dos documentos de propriedade e projetos de engenharia e de arquitetura, dentro das exigências administrativas exigidas. Uma vez autorizado o desmembramento, com a respectiva certidão, deve-se levar aos termos de desmembramento, através de pedido escrito com a firma reconhecida, efetuando-se a averbação junto à matrícula. Caso o município aprove o projeto e a planta de construção, subentende-se autorizado o desmembramento, o que dispensa a apresentação da certidão mencionada. Então é aberta a matrícula do imóvel desmembrado.

No ato da aquisição do terreno é necessário ainda analisar a estrutura jurídica da aquisição. Existem alguns formatos diferentes para a aquisição, sendo elas a) SPE – Sociedade de propósito específico; b) SCP – Sociedade em conta de participação; c) Parceria Imobiliária; d) Permuta Financeira e/ou física por unidade imobiliária futura e) Consórcio e f) Permuta por unidade em outro local.

a) SPE – Segundo Cintia Caleffi (2016, pg. 71),

[...] é uma sociedade, uma empresa, que desenvolve uma atividade bastante restrita e bem específica, ou seja, não tem uma atividade ampla ou genérica, devendo ter prazo de existência determinado, proporcionalmente com o prazo do projeto que será desenvolvido. É normalmente utilizada para isolar o risco financeiro, de forma que as receitas e custos de um determinado projeto não se misturem com as receitas e custos de outro projeto. O seu objeto social deverá estar limitado ao projeto que irá desenvolver.

Além destes pontos, a SPE permite que a incorporação tenha sócios pessoa jurídica ou física, dando maior seguridade à todos uma vez que o propósito daquela sociedade é específico, reduzindo significativamente os riscos de uma sociedade, pois consiste em uma estrutura diferenciada dos demais empreendimentos do incorporador.

De acordo com Ivan Boscardin (2015):

A SPE deve possuir um registro de CNPJ, além de ter contabilidade própria e características comuns às sociedades limitadas ou anônimas, podendo também adquirir bens e participações em outras sociedades, facilitando a emissão das certidões negativas necessárias para o registro da incorporação, além de possibilitar a opção por regime tributário diferenciado de seus sócios

Por fim os principais motivos que levam à utilização de uma SPE para a aquisição de um imóvel e realização de uma incorporação imobiliária são a independência administrativa, obrigacional e fiscal do empreendimento diante dos demais; maior velocidade na contratação de financiamento bancário para a construção da obra e flexibilidade na realização de parcerias na incorporação, proporcionando também uma melhor transparência entre as partes envolvidas no negócio, sejam eles fornecedores, credores ou compradores, propiciando melhores garantias à este último em caso de falência do incorporador (BOSCARDIN, 2015).

b) SCP – Sociedade em conta de participação

É caracterizada pela união de duas ou mais pessoas, sendo ao menos uma delas pessoa jurídica. É uma forma de adquirir um terreno e conduzir uma incorporação imobiliária.

Neste formato da SCP, existe a figura do sócio ostensivo e do sócio participante, onde o primeiro é o papel da incorporadora e o segundo é do proprietário do terreno que receberá uma participação dos lucros ao investir com o terreno ou um investidor que deseje participar da sociedade.

Este formato não exige o registro do contrato social por dispensar formalidades legais. A SCP está regulada de acordo com os artigos 991 à 996 do atual Código Civil Brasileiro (10.406/2002) e é obrigatória estar cadastrada no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica desde 2014 a partir da instrução normativa 1470/2014. (CALEFFI, 2016)

O sócio ostensivo é o responsável por conduzir o negócio, em seu próprio nome, desde elaboração do projeto até as vendas. É também quem responde pela solidez a obra.

O sócio participante fica responsável apenas por aportar o estabelecido em contrato em contrapartida de uma remuneração financeira também estabelecida em contrato.

Segundo Cintia Caleffi (2016, pg. 77),

[...] como a SCP não tem personalidade jurídica, e não lhe são exigidas as mesmas formalidades para a constituição de demais sociedades, o Sócio Participante... pode ficar mais isolado de riscos, mas também perde muito o controle do negócio.

Desta maneira, segurança deste modelo é muito maior para o sócio participante, pois o mesmo não aparece para o mercado de modo geral, é praticamente um sócio oculto. A responsabilidade está quase toda voltada para o sócio ostensivo, principalmente perante instituições financeiras, riscos ambientais, trabalhistas ou tributários.

c) Parceria Imobiliária;

Este formato de parceria imobiliária se difere de uma empreitada, pois não há contratação do empreendedor, mas sim um interesse mútuo entre as partes onde uma entrega o terreno (terrenista) e a outra executa as benfeitorias necessárias para a implantação do empreendimento. Nesse caso a empreendedora não presta um serviço, existe um compartilhamento de esforços e tarefas e o resultado é dividido conforme acordado em contrato entre as partes, sendo o risco também dividido. Neste caso a tributação é feita de acordo com o negócio jurídico de cada uma das partes individualmente (CALEFFI, 2016).

Cintia Caleffi (2016, pg. 79) explica sobre a forma de tributação:

A parceria imobiliária tem um fundamento legal específico que disciplina a sua forma de tributação, notadamente pelo terrenista. E esse modelo de tributação é o fator que especialmente diferencia a Parceria Imobiliária da prestação de serviços de empreitada. A forma de tributação de receitas oriundas da Parceria Imobiliária está disciplinada pelo Parecer Normativo da Coordenadoria do Sistema Tributário (CST) n/ 15/84, da secretaria da Receita Federal.

d) Permuta Financeira e/ou física por unidade imobiliária futura

Na permuta financeira, segundo a incorporadora adquire o terreno mediante o pagamento de uma porcentagem sobre o valor das vendas, permitindo uma flexibilidade operacional, já que o tamanho, número e valor dos futuros imóveis podem ser alterados sem pormenores. Existe também a vantagem de que os riscos na demora na venda são compartilhados pelo antigo e novo proprietário do terreno.

Na permuta física, a empreendedora adquire o terreno e efetua o pagamento ao terrenista através de futuras unidades do empreendimento. Deste modo, o terrenista deixará de ter controle sobre o terreno, por outro lado, ele ficará mais distante de riscos trabalhistas, ambientais ou das relações de consumidor, praticamente isento de tais riscos.

Neste formato o terrenista depende da “boa fé” e bom desempenho do empreendedor, por isso é válido negociar uma garantia caso a incorporadora não atue da forma contratada, podendo ser fiança bancária, seguro performance ou seguro de execução da obra, por exemplo. (CALEFFI, pg 83, 2016)

Ao permutar o incorporador paga em permuta pelo valor de venda das unidades, mas o mesmo terá que pagar o custo de produção e incorporação delas, não havendo grande desembolso de caixa no momento inicial, o que favorece muito a viabilidade dinâmica.

Sobre a permuta por unidade futura, Marcelo Maia de Sá (pg. 45, 2015) defende que:

Sempre que possível, opte por este formato de compra. Sua despesa na aquisição do imóvel somente ocorrerá após o início da construção, e será segundo a Curva de Obra. Como o Custo de Construção corresponde a uma parcela significativa do Custo Total, todos os seus resultados serão melhores, se comparados a uma compra efetuada em espécie.

Conforme as fórmulas constantes na figura 9, Bruno Sagas Lopes (2013) mostra a diferença financeira entre as duas opções, onde na permuta física, o custo do terreno equivale ao percentual acordado do custo da obra. Já na permuta financeira, o preço do terreno engloba todos os custos inerentes à incorporação, pois as unidades deverão ser comercializadas para pagamento do percentual acordado com o terrenista, custo esse que envolva não só o custo da obra, mas o custo de comercialização, impostos e despesas extras eventuais que hajam.

Figura 9: Diferença entre permuta Física e Financeira

<p>CT = CO * n%</p> <p>E na permuta financeira é:</p> <p>CT = (CO + IP + DC + DE) *n%</p> <p>Onde:</p> <p>n = Percentual de permuta acordado</p> <p>CT = Custo do terreno</p> <p>CO = Custo da obra</p> <p>IP = Impostos</p> <p>DC = Despesas comerciais</p> <p>DE = Despesas extras</p>
--

(LOPES, 2013)

e) Consórcio.

O consórcio está previsto nos artigos 278 e 279, da Lei federal nº 6.404, de 15/12/1976. Estes artigos regulamentam o seguinte:

Art. 278. As companhias e quaisquer outras sociedades, sob o mesmo controle ou não, podem constituir consórcio para executar determinado empreendimento, observado o disposto neste Capítulo.

§ 1º O consórcio não tem personalidade jurídica e as consorciadas somente se obrigam nas condições previstas no respectivo contrato, respondendo cada uma por suas obrigações, sem presunção de solidariedade.

§ 2º A falência de uma consorciada não se estende às demais, subsistindo o consórcio com as outras contratantes; os créditos que porventura tiver a falida serão apurados e pagos na forma prevista no contrato de consórcio.

Art. 279. O consórcio será constituído mediante contrato aprovado pelo órgão da sociedade competente para autorizar a alienação de bens do ativo não circulante, do qual constarão: (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009)

- I - a designação do consórcio se houver;
- II - o empreendimento que constitua o objeto do consórcio;
- III - a duração, endereço e foro;
- IV - a definição das obrigações e responsabilidade de cada sociedade consorciada, e das prestações específicas;
- V - normas sobre recebimento de receitas e partilha de resultados;

VI - normas sobre administração do consórcio, contabilização, representação das sociedades consorciadas e taxa de administração, se houver;

VII - forma de deliberação sobre assuntos de interesse comum, com o número de votos que cabe a cada consorciado;

VIII - contribuição de cada consorciado para as despesas comuns, se houver.

Parágrafo único. O contrato de consórcio e suas alterações serão arquivados no registro do comércio do lugar da sua sede, devendo a certidão do arquivamento ser publicada.

É configurado como um instrumento societário, porém não tem personalidade jurídica e também não há responsabilidade tributária solidária entre suas consorciadas. Essa modalidade tem como objetivo a união temporária entre as consorciadas, potencializando seus recursos e dividindo as atividades de acordo com a especialidade de cada em prol da realização de um empreendimento imobiliário. (CALEFFI, 2016)

f) permuta por unidade em outro local.

A permuta por unidade em outro local significa para o incorporador o equivalente a pagar em dinheiro, pois o mesmo precisa prestar contas ao outro empreendimento do valor acordado além de pagar imposto de renda pelo valor que a unidade representou na transação.

6.2 PASSIVO AMBIENTAL

Cleber Sampaio (2013) diz que Passivo ambiental são as obrigações que as empresas e pessoas físicas têm com a sociedade, devido a suas atividades danosas causadas ao meio ambiente. Representa o investimento necessário para corrigir os danos que não foram controlados ao longo da operação da empresa. O passivo ambiental acompanha o terreno.

Para o incorporador, o risco da aquisição de um imóvel com passivo ambiental desconhecido é de alto impacto, podendo inviabilizar a incorporação ou até mesmo atrasar a entrega da obra. Devido a isso a investigação jurídica deve ser minuciosa nesse sentido. Para evitar situações como a Jurisprudência abaixo, a incorporadora deve solicitar sempre o licenciamento ambiental antes de iniciar qualquer construção.

Jurisprudência Tribunal de Justiça do Paraná (2015):

Processo: APL 13549534 PR 1354953-4 (Acórdão); Órgão Julgador: 8ª Câmara Cível; Publicação: DJ: 1652 21/09/2015; Julgamento: 27 de Agosto de 2015; Relator: Gilberto Ferreira

Ementa: DECISÃO: ACORDAM os Julgadores integrantes da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em: a) negar provimento ao recurso de apelação da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e b) dar parcial provimento ao recurso de apelação da autora VIVIANE CRISTINE PEREIRA, nos termos do voto do Relator. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COMPRADO NA PLANTA - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - RECURSO DE AMBAS AS PARTES - ATRASO JUSTIFICADO POR CULPA DE TERCEIRO - CONSTRUTORA QUE NÃO TOMOU AS CAUTELAS NECESSÁRIAS E POSSÍVEIS PARA REGULAR O LICENCIAMENTO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO - CULPA DE TERCEIRO QUE NÃO EXIME A RÉ DO DEVER DE INDENIZAR - PRECEDENTES - POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE MULTA POR ATRASO ACRESCIDA DE JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS - PRINCÍPIO DA EQUIDADE - ART. 6º, INCISO V, CDC - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS CABÍVEL - QUANTUM FIXADO CORRETAMENTE - CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL REFERENTE À VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL NÃO ADQUIRIDO PARA POSSIBILITAR COMPRA DE OUTRO, NO MESMO PADRÃO - RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDO E RECURSO DE APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, COM READEQUAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. (TJPR - 8ª C.Cível - AC - 1354953-4 - Curitiba - Rel.: Gilberto Ferreira - Unânime - - J. 27.08.2015)

Everaldo Augusto Cambler (2014) informa que com o objetivo de traçar diretrizes gerais acerca da política urbana e regulamentar, os artigos 182 e 183 da Lei 10.257/2001, criou ao lado do EIA (Estudo de Impacto Ambiental) previsto na Constituição Federal no art. 225, IV, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), artigos 36 a 38, que não se confundem com o EIA e não o dispensa, devendo a legislação municipal e ambiental.

Cleber Sampaio (2013) explica o que é uma área contaminada:

Uma área contaminada pode ser definida como uma área, local ou terreno onde há comprovadamente poluição ou contaminação causada pela introdução de quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Conforme o parágrafo primeiro do artigo 14 da lei nº 6.938/81:

[...] é o poluidor obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade. O Ministério Público da União e dos Estados terá

legitimidade para propor ação de responsabilidade civil e criminal, por danos causados ao meio ambiente.

Com o art. 14 acima fica clara a regra da responsabilidade civil objetiva. O causador do dano é responsável independentemente de culpa, basta existir uma relação entre causa e efeito para que seja possível responsabilizar o autor do dano. (SAMPAIO, 2013).

Antonio Fernando Pinheiro Pedro APUD Cleber Sampaio (2013) enaltece o tema dizendo que:

A responsabilidade também é solidária, ou melhor, todos os agentes causadores da degradação ambiental são responsáveis, os antigos donos e os atuais na hipótese de transferência da propriedade, devendo arcar com o ônus da reparação. As Incorporadoras de Empreendimentos que estão procurando e adquirindo terrenos, uma vez que deverá ser adotada, antes da concretização da compra, uma análise preliminar da possibilidade do terreno estar contaminado, caso este não esteja na lista pública divulgada pelo órgão ambiental do Estado pode, além de inviabilizar a continuidade da edificação por problemas com licenças ambientais, comprometer o cronograma e também os adquirentes das partes condominiais poderão ajuizar ação judicial contestando que não sabiam desse passivo ambiental.

6.3 DA ENFITEUSE

Para a aquisição de um terreno, é necessário verificar se o mesmo é ou não foreiro. Neste caso, a figura do senhorio direto, o titular do domínio, deve receber do seu enfiteuta um pagamento anual chamado de foro para que este possa ter a posse, uso e gozo do imóvel. Segundo Walter Costa Junior (2007), o enfiteuta passa a ser detentor do chamado domínio útil e o senhorio direto passa a ser detentor do domínio direto. Ainda de acordo com Walter Costa Junior (2007), de todos os direitos reais na coisa alheia, a enfiteuse é o mais completo, pois absorve todas as vantagens da propriedade.

Luiz Flávio Gomes (2009) diz que o enfiteuta inclusive poderá alienar ou transmitir por herança, contudo com a eterna obrigação de pagar a pensão ao senhorio direto.

Antes de alienar ou transferir o imóvel, o enfiteuta possui como obrigação, dar ao senhorio o direito de preferência da aquisição toda vez que for alienar a enfiteuse. Caso o senhorio não deseje usufruir da preferência, o mesmo terá direito ao laudêmio, uma

taxa cobrada pela transferência de posse, uma porcentagem sobre o valor total do negócio realizado, a qual poderá ser no mínimo de 2,5% sobre o valor da transação. (GOMES, 2009)

A jurisprudência da quinta turma especializada do TRF 2 frisa o direito de preferência do senhorio diante da alienação de imóvel foreiro:

TRF-2-AC APELAÇÃO CIVEL AC 200251050009418(TRF-2)

Data de publicação: 10/05/2013

Ementa: ADMINISTRATIVO. PROCESSO CIVIL. INCIDÊNCIA DE HIPOTECA SOBRE BEM SUJEITO AO REGIME DE AFORAMENTO PÚBLICO. POSSIBILIDADE. DIVISÃO ENTRE DOMÍNIO PERTENCENTE AO SENHORIO DIRETO E DOMÍNIO DESTINADO AO FOREIRO. NECESSIDADE DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELO PODER PÚBLICO. 1. Os imóveis regrados pelo regime de aforamento administrativo possuem divisão de propriedades: domínio útil e domínio direto. 2. Assim, a aquisição, negocial ou por hasta pública, do domínio útil, não compromete a parcela do imóvel pertencente ao senhorio, com a condição de prévia identificação do nu-proprietário, para que este possa exercer o seu direito de preferência. 3. Cabível a realização de hipoteca sobre bem público federal afeto ao sistema de aforamento, desde que restrito à parcela de domínio destinada ao particular/executado, uma vez que não haverá prejuízo a ser suportado pela União, que manterá suas prerrogativas de recebimento do laudêmio e exercício do direito de preferência incólumes, na forma dos arts. 619 e 698 , do CPC e do art. 2038 , do CC/02 , e art. 689 , CC/16 . 4. Recurso de apelação desprovido.

Segundo André Luiz Cintra Pierangelo (2015), podem ser credores do foro:

- a) A União, quanto às áreas de Marinha;
- b) O município, quanto aos imóveis de sua titularidade, gravados com enfiteuse;
- c) A Igreja Católica, sobre os bens imóveis sob seu domínio e utilizados por terceiros;
- d) Particulares, quanto aos bens gravados pelo direito real de enfiteuse constituídos até a vigência do CC/02 (janeiro de 2003).

Podendo ser negociado o resgate da enfiteuse junto ao senhorio credor do foro.

6.4 DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO E DA COMERCIALIZAÇÃO

Para que possa negociar sobre as unidades autônomas que serão construídas, deverá o incorporador, consoante art. 32, da Lei 4.591, proceder ao registro da incorporação no competente cartório de registro de imóveis (art. 32, Lei 4.591).

O artigo acima citado também prevê como dever do incorporador, indicar o número do registro feito no cartório de registro de imóveis nos anúncios impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos (art. 32, Lei 4591).

A jurisprudência da Segunda Câmara de Direito Civil concluiu que:

TJ-SC - Apelação Cível AC 403355 SC 2010.040335-5 (TJ-SC); Data de publicação: 05/10/2011

Ementa: AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DECISÃO QUE EXTINGUIU O PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO POR ILEGITIMIDADE ATIVA. OFENSA AO DIREITO DE AÇÃO E INAFASTABILIDADE DA JURISDIÇÃO. RESTABELECIMENTO DA LIDE. ART. 515, § 3º, CODEX PROCESSUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA SEGUNDA DEMANDADA. SUSPENSÃO DAS VENDAS E PUBLICIDADE. DANO MORAL COLETIVO NÃO CONFIGURADO. SENTENÇA CASSADA. As associações que tenham como finalidade institucional a proteção de consumidores possuem legitimidade para propor ação civil pública. Inteligência dos arts. 5º, inc. XXI, da C.R. F.B., 5º, incs. I e II, da Lei nº 7.347 /85, e 82, inc. IV, do C.D.C. Ocorrendo a transferência da titularidade do imóvel, através de escritura pública de compra e venda, compete ao novo adquirente responder por seus atos praticados, afigurando-se como parte ilegítima o primitivo proprietário. Não configura dano moral coletivo passível de indenização, o mero atraso no registro de incorporação imobiliária. No caso de incorporações, é imprescindível que antes de se iniciar a comercialização e negociação de imóveis, eles sejam devidamente registrados em cartório, conforme inteligência que dimana do artigo 32, da Lei nº 4.591 /64. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

O art. 12 da Lei 4.864 altera o prazo de validade do registro da incorporação mencionado no art. 33 da Lei 4.591 de 120 (cento e vinte) dias para 180 (cento e oitenta), findo o qual, se a incorporação não tiver sido concretizada, o incorporador deverá atualizá-la para poder negociar as unidades, revalidando o registro por igual prazo. (art. 33, Lei 4.591).

A pena para a contravenção acima mencionada é multa de 05 (cinco) a 20 (vinte) vezes o maior salário mínimo legal vigente no país. (NEVES, 2008)

Segundo o art. 34, §5º, “na hipótese do incorporador desistir do empreendimento, essa desistência deverá ser averbada no registro da incorporação”

Segundo Renata Mathias de Castro Neves (2008),

Entretanto, se o incorporador promover a incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações, estará cometendo crime contra a economia popular, cuja pena é a reclusão de um a quatro anos e multa cinco a quarenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no país... O crime em questão poderá ser estendido aos corretores que promoverem a venda, ao construtor que realizar a obra.

Everaldo Augusto Cambler (pg. 217, 2014) defende que além do declarado no memorial de incorporação:

Toda a informação dada ao comprador, seja verbal ou escrita, desde que seja precisa, seja ela fornecida diretamente, por intermédio de material promocional, seja através de prepostos ou representantes autônomos (ex: empresa corretora), vincula o incorporador ao benefício prometido, sujeitando-o ao sistema coercitivo estabelecido pelo código de defesa do consumidor para obter-se o cumprimento da obrigação.

Afinal, o que pode ser feito no pré-lançamento do empreendimento quanto a publicidade? Antes do Registro de incorporação?

Conforme a figura 10, o pré-lançamento não deve incitar negociação, devendo servir apenas para testar com o mercado a aceitação daquele produto e auxiliando como facilitador na definição da estratégia de vendas e como indicador de oportunidades de melhoria do projeto. (BLANCO, 2010)

Conforme figura 11, durante esta fase que antecede o RI também não é permitida a divulgação de tabela com preço específico do produto. No máximo, o que pode ser feito é a apresentação de uma faixa de preço ao interessado. Além disso, também é proibida o recebimento de valores ou cheques para garantir a reserva de unidades. Estas atitudes caracterizam concorrência desleal. Para corretores isso é considerado uma falta gravíssima. O que pode ser feito é a reserva da unidade pura e simples, desde que não haja fixação ou recebimento de valores ou garantias, pois a reserva não disfarça a atuação negocial. (BLANCO 2010)

Segundo Michel Blanco (2010), mesmo que o adquirente tenha conhecimento da inexistência do registro de incorporação e ainda assim aceite assinar contrato, não elimina a ilicitude. A norma de incorporação não pode ser dispensada pelas partes do contrato.

Lourenço Darolt Garda (2014) diz que:

O consumidor que adquiriu imóvel sem que a construtora tenha realizado a devida incorporação imobiliária e tal situação ainda não tenha sido regularizada pode requerer a rescisão do contrato, com a devolução de todos os valores pagos devidamente corrigidos, indenização pelos prejuízos suportados, bem como à multa acima referida.

Figura 10: Pré-Lançamento, o que é Certo

Certo
<ul style="list-style-type: none"> ■ Venda somente após a obtenção do registro do Memorial de Incorporação junto ao Registro de Imóveis competente. ■ Realizar pré-lançamento com a finalidade de pesquisa de mercado. ■ Divulgar aos corretores e à imprensa as características marcantes do empreendimento. ■ Fornecer a possíveis clientes informações descritivas do projeto, desde que ausente qualquer característica de negociação. ■ Revelar estimativa de preço, esclarecendo que ainda não se trata do preço definido em tabela. ■ Reserva de unidade sem fixação ou recebimento de valores ou garantias. ■ Instalação de material de divulgação no terreno informando apenas a possibilidade de pré-lançamento, sem imagens ou descrições do empreendimento.

Fonte: (BLANCO, 2010)

Figura 11: Pré-Lançamento, o que é Errado

Errado
<ul style="list-style-type: none"> ■ Qualquer ato de negociação sem o RI, mesmo com a anuência do cliente. ■ Divulgar preço do produto antes de providenciar o RI. ■ Reserva de unidades mediante o recebimento de valores ou garantias de clientes, sem o RI. A reserva antes da expedição do registro também é prática de concorrência desleal. ■ Anúncio em jornais, televisão, tapume de obra, site, panfletos, folhetos, folder ou outdoors sem o número do registro de incorporação imobiliária. ■ Material informativo com o uso de frases como "material destinado à pesquisa imobiliária" ou "uso exclusivo de corretores" sem o número do registro de incorporação. A divulgação do RI é obrigatória. ■ Operar estande de vendas sem o registro de incorporação, ainda que não celebre qualquer tipo de negócio.

Fonte: (BLANCO, 2010)

6.5 DA AFETAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Após aprovação do projeto junto à prefeitura municipal, é necessário preparar a documentação para dar entrada no registro da incorporação imobiliária. Neste momento é importante definir se o patrimônio será afetado tendo como uma das vantagens o aproveitamento do RET (regime tributário específico).

O artigo 31-A da Lei 4591/64 diz que:

Destarte, com o objetivo de dar consecução à incorporação e garantir a entrega das unidades condominiais, aos respectivos adquirentes, o incorporador à seu critério...poderá submeter a incorporação ao regime da afetação, de maneira a manter apartados de seu patrimônio o terreno, acessões, bens e direitos vinculados à incorporação, constituindo o patrimônio afetado.

Segundo João Pedro Lamana Paiva (2013), o Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o objetivo de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

Com o patrimônio de afetação o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária sujeitos ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados continuarão separados do patrimônio do incorporador; formando assim um patrimônio separado, independente, destinado à efetiva consecução da obra e a entrega das unidades aos respectivos compradores. Sendo assim, não irão responder por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas sobre as receitas auferidas no âmbito da incorporação (PAIVA, 2013).

Seguindo a linha exposta acima, a Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª região (2008) concluiu que:

Processo AMS 16220 RS 2006.71.00.016220-1, Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: D.E. 15/07/2008; Julgamento: 9 de Julho de 2008; Relator: VILSON DARÓS

Ementa: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS. RECUSA. INCORPORADORA E INCORPORAÇÃO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEI Nº 10.931/2004, ART. 31-A.

A recusa no fornecimento de certidão negativa de débito - CND só é admissível quando houver crédito tributário devidamente constituído pelo lançamento. A incorporação pode 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, mantêm-se apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. Registrado o patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente, o crédito tributário constituído em nome da Incorporadora não pode ser óbice ao fornecimento de certidão negativa de débitos à Incorporação.

6.6 DAS FORMAS DE CONTRATAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A decisão de contratar a construção com uma empresa terceirizada ou não precisa ser tomada com muita cautela, mitigando os riscos. Caso a obra seja contratada com empresa terceira, a mesma deve ser de confiança do incorporador, *pois um possível atraso na obra certamente gerará insatisfação, bem como uma obra má executada.*

Segundo Everaldo Augusto Cambler (2014), quando a incorporação é realizada pelo incorporador-construtor, além de decorrer sobre ele as responsabilidades da incorporação definidas no âmbito Civil, decorrem também as responsabilidades as disposições éticas e normativas regulamentadoras do exercício da engenharia e arquitetura.

Quando não executada pelo incorporador-construtor, a obra pode ser contratada pela incorporadora por regime de preço fechado constantes nos artigos 55 a 57 da Lei de Condomínio e Incorporação Imobiliária, também conhecido como empreitada, a preço fixo ou reajustável por índices previamente determinados, ou pode também ser

contratada por administração, também conhecida como preço de custo, previsto nos artigos 58 a 62 da mesma lei.

6.6.1 Contratação por empreitada ou preço fechado

Na forma de contratação por empreitada, boa parte do risco é absorvido pela construtora. Os artigos 610 a 626 do Código Civil prevê a empreitada e fala sobre a contratação dos empreiteiros para a execução de uma determinada obra. Sobre o contrato firmado entre a empreiteira e seus funcionários. (ARBEX, 2014)

Neste formato, segundo Everaldo Augusto Cambler (2014, pg 242)

O adquirente poderá pactuar o contrato de construção diretamente com o incorporador-construtor ou prevê-lo naquele que assinar com o incorporador que se obriga a contratar a construção do edifício respeitando as condições ajustadas. Firma-se nesse caso o contrato de incorporação com compromisso de celebração do contrato de construção.

Por vezes o empreiteiro quarteriza alguns serviços, também chamado de subempreitada. Sobre isso, o Art. 455 da CLT diz que:

*Nos contratos de subempreitada responderá o subempreiteiro pelas obrigações derivadas do contrato de trabalho que celebrar, cabendo, todavia, aos empregados, o direito de reclamação contra o empreiteiro principal pelo inadimplemento daquelas obrigações por parte do primeiro.
Parágrafo único - Ao empreiteiro principal fica ressalvada, nos termos da lei civil, ação regressiva contra o subempreiteiro e a retenção de importâncias a este devidas, para a garantia das obrigações previstas neste artigo.*

Segundo Felipe Arbex (2014), A diferença principal entre o contrato de empreitada e o contrato por administração está na relação ao seu empregador. No primeiro, o empreiteiro executa a obra para a incorporadora sem se submeter a nenhum tipo de subordinação, diferente do que é feito no contrato por administração, o empreiteiro pratica atos sem ter que se submeter à vontade do dono da obra.

“Na empreitada, portanto, é o empreiteiro quem assume a responsabilidade pela obra e se compromete a concluí-la em determinado prazo.” (ARBEX, 2014).

OJ 191 do TST:

Diante a inexistência de previsão legal, o contrato de empreitada entre o dono da obra e o empreiteiro não enseja responsabilidade solidária ou

subsidiária nas obrigações trabalhistas contraídas pelo empreiteiro, salvo sendo o dono da obra uma empresa construtora ou incorporadora.

6.6.2 Contratação por administração ou a preço de custo

Este formato de contratação é conhecida como construção a preço de custo ou por administração. Nele o incorporador realiza a incorporação e administra sua execução, ficando como responsabilidade da construtora a execução da obra e ficando os adquirentes das unidades autônomas responsáveis por pelo custo integral da obra. (CAMBLER, 2014)

O exposto acima pode ser verificado no caput do artigo 58 da Lei2591/1964 que diz: “Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra”.

Everaldo Augusto Cambler (pg. 243, 2014) detalha que:

A unidade condominial é oferecida mediante a prévia estimativa de seu valor, pagando o adquirente o preço com o transcurso da obra, arcando com o custo efetivo dos insumos utilizados, v.g., compra de materiais, variação salarial da mão de obra, custo de administração da obra etc., como se ele próprio a estivesse executando. Logo, o reajuste do preço não está adstrito a um “índice” de correção monetária, eventualmente estabelecido para o pagamento de elementos integrantes da coisa incorporável e do contrato de incorporação, que possuem preço previamente conhecido, v.g., fração ideal do terreno, percentual da empresa auditora, etc.

O artigo 43 diz que quando a entrega da unidade for contratada a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, o incorporador responde pela promoção da incorporação, indenizando os adquirentes ou compromissários pelos prejuízos que sofrerem com a interrupção das obras ou seu retardamento injustificado, cabendo-lhe o direito de regresso contra o construtor, se a demora for provocada por ele (art. 43, II da LCI).

Os riscos para as construtoras neste caso, também é elevado, vide jurisprudência abaixo onde foi negado o recurso:

[TJ-RJ - APELACAO APL 00490025820108190203 RJ 0049002-58.2010.8.19.0203 \(TJ-RJ\)](#)

Data de publicação: 16/04/2014
 Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA DE IMÓVEL COM CONTRATO DE "OBRA POR ADMINISTRAÇÃO". DÍVIDAS

PRODUZIDAS APÓS REVOGAÇÃO DO MANDATO. 1- A relação instituída entre aquele que busca adquirir imóvel para construção e a imobiliária que assume o dever de gerir a obra de construção configura relação de consumo, regida pelo disposto na L. 8.078 /90. 2-Eventual cláusula de irrevogabilidade não impede que a declaração dos condôminos implica a extinção dos poderes de representação. Seu único efeito é conceder ao mandatário direito a perdas e danos por eventuais prejuízos sofridos, os quais não foram alegados pela recorrente no caso. 3- Especialmente diante da inversão do ônus da prova, a recorrente não se desincumbiu do ônus de comprovar a satisfação do dever de informar a autora, tampouco o fundamento para a cobrança que lhe impôs. 4- A devolução dos valores cobrados e recebidos deve ocorrer em dobro, uma vez que eles foram cobrados após a revogação do mandato para gerir os negócios dos consumidores e, portanto, a cobrança não pode ser considerada "engano justificável", nos termos do art. 42 do CDC . 5- A inscrição indevida nos cadastros de restrição ao crédito sem fundamento para tanto configura a violação à honra do consumidor, que enseja dano moral, cuja indenização, fixada em dez mil reais, encontra-se proporcional e adequada. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, COM BASE NO ART. 557 , CAPUT, DO CPC

6.7 DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

A relação entre o incorporador e o adquirente se concretiza em um contrato pelo qual o incorporador assume a responsabilidade de construir ou fazer construir uma edificação com um conjunto de unidades, enquanto o adquirente se compromete a pagar a unidade pelo preço e forma ajustados. Com o contrato chega-se à constituição de um direito real e emerge o caráter obrigacional. (RIZZARDO, 2011)

O contrato de incorporação imobiliária é um contrato de consumo[1] e, como tal, submete-se aos preceitos do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90).

Segundo Arnaldo Rizzardo (pg 223 e 224, 2011):

É um contrato bilateral ou sinalagmático, oneroso, comutativo, consensual e típico. Bilateral ou sinalagmatico porque decorre obrigações de ambas as partes, ou correspectivas, com o incorporador o incorporador administrando a construção até a entrega das unidades, e os adquirentes efetuando os pagamentos, ou fornecendo os meios para que seja alcançado o propósito ultimo da obra.

Considera-se oneroso em razão das contraprestações de cada parte, dos encargos recíprocos, do custo das obrigações de ambos os contratantes, devendo ser compensados ou remunerados pela atividade desenvolvida e impondo-se a realização das obras.

Diz-se comutativo porque as prestações de um e de outro lado devem manter uma correspondência ou equivalência bastante exata, evitando desproporções injustas, ou vantagens exageradas de um dos contratantes. O valor que o adquirente paga representará o real preço da unidade, de sorte a ninguém ficar prejudicado.

É consensual o contrato desde que manifestadas as declarações de vontade de ambos os figurantes através de instrumento escrito, e não podendo

ser imposto unilateralmente, com cláusulas favoráveis a somente um dos lados da relação. Por isso, necessárias a obediência aos princípios e regramentos do Código de Defesa do consumidor (Lei n. 8.078/1990), e de outros diplomas, como o artigo 122 do Código Civil.

Enquadra-se como típico porque o regido por uma legislação própria, a Lei n. 4591/1964, tanto que seu artigo 28 é expresso em submeter as incorporações à sua disciplina: “As incorporações imobiliárias em todo o território nacional reger-se-ão presente Lei.” No parágrafo único, é dada a configuração jurídica, apontando uma série de elementos constitutivos, como as condições, os contornos, o objeto, os efeitos: “Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total o parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

6.8 RISCO DE DISTRATO

Devido ao difícil momento econômico do país, muitos adquirentes de imóveis na planta não conseguem honrar com os contratos firmados e acabam solicitando o distrato da unidade adquirida.

Gonçalves (2012) divide a dissolução do contrato em duas formas, as causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato e as causas supervenientes à formação do contrato:

- A primeira se refere à defeitos oriundos do não atendimento de seus requisitos de capacidade das partes e livre consentimento (subjetivos), do não atendimento aos requisitos objetivos (objeto lícito, possível, determinado ou determinável) e da forma prescrita em lei (formais), que afetam a sua validade, acarretando a nulidade absoluta ou relativa (anulabilidade) do contrato. Além do implemento de cláusulas resolutiva, expressa ou tácita e do exercício do direito de arrependimento convencionado. (GONÇALVES, 2012)*
- A segunda se refere à resolução, como consequência da dissolução do contrato do seu inadimplemento voluntário ou involuntário (culposo ou fortuito) ou por onerosidade; resilição, o desfazimento do contrato por simples manifestação de vontade, de uma ou de ambas as partes; morte de um dos contratantes, se o contrato for intuitu personae; rescisão, modo específico de extinção de certos contratos. (GONÇALVES, 2012)*

Para o incorporador, o risco de distrato é elevado, gerando uma insegurança financeira e podendo comprometer a viabilidade econômica do empreendimento. Devido ao aumento dos distratos, a 2ª seção do STJ editou a súmula 543, regulamentando como deve ser a decisão judicial sobre os distratos nos contratos de compra e venda de imóveis.

A Súmula nº 543 do STJ decidiu que:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Em grande parte das vezes, o desfazimento do contrato se dá devido à culpa única e exclusiva do cliente, devido ao elevado endividamento, aumento de desemprego e ausência de controle e crise econômica, contratos esses que são assinados em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pede concluiu que: CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. PROPORCIONALIDADE. CC, ART. 924. I - A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça está hoje pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização da promitente vendedora com as despesas decorrentes do próprio negócio, tendo sido estipulado, para a maioria dos casos, o quantitativo de 10% (dez por cento) das prestações pagas como sendo o percentual adequado para esse fim. II - E tranquilo, também, o entendimento no sentido de que, se o contrato estipula quantia maior, cabe ao juiz, no uso do permissivo do art. 924 do Código Civil, fazer a necessária adequação". (STJ; AgRg no REsp nº 244.625/SP; Relator Ministro Antônio de Pádua Ribeiro; Julgado em 9/9/01; Grifei)

Para o incorporador, esse não foi um bom resultado de jurisprudência, pois muitas vezes o adquirente decide distratar a unidade com apenas parte do sinal pago, e após a comissão de corretagem pagos, sendo a segunda na maioria das vezes possui um valor absoluto maior do que os 10% já pagos pelo adquirente (3% sobre o valor do imóvel), ficando o incorporador no prejuízo, sem mencionar os custos jurídicos e administrativos incorridos.

6.9 RISCO DE ATRASO NA OBRA

O atraso da obra não é benéfico para nenhuma das partes, nem para a construtora, pois aumenta o seu custo indireto, nem para a incorporadora, pois a mesma só recebe a maior parte do pagamento mediante o repasse do financiamento que só é obtido após a averbação da obra, muito menos interessante é para o adquirente. Apesar de não ser benéfico para nenhuma das partes, o atraso por vezes é inevitável e apresenta um grande risco para a incorporadora, devido à possibilidade de processo por atraso na entrega da obra e insatisfação do cliente.

Havia uma discussão entorno da cláusula de atraso de obra, porém a terceira turma do STJ entende que a cláusula é válida, não podendo ultrapassar 180 dias da data prevista para entrega em contrato, conforme notícia abaixo do STJ (2017):

No mercado de compra e venda de imóveis na planta, fatores imprevisíveis que podem atrapalhar a construção – como eventos da natureza, falta de mão de obra e escassez de insumos – tornam válida a cláusula contratual que estabeleça prazo de tolerância pelo atraso da obra. No entanto, a entrega do imóvel não pode ultrapassar 180 dias da data estimada e, em qualquer caso, o consumidor deve ser notificado a respeito do uso da cláusula e da justificativa para a ampliação do prazo.

Este prazo de 180 dias é o mesmo prazo para a desistência da incorporação imobiliária. Nessa linha foi feita a jurisprudência pela 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal (2016):

Processo: ACJ 20150710054174; Órgão Julgador: 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal; Publicação: Publicado no DJE : 18/02/2016 . Pág.: 304; Julgamento: 16 de Fevereiro de 2016; Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA

Ementa: JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NO PRAZO ESTIPULADO NO CONTRATO. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS PARA ENTREGA. LEGALIDADE. MULTA MORATÓRIA DEVIDA. ALEGAÇÃO DE FATO NOVO. NÃO INTERFERÊNCIA NA PRESENTE AÇÃO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de relação de consumo, visto que a recorrente é fornecedora de serviços, cujo destinatário final é a recorrida consumidora, conforme previsto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.079, de 11 de setembro de 1990, Código de Defesa do Consumidor. 2. O atraso na entrega imobiliária depois de ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias é fato incontroverso. Os fatos fortuitos internos, como chuvas, greves, atraso das atividades do poder público, falta de mão de obra e de insumos, por serem riscos inerentes à atividade, não

afetam o direito do consumidor, devendo ser acobertados pelo prazo de tolerância já previsto em contrato para esta finalidade. 3. A multa por descumprimento contratual é medida que se impõe. O prazo de atraso fixado pelo Ex. Juiz aqui encontra-se correto. Nada a prover. 4. Em relação à alegação do recorrente de que haveria fato novo, qual seja, o pedido de rescisão contratual, por parte da recorrida, entendo que não merece relevância para o deslinde da presente ação. O fato da parte autora ter entrado com pedido de rescisão contratual, em nada altera a responsabilidade da recorrente em indenizar a recorrida pelos prejuízos decorrentes da demora injustificada na entrega do imóvel. Nada a prover. 5. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida pelos próprios fundamentos. 6. Condenada a recorrente em custas e honorários advocatícios em favor do patrono da recorrida, os quais fixo em 10% (dez por cento), sobre o valor da condenação. É COMO VOTO.

Segundo o STJ (2017),

A disposição contratual de prorrogação da entrega do empreendimento adveio das práticas do mercado de construção civil consolidadas há décadas, ou seja, originou-se dos costumes da área, sobretudo para amenizar o risco da atividade, haja vista a dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis, o que concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportado pelo adquirente... O incorporador terá que cientificar claramente o consumidor, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do eventual prazo de prorrogação para a entrega da unidade imobiliária, sob pena de haver publicidade enganosa, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Durante a execução do contrato, igualmente, deverá notificar o adquirente acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

Portanto, com as devidas cautelas mencionadas, mediante comunicado com justificativa, é possível um atraso de até 180 dias da data prevista para entrega da obra.

6.10 PATRIMÔNIO HISTÓRICO DA UNIÃO OU MUNICÍPIO

Caso o imóvel adquirido seja um patrimônio tombado ou esteja no entorno de um, é necessário dar entrada em processo junto ao instituto responsável pelo tombamento solicitando autorização para fazer o novo empreendimento. Essa verificação deve ser feita no município, estado e nação, pois o mesmo bem pode ser tombado por mais de uma instituição e se assim for, deverá ser solicitado anuência em todos estes imóveis.

Segundo Lia Motta e AnaluciaThompson (pg. 7, 2010):

O entorno de bens tombados é tema complexo e importante, mas pouco difundido e explorado como forma de proteção do patrimônio edificado e paisagístico brasileiro. Em linhas gerais, trata-se de instrumento legal, definido no Artigo 18 do Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 (DL 25/37),

voltado para a proteção da vizinhança dos bens tombados, visando, inicialmente, impedir construções que comprometessem a sua visibilidade

Aqui há grande risco de reprovação ou solicitação de mudança, pois as análises feitas por estas instituições não possuem critérios bem definidos sendo a sua análise bem subjetiva, podendo o parecer variar de analista para analista.

6.11 NORMA DE DESEMPENHO

A NBR 15.575, também conhecida como Norma de Desempenho traz conceitos como a vida útil dos sistemas construtivos e como os componentes devem se comportar com o uso e como eles devem ser mantidos pelos usuários para que desempenhem da maneira esperada. Esta norma atribui responsabilidades a incorporadores, construtores, projetistas, fornecedores e usuários. (NAKAMURA, 2013)

Esta norma é aplicável para empreendimento com finalidade habitacional, servindo também de parâmetro para outras tipologias.

Segundo Anderson Martins Nascimento et al (2017), “ A Norma de Desempenho, foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT (ABNT CB-02), pela Comissão de Estudo de Desempenho de Edificações”.

Segundo Villas Boas, (2013),

O Desempenho é o comportamento em uso de uma edificação e seus sistemas”, por exemplo, estruturas, fachadas, paredes externas, pisos, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, além de outros, que são submetidos às condições de exposição e de uso a que estão sujeitos ao longo de sua vida útil e mediante as operações de manutenção previstas em projeto e construção.

Dessa maneira, com estes parâmetros de qualidade dos sistemas construtivos, será possível alinhar um escopo jurídico mais transparente entre consumidores e fornecedores, não tendo mais fatores subjetivos como base. (VILLAS BOAS, 2013)

Abaixo Anderson Martins Nascimento et al. fala das responsabilidades de cada um dos agentes envolvidos na relação imobiliária; o incorporador, o construtor, o projetista e os usuários.

- Incorporador: identificação dos riscos previsíveis na época do projeto, devendo o mesmo, providenciar os estudos técnicos requeridos e prover aos diferentes projetistas as informações necessárias. Como riscos previsíveis, exemplifica-se: presença de aterro sanitário na área de implantação da obra, contaminação do lençol freático, presença de agentes agressivos no solo e outros passivos ambientais. Além disso, problemas com recalques são recorrentes em algumas regiões sendo que o estudo não deve ficar apenas na sondagem pontual. De acordo com os projetistas/coordenação de projetos e com usuários eventualmente, definir os níveis de desempenho (Mínimo, Intermediário ou Superior) para os diferentes elementos construtivos e/ou para a obra como um todo.

- Construtor: ao construtor, ou eventualmente ao incorporador, cabe elaborar os Manuais de Uso, Operação e Manutenção, bem como proposta de Modelo de gestão da manutenção, em atendimento as normas NBR 14037 e NBR 5674, que devem ser entregues ao usuário da unidade Privada e ao condomínio se for o caso quando da disponibilização da Edificação para uso. Os Manuais de Uso, Operação e Manutenção da edificação podem registrar os correspondentes prazos de Vida Útil de Projeto (VUP) e, quando for o caso, os prazos de garantia oferecidos pelo construtor ou pelo incorporador;

- Projetista: os projetistas devem estabelecer e indicar nos respectivos memoriais e desenhos a Vida Útil de Projeto (VUP) de cada sistema que compõe a obra, especificando materiais, produtos e processos que isoladamente ou em conjunto venham a atender ao desempenho mínimo requerido. Com este intuito o projetista deve recorrer as boas práticas de 17 projeto, as disposições de normas técnicas prescritivas, ao desempenho demonstrado pelos fabricantes dos produtos contemplados no projeto e a outros recursos do estado da arte mais atual. Quando as normas específicas de produtos não caracterizem desempenho, ou quando não existirem normas específicas, ou quando o fabricante não tiver publicado o desempenho de seu produto, compete ao projetista solicitar informações ao fabricante para balizar as decisões de especificação. Quando forem considerados valores de VUP maiores que os mínimos estabelecidos na NBR 15575, estes devem constar dos projetos e/ou memorial de cálculo. Fornecedor de insumo, material, componente e/ou sistema. Caracterizar o desempenho do componente, elemento ou sistema fornecido de acordo com a norma NBR 15575, o que pressupõe fornecer também o prazo de vida útil previsto para o bem fornecido, os cuidados na operação e na manutenção do produto, etc. Podem também ser fornecidos resultados comprobatórios do desempenho do produto com base em normas internacionais ou estrangeiras compatíveis com a NBR 15575.

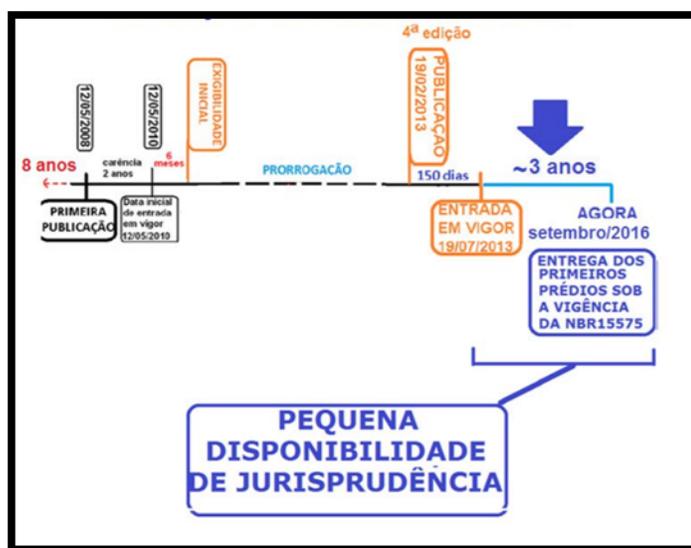
- Usuário: ao usuário de uma forma geral, sendo proprietário ou não da edificação habitacional ou comercial, cabe utilizar corretamente a edificação, não realizando sem prévia autorização da construtora, ou do síndico para prédios residenciais e/ou do poder público em suas construções, alterações na sua destinação, nas cargas ou nas solicitações previstas nos projetos originais. Cabe ainda realizar e registrar as manutenções preventivas de acordo com o estabelecido no Manual de Uso, Operação e Manutenção do imóvel e nas normas NBR 5674 e 14037.

O Manual de Uso, Operação e Manutenção das unidades imobiliárias e das áreas comuns é uma peça fundamental para formalizar as responsabilidades das partes envolvidas. Segundo o manual da CBIC (2013), a função da entrega dos manuais é a

de “ressaltar que a durabilidade de uma edificação está ligada, não só aos fatores relacionados ao projeto e execução da obra, mas também ao correto uso e manutenção, principalmente a manutenção preventiva”. Será necessário haver uma mudança cultural da falta de cuidados com a edificação ou até mesmo registro deles por ambas as partes. A utilização do Manual de Uso deixa claro desde o ato da venda do imóvel quais são os direitos e deveres dos adquirentes, incorporadores e construtores, sendo para isso fundamental que seja utilizado desde o lançamento do empreendimento, pois além de ser requisito legal, traz maior segurança na relação de ambas as partes. (CBIC, 2013)

Grandinski (2016) mostra a trajetória do desenvolvimento da Norma de Desempenho através da figura 12, cuja primeira publicação se deu em 2008 com carência de 2 anos. Porém foi concedida uma prorrogação para este prazo e a norma foi revisada, sendo publicada em fevereiro de 2013 e tendo entrado em vigor cento e cinquenta dias depois.

Figura 12: Gestação da NBR 15575/2013



Fonte: Grandinski (2016)

A figura 13 mostra os principais objetivos e benefícios da Norma de Desempenho sob a ótica de Anderson Martins Nascimento et. Al. (2017), onde a segurança

Figura 13: Objetivos da Norma de Desempenho

- | |
|---|
| <p>A. Criação de uma Referência para Avaliação de unidades habitacionais aparentemente similares;</p> <p>B. Estímulo à Inovação;</p> <p>C. Garantir a Segurança e Satisfação dos Clientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estabelecimento de Requisitos Mínimos <p>D. Equilibrar melhor as relações de consumo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construtora x Cliente - Incorporadora x Construtora - Construtora x Fornecedor |
|---|

Fonte: Anderson Martins Nascimento et al. (2017)

Sobre a obrigatoriedade do atendimento às normas técnicas, Carlos Pinto Del Mar (2013) defende que:

As normas técnicas têm natureza diferente das normas jurídicas, e adquiriram força obrigatória devido a leis que assim as determinam. É o caso, por exemplo, do Código de Defesa do Consumidor, que considera abusivo colocar no mercado produtos em desacordo com as normas técnicas oficiais ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Também é o caso da Lei de Acessibilidade, que remete ao cumprimento de determinados itens das normas técnicas da ABNT, e assim por diante. Vale lembrar que, além de serem obrigatórias por força das leis que assim determinam, as normas técnicas devem ser cumpridas pelos profissionais da área técnica (engenheiros, projetistas etc.) também por dever ético-profissional. Para o direito, o atendimento às normas técnicas é uma presunção. Se as normas tiverem sido obedecidas, há presunção de regularidade. Se as normas não tiverem sido obedecidas, há presunção de irregularidade.

Esta norma só entrou em vigor em 19 de julho de 2013, logo os requisitos técnicos estabelecidos por esta só poderão ser exigidos para projeto protocolado após esta data.

Segundo a NBR 15575, a “vida útil” de um projeto é:

O período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o cumprimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a VUP não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal e certificada).”

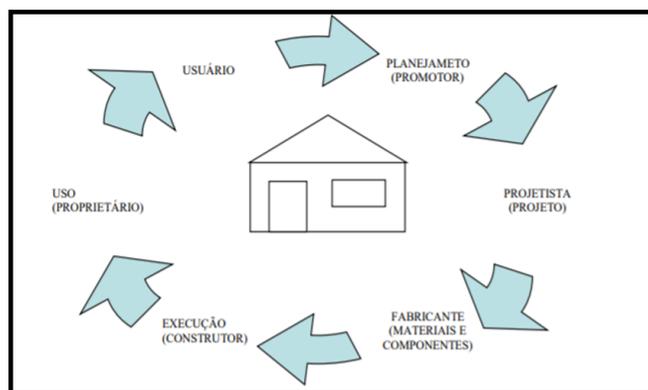
Quando em uso, a edificação deve atender a requisitos mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, inclusive o da vida útil do projeto. A norma define de maneira clara a responsabilidade dos usuários pela manutenção, que é determinante para que a vida útil seja atingida.

Existem consequências para os construtores que não atenderem à Norma de Desempenho. Os mesmos estarão suscetíveis a reclamações na esfera civil podendo resultar em não recebimento da obra pelo adquirente até redução do preço do imóvel devido à desvalorização ou ajustes que devem ser feitos na construção para enquadrá-la aos padrões técnicos. Também estarão suscetíveis à riscos da esfera criminal caso haja violação de preceitos de segurança presentes na norma e principalmente se resultarem vítimas. (DEL MAR, 2013)

Segundo Carlos Pinto Del Mar (2013), "Deverá ocorrer também uma melhora nas decisões judiciais a respeito do assunto. Isso porque as perícias técnicas terão métodos de ensaio indicados na norma para avaliar tecnicamente a situação"

PINI (2015) divide o processo construtivo de produção em quatro etapas de curta duração e uma etapa de longa duração figura 14. As quatro primeiras são: planejamento, projeto, fabricação de materiais e componentes e a de execução, conforme indicado na. Depois da fase de produção, inicia-se a etapa de longa duração, o uso. Nesta última etapa estão envolvidas as atividades de operação e manutenção dos produtos gerados.

Figura 14: Fluxograma de Origem das falhas



6.12 DO HABITE-SE E DA ENTREGA DO IMÓVEL

O Habite-se é uma certidão expedida pela prefeitura municipal que autoriza o imóvel recém-construído ou reformado a ser ocupado. Com esta certidão, o adquirente tem a garantia de que a construção seguiu o projeto aprovado e registrado no cartório de registro de imóveis, conforme a legislação que regula o uso e ocupação do solo urbano, respeitando os parâmetros legais quanto à área de construção e ocupação do terreno. Para a emissão da certidão é necessária a realização de uma vistoria, onde é feita uma checagem que garante que a edificação foi construída conforme o projeto inicialmente aprovado, o que pode resultar no indeferimento, caso não tenha sido executado corretamente. (FORUM DA CONSTRUÇÃO, 2017)

A partir do Habite-se, a incorporadora pode fazer a entrega do imóvel aos adquirentes conforme convencionado em contratado (podendo o imóvel estar quitado ou parcialmente quitado com as parcelas em dia). Uma vez de posse do imóvel, as despesas com condomínio e IPTU são de responsabilidade do adquirente.

A jurisprudência da 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, conclui que a despesa com IPTU só deve ser de responsabilidade do adquirente a partir da posse do imóvel:

TJ-DF - Apelação Cível do Juizado Especial ACJ 20150410004742 (TJ-DF)

Data de publicação: 07/12/2015

Ementa: CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE IPTU E CONDOMÍNIO PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. COBRANÇA ABUSIVA. RESTITUIÇÃO SIMPLES DO VALOR PAGO. CONDENAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência firmou-se no sentido de que somente a partir da entrega das chaves, momento em que é transferida ao promitente comprador a efetiva posse direta do bem, e não a partir da data de emissão da Carta de Habite-se, é que surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das taxas condominiais e de IPTU. 2. Ademais, no caso, a recorrente não se desincumbiu de seu ônus de comprovar que o imóvel se encontrava à disposição do consumidor desde a expedição da Carta de Habite-se e/ou que eventual impedimento na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva dos ora recorridos (art. 333 , inciso II , do CPC). 3. É incontroverso que os recorridos tiveram que pagar o condomínio e o IPTU do imóvel antes mesmo de receberem as chaves, razão por que é cabível a restituição simples do respectivo valor. De fato, é abusiva a cláusula contratual (aqui sequer demonstrada) que atribui responsabilidade ao promissário comprador pelo pagamento de taxas e tributos, antes da efetiva entrega do imóvel. Isso porque submete o consumidor a uma situação de desvantagem exagerada. Há nulidade de pleno direito (art. 51 , IV , do CDC). 4.

Recurso conhecido e não provido. Acórdão lavrado na forma do artigo 46 da Lei nº 9.099 /95. 5. A recorrente vencida arcará com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação (art. 55 da Lei nº 9.099 /95)

6.13 DA AVERBAÇÃO

De posse do Habite-se e da Certidão Negativa de Débitos fiscais emitida pelo INSS, a incorporadora deve dar entrada na averbação da construção junto ao cartório de registro de imóveis conforme exige o art. 44 da Lei 4591/1964:

Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

André Abelha (2017) entende que a averbação do habite-se coloca um fim à incorporação imobiliária e altera a qualificação das unidades autônomas gerando as matrículas individuais de cada uma delas. Ele ainda diz que com a averbação, "o bem imóvel, presente, existente, e "a ser construído", transforma-se em bem imóvel, presente, existente e construído." Apesar da averbação representar um "fim" da incorporação imobiliária, alguns efeitos dela decorrentes, como as obrigações e responsabilidades do incorporador permanece.

Tendo averbado a construção no cartório de registro de imóveis competente, poderão os adquirentes contratar junto ao banco o financiamento bancário para pagamento do imóvel (em caso de aquisição do imóvel tendo como parte do pagamento financiamento através de agência bancária).

Sobre a cobrança de juros antes da averbação, a 4ª turma Cível chegou à seguinte jurisprudência:

TJ-DF - Apelação Cível APC 20120111570169 DF 0043264-78.2012.8.07.0001 (TJ-DF)

Data de publicação: 13/11/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AVERBAÇÃO DA CARTA DE "HABITE-SE" DENTRO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. CLÁUSULA QUE ESTABELECE ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA A PARTIR DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE "HABITE-SE". ABUSIVIDADE. ATRASO NA AQUISIÇÃO DO FINANCIAMENTO. CULPA DA CONSTRUTORA. ENCARGOS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA A PARTIR DA AVERBAÇÃO DA CARTA DE "HABITE-SE". 1. As construtoras têm a obrigação de, após a concessão da carta de "habite-se" pela

Administração, requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades (art. 44, da Lei nº 4.591/64), possibilitando, assim, e conforme os termos contratuais, que a consumidora adquira financiamento nas instituições bancária para quitar a última parcela do contrato. Por conseguinte, se o financiamento é liberado somente após a averbação da carta de “habite-se” no competente cartório imobiliário, as construtoras não podem cobrar os encargos moratórios do comprador do imóvel, enquanto não procederem à referida averbação, já que a mora das construtoras é que acarretaram a mora da consumidora. 2. Apelo não provido.

Além disso, a partir da averbação da construção, os adquirentes que tiverem quitado os pagamentos dos imóveis, poderão escriturá-los.

6.14 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A incorporação imobiliária, por possuir áreas comuns e áreas privativas comercializadas a variados adquirentes fica caracterizada por um condomínio, onde os adquirentes por sua vez serão os condôminos. André Abelha (2017) diz que o condomínio, juridicamente falando, nasce com o registro da incorporação, antes, da construção das unidades imobiliárias. Neste momento, surge o direito real de condomínio edilício, e com ele, nascem as unidades autônomas a serem construídas.

Apesar da existência do condomínio edilício desde o registro da incorporação, é necessário que seja instituído o condomínio após a averbação.

O art. 1332 do Código Civil (2002) determina que:

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.

Assim como o art. 7º da [lei 4.591/64](#) também define que:

O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Segundo José Marcelo Tossi Silva, (pgs 13 e 14, 2010):

Nos edifícios construídos pelo regime de incorporação imobiliária, contudo a minuta de convenção do condomínio foi previamente apresentada pelo incorporador para o registro da incorporação (art. 32, j, da Lei n.4591/64)... em razão especial disso, na incorporação imobiliária, quando não houver alteração entre a especificação e o plano arquivado com o registro promovido na forma do art. 32 da Lei n. 4.591/64, não é necessária a apresentação de nova declaração da anuência dos condôminos, ou seja, dos adquirentes, para o registro da especificação da especificação e instituição do condomínio que for promovido ao término da construção, pois a anuência nesse caso é presumida... Isso, todavia, não dispensa o registro da instituição do condomínio que é obrigatório mesmo quando existente prévio registro de incorporação imobiliária.

O inciso IV do art. 43 da Lei 4591/64 diz que: “é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal”; A autorização deve ser concedida por adquirentes com promessas de compra e vendas registradas no cartório de registro de imóveis.

No que se refere à obrigatoriedade da instituição do condomínio foi decidido pelo Processo CG n. 1.403/94 (APUD SILVA, pg. 14, 2010):

Condomínio. Registro da Incorporação. Necessidade posterior do registro da instituição e especificação do condomínio, concomitantemente com a averbação da construção. Existência jurídica registraria das unidades autônomas. Lei n. 4591/64, artigos 7º, 8º, 32 e 44. Lei n. 6.015/73, art. 167-I-17 e 18, e artigo 167-II-4. Provimento CG n. 58/89, Capítulo XX, itens 211 e 213. O registro da incorporação, que antecede a edificação do prédio e serve ante de tudo a viabilizar o início da negociação das unidades autônomas a serem erigidas, em nada se relaciona com o nascimento jurídico dessas unidades do condomínio, ainda não instituído. Ele não pode prestar-se a suprir o registro posterior da instituição e especificação condominial. Simultaneamente ao ato de averbação da construção, deve ser feito o registro da instituição e especificação do condomínio, a fim de que, a partir desse instante, as unidades autônomas passem a existir legalmente. Há sim contemporaneidade necessária entre o ato de registro da instituição condominial e o ato de averbação da construção do edifício. Se este último tem o efeito jurídico da individualização e discriminação das unidades autônomas, insta, à evidência, que essas mesmas unidades naquele instante, existam jurídica e registrariamente, o que só se dá com o registro da instituição e especificação do condomínio.

Portanto, após a averbação da construção do edifício, deve ser feito também concomitantemente, o registro da instituição, especificação e convenção do condomínio edilício, ou seja, a instituição do condomínio deve ser registrada logo após a averbação da construção (artigos 44 da Lei 4.591/64 e 1.361, parágrafo 3º e 1.332 do CC)

7 CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou verificar a importância da estruturação do setor de incorporações imobiliárias de empresas de médio porte, bem como a sua interface com o setor jurídico em todas as fases. Além disso, pôde demonstrar a utilidade e necessidade de incluir a estes processos os estudos de viabilidades estáticas e dinâmicas e o gerenciamento e mitigação dos riscos inerentes à incorporação.

A proposta de estruturação do setor apresentada neste trabalho dividiu a incorporação imobiliária em quatro fases principais: Prospecção de terrenos, Concepção e Desenvolvimento do Produto, Engenharia à Montante e a fase de Acompanhamento da Construção e Vendas e duas fases complementares: *Land Bank* e Acompanhamento das Obras Concluídas em garantia. As atividades e processos a serem realizadas em cada fase do Ciclo Imobiliário, bem como suas interdependências e relações cronológicas foram discriminadas e colocadas em formato de fluxogramas. Além disso, foram definidas as atividades marco que caracterizam o início e fim de cada fase e as rotinas e documentos necessários para a condução do negócio imobiliário.

Foi visto que uma incorporação imobiliária não deve ser realizada sem antes haverem estudos de viabilidades estáticas e dinâmicas que apontem a exequibilidade do empreendimento. Também foi mostrado que o gerenciamento dos riscos é fundamental para uma incorporação de sucesso e a importância de identificar, categorizar e analisar os riscos, monitorando-os e controlando-os ao longo da incorporação.

Também foi apresentado interfaces significativas do setor jurídico na incorporação imobiliária, demonstrando a necessidade de suporte de consultoria na área ou até mesmo de um setor jurídico presente na empresa desde a aquisição do terreno até a instituição do condomínio edilício.

Por fim, sobre a importância da estruturação do setor de incorporações imobiliárias em empresas de médio porte, foi verificado que o modelo de implantação proposto poderá servir de auxílio no lançamento ao mercado de incorporações

imobiliárias mais assertivas frisando a necessidade de suporte jurídico ao longo da incorporação.

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. **Incorporação Imobiliária: Em Que Momento, Afinal, Nasce O Condomínio Edifício?**. 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI257284,61044-Incorporacao+imobiliaria+em+que+momento+afinal+nasce+o+condominio>>. Acesso em 18/11/2017

ARBEX, Felipe. **As Formas De Contratação Na Construção Civil**. 2014. Disponível em: <<https://felipearbex.jusbrasil.com.br/artigos/142294324/as-formas-de-contratacao-na-construcao-civil>>. Acesso em: 3/11/2017

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 15575. 2012

BLANCO, Michel. **Pré-Lançamentos: dicas para esclarecer**. 2010. Disponível em: <<https://compreaplanta.wordpress.com/2010/09/24/pre-lancamentos-dicas-para-esclarecer-apoena/>>. Acesso em 22/12/2017

BOOZ&CO. **O Custo da Burocracia no Imóvel**. Abrainc. MBC. CBIC. São Paulo. 2014

BOSCARDIN, Ivan. **SPE e o Patrimônio de Afetação no Mercado Imobiliário**. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/36311/sociedade-de-proposito-especifico-spe-e-o-patrimonio-de-afetacao-no-mercado-imobiliario>>. Acesso em: 20/11/2017

BRASIL. lei Nº 6.404, De 15 De Dezembro De 1976. **Dispõe sobre as Sociedades por Ações**. Diário Oficial da União. Brasília

BRASIL. Lei Nº 4.591, De 16 De Dezembro De 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Diário Oficial da União. Brasília

BRASIL. Lei Nº 6.015, De 31 De Dezembro De 1973. **Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências**. Diário Oficial da União. Brasília

BRASIL. Lei Nº 10.406, De 10 De Janeiro De 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União. Brasília

BRASIL. **Lei Nº 6.938, De 31 De Agosto De 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília

CASAROTTO FILHO, Nelson; KOPITTKE, Bruno Hartmut. **Análise de Investimentos: matemática financeira, engenharia econômica, tomada de decisão, estratégia empresarial.** 10ª Edição. São Paulo: Atlas S.A., 2007.

CALEFFI, Cintia. **As Estruturas Jurídicas que podem disciplinar a relação entre o Terrenista e a Empreendedora.** In ADIT Brasil. Direito Imobiliário. Maceió. Viva. 2016, p 67-89.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária.** 2.ed. São Paulo. Revista dos Tribunais. 2014

CBIC. **Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações:** Orientações para Construtoras e Incorporadoras. 2013.

CIVIL EMPREENDIMENTOS. **PA 0079 Incorporações Imobiliárias.** 2015. 19 f. Processo Administrativo – Civil Empreendimentos Ltda., Salvador.

COSTA JUNIOR, Walter. **Resgate de Enfitese Versus Laudêmio:** a possibilidade de alienação do domínio útil. 2007. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/929>>. Acesso em: 20/10/2017

DAMODARAN, Aswath. **Finanças Corporativas:** teoria e prática. 2ª Edição. Porto Alegre: Bookman, 2004.

DEL MAR, Carlos. **Desempenho de Edificações na Justiça.** 2013. Editora PINI. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/143/artigo290716-2.aspx>>. Acesso em: 18/11/2017

FERREIRA, Raphael Sullivan, **Análise de Viabilidade Estática e Dinâmica na Incorporação de Empreendimento Residencial.** 2009. 71 f. Monografia (Graduação). Curso de engenharia civil. Universidade Anhembi Morumbi, São Paulo, 2009

FREITAS, Priscila. **Programa de Adequação de Processos para Atendimento à NBR 15.575.** Salvador. Senai Cimatec. 2015

GARDA, Lourenço Darolt. **Ilegalidades na Comercialização de Apartamentos e Salas Comerciais sem Incorporação Imobiliária.** 2014. Disponível em: <<http://www>

.engeplus.com.br/noticia/ opiniao/ 2014/ opiniao- ilegalidades -na- comercializacao-de-apartamentos-e-salas-comerciais-sem-i/>. Acesso em 21/11/2017

GOLDMAN, Pedrinho. **Viabilidade de Empreendimentos Imobiliários, modelagem técnica, orçamento e Riscos da Incorporação**. 330 f. Editora Pini, 2015.

GOMES, Luiz Flávio. **O que se Entende por Enfiteuse?**. 2009. Disponível em: <<https://fg.jusbrasil.com.br/noticias/1061040/o-que-se-entende-por-enfiteuse>>. Acesso em: 16/11/2017

INSTITUTO DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA. **Gestão de Projetos Brasil: conceitos e técnicas**. 2ª Edição. Belo Horizonte: letec, 2013.

JUSBRASIL. **Jurisprudências**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br>>.

LEITE JR, Hamilton. **Prospecção, Análise e Aquisição de Terrenos**. 2 f. 2016.

LIMA JR, João da Rocha et al. **Real State, fundamentos para análise de investimentos**. 456 f. Editora Campus Grupo Elsevier, 2010.

LOPES, Bruno Sagas. **As quatro maneiras de negociar um terreno para incorporação**. 2013. Disponível em: <<http://bsagas.blogspot.com.br/2013/06/as-quatro-maneiras-de-negociar-um.html>>. Acesso em 01/11/2017.

MARTINS, Gabriela; IOSHIMOTO, Eduardo; CABAÇO, Antônio. **Incorporação Imobiliária: Diretrizes para a adoção da análise qualitativa de riscos na etapa inicial de um projeto**. 2012. Congresso Construção. Coimbra, Portugal. Disponível em: <<http://www.itecons.uc.pt/construcao2012/ID236.pdf>>. Acesso em 01/11/2017.

MOTA, Lia; THOMPSON, Analucia. **Pesquisa e documentação do IPHAN: Entorno de bens tombados**. IPHAN. Rio de Janeiro. 2010.

NAKAMURA, Juliana. **Desempenho de Edificações na Justiça**. PINI. 2013. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/143/desempenho-de-edificacoes-na-justica-advogado-explica-a-norma-290716-1.aspx>>. Acesso em 19/07/2017

NASCIMENTO, Anderson Martins et al. **Abordagem Sobre A Norma De Desempenho E Seus Aspectos Jurídicos: Uma Contribuição Para As Perícias Nas Edificações. XIX Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias.** Foz do Iguaçu-PR. 2017

NEVES, Renata Mathias de Castro. **Venda de Imóveis na Incorporação Imobiliária.** SINDUSCONSP. 2008. Disponível em: <<https://www.sindusconsp.com.br/venda-de-imoveis-na-incorporacao-imobiliaria/>>. Acesso em: 15/11/2017

PAIVA, João Pedro Lamana. **Patrimônio de Afetação: Segurança Jurídica Na Aquisição de Imóvel Em Planta.** 2013 disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=202>>. Acesso em: 11/11/2017

PIERANGELO, André Luiz Cintra. **Foro, Laudêmio e Taxa de Ocupação: o que é isso?.** 2015. <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI219673,71043-Foro+laudemio+e+taxa+de+ocupacao+o+que+e+isso>>. Acesso em: 13/10/2017

PORTER, M. E. **A Vantagem Competitiva das Nações.** Trad. Waltersir Dutra. Rio de Janeiro. Campus, 1993.

REIS, Rangel de Souza. **A Importância da Análise de Viabilidade Econômico - Financeira em Projetos de Investimento de Pequenos Investidores.** IETEC. Belo Horizonte. Disponível em: <http://www.techoje.com.br/site/techoje/categoria/detalhe_artigo/1794>. Acesso em 01/05/2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária: Com modelos de minutas.** Rio de Janeiro. Forense. 2011

SÁ, Marcelo Maia. **Viabilidade de Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias.** FGV. Salvador. 2015

SAMANEZ, Carlos Patrício. **Matemática Financeira: aplicações à análise de investimento.** 4ª Edição. São Paulo: Person, 2007.

SAMPAIO, Cleber. **Imóveis com Passivo Ambiental: um alerta aos compradores e credores.** 2013. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos>>

/exibir/8108/Imoveis -com-passivo -ambiental-um- alerta-aos-compradores-e-credores>.

Acesso em: 22/11/2017

SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação Imobiliária**. São Paulo. Atlas. 2010

SOUZA, Roberto; GUNJI, Hisa. LOPES BAÍA, Josaphat. **Sistema de gestão para empresas de incorporação imobiliária**. 216 f. Editora O Nome da Rosa, 2004.

STJ. **Para Terceira Turma, é válida cláusula que admite atraso em entrega de imóvel comprado na planta**. 2017. Disponível em: http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/Para-Terceira-Turma,-%C3%A9-v%C3%A1lida-cl%C3%A1usula-que-admite-atraso-em-entrega-de-im%C3%B3vel-comprado-na-planta> Acesso em: 7/12/2017

ZAP. **O Auge e a Queda do Mercado Imobiliário em uma Década** Disponível em: <<http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html> >. Acesso em: 16/10/2017