

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: ASPECTOS E PROCEDIMENTOS PARA UMA OPERAÇÃO BEM SUCEDIDA

ARTUR WANDERLEY LÔBO ARAÚJO¹ e PEDRO GUSTAVO DOS SANTOS BARROS²

¹Engenheiro Civil, Maceió-AL, artur_wanderley2602@hotmail.com;

²Msc. Engenheiro Civil, Maceió-AL, pedrogbarros@hotmail.com

Apresentado no
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC
15 a 17 de setembro de 2021

RESUMO: O presente trabalho discorre sobre os aspectos e procedimentos do ponto de vista jurídico e de gestão, que devem ser observados e seguidos para uma incorporação bem sucedida. Foram realizadas pesquisas em publicações especializadas e na legislação vigente sobre o tema com o intuito de relacionar os principais itens a serem observados em cada um deles. Do ponto de vista jurídico foi observado que a incorporação está lastreada na Lei nº 4.591 de 1964, a qual foi criada com o intuito de dar maior segurança jurídica para a prática de incorporar no país e mesmo com tanto tempo após a sua criação continua moderna. Dentre suas principais determinações, podemos citar o artigo 32, segundo o qual o incorporador somente poderá mostrar, oferecer e/ou negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório de registro de imóveis, o registro do memorial de incorporação. Sob o aspecto da gestão, ficou evidente que alguns estudos são fundamentais para o sucesso da incorporação. Podemos destacar o estudo de viabilidade econômica e financeira, com o qual o incorporador poderá tomar decisões para a negociação e definição da aquisição ou não do terreno, velocidade de vendas necessária de acordo com o fluxo de caixa da construção e preço de venda necessário para a incorporação ser bem sucedida (condizentes com o mercado).

PALAVRAS-CHAVE: Incorporação imobiliária, construção civil, mercado.

REAL ESTATE DEVELOPMENT: ASPECTS AND PROCEDURES FOR A SUCCESSFUL OPERATION

ABSTRACT: The present work discusses the aspects and procedures, from a legal and management point of view, that must be observed and followed for a successful incorporation. Research was carried out in specialized publications and in current legislation on the subject in order to list the main items to be observed in each one of them. From a legal point of view, it was observed that the incorporation is backed by Law No. 4,591 of 1964, which was created with the aim of providing greater legal certainty for the practice of incorporating in the country and even with so much time after its creation remains modern. Among its main determinations, we can mention article 32, according to which the developer can only show, offer and / or negotiate on autonomous units after having filed, in the real estate registry office, the registration of the incorporation memorial. In terms of management, it was evident that some studies are fundamental to the success of the incorporation. We can highlight the economic and financial feasibility study, with which the developer can make decisions for the negotiation and definition of the acquisition or not of the land, the necessary sales speed according to the cash flow of the construction and the selling price necessary for the incorporation to be successful (consistent with the market).

KEYWORDS: Real estate development, construction, market.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como tema a legislação vigente sobre a incorporação imobiliária no país. Comprar um imóvel na planta pode trazer diversas vantagens para o consumidor, entre estes benefícios podemos citar: facilidade na personalização do imóvel para as necessidades e gosto do cliente; oportunidade de financiamento direto com a incorporadora; custo reduzido em relação a um imóvel pronto; prazo de garantia (em relação a imóveis usados).

No entanto, existe um risco na compra do mesmo, pois mesmo buscando-se negociar com construtoras economicamente sólidas e com tradição no mercado, ainda assim não há garantia real de que o empreendimento será entregue no prazo, sem vícios construtivos, atendendo à qualidade e especificações prometidas ou até mesmo concluído.

A incorporação imobiliária é 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 autônomas (Lei 4.591/64).

Até 1964 não existia uma lei para incorporação em nosso país, até que ela foi criada a partir de um anteprojeto do professor Caio Mário da Silva Pereira, considerado o pai da incorporação no Brasil. A Lei 4.591/64, intitulada como Lei da Incorporação, foi criada com o intuito de dar maior segurança jurídica para a prática de incorporar no país e mesmo com tanto tempo após a sua criação continua moderna. E é baseada nela que vamos ressaltar os principais problemas jurídicos aos quais o incorporador se expõe ao exercer essa atividade em nosso país.

De acordo com o artigo 32 da lei 4.591/64 o incorporador somente poderá mostrar, oferecer e/ou negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório de registro de imóveis, o registro do memorial de incorporação, o qual em toda publicidade, deve-se ser indicado o número do registro da incorporação em todos os anúncios (salvo os publicados na seção de anúncios "classificados" dos jornais) e quaisquer papéis relativos ao empreendimento.

Para alcançar os objetivos propostos, realizou-se uma pesquisa bibliográfica na legislação existente acerca da matéria, elaborou-se uma descrição do roteiro a ser seguido em uma incorporação, relacionando-se cada etapa ao seu fundamento legal, desenvolveu-se uma análise das dificuldades mais comumente enfrentadas pelo incorporador e as consequências previstas na legislação. Por fim, realizou-se também um a compilação das principais dificuldades e as melhores práticas para evitar ou contornar da melhor forma cada situação.

MATERIAL E MÉTODOS

Para alcançar os objetivos propostos, realizou-se uma pesquisa bibliográfica na legislação existente acerca da matéria, elaborou-se uma descrição do roteiro a ser seguido em uma incorporação, relacionando-se cada etapa ao seu fundamento legal, desenvolveu-se uma análise das dificuldades mais comumente enfrentadas pelo incorporador e as consequências previstas na legislação. Por fim, realizou-se também um a compilação das principais dificuldades e as melhores práticas para evitar ou contornar da melhor forma cada situação.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O primeiro passo para o início da incorporação é a definição do perfil do empreendimento, o qual pode ser do tipo residencial ou comercial, das áreas das unidades autônomas, e do padrão de acabamento. Nessa etapa são realizados pesquisas e estudos para saber o tipo a ser escolhido.

A busca pelo terreno ideal para o empreendimento a ser construído se inicia aqui, onde são feitas as análises georreferenciadas, sócio demográficas, de densidade, formas de ocupação, pesquisa detalhada de oferta, buscando encontrar o espaço que tenha o perfil das análises.

Após a definição do terreno é realizado o anteprojeto o qual servirá de base para o preenchimento do quadro II da NBR 12.721 referente as áreas das unidades autônomas.

Art. 32. e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída.

Com o anteprojeto em mãos é possível também iniciar o estudo preliminar de viabilidade econômica e financeira do empreendimento, onde é possível determinar: área real privativa, área equivalente total, composição dos preços das unidades autônomas (através da área real privativa

principal e preços praticados no mercado), cálculo do custo da construção (utilizando a área equivalente total, Custo Unitário Básico (CUB) do Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon) e o custo unitário de construção), cálculo do valor das frações ideais, cálculo da área sub-rogada (em percentual, em m² e em valor), cálculo das receitas da incorporação, cálculo das despesas da incorporação e o resultado da incorporação.

Em posse de todas essas informações, torna-se possível fazer uma proposta ao proprietário do terreno. Essas ofertas podem ser das seguintes formas: compra do terreno, promessa de compra ou sub-rogação.

No Brasil existem 3 métodos de negócio, são eles: “escambo” é a forma mais utilizada em todo o país, onde é feita a troca de determinadas unidades pelo terreno, levando em consideração o preço de venda das unidades. O segundo método é o “percentual sobre área”, onde é feita a troca de determinadas unidades pelo terreno, levando em consideração o percentual da área equivalente total, é o menos utilizado. A outra forma de sub-rogação é o “percentual sobre o Valor Geral de Venda (VGV)” que é feita a troca de determinadas unidades pelo terreno, lastreada no valor geral de vendas do empreendimento. Deve-se evitar em uma incorporação as tornas, isto é, o “troco” que o dono do terreno daria a mais para igualar o valor do que estaria sendo trocado, e as arras penitenciais, que é algo entregue como garantia da execução de um contrato, pois a Lei 4591/64 estabelece todas as penalidades apenas para o condômino inadimplente, nada prevendo para o proprietário de terreno inadimplente, já as arras, para não dificultarem a denúncia de uma incorporação.

Para fechar uma incorporação, é preciso a principal matéria prima do incorporador, o terreno. Quando é feito através de sub-rogação a tendência é fomentar as vendas, já que o incorporador não precisará desembolsar de imediato a aquisição do terreno, tendo uma “folga” de capital para a construção. Ao negociar e findar o negócio, deverá ser feito um contrato de incorporação entre as partes (dono do terreno e incorporador) atendendo a Lei 4.591/64.

Neste momento é hora de desenvolver o projeto, partindo-se do anteprojeto para um projeto de arquitetura propriamente dito, com implantação, plantas baixas, detalhes, fachada, paisagismo, luminotécnico, áreas comuns, especificações de materiais. Após a conclusão o projeto é submetido à aprovação nos órgãos competentes.

Com o projeto finalizado é possível realizar o orçamento detalhado do custo da construção o qual servirá de base para todo planejamento de execução do edifício e venda das unidades autônomas.

Em posse dessas informações, levantaremos todas as áreas, frações ideais, equipamentos e especificações básicas de materiais. O qual nos permite preencher os quadros I, II, III, IVA, IVB, V, VI, VII, VIII da NBR 12.721, a qual estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas, conforme as disposições fixadas e as exigências estabelecidas na Lei Federal 4.591/64.

A montagem do memorial de incorporação é uma das etapas mais importantes deste processo, pois nele constará todas as informações do empreendimento, onde o incorporador terá que honrar tudo de acordo com o que definido nele. Qualquer alteração feita, mesmo que para melhor, após o arquivamento do memorial, poderá se tornar um passivo jurídico. Após a obtenção do registro do mesmo é possível anunciar o produto para a venda. Durante essa fase, inicia-se o planejamento das vendas, como as estratégias de publicidade, corretores.

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...)

A efetivação das vendas é o momento em que, após negociar e estabelecer as condições de transação de uma unidade autônoma, é lavrado um contrato de promessa de compra e venda de fração ideal do terreno e áreas comuns, que correspondem àquela unidade, entre o incorporador e os adquirentes.

Após a formalização de vendas suficientes para a viabilização da incorporação, realiza-se a primeira assembleia para início da construção. Este momento é muito importante, pois é na assembleia onde será eleita a comissão de representantes, a qual trabalhará juntamente com o incorporador e construtor para regular o andamento da obra de acordo com os contratos e projetos.

Existem algumas ferramentas previstas em lei às quais o incorporador pode aderir para proteger o condomínio de uma eventual falência. Uma delas é o patrimônio de afetação.

O Patrimônio de Afetação é o mecanismo opcional de proteção do comprador, que "blinda" o empreendimento imobiliário, não permitindo que, em caso de falência do incorporador, este empreendimento se agregue à massa falida, dando condições aos condôminos de continuar e concluir a construção. Foi regulamentado pela Lei 10.931/04 (art. 53 e art.54), e incluído na Lei 4.591/64. Isso dá mais credibilidade à incorporação, mais confiança por parte dos adquirentes, protege a obra contra riscos patrimoniais da incorporação, facilita a aderência a créditos e dá vantagens com a desoneração fiscal.

As principais características do Patrimônio de Afetação são:

a) Incomunicabilidade: o patrimônio afetado, objeto da incorporação imobiliária, não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, respondendo tão somente pelas dívidas e obrigações vinculadas a determinada incorporação imobiliária. (Lei 4.591/64, art. 31-A, §1º)

b) Responsabilidade objetiva: o incorporador responderá pelos prejuízos que causar ao Patrimônio de Afetação. (Lei 4.591/64, art. 31-A, §2º)

c) Oneração vinculada: O incorporador tem liberdade de buscar recursos financeiros para concretizar a construção do empreendimento, podendo, inclusive, onerar com garantia real essa operação de crédito, porém, a finalidade deve ser restrita à construção. Mesmo se houver cessão de direitos creditórios, o produto da cessão ficará vinculado ao Patrimônio de Afetação. (Lei 4.591/64, art. 31-A, §3º e §4º)

d) Vinculação do patrimônio: a vinculação do patrimônio da incorporação imobiliária significa que o terreno, todas as acessões, benfeitorias e valores conexos ao empreendimento afetado serão, automaticamente, por ele atraídos. (Lei 4.591/64, art. 31-A, §5º)

e) Transparência: o incorporador tem como obrigação a transparência total da contabilidade do Patrimônio de Afetação, garantindo, assim, a credibilidade do sistema de afetação. Deverá manter, em separado, a contabilidade de todas as receitas e despesas do empreendimento com a criação de conta bancária específica para o empreendimento afetado) e entregar à Comissão de Representantes trimestralmente balancetes e relatórios de acompanhamento da obra. (Lei 4.591/64, art. 31-D). Assim como a transparência documental, a construção também deve abrir as portas para vistorias periódicas, com a finalidade de atender a ansiedade dos clientes e também de demonstrar o cumprimento do cronograma da obra.

f) RET — Regime Especial de Tributação: o incorporador que submeter o empreendimento à afetação, poderá adotar o RET - Regime Especial de Tributação (em caráter opcional e irrevogável), no qual ficará sujeito ao pagamento de percentual da receita mensal recebida, que corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e COFINS. (Lei 10.931/04, art. 1º) Compõem o Patrimônio de Afetação de uma incorporação imobiliária: o terreno, suas acessões, e os demais bens e direitos a ela vinculados (ex.: recursos oriundos da venda das unidades futuras, rendimentos, cessões de crédito, financiamentos, entre outros). O montante dos recursos que se manterá afetado deve corresponder ao orçamento da obra, devendo ainda, considerar as variações de custo que se verificarem durante a construção do empreendimento. Desta forma, afetados serão os recursos necessários à realização da obra (custo da construção), o que exceder será de livre disposição do incorporador. (Lei 4.591/64, art. 31-A, §8º)

O Patrimônio de Afetação extingue-se-á pela averbação da construção, registro dos títulos ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento (quitação de dívida de financiamento da construção). Ou ainda em razão de denúncia da incorporação ou deliberação pelos compradores em assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. (Lei 4.591/64, art. 31-E)

Em caso de falência (pessoa jurídica) ou insolvência civil do incorporador (pessoa física), os patrimônios da afetação não serão atingidos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência do incorporador, a Comissão de Representantes instituirá o condomínio da construção e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação. Havendo saldo dos recursos afetados e depois de cumprida a sua finalidade, estes serão arrecadados à massa falida, ou, havendo crédito a serem exigidos do incorporador, estes serão inscritos em face da massa falida. (Lei 4.591/64, art. 31-F)

CONCLUSÃO

Ao final do presente trabalho, após a leitura e compilação de todo o referencial apresentado, ficou evidente que o sucesso da incorporação depende de uma pesquisa de mercado fundamentada para a escolha assertiva de um tipo de empreendimento que atenda ao anseio do público alvo, bem como da escolha precisa de um terreno que se adeque ao projeto pretendido garantindo a viabilidade econômica/financeira.

Equivalente atenção deve ser dada à montagem do memorial de incorporação, pois uma vez que as informações “prometidas” não poderão ser alteradas sem os consentimentos dos compradores, por maioria em assembleia e com o aval do dono do terreno, a inclusão de tais informações deve ser meticulosamente analisada quanto à sua exequibilidade.

Adicionalmente, foi ressaltada a necessidade de uma boa preparação do incorporador, na qual se destacam o conhecimento dos requisitos do art. 32 da lei 4.591/64 para se negociar um imóvel, da importância do conhecimento dos direitos e deveres do incorporador, dos direitos e deveres do consumidor e dos direitos e deveres da comissão de representantes.

Conclui-se por fim que uma incorporação juridicamente correta, só trará benefícios para todas as partes (tanto para o incorporador quanto para os adquirentes), deixando ambos os lados confortáveis e amparados juridicamente. Notoriamente, a blindagem patrimonial proporcionada pela adoção do patrimônio de afetação assegura ao cliente garantia e confiança no tocante à conclusão da obra, ao passo que confere ao incorporador a oportunidade de aderir ao Regime Especial Tributário - RET gerando redução da carga fiscal.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> . Acesso em 17 ago. 2020.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para a incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edílicos. Rio de Janeiro, 2004.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#:~:text=LEI%20N%20o%2010.406%2C%20DE%2010%20DE%20JANEIRO%20DE%202002&text=Institui%20o%20C%3B3digo%20Civil.&text=Art.,e%20deveres%20na%20ordem%20civil>. Acesso em 17 ago. 2020.
- BRASIL. Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. 1965. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4864.htm>. Acesso em 17 ago. 2020.
- BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. 2004. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em 17 ago. 2020.
- PILATTI, Marlou Santos Lima. Manual prático de incorporação imobiliária. 4ª ed. Curitiba: Juruá, 2009. 1 v. 154 p.
- BRASIL. Decreto Lei n. 55.815, de 08 de março de 1965. Estabelece normas para a escrituração dos Registros criados pela Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no Registro Geral de Imóveis. 1965. Disponível em: Acesso em: 17 ago. 2020.
- BRASIL. Lei 1.521. Altera dispositivos da legislação vigente sobre crimes contra a economia popular. 1951. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L1521.htm>. Acesso em: 17 ago. 2020.
- BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. 1990. Disponível em: Acesso em 17 ago. 2020.