

Direito Brasil 

Publicações

Incorporação Imobiliária

Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

Prof^ª. MSc. Maria Bernadete Miranda

Incorporação Imobiliária

- Incorporação imobiliária é a atividade exercida pela pessoa física ou jurídica, empresário ou não que se compromete a realizar a construção de unidades autônomas em condomínio para alienação total ou parcial.

Incorporação Imobiliária

- O incorporador poderá fazer a venda das unidades autônomas na planta em construção.
- Para isto será necessário o registro da incorporação no Cartório de Registro Imobiliário do local do imóvel objeto da incorporação.

Incorporação Imobiliária

- Se o incorporador colocar a venda as unidades em construção, sem o registro do Memorial da Incorporação incorrerá em crime contra a economia popular.
- Só o incorporador poderá promover a incorporação e para tanto deverá ser proprietário do terreno onde a incorporação será erguida, podendo ainda ser o construtor ou o corretor.

Incorporação Imobiliária

- Se o incorporador for promitente comprador, ou cessionário do terreno, o contrato de promessa de compra e venda deverá ter a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade.
- Deverá estar na posse do terreno, dando assim a idéia de definitividade.
- Isto porque não sendo o contrato definitivo poderá ser rescindido.

Incorporação Imobiliária

- Para o registro da incorporação imobiliária, o incorporador deverá elaborar o requerimento de incorporação, contendo as informações necessárias e os documentos exigidos pelo Registro Imobiliário.



Documentos para o Registro Imobiliário

- Título de propriedade do terreno ou promessa de compra e venda irrevogável e irretratável;
- Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais;

Documentos para o Registro Imobiliário

- Certidões negativas de cartórios de protestos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativos ao imóvel, aos alienantes (compradores) e ao incorporador;
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel (20 anos);

Documentos para o Registro Imobiliário

- Projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal;
- Cálculo das áreas edificadas (parte comum, global e área construída para cada unidade);
- Negativa de débito com a previdência social;

Documentos para o Registro Imobiliário

- Memorial descritivo da obra projetada;
- Avaliação do custo global da obra atualizada à data do arquivamento;
- Discriminação das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas correspondentes;

Documentos para o Registro Imobiliário

- Minuta da futura Convenção de Condomínio;
- Declaração que define a parcela do preço da quota parte da área das unidades autônomas;
- Declaração acompanhada da planta elucidativa do número de veículos que a garagem comporta e o local de sua guarda.

Modalidades de Incorporações Imobiliárias

- As incorporações imobiliárias estão divididas em duas modalidades, são elas:
 - a) incorporação à preço certo;
 - b) incorporação por administração a preço de custo, que erroneamente é chamada de condomínio fechado.

Condomínio Fechado

- **Condomínio fechado**, seria um grupo de pessoas que se unem, em condomínio e adquirem um terreno, mandam elaborar um projeto e contratam a construção, assinando elas próprias o risco do empreendimento.
- **Condomínio fechado** decorre do fato de existir um grupo fechado de condôminos de um mesmo terreno.

Incorporação a Preço Certo ou Fechado

- Na incorporação a preço certo ou fechado o instrumento contratual toma a forma de promessa de compra e venda.
- O adquirente é denominado comprador e o preço é previamente estabelecido com ou sem reajuste de juros.

Incorporação a Preço Certo ou Fechado

- O preço poderá ser pago, parte durante a construção e parte após o término da obra.
- Poderá ser usado financiamento bancário ou do próprio incorporador.

Incorporação a Preço de Custo

- Na incorporação a preço de custo, o instrumento contratual toma forma de promessa de compra e venda da fração ideal do terreno e de contrato de construção por administração a preço de custo em relação a unidade a ser produzida.

Incorporação a Preço de Custo

- O preço contratado é só para a fração ideal do terreno.
- Em relação a construção, existe um orçamento que deverá ser aceito pelo adquirente e que o incorporador deverá tomar por base para estabelecer o valor do rateio dos condôminos para o custeio da construção.

Incorporação Imobiliária

- Antes de se fechar um negócio o comprador deve exigir a minuta do contrato e ler com bastante atenção.
- Deverá esclarecer todas as dúvidas e as formas de pagamento, índice de correção monetária e valor das parcelas, se serão cobrados juros e qual a taxa mensal.

Incorporação Imobiliária

- Deverá ainda verificar no contrato a descrição do terreno, o número de matrícula no Registro Imobiliário, se tem garagem e sua localização, se está pré-determinada ou se será escolhida posteriormente entre os compradores.

Incorporação Imobiliária

- O comprador deve verificar o prazo de entrega do imóvel, a situação em que poderá ser prorrogado e a obrigação de outorga da escritura definitiva após a quitação do preço.
- O incorporador somente poderá entregar o imóvel após o habite-se da obra obtido pela Prefeitura Municipal.

Incorporação Imobiliária

- Após o incorporador retirar o habite-se da Prefeitura deverá juntar:
- Certidão negativa de débitos junto a Previdência Social;
- Negativa de tributos e contribuições junto a Receita Federal; e
- Instrumento de instituição de condomínio.

Incorporação Imobiliária

- Fazer a averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis.
- Somente após esta providência é que o incorporador poderá outorgar a escritura definitiva para o comprador.

Convenção de Condomínio

- Após a averbação da construção, o incorporador ou mesmo os compradores deverão aprovar a Convenção de Condomínio.
- Será considerada aprovada quando tiver a assinatura de pelo menos $\frac{2}{3}$ dois terços do total das frações ideais do terreno.



Convenção de Condomínio

- Convenção de Condomínio é a norma máxima que estabelece as relações entre os condôminos.
- Quando a obra estiver em construção, mesmo assim o comprador deve tomar conhecimento da minuta da convenção que integra o memorial da incorporação.

Escritura Definitiva

- Após a averbação da construção e não havendo débito do comprador para com o incorporador e nem ônus sobre o terreno e o prédio (hipoteca, caução, penhor) este deverá encaminhar seu contrato de promessa de compra e venda para o Cartório de Tabelionato para a lavratura da escritura definitiva.

Escritura Definitiva

- Para a lavratura da escritura definitiva o comprador deverá pagar o imposto de transmissão da propriedade, custas da escritura e do registro do imóvel.
- Após o registro, o comprador tem o prazo mínimo de 30 (trinta) dias e o máximo de 60 (sessenta) dias para providenciar a averbação junto a Prefeitura Municipal.

Patrimônio de Afetação

- A adoção do regime de patrimônio de afetação é opcional, cabendo ao incorporador optar por aderir ou não.
- Patrimônio de afetação é constituído do patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário, não se confundindo com o restante do patrimônio da empresa.

Patrimônio de Afetação

- O patrimônio de cada empreendimento imobiliário é contabilmente apartado do patrimônio total da empresa responsável pela incorporação do imóvel.
- O patrimônio de afetação de cada empreendimento objetiva evitar que o incorporador utilize recursos de um empreendimento em outros, visando resguardar o regular andamento do empreendimento em questão.

Patrimônio de Afetação

- Os valores desembolsados pelo adquirente do imóvel na planta ou fase de construção de determinado empreendimento ficam obrigatoriamente vinculados apenas à própria edificação, não havendo possibilidade de desvio destes recursos para outras obras ou despesas do incorporador.

Patrimônio de Afetação

- Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real se o benefício se reverter integralmente em prol do respectivo empreendimento.
- Os recursos necessários à execução do empreendimento objeto do patrimônio de afetação deverão ser mantidos em conta de depósito, a ser aberta especificamente para este empreendimento.

Patrimônio de Afetação

- Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro Imóveis, de termo firmado pelo incorporador.
- A existência de ônus reais, gravando o imóvel, não será óbice para a averbação, desde que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação, com o fim de garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento da obrigação de construir o empreendimento.

Comissão de Fiscalização

- Comissão de Representantes será constituída pelos promitentes-compradores, juntamente com a instituição financiadora da construção.
- Poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.



Obrigações Referentes ao Patrimônio de Afetação

- Além das demais obrigações referente a incorporação imobiliária, o incorporador ainda tem a obrigação referente ao patrimônio de afetação:
- Promover os atos necessários à sua boa administração e preservação;
- Manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;



Obrigações Referentes ao Patrimônio de Afetação

- Diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los no empreendimento;
- Entregar à comissão de representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo da obra referente ao prazo de conclusão e os recursos financeiros disponíveis que integrem o patrimônio de afetação;



Obrigações Referentes ao Patrimônio de Afetação

- Eventuais modificações que o incorporador desejar fazer deverão ser aprovadas pela comissão de representantes;
- Depositar, em conta especial para tal finalidade, os recursos financeiros do patrimônio de afetação;



Obrigações Referentes ao Patrimônio de Afetação

- Entregar à comissão de representantes balancetes do trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;
- Assegurar à comissão de representação livre acesso à obra, livros, contratos, extrato da conta especial e quaisquer documentos relativos ao patrimônio de afetação;
- Manter escrituração contábil.

Patrimônio de Afetação

- Todas as dívidas, de natureza tributária, trabalhista e junto a instituições financeiras, ficam restritas ao empreendimento em construção, não tendo qualquer relação com outros compromissos e dívidas assumidas pela empresa.

Patrimônio de Afetação

- Na hipótese de ocorrer falência da empresa construtora/incorporadora, os compradores poderão dar continuidade à obra, contratando outra empresa no lugar da falida, configurando o objetivo de garantir ao consumidor a entrega de imóvel comprado na planta.

Patrimônio de Afetação

- Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingirão os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.



Patrimônio de Afetação

- A responsabilidade dos compradores se limita ao pagamento do preço da aquisição de sua unidade.
- A responsabilidade pelas dívidas é do incorporador.

Patrimônio de Afetação

- Em caso falência do incorporador, as dívidas fiscais, previdenciárias e trabalhistas não são transferidas para os compradores.
- Estes, sim, terão a atribuição de quitá-las, porém com recursos extraídos das receitas do patrimônio de afetação .

Patrimônio de Afetação

- No patrimônio de afetação, que é de uso facultativo, existem maiores garantias aos mutuários, pois prevê a existência de uma comissão de representantes desde o início da obra, o que dificultará a ocorrência de desvios, mesmo porque o patrimônio do incorporador irá responder pelo empreendimento objeto da afetação.

Patrimônio de Afetação

- O patrimônio de afetação, ao gerar maior segurança aos contratos, resultará na diminuição dos juros, pois estes são diretamente ligados ao risco da transação, que irá reduzir.

Responsabilidade do Incorporador

- Em uma incorporação imobiliária a responsabilidade do incorporador será civil e penal.
- O incorporador pessoa física, responderá por perdas e danos na responsabilização civil contratual e extracontratual.

Responsabilidade do Incorporador

- O incorporador pessoa jurídica responde na qualidade de fornecedor perante o consumidor, estabelecendo uma relação de consumo e a sua responsabilidade será objetiva e ilimitada, independente de culpa.
- Responderá ainda criminalmente, com pena privativa de liberdade consistente em crime de falsa constituição de condomínio.

Referências Bibliográficas

- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil.** São Paulo: Saraiva, 2008.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro.** São Paulo: Saraiva, 2007.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro.** São Paulo: Saraiva, 2008.



Obrigada pela Atenção!

*“Tu és o arquiteto do teu próprio destino.
Trabalha, espera e ousa...”*

Wilcox Wheeler