

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
ESCOLA DE ENGENHARIA
CURSO DE MESTRADO PROFISSIONALIZANTE EM ENGENHARIA**

**MODELAGEM DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, A PREÇO
FECHADO, NA CIDADE DE PORTO ALEGRE/RS**

Newton Chwartzmann

Porto Alegre
dezembro 2005

NEWTON CHWARTZMANN

**MODELAGEM DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, A PREÇO
FECHADO, NA CIDADE DE PORTO ALEGRE/RS**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Mestrado
Profissionalizante em Engenharia da Escola de Engenharia da
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como parte dos
requisitos para obtenção do título de Mestre em Engenharia na
modalidade Profissionalizante

Porto Alegre
dezembro 2005

C564m Chwartzmann, Newton

Modelagem do processo de incorporação imobiliária de edifícios residenciais, a preço fechado, na cidade de Porto Alegre/RS / Newton Chwartzmann. – 2005.

Trabalho de conclusão (mestrado profissional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Escola de Engenharia. Curso de Mestrado Profissionalizante em Engenharia. Porto Alegre, BR-RS, 2006.

Orientação Prof^a. Dra. Carin Maria Schmitt

1. Incorporação imobiliária. 2. Construção civil. I. Schmitt, Carin Maria, orient. II. Título.

CDU-69:658(043)

NEWTON CHWARTZMANN

**MODELAGEM DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, A PREÇO
FECHADO, NA CIDADE DE PORTO ALEGRE/RS.**

Este Trabalho de Conclusão foi julgado adequado para a obtenção do título de MESTRE EM ENGENHARIA e aprovado em sua forma final pela professora orientadora e pelo Curso de Mestrado Profissionalizante em Engenharia da Escola de Engenharia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Porto Alegre, março de 2006

Prof. Carin Maria Schmitt
Dr. pela UFRGS
Orientadora

Prof. Carin Maria Schmitt
Coordenadora do Curso

BANCA EXAMINADORA

Prof. Maurício Moreira e Silva Bernardes (UFRGS)
Dr. pela UFRGS

Prof. Eduardo Luis Isatto (UFRGS)
Dr. pela UFRGS

Prof. Marco Antonio Arancibia Rodríguez (UNERJ)
Dr. pela UFSC

Para Cintia e Xande.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Prof^a Carin Maria Schmitt, pela dedicação, apoio e principalmente pela sua amizade e competência transmitidas no decorrer da orientação deste trabalho.

Ao Arq^o Ilton Knijnik, Eng^o Décio Saute, Eng^o Renato Goldstein, Arq^a Ivani Luiza de Souza David, Adv. João Pedro Lamana Paiva, Adv. Fernando Dorfmann a e o Eng^o Zalmir Chwartzmann meus agradecimentos por suas contribuições que com certeza foram fundamentais a realização deste trabalho.

Agradeço meus cunhados Ricardo, que considero o grande incentivador deste trabalho, e Flavio pelo conhecimento e pela grande ajuda proporcionada durante o seu desenvolvimento.

Agradeço a toda minha família pelo apoio e compreensão.

RESUMO

CHWARTZMANN, N. **Modelagem do processo de incorporação imobiliária de edifício residencial, a preço fechado, na cidade de Porto Alegre/RS**. 2005. 109 f. Trabalho de Conclusão (Mestrado em Engenharia) – Curso de Mestrado Profissionalizante em Engenharia, Escola de Engenharia, UFRGS, Porto Alegre, 2006.

A outorga da Lei 4.591 em 16 de dezembro de 1964 tornou-se um marco para a construção civil brasileira na medida em que veio ordenar o desenvolvimento desta indústria para um setor que tem representado historicamente um percentual importante do PIB do País, servindo de estímulo a toda cadeia produtiva. O processo de incorporação imobiliária de edifícios residenciais, **a preço fechado**, na cidade de Porto Alegre/RS, como em qualquer outra cidade brasileira, apresenta uma série de etapas, intervenientes, documentos e legislação (Municipal, Estadual e Federal) que, por sua complexidade, afetam a todos aqueles que pretendam iniciar este tipo de empreendimento. Este trabalho tem como objetivo apresentar a modelagem deste processo, identificando intervenientes, além de detalhar as peculiaridades da legislação que regula esta matéria de forma a contribuir na melhor compreensão de todo ciclo que envolve a realização de incorporação imobiliária de edifícios residenciais **a preço fechado**, financiada diretamente pelo incorporador, utilizando como referência de legislação municipal da cidade de Porto Alegre/RS. Com esse objetivo, foi criado inicialmente um modelo provisório, fruto de pesquisa bibliográfica e da experiência de incorporador do pesquisador, para ser posteriormente validado. Este modelo provisório foi apresentado para incorporadores para sua validação. Estando revisado o modelo, esse foi novamente analisado pelos incorporadores e definido o modelo final. Esse modelo final foi apresentado a outros intervenientes do processo que fizeram novas contribuições ao modelo que ao final deixou estruturadas todas as etapas deste processo visando facilitar a compreensão de uma incorporação imobiliária desde a aquisição do terreno até a entrega das unidades.

Palavras-chave: incorporação imobiliária; construção civil; edificação.

ABSTRACT

CHWARTZMANN, N. **Modelagem do processo de incorporação imobiliária de edifício residencial, a preço fechado, na cidade de Porto Alegre/RS.** 2005. 109 f. Trabalho de Conclusão (Mestrado em Engenharia) – Curso de Mestrado Profissionalizante em Engenharia, Escola de Engenharia, UFRGS, Porto Alegre, 2005.

The grant of Law 4.591 of December 16, 1964, became the landmark for the Brazilian civil construction because it came to organize the development of this industry, for a sector that has represented historically an important percentage of the National GIP, as a stimulus to all productive chain. The real estate incorporation process of residential buildings, with a closed price, in the city of Porto Alegre/RS as any other Brazilian city, presents a series of stages, interveners, documents and legislation that (City, State and Federal), for its complexity affects all those that intend to initiate this type of enterprise. This research has the objective to modeling this process identifying interveners, other than detailing the peculiarities of the legislation that regulates this subject in a way to contribute to a better understanding of the entire cycle that involves the accomplishment of real estate incorporation of residential buildings in Porto Alegre/RS. With this goal it was created, initially a temporary model, based on a literature review, and in the experience of researcher for further validation. This temporary model was presented to engineers for validation and through this process, a final model was defined. The final model was presented to other interveners that contributed to the model. In the final model all steps are structured aiming to facilitate the understanding of a real estate incorporation, since the acquisition of the land until the delivery of the units.

Key-words: real estate incorporation; civil construction; building.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: unidades novas em oferta para venda em Porto Alegre classificadas por tipo de recursos para execução da obra	16
Figura 2: delineamento da pesquisa	20
Figura 3: modelo provisório de incorporação imobiliária a preço fechado na cidade de Porto Alegre / RS	25
Figura 4: modelo final de incorporação imobiliária a preço fechado na cidade de Porto Alegre / RS	30

LISTA DE SIGLAS

CEEE: Companhia Estadual de Energia Elétrica.

DMAE: Departamento Municipal de Águas e Esgotos.

GFIP: Guias de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social.

INSS: Instituto Nacional de Seguridade Social.

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano.

ISSQN: Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza.

PCMAT: Programa de Condições e Meio Ambiente na Indústria da Construção.

PMPA: Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

SMOV: Secretaria Municipal de Obras e Viação.

SPDA: Sistema de proteção contra descargas atmosféricas.

SPM: Secretaria do Planejamento Municipal.

UFRGS: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 METODOLOGIA	19
2.1 OBJETIVOS DA PESQUISA.....	19
2.1.1 Objetivo Principal	19
2.1.2 Objetivos Secundários	19
2.2 PRESSUPOSTOS	20
2.3 DELIMITAÇÕES	20
2.4 DELINEAMENTO	20
2.5 DETALHAMENTO DAS ETAPAS	21
2.5.1 Pesquisa Bibliográfica	21
2.5.2 Análise	21
2.5.3 Pesquisa Documental	21
2.5.4 Definição do Modelo Provisório	21
2.5.5 Levantamento para validação do Modelo proposto	22
2.5.6 Modelo Final	23
3 A MODELAGEM DO PROCESSO	24
3.1 O MODELO PROVISÓRIO	24
3.2 O MODELO FINAL	24
4 AQUISIÇÃO DO TERRENO	32
4.1 PESQUISAS DE MERCADO	32
4.2 DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS	33
4.3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA	36
4.3.1 Matrícula do Registro de Imóveis	37
4.3.2 Certidões de Ônus e Ações	39
4.3.3 Compra e Venda com pagamento em área construída	41
4.3.4 As Arras	41
4.3.5 Promessa de Compra e Venda	42
4.3.6 Cessão e Promessa de Cessão	42
5 PROJETOS – FASE I	44
5.1 CONTRATAÇÃO DOS PROJETOS	45

5.2 DESENVOLVIMENTO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS	46
5.2.1 Projeto Arquitetônico	47
5.2.2 Declaração Municipal	48
5.2.3 Projetos Complementares	50
5.3 APROVAÇÃO DOS PROJETOS JUNTO A PMPA	51
5.4 APROVAÇÃO DOS PROJETOS JUNTO AO DMAE.....	51
5.5 APROVAÇÃO DOS PROJETOS JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS	52
6 REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	54
6.1 DIREITOS E DEVERES DO INCORPORADOR	56
6.2 DOCUMENTOS	58
6.2.1 Título de Propriedade do Terreno	60
6.2.2 Certidões Negativas de Impostos	60
6.2.3 Certidão Vintenária	62
6.2.4 Projetos Aprovados	63
6.2.5 Cálculo das Áreas da Edificação	63
6.2.6 Memorial Descritivo	65
6.2.7 Avaliação do Custo Global da Obra	66
6.2.8 Discriminação das Frações Ideais do Terreno	67
6.2.9 Minuta da Futura Convenção de Condomínio	69
6.2.10 Declaração em que se defina a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno	70
6.2.11 Certidão do Instrumento Público de Mandato	71
6.2.12 Declaração de Prazo de Carência	71
6.2.13 Atestado de Idoneidade Financeira	72
6.2.14 Declaração sobre o número de veículos que a garagem comporta	73
6.3 LEI 10.931/2004	73
7 COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES	79
7.1 PLANEJAMENTO DE MARKETING	79
7.2 CONFECÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA	80
7.3 LEI 9.514/1997 – Alienação Fiduciária de coisa Imóvel	82
8 PROJETOS – FASE II	83
8.1 PLANEJAMENTO DA OBRA	83
8.2 ELABORAÇÃO DE PROJETO EXECUTIVO	83
8.3 ORÇAMENTO DA OBRA	84

8.4 CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO	84
8.5 CONTRATAÇÃO DE SEGURO DE OBRA	85
8.6 ELABORAÇÃO DO PCMAT	85
9 EXECUÇÃO DA OBRA	87
9.1 REGISTRO JUNTO AO INSS	87
9.2 DESENVOLVIMENTO DE CONTRATOS	88
9.3 DOCUMENTOS DE OBRA	89
9.4 LIGAÇÕES PROVISÓRIAS	90
9.5 LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO	92
9.6 LIGAÇÕES DEFINITIVAS	93
9.7 PROJETO <i>AS BUILT</i>	93
10 CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	94
10.1 LIBERAÇÃO DO DMAE	95
10.2 LIBERAÇÃO DO CORPO DE BOMBEIROS	95
11 INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES	97
12 ENTREGA DAS UNIDADES	98
12.1 VISTORIA DO IMÓVEL E ENTREGA DE DOCUMENTOS	98
12.2 ENTREGA DA ESCRITURA DEFINITIVA	100
12.3 AVERBAÇÃO JUNTA A PMPA	101
12.4 PÓS VENDA	101
13 CONSIDERAÇÕES FINAIS	102
REFERÊNCIAS	104

1 INTRODUÇÃO

A preocupação com o aproveitamento econômico do solo não é fato recente, como não é recente o instituto da propriedade horizontal. Fazano (2003, p. 11) coloca que vários autores entendem que a origem da propriedade horizontal vem da pré-história, quando os homens viviam em cavernas e, provavelmente, algumas se posicionavam sobre outras, o que teria dado lugar a certa regulamentação entre moradores. Porém, a comprovação da origem da propriedade horizontal só aconteceu na Idade Média. Mas somente no fim do século XIX e começo do século XX, é que foram elaborados dois dos mais importantes estatutos civis do mundo: o alemão e o suíço. Isto contribuiu de forma significativa para o desenvolvimento de importantes cidades em todo mundo. Pode-se dizer que, atualmente, a propriedade horizontal é admitida e regulamentada em quase todos os países.

Brito (2002, p. 147), comentando sobre a instituição da propriedade horizontal cita que: “No Brasil, o instituto aparece com várias denominações. Assim, tem-se: propriedade em planos horizontais, condomínio relativo, condomínio por andares, condomínio em edifício, condomínio horizontal, condomínio edilício, este inserido entre nós pelo novo código civil.”.

Conforme Schmidt, (1995, p. 20), com o crescimento das aglomerações urbanas, a criação das cidades modernas, a valorização dos terrenos e o aumento dos custos das construções, a idéia inicial do chefe de família de poder construir sua residência térrea unifamiliar, ficou sendo prejudicada, a ponto de só por exceção admitir-se a construção individual, tornando-se regra a produção de imóveis através de um ramo da indústria, a incorporação imobiliária. Ainda segundo Schmidt (1995, p. 15), a incorporação imobiliária é uma das causas geradoras da propriedade imóvel: propriedade que tem como características especiais o fato de ser fracionada e de não derivar de um fato jurídico natural, mas sim de atos de vontade de empreendedores e do cumprimento de formalidades legais específicas.

No Brasil, conforme Chalhub (2003, p. 2), a demanda por imóveis nos grandes centros urbanos intensificou-se a partir da década de 1930. Nessa ocasião as regras existentes limitavam-se a disciplinar alienação e a utilização dos edifícios já construídos, silenciando a respeito da atividade produtiva, bem como sobre a venda de edificações coletivas em

construção. As pessoas que se dedicavam à atividade de construção e venda destas edificações atuavam livres de quaisquer limitações legais e realizavam seus negócios sem risco.

O Código Civil Brasileiro de 1916 (BRASIL, 1916), previa somente a existência do condomínio clássico ou tradicional como: “Dá-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes”, demonstrando que ainda não se refletia na legislação, a crise habitacional gerada pela migração populacional para as grandes cidades. Esse fenômeno produziria grande valorização do solo urbano, cuja solução consistiu no melhor aproveitamento deste pela construção de prédios com pavimentos superpostos, divididos entre proprietários diversos, que se tornavam condôminos no edifício.

Para Schmidt (1995, p. 16), a incorporação imobiliária surgiu como atividade econômica destinada a criar propriedade imóvel submetida a esse regime de condomínio especial, também chamado condomínio relativo, porque nele coexistem a propriedade exclusiva das unidades e a propriedade condominial das partes comuns e do terreno. Conforme o artigo 28, parágrafo único, da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), 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.”.

Como já foi dito o Código Civil Brasileiro, (BRASIL, 1916), nada previu a respeito das incorporações imobiliárias, nem dos condomínios em edifícios. Conforme Cambler (1993, p. 31), antes da Lei 4591/64 (BRASIL, 1964), também denominada Lei dos Condomínios e Incorporações (LCI), a legislação que cuidava da propriedade coletiva era o Decreto Lei 5.481 (BRASIL, 1928), com as alterações que lhe trouxeram o Decreto Lei 5.234 (BRASIL, 1943) e pela Lei 285 (BRASIL, 1948). O Decreto Lei 5.481 (BRASIL, 1928), regulamentou, pela primeira vez no Brasil, a situação jurídica do condomínio em planos horizontais, onde a propriedade comum do terreno é expressa por cotas ou frações ideais, a titularidade da unidade autônoma é exclusiva e os condôminos compartilham as áreas de uso comum. Schmidt, (1995, p. 20), complementa que em 1964, a promulgação da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) e posteriormente em 1990, a Lei 8.078 (BRASIL, 1990), o Código de Defesa do Consumidor, representaram grandes avanços para o setor, tanto para incorporadores quanto para consumidores, se somando a estas, outras tantas legislações, seja no nível Municipal, Estadual ou Federal.

Pereira (2001, p. 233), ressalta que até o advento da LCI o incorporador era confundido com a figura:

- a) do corretor de imóveis, visto que ele acabava aproximando pessoas interessadas na realização de empreendimentos;
- b) de um mandatário, pois tinha poderes para realizar contratações em nome das futuras unidades autônomas;
- c) de um gestor de negócios, uma vez que administrava a construção; como um banqueiro financiador, porque podia financiar a compra da unidade diretamente com o adquirente;
- d) de um industrial da construção civil, quando esta passou a ser considerada uma atividade industrial;
- e) de um comerciante, visto que sua atividade de venda visava o lucro.

Conforme Viana (1981, p. 25), a Lei 4.591 veio disciplinar a propriedade horizontal, traçando normas que vão desde a estrutura e funcionamento do condomínio, até sua própria constituição, fixando as diretrizes a serem seguidas para as incorporações imobiliárias. Esta Lei passou a definir, de forma clara, quem é a figura do incorporador imobiliário, aquele que é o responsável pela arregimentação do capital necessário para a construção da edificação, exercendo atividade de promover o empreendimento com vinculação das frações ideias às unidades autônomas, não havendo necessidade de ser ele o responsável pela construção.

Apesar do constante desenvolvimento de novos sistemas construtivos, do surgimento de novos materiais, bem como dos enormes avanços que a informática trouxe ao setor da construção civil, seja na área gerencial, contábil ou de projeto, os incorporadores continuam reféns de uma burocracia que apesar de ter uma função de regulamentação nem sempre cumpre o seu papel. Além disso, tem gerado perdas e dificuldades para aqueles que se propõem à atividade da incorporação imobiliária. Se, por um lado, a normatização foi importante, por outro, acabou criando um emaranhado de dúvidas e dificuldades, visto que o incorporador precisa percorrer normas e interpretações feitas sobre elas pelos diferentes Órgãos Públicos e Cartórios de Registro de Imóveis da região onde atua.

É neste contexto que este trabalho procura explicar e sistematizar todas as etapas, intervenientes e documentos deste processo. O objetivo desta pesquisa é o de descrever todas as etapas de uma incorporação imobiliária executada no sistema **a preço fechado**,

terminologia esta adotada pelo mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre/RS, detalhando e sistematizando, documentos e legislação envolvidos desde a compra de um terreno até a entrega das unidades aos consumidores finais, bem como dos intervenientes, pessoas físicas ou jurídicas que participam deste processo.

A escolha da modalidade de incorporação **a preço fechado** se deu pelo fato de ser esta a opção mais adotada na cidade de Porto Alegre, conforme as pesquisas anuais, realizadas pela Comissão da Indústria Imobiliária do SINDUSCON/RS (SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRAND E DO SUL, 1998; 1999; 2000; 2001; 2002; 2003; 2004; 2005), desde 1998 (figura 1). O referencial estatístico compreendeu anúncios em classificados de jornais, revistas especializadas, propagandas impressas, relação dos projetos de edificações em construção pela Prefeitura de Porto Alegre, informações de imobiliárias que trabalham com imóveis novos, além do cadastro de empresas associadas ao SINDUSCON/RS. Dentre os objetivos daquela pesquisa destaca-se o de levantar a disponibilidade de imóveis novos nesta Capital, considerando-se as fontes de recursos para a sua construção. Os dados divulgados pelo SINDUSCON/RS classificam os empreendimentos em relação à fonte de recursos para construção em quatro categorias: sistema financeiro, autofinanciamento, preço de custo e outros. Na figura 1 os dados relativos a sistema financeiro e autofinanciamento foram somados na coluna denominada preço fechado.

O uso da terminologia **a preço fechado**, neste trabalho, irá sempre se referir ao que a Lei 4.591, nos artigos 41 e 43 (BRASIL, 1964), define como um dos regimes para a construção das edificações: o da construção por conta e risco do incorporador, em que ele promete vender as unidades autônomas a construir com prazo e preço certo, ou reajustável, este na forma estipulada em contrato. Os outros dois regimes previstos, os quais não são objetos deste estudo, são: construção por empreitada, conforme artigos 55 a 57 (BRASIL, 1964) e construção por administração, conforme artigos 58 a 62 (BRASIL, 1964). Segundo Schmidt (1995, p. 79), neste regime **a preço fechado** o incorporador é promitente vendedor da unidade autônoma que vai produzir ou que está produzindo, por sua conta e risco, sendo fundamental, no contrato, estipular expressamente a forma de reajuste do preço, indicando o índice a ser utilizado e sob quais critérios. Esta terminologia, **a preço fechado**, é adotada pelo mercado imobiliário de Porto Alegre, não existindo nenhuma referência na legislação que trata do assunto que lhe dê outra denominação.

Ano	Número de unidades por fonte de recursos			
	Total	Preço fechado	Preço de custo	Outras fontes
1998	3.641	3.434	56	151
1999	4.442	4.018	187	238
2000	4.792	4.538	102	152
2001	4.496	4.157	26	313
2002	5.182	4.779	95	308
2003	5.177	4.873	213	91
2004	6.422	6.256	162	4
2005	6.482	6.119	280	83

Figura 1: unidades novas em oferta para venda em Porto Alegre classificadas por tipo de recursos para execução da obra (SINDUSCON/RS, 1998; 1999; 2000; 2001; 2002; 2003; 2004; 2005)

O desenvolvimento de uma Incorporação Imobiliária a **preço fechado** é um processo complexo devido ao grande número de intervenientes envolvidos, como o corretor de imóveis, os projetistas, o engenheiro e o advogado, além do incorporador e do comprador da unidade. Todos esses intervenientes estarão, sujeitos às leis, regulamentos e procedimentos de acordo com a sua intervenção, bem como pela providência da extensa documentação exigida.

Esse trabalho é direcionado aos profissionais de Engenharia e Arquitetura que atuem ou pretendam atuar em incorporações imobiliárias. Entende-se ser pertinente este trabalho, visto que em pesquisas realizadas em bibliotecas verificou-se a inexistência de apresentações deste processo de forma global e sistematizada. Além disto, na experiência profissional do autor como engenheiro civil, formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), e a mais de 25 anos trabalhando em incorporações imobiliárias, com aproximadamente 50.000 m² de obras realizadas, este pode perceber que a maioria dos profissionais envolvidos neste processo tem uma visão segmentada do mesmo. Citando como exemplo, o engenheiro, o arquiteto e o advogado, em sua grande maioria restringem sua atuação apenas àquelas etapas em que participam não tendo preocupação com a totalidade do processo e sua inserção no todo. A importância de uma visão global do processo é fundamental para que se entenda toda a sua complexidade.

Neste trabalho, ao se detalhar o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, a **preço fechado**, foi apresentada divisão em macro-etapas que a compõe. Em cada uma delas foram

listados intervenientes, documentação e legislação pertinente. Partindo-se de um modelo inicial do processo, a pesquisa foi desenvolvida fazendo-se contato com os vários intervenientes, verificando suas impressões sobre como apresentar o modelo de acordo com sua experiência profissional. Estes intervenientes foram responsáveis pela validação dos resultados da pesquisa através de entrevistas e comentários que são detalhados neste trabalho.

Além deste capítulo 1, no qual estão desenvolvidas a contextualização e justificativa, compõem este trabalho outros doze capítulos.

No capítulo 2 está apresentada a metodologia utilizada na pesquisa enquanto que no capítulo 3 é apresentado o modelo proposto inicialmente e sua evolução até um modelo intermediário. Este capítulo finaliza com a apresentação do modelo final. A partir deste capítulo são descritas as etapas e sub-etapas que compõem do modelo proposto, ou seja:

- a) capítulo 4, sobre a aquisição do terreno, trata da compra do terreno, passando por estudos de viabilidade até as formas de contratação;
- b) capítulo 5 descreve a primeira fase de desenvolvimento dos projetos, tratando dos documentos legais que são solicitados pelos órgãos públicos;
- c) capítulo 6, sobre o registro de incorporação, são descritos todos os atos e documentos solicitados pelo Registro de Imóveis para o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária;
- d) capítulo 7, trata da comercialização das unidades, sendo detalhado o processo de venda das unidades desde o seu planejamento até a sua efetivação;
- e) capítulo 8, dando seqüência a elaboração de projetos, descreve uma segunda fase de projetos na qual se trata de todo planejamento da obra, além daqueles documentos que devem ser produzidos antes do seu início;
- f) capítulo 9, sobre a execução da obra, trata das ações gerenciais de acompanhamento da obra até o seu final;
- g) capítulo 10, tratando das condições de habitabilidade, apresenta os requisitos necessários a liberação da construção pelos órgãos públicos para sua ocupação;
- h) capítulo 11, focando a individualização das unidades, trata das ações e solicitações feitas pelo Registro de Imóveis para este fim;
- i) capítulo 12, sobre a entrega das unidades, apresenta as etapas que compõem a entrega da unidade ao futuro adquirente.

O trabalho é concluído com o capítulo13, das considerações finais, que dá o fechamento ao mesmo.

2 METODOLOGIA

Este capítulo apresenta como a pesquisa foi desenvolvida, indicando métodos e técnicas de pesquisa utilizadas para alcançar o objetivo do trabalho.

2.1 OBJETIVOS DA PESQUISA

Os objetivos desta pesquisa foram divididos em principal e secundários.

2.1.1 Objetivo principal

O objetivo principal da pesquisa é a modelagem do processo de incorporação imobiliário **a preço fechado** para empreendimentos residenciais na cidade de Porto Alegre/RS.

2.1.2 Objetivos secundários

Os objetivos secundários da pesquisa são a identificação e descrição:

- a) das etapas constituintes do processo;
- b) de cada uma das etapas, intervenientes e documentos, necessários à realização de uma incorporação imobiliária, **a preço fechado**, segundo normas técnicas e legislação vigente;
- c) da legislação e normatização existente para cada uma das etapas.

2.2 PRESSUPOSTOS

Esta pesquisa tem como referência as leis, normas e procedimentos vigentes no período no qual foi realizada.

2.3 DELIMITAÇÕES

A pesquisa ficará circunscrita à cidade de Porto Alegre/RS, sendo restrita a empreendimentos imobiliários residenciais, construídos no sistema **a preço fechado** e segundo a legislação vigente no período da pesquisa, ou seja, no ano civil de 2005. Não serão analisados empreendimentos com financiamento bancário, mas somente financiados diretamente pelo incorporador.

2.4 DELINEAMENTO

Por se tratar de uma pesquisa descritiva a grande fonte de informações será a pesquisa bibliográfica com o apoio de levantamentos, conforme modelo apresentado na figura 1.

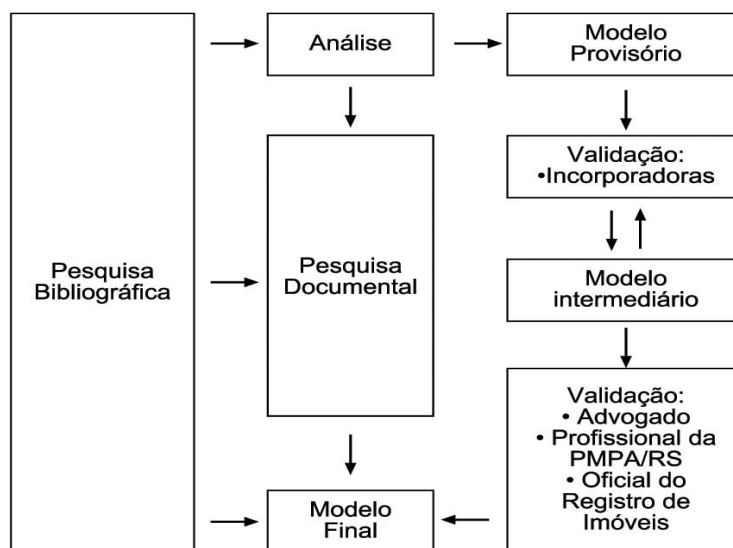


Figura 2: delineamento da pesquisa

2.5 DETALHAMENTO DAS ETAPAS

Cada uma das etapas representadas no desenho da pesquisa será detalhada nos itens seguintes.

2.5.1 Pesquisa Bibliográfica

A pesquisa bibliográfica foi desenvolvida sobre todos os assuntos pertinentes ao objetivo do trabalho visando identificar e detalhar as etapas do processo de incorporação imobiliária, incluindo toda legislação Municipal, Estadual e Federal sobre o assunto.

2.5.2 Análise

As informações obtidas na pesquisa bibliográfica proporcionaram a possibilidade de gerar um modelo provisório e identificar pontos importantes a serem pesquisados em documentos.

2.5.3 Pesquisa Documental

A pesquisa documental foi realizada através do estudo de projetos, documentos de incorporações sejam em Cartórios de Registros ou Tabelionatos, nos órgãos públicos responsáveis em cada etapa.

2.5.4 Definição do Modelo Provisório

Baseado em pesquisa bibliográfica e na prática profissional do autor foi desenvolvido um modelo provisório que representava, segundo essas fontes de informações, como seria o processo de incorporação imobiliária **a preço fechado**. Este modelo provisório passou a ser estudado e validado nas etapas seguintes.

2.5.5 Levantamento para validação do modelo proposto

A utilização de levantamentos, através de entrevistas, com incorporadores, advogado, oficial de registro de imóveis e um arquiteto que trabalha na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, na área de aprovação de projetos, tinha duas finalidades: validar o modelo a ser adotado e complementar informações inicialmente pesquisadas.

Primeiramente foi feito contato com seis incorporadores, proprietários de empresas que atuam a mais de 25 anos na área de incorporação imobiliária, visto que cada empresa possui um sistema particular para este processo. A escolha destas empresas se deu ao fato de estarem entre as dez incorporadoras com maior número de lançamentos imobiliários na cidade de Porto Alegre no ano de 2004. Destas, apenas três aceitaram participar da pesquisa. A partir daí para cada incorporador foi apresentado o modelo provisório para que fossem realizadas críticas pertinentes. A partir das sugestões de mudanças feitas pelos sócios-gerentes de cada empresa foi gerado um novo modelo. Este modelo foi reenviado às empresas e foi exposto a nova crítica, sendo então, elaborado o modelo final que serviu de base para o desenvolvimento desse trabalho.

Para todas as etapas definidas neste modelo final foram feitas descrições detalhadas dos procedimentos conforme as discussões feitas com o grupo de incorporadores para que, num segundo momento, isso fosse apresentado para um segundo grupo: advogado que trabalha na área imobiliária, oficial do registro de imóveis e profissional que trabalha na Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA). A escolha destes profissionais foi feita com base em indicações feitas pelo SINDUSCON/RS. Apesar de terem sido feitos contatos com vários profissionais apenas um especialista de cada área se dispôs a participar da pesquisa. A apresentação dos textos descrevendo as etapas nas quais cada um desses profissionais normalmente desenvolve suas atividades tinha o objetivo de registrar críticas e aperfeiçoar a descrição. Com estas contribuições, somadas a novas pesquisas bibliográficas e documentais, o trabalho foi finalizado.

2.5.6 Modelo Final

Somadas todas as contribuições das pessoas entrevistadas e das informações disponíveis na bibliografia e em documentos pesquisados, foi cumprido o objetivo principal deste trabalho de oferecer um modelo para o processo de incorporação **a preço fechado** de edificações residenciais na cidade de Porto Alegre.

3 A MODELAGEM DO PROCESSO

O processo de incorporação imobiliária para obras **a preço fechado** de empreendimentos financiados diretamente pelo incorporador, é composto por várias etapas e a proposta desse trabalho, como já foi salientado anteriormente, foi a de criar um modelo que pudesse orientar pessoas que participam no mercado da construção civil. Assim, partindo de um modelo provisório, chegou-se a um modelo final que é descrito detalhadamente nesse trabalho.

3.1 O MODELO PROVISÓRIO

Contando com os resultados de pesquisa bibliográfica e com a experiência de incorporador do pesquisador, foi definido um modelo, chamado de provisório. Esse modelo foi apresentado para outros profissionais incorporadores para sua análise e crítica para que este fosse aperfeiçoado e, posteriormente descrito detalhadamente. O modelo provisório é o apresentado na figura 3.

3.2 O MODELO FINAL

O desenvolvimento do modelo final a partir de um modelo provisório, como já foi dito neste trabalho, começou com entrevistas a três incorporadores com atuação na cidade de Porto Alegre. A sua escolha teve como critério o fato de serem proprietários de empresas que atuam há mais de 25 anos no mercado imobiliário, sempre como incorporadores.

O procedimento adotado em todas as entrevistas foi o de enviar antecipadamente, via e-mail, o modelo provisório e depois discutir pessoalmente com cada incorporador as possíveis sugestões ao modelo. O roteiro seguido durante as entrevistas foi o seguinte: cada um dos incorporadores apresentou suas sugestões ao modelo provisório acompanhado de justificativas, por escrito. As entrevistas foram realizadas na sede das empresas dos incorporadores e tiveram a duração de aproximadamente uma hora e trinta minutos.

ETAPAS	INTERVENIENTES	DOCUMENTAÇÃO	LEGISLAÇÃO
Aquisição do Terreno	- incorporador; - construtor; - corretor de imóveis; - agência de publicidade.	- escritura do terreno; - matrícula do Registro de Imóveis; - compra e venda; - DM; - negativa de ônus do terreno; - Fepam, Ibama.	- Municipal; - Estadual; - Federal; - Meio ambiente; - Código Civil.
Aprovação do projeto	- proprietário do terreno; - construtor; - arquiteto; - projetista de instalações complementares.	- contratos de serviços; - projetos legais; - art; - memorial de incêndio; - documentação para a PMPA.	- Municipal; - Estadual; - CDC; - Federal.
Registro de Incorporação	- proprietário do terreno; - incorporador; - construtor; - advogado.	- memorial de incorporação; - projeto arquitetônico; - NBR 12721; - ART; - certidões negativas.	- Municipal; - Estadual; - CDC; - Federal.
Lançamento do Empreendimento	- incorporador; - construtor; - corretor de imóveis; - agência de publicidade.	- tabela de vendas; - memorial descritivo; - peças promocionais.	- CDC;
Execução da obra	- incorporador; - construtor; - arquiteto; - fornecedores de material/mão-de-obra; - contador.	- contratos de serviços; - orçamento da obra; - cronograma-físico financeiro; - balancetes financeiros; - art.	- Municipal; - CDC.
Venda das unidades	- incorporador; - comprador; - advogado; - corretor.	- contrato de compra e venda; - contrato de prestação de serviços.	- CDC.
Habite-se	- construtor; - órgãos públicos.	- pedido de vistoria.	- Municipal.
Entrega das unidades	- incorporador; - construtor; - comprador	- termo de entrega; - manual do usuário; - projeto “as built”.	- Municipal; - CDC.

Figura 3: **modelo provisório** do processo de incorporação imobiliária a preço fechado na cidade de Porto Alegre/RS

O incorporador A sugeriu que na etapa **aquisição do terreno** fosse retirado o construtor e incluído o proprietário do terreno e o advogado, como intervenientes. Questionou, também, a necessidade da presença da agência de publicidade nessa etapa. Acrescentou, na coluna documentação, as negativas da Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE), Departamento Municipal de Águas e Esgotos (DMAE), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do documento de opção de compra. Na etapa **aprovação do projeto** ele sugeriu a colocação de um orçamento preliminar. Na etapa **registro de incorporação** foi sugerida a inclusão do Oficial de Registro de Imóveis e do Tabelião. Na etapa **lançamento do empreendimento** foi sugerida a inclusão do plantão de vendas, contratos de vendas e de clientes. Na etapa **execução da obra** foi sugerida a inclusão, como intervenientes, de fornecedores de serviços, engenheiros (civil, elétrico, de segurança), advogado, corretor de seguros. Na coluna documentação, referiu-se a inclusão de contratos de fornecedores de material e mão-de-obra, inscrição junto ao INSS, controles contábeis e a elaboração do Programa de Condições e Meio Ambiente na Indústria da Construção (PCMAT). Na etapa **entrega das unidades** foi sugerida a inclusão da averbação das matrículas junto a PMPA e a elaboração de documento de confissão de dívida em caso de saldo devedor.

O incorporador B sugeriu que na **etapa aquisição do terreno** fosse incluído o arquiteto, o advogado e o engenheiro responsável pelo cálculo estrutural como intervenientes, além das negativas do vendedor e o documento de compra do terreno na coluna referente à documentação. Na etapa **registro de incorporação** sugeriu a troca do construtor pelo engenheiro civil. Sobre a etapa **lançamento do empreendimento** sugeriu a sua substituição por **comercialização das unidades**, além de incluir, como intervenientes o arquiteto, fornecedores de material e mobiliário, acrescentando ações promocionais à coluna documentação. Na etapa **execução da obra** sugeriu a inclusão do responsável técnico e do corretor de seguros, além disto, colocou na coluna documentação os projetos aprovados, projetos executivos, controles de recolhimento de impostos e balancetes financeiros. Na etapa **entrega das unidades** sugeriu a inclusão do Oficial do Registro de Imóveis, do Tabelião e do advogado como intervenientes e, na coluna documentação, a individualização das unidades e da quitação ou confissão de dívida sobre o saldo devedor. Também declarou que lhe parecia adequado a criação de sub-etapas que pudessem facilitar a apresentação das etapas e sua interpretação.

O incorporador C sugeriu que na etapa **aquisição do terreno** fosse incluído o proprietário do terreno, o advogado, o arquiteto e o engenheiro como intervenientes. Questionou a presença do construtor e da agência de publicidade nesta coluna e, além disto, sugeriu a inclusão, na coluna documentação, da opção de compra do terreno, estudos de viabilidade econômica e definição do produto. Sobre a etapa **aprovação do projeto**, primeiramente indicou que parecia interessante que esta fosse dividida em duas: **projeto - fase I** e **projeto – fase II**, por entender que existem dois momentos distintos nesta etapa. Também demonstrou achar relevante a inclusão de uma consultoria jurídica e questionou a presença do construtor. Na coluna documentação sugeriu a inclusão do PPCI, dos projetos executivos e complementares. Na etapa **registro de incorporação** sugeriu a inclusão do Oficial do Registro de Imóveis e do Tabelião. Na etapa **lançamento do empreendimento** foram incluídos o arquiteto e o engenheiro civil, além de questionada a presença do construtor como interveniente. Na coluna documentos, sugeriu a inclusão dos contratos de compra e venda e de prestação de serviços. Na etapa **execução da obra** sugeriu a inclusão do engenheiro civil, do advogado e do contador, além de questionar a presença do construtor como interveniente. Na coluna documentação, sugeriu a inclusão de contratos de fornecedores de mão-de-obra, controles de pagamento de impostos e do planejamento da obra. Foi sugerida a troca da denominação da etapa **habite-se** por **condições de habitabilidade**, incluindo-se o responsável técnico como interveniente e questionando a presença do construtor. Na coluna documentação, sugeriu a inclusão da liberação pelo DMAE e pelo Corpo de Bombeiros. Sugeriu também a criação de uma etapa chamada individualização das unidades, incluindo o incorporador, o Oficial do Registro de Imóveis e o advogado como intervenientes, além da Matrícula das unidades individualizadas na coluna documentação e da Legislação Federal pertinente. Na etapa **entrega das unidades** sugeriu a inclusão do Oficial do Registro de Imóveis e do Tabelião como intervenientes. Na coluna documentação sugeriu a inclusão das matrículas averbadas na PMPA, da quitação ou confissão de dívida e da Escritura definitiva.

De posse destas três sugestões de alterações ao modelo provisório e de novas pesquisas bibliográficas foi gerado um modelo intermediário que contemplasse as sugestões da maioria dos incorporadores. Este novo modelo foi enviado, por e-mail, aos incorporadores para nova análise e críticas e suas respostas também foram respondidas através de e-mail.

O incorporador A respondeu que o novo modelo estava de acordo com o seu entendimento de como deveria se desenvolver uma incorporação imobiliária e, portanto nada mais tinha a acrescentar. O incorporador B sugeriu que fosse incluída na etapa **comercialização das unidades** a execução do plantão de vendas. O incorporador C sugeriu que fosse incluído na etapa **projetos – fase I** uma sub-etapa chamada **desenvolvimento de estudos preliminares**. Além disto sugeriu que o item projeto *as built* fosse retirado da etapa **entrega das unidades** e colocado na etapa **construção da obra**.

Foram consideradas pertinentes todas as sugestões dos incorporadores. A partir deste novo modelo, denominado modelo intermediário, foram complementadas as descrições que compõe todo processo. Além de sugestões sobre alterações nas etapas do modelo provisório todos apresentaram comentários, por escrito, sobre o desenvolvimento destas etapas. Não está sendo apresentado neste trabalho o modelo intermediário pelo fato do mesmo ter as mesmas etapas, sub-etapas, intervenientes e legislação do modelo final, apenas com diferenças na coluna **documentação**.

Em um segundo momento, após a descrição de todas as etapas e sub-etapas do modelo intermediário, este material foi enviado a um advogado, um Oficial de Registro de Imóveis e um arquiteto que trabalha na PMPA no setor de aprovação de projetos para um exame sobre o desenvolvimento e o conteúdo do processo de incorporação realizado. Apesar do interesse em buscar mais contribuições para ampliação desta validação não foram encontrados outros profissionais que dispusessem de tempo para esta tarefa durante o período da pesquisa. Estes profissionais foram consultados apenas para questões específicas e dúvidas durante a descrição algumas das etapas.

Nesta segunda etapa todos profissionais receberam, por e-mail, a descrição das etapas e sub-etapas e em um prazo médio de 15 dias todos enviaram seus comentários sobre alterações que entenderam pertinentes sobre o desenvolvimento e conteúdo de cada etapa e sub-etapa. Também foram indicados por estes profissionais sugestões de pesquisa sobre a legislação pertinente ao desenvolvimento do trabalho. Os demais profissionais que foram consultados para questões específicas foram contatados por telefone ou por e-mail.

Todas estas sugestões de inclusões e remoções foram feitas ao trabalho e somadas a novas pesquisas bibliográficas resultaram no texto final que agora está sendo apresentado, gerando o modelo final (figura 4). É importante ressaltar que a cronologia apresentada para as etapas

representa a forma como a maioria dos incorporadores entendeu como mais adequada já que algumas atividades podem ser superpostas a outras ou até serem executadas em ordem inversa.

ETAPAS	SUB-ETAPAS	INTERVENIENTES	DOCUMENTAÇÃO	LEGISLAÇÃO
Aquisição do Terreno	- Pesquisas de mercado; - Desenvolvimento dos estudos; - Contrato de compra e venda.	- Incorporador; - Corretor de imóveis; - Proprietário do terreno; - Advogado; - Arquiteto; - Engenheiro civil.	- Matrícula do Registro de Imóveis; - Certidões de ônus e de ações; - Compra e venda com pagamento em área construída; - As Arras; - Cessão e Promessa de Cessão de compra e venda.	- Municipal; - Federal.
Projetos – fase I	- Contratação dos projetos; - Desenvolvimento e Aprovação dos Projetos.	- Incorporador; - Arquiteto; - Projetista de projetos complementares.	- Contratos de serviços; - Projeto Arquitetônico; - Declaração Municipal; - Projetos Complementares; - ART de projeto;	- Municipal; - Estadual; - Federal.
Registro de Incorporação	- Solicitação do registro de incorporação. - Direitos e deveres do incorporador; - Documentos; - Lei 10.931/2004.	- Proprietário do terreno; - Incorporador; - Engenheiro civil/arquiteto; - Advogado; - Oficial do Cartório de Registros; - Tabelião.	- Memorial de incorporação; - Projeto arquitetônico aprovado; - NBR 12.721 e ART; - Certidões negativas e vintenária; - Memorial descritivo; - Cálculo das áreas da edificação; - Avaliação do custo global da obra; - Minuta da futura convenção de condomínio.	- Municipal; - Estadual; - Federal.
Comercialização das unidades	- Planejamento de Marketing; - Confecção de contratos de compra e venda.	- Incorporador; - Comprador; - Engenheiro civil - Corretor de imóveis; - Agência de publicidade; - Arquiteto; - Fornecedores de materiais e mobiliário; - Advogado.	- Tabela de vendas; - Peças promocionais; - Plantão de vendas; - Impostos.	- Municipal; - Estadual; - Federal.

Figura 4: modelo final do processo de incorporação imobiliária a preço fechado na cidade de Porto Alegre/RS (continua)

(continuação)

ETAPAS	SUB-ETAPAS	INTERVENIENTES	DOCUMENTAÇÃO	LEGISLAÇÃO
Projetos – fase II	- Planejamento da obra; - Elaboração de projeto executivo; - Orçamento da obra; - Cronograma físico-financeiro; - Contratação de seguro de obra; - Elaboração do PCMAT.	- Incorporador; - Arquiteto; - Corretor de seguros; - Engenheiro civil.	- Orçamento; - cronograma-físico financeiro; - Projeto executivo; - PCMAT.	- Federal.
Execução da obra	- Registro junto ao INSS; - Desenvolvimento de contratos; - Documentos de obra; - Ligações provisórias; - Licença para demolição; - Ligações definitivas; - Projeto <i>as built</i> .	- Incorporador; - Engenheiro civil; - Arquiteto; - Fornecedores de serviços/material/mão de obra; - Contador; - Advogado.	- Projetos executivos; - Projetos aprovados; - Controles financeiros; - ART de execução da obra e demais serviços; - Controles de recolhimento de INSS/ISSQN/GFIPS da mão de obra; - laudo de vistoria; - projeto <i>as built</i> .	- Municipal; - Estadual; - Federal.
Condições de Habitabilidade	- solicitação de habite-se junto a PMPA; - Liberação do DMAE; - Liberação do Corpo de Bombeiros.	- Incorporador; - Órgãos públicos; - Engenheiro civil.	- Pedido de vistoria; - Entrega de documentos.	- Municipal; - Federal
Individualização das unidades	- Averbação junto ao Cartório de Registro de imóveis.	- incorporador; - Oficial do Registro; - advogado.	- Matrícula das unidades individualizadas.	- Federal.
Entrega das unidades	- Vistoria do imóvel e entrega de documentos; - Entrega da escritura definitiva; - Averbação junto a PMPA; - Pós venda.	- Incorporador; - Construtor; - Comprador; - Advogado; - Oficial do Registro; - Tabelião.	- Termo de entrega; - Manual do usuário; - Quitação ou confissão de dívida; - Escritura definitiva; - entrega da unidade.	- Municipal; - Federal.

Figura 4: modelo final do processo de incorporação imobiliária a preço fechado na cidade de Porto Alegre/RS

4 AQUISIÇÃO DO TERRENO

A primeira etapa identificada no processo de desenvolvimento de uma incorporação imobiliária de um empreendimento residencial é a compra do terreno. Participam dela, obrigatoriamente o comprador e o vendedor do imóvel, sendo que, em alguns casos o terreno já pertence ao incorporador. Normalmente esta transação é intermediada por um corretor de imóveis, mas também esta busca é feita em anúncios classificados, em jornais, diretamente pelo interessado. Também o arquiteto e o advogado são intervenientes importantes desta etapa atuando como consultores em sua área de atuação.

4.1 PESQUISAS DE MERCADO

É neste momento em que o interessado em adquirir um imóvel, para realizar a futura incorporação, busca a melhor opção para seu investimento imobiliário. Esta tomada de decisão é precedida de estudos de mercado. Segundo Azevedo et al. (1998, p. 1), no mercado imobiliário existe uma crescente competitividade, a qual exige da empresa incorporadora a busca de informações detalhadas sobre o comportamento do mercado através de pesquisas mercadológicas. Estas pesquisas têm como objetivo identificar as necessidades e anseios dos clientes e avaliar a posição que a empresa ocupa no mercado em relação aos seus clientes e concorrentes, podendo prever a demanda para um determinado produto imobiliário antes de seu lançamento no mercado.

Conforme Meyer e Haddad (1999, p. 1), decisões quanto a projetos levam em conta o mercado imobiliário, e para tanto se utilizam de conceitos de administração orientadas às necessidades do consumidor ou metodologias de análise orientadas ao produto. Meyer e Haddad (1999, p. 2), complementam que o surgimento e desenvolvimento da análise de mercado imobiliário (AMI) está ligada ao desenvolvimento da indústria imobiliária. Nos EUA, a pesquisa de mercado imobiliário começa a desenvolver-se a partir da década de 70 depois da generalização dos grandes empreendimentos.

Esta análise, conforme Malizia et al. (1995 apud MEYER; HADDAD, 1999, p. 3), divide o trabalho em três etapas. A primeira analisa o ambiente de mercado, onde é estimada a demanda que está sendo estudada. A segunda desagrega o produto por tipo e preço e procura identificar quais segmentos de mercado poderiam adquiri-lo e para quais categorias de produtos há maior demanda não atendida, através da projeção da oferta e da procura. Na terceira se busca identificar as diferenças do produto em relação ao concorrente que podem trazer vantagem competitiva junto ao consumidor e não estão sendo oferecidas pelo mercado. Este método está orientado para o produto.

O outro método é o da análise de oportunidade de mercado em marketing. Segundo Mattar (1994 apud MEYER; HADDAD, 1999, p. 3) é mais do que um método já que o conceito de marketing está orientado para o consumidor. Neste método ao invés de desagregar o produto, os consumidores é que são segmentados.

Este trabalho não pretende esgotar as formas de se analisar as oportunidades de investimento no mercado imobiliário, mas sim o de esclarecer que um grande número de ferramentas se encontra a disposição de quem procura diminuir seus riscos e aumentar o retorno sobre o capital investido.

4.2 DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS

Segundo Silva (1984, p. 78), no contexto da prática projetual existem três estágios principais: os estudos preliminares, o anteprojeto e o projeto definitivo. Os estudos preliminares se caracterizam por representar o estágio inicial do processo de projeto, quando se analisa o problema, para a determinação da viabilidade de um programa e do partido arquitetônico a ser adotado.

Na prática, de forma preliminar, o futuro incorporador solicita a um arquiteto que, de posse das informações: regime urbanístico¹ e alinhamento predial², constantes no **Boletim das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo** e que são fornecidas pela Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), verifique qual o índice de aproveitamento³ e o regime volumétrico da edificação⁴ permitido naquele local. Com estes dados, a matrícula do Registro de Imóveis⁵ e o valor de venda do terreno já é possível fazer uma primeira análise da viabilidade econômica do terreno.

Em muitos casos é comum que o incorporador solicite ao proprietário do imóvel o documento chamado **Opção de Compra do Imóvel**. Neste documento o proprietário dá ao incorporador determinado tempo para decidir sobre a compra do imóvel antes de oferecê-lo a outro interessado. Evita-se assim que tempo e recursos possam ser gastos desnecessariamente.

Em caso de interesse no imóvel uma segunda análise é feita, através de uma vistoria no local, devidamente autorizada pelo proprietário, para medições preliminares e verificação da vegetação existente. Também são consideradas observações que podem constar do **Boletim das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo** e que causem condicionantes (por exemplo: recuos de ajardinamento⁶, recuos viários⁷, áreas não edificáveis⁸, existência de

¹ Regime urbanístico: conforme o artigo 94 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) (PORTO ALEGRE, 1999) é definido em função das normas relativas à densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo. No § 4º: a aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário, compatibilizados com a menor poligonal, ou seja, menor figura resultante da superposição da poligonal titulada com a local.

² Alinhamento predial: conforme o artigo 3º, § 3.5 da Lei Complementar 284 (PORTO ALEGRE, 1992), que define o Código de Edificações, é a linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente.

³ Índice de aproveitamento: é a área adensável (as partes do prédio utilizadas para sua função primordial, ou seja, morar ou trabalhar) que pode ser construída sobre um terreno. Conforme artigos 106 e 107 da Lei Complementar 434 (PORTO ALEGRE, 1999).

⁴ Regime volumétrico: aquele que estabelece limites de ocupação e a altura máxima da edificação, que é medida da referência de nível até o forro do último pavimento de um prédio. Conforme artigos 112 e 113 da Lei Complementar 434 (PORTO ALEGRE, 1999).

⁵ Matrícula do Registro de Imóveis: documento utilizado atualmente pelos Cartórios para registro dos imóveis e conforme Lei Complementar 434 (PORTO ALEGRE, 1999), artigo nº 153: salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em imóveis registrados no Registro Imobiliário.

⁶ Recuo de ajardinamento: conforme o artigo nº 116 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), os recuos para ajardinamento delimitam áreas destinadas a assegurar:

I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção, com vistas à valorização da paisagem urbana nas áreas residenciais, ressalvado o disposto no artigo 118;

II - predominância de piso pavimentado, fluidez da circulação de pedestres e animação das áreas, nas áreas miscigenadas.

vegetação⁹, além da existência de prédio listado ou relacionado pela Secretaria Municipal de Cultura como de Interesse Cultural¹⁰) ao projeto.

Cabe destacar que além dos parâmetros exigidos pelo PDDUA esta Lei previu a possibilidade do interessado apresentar um projeto diferenciado para seu terreno para que este seja analisado pelo SMGP¹¹, conforme o artigo 123 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999):

Mediante Projeto Especial, visando à qualificação dos espaços urbanos, o SMGP poderá definir normas específicas para os recuos para ajardinamento, as quais substituirão as normas gerais. Parágrafo único. Fica assegurada aos proprietários de uma testada de quarteirão a apresentação de Projeto Especial previsto no "caput".

Persistindo este interesse, o arquiteto, passa a desenvolver um estudo mais aprofundado do terreno, visando informar, ainda de forma aproximada, a área total possível de ser construída, área dos pavimentos, vagas de garagem, recuos, entre outros dados que servirão de base para uma análise da viabilidade econômica do futuro empreendimento. Estes estudos poderão ser subsidiados com mais informações técnicas tais como: levantamento planialtimétrico e uma sondagem do tipo de solo do terreno.

Somente depois de ultrapassadas estas etapas e determinada a viabilidade econômica e financeira do empreendimento é que se inicia o processo formal da compra de um terreno. Quando se fala em viabilidade econômica está se tratando de calcular, de forma estimativa, se o valor de venda do empreendimento será maior do que o custo para sua conclusão, enquanto que quando nos referimos a viabilidade financeira estamos comparando a lucratividade deste empreendimento frente a outras opções existentes no mercado, seja em outro investimento na área imobiliária ou não.

⁷ Recuos viários: conforme o PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), artigo nº 119, § 2º, é definido como a faixa reservada para o futuro alargamento das ruas ou avenidas.

⁸ Área não edificável: conforme o PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), artigo nº 96: a aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

⁹ Vegetação: em função do tipo de vegetação existente, deve ser solicitada liberação junto a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, conforme artigo nº 96, § 3º do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999).

¹⁰ Área de interesse cultural: segundo Lei Complementar 275 (PORTO ALEGRE, 1992), artigo Art. 1º - Constitui o Patrimônio Histórico-Cultural, Natural e Paisagístico do Município e o conjunto de bens móveis e imóveis e os espaços existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis, a fatos atuais significativos por seu valor cultural ou natural, ou por sua expressão paisagística, seja de interesse público preservar e proteger contra ações destruidoras.

¹¹ SMGP: Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, definido no PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999).

4.3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Quando o futuro incorporador se decide pela aquisição do terreno em estudo é necessário que se faça à formalização deste ato através de um contrato que será validado por escritura pública, conforme o Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), em seu artigo 108¹². O mesmo Código define esse contrato, em seu artigo 481, como: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. Loureiro (2002, p. 22), complementando a definição indicando que “[...] o contrato pode ser conceituado como um acordo de duas ou mais pessoas que tende a constituir, regular ou extinguir uma relação jurídica de natureza patrimonial.”. Para Rizzardo (2003, p. 82), são três os elementos que tornam os contratos válidos:

- a) capacidade dos contratantes;
- b) objeto lícito;
- c) forma prescrita ou não proibida em lei.

A sua eficácia pode ser afetada por vícios comuns de vontade como: o erro ou ignorância, o dolo, a coação, a simulação e a fraude, de acordo com os artigos 138 a 165 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002).

Chalhub (2003, p. 119), destaca que o Código de Defesa do Consumidor veio valorizar a função social do contrato, mas não é somente esta função que desenvolve este instrumento jurídico, pois, em sua essência, não é o contrato um meio de promover a assistência social, mas sim, um indispensável instrumento de natureza econômica, intervindo no domínio econômico e na regulamentação positiva do direito contratual.

Na prática, em muitos casos, antes de se efetuar o registro da escritura procede-se um documento particular, um contrato. Conforme Gomes (1973, p. 244), são três os elementos essenciais da compra e venda:

¹² Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), artigo nº 108: não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

- a) coisa;
- b) preço;
- c) consentimento.

Conforme o Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), em seu artigo 482, “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”. Nos contratos de compra e venda de imóveis um quarto elemento é incorporado, a forma de pagamento.

Dentre os instrumentos particulares mais utilizados em transações imobiliárias, além da compra e venda, pode-se citar:

- a) as arras;
- b) a promessa de compra e venda;
- c) a cessão e a promessa de cessão de direitos imobiliários.

O termo promessa remete, normalmente, ao fato das obrigações assumidas entre as partes não serem feitas no ato da assinatura do contrato, e sim, em tempo futuro. A presença do advogado como interveniente terá um caráter orientador, sobre a legislação, para ambas as partes.

4.3.1 Matrícula do Registro de Imóveis

Todo bem imóvel deve estar registrado em cartório. Atualmente o registro é feito em um documento chamado de matrícula, apesar de que, alguns imóveis ainda não possuem matrícula, mas têm registro em livro próprio. Em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 537), a matrícula do imóvel é “[...] uma espécie de “ponto de partida” para todos os lançamentos cartorários (de RI) pertinentes ao imóvel.”. A Lei 6.015 (BRASIL, 1973) criou um sistema de registro de imóveis distinto do que havia até então, que era o das inscrições e transcrições em livros diferentes. Essa Lei determina, em seu artigo 228, a abertura de matrícula para todo imóvel que sofrer algum tipo de ato jurídico a ser registrado em cartório. Assim, somente não tem matrícula hoje o imóvel que, desde o advento desta lei

não sofreu nenhum registro de venda, de desmembramento, de doação, de hipoteca, de penhora ou qualquer outro que a Lei permite ou determina que seja registrado, o que é muito raro. Contudo, até hoje é possível encontrar imóveis antigos que não tenham nenhum tipo de registro. Os requisitos necessários de uma matrícula estão previstos na mesma Lei (BRASIL, 1973), em seus artigos 176 e 225, ou seja:

Artigo 176 - O Livro 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro 3.

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei 10.267, de 2001)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior. [...]

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por

profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei 10.267, de 2001)

Para Silva (1999, p. 18), “A matrícula é uma folha de papel em um livro ou uma ficha, tendo ela um número e só se referindo a apenas um imóvel em particular. Na mesma medida, o imóvel possui uma só matrícula”. E complementa que a matrícula é uma espécie de carteira de identidade do imóvel, uma vez ela o identifica. Nessa folha estará toda a história do imóvel, através dos sucessivos registros e averbações. Desta forma, pode-se saber, por exemplo, quem foram os seus proprietários e se o imóvel foi ou está hipotecado.

4.3.2 Certidões de ônus e de ações

Em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 528) a certidão negativa é:

Documento que demonstra a inexistência de alguma ação civil ou criminal contra a pessoa. Também é uma prova atestando que a pessoa não está impedida à realização de algum ato, bem como um comprovante de estar o contribuinte em dia com o fisco federal, estadual e municipal, sendo solicitada na aquisição de algum imóvel para ser verificado se este pode ser alvo de negociação.

Conforme Schmidt (1995, p. 46), as certidões negativas relativas ao imóvel e aos alienantes visam possibilitar ao interessado conhecer os riscos que eventualmente vai assumir ao adquiri-lo. O Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis do Rio Grande do Sul e a Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE DO SUL; ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, 2004), listam, a título de recomendação, que devam ser solicitadas pelo comprador de um imóvel antes de fechar o negócio:

- a) Registro de Imóveis,
 - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
 - negativa de ônus reais e reipersecutórios;

- b) Justiça Estadual,
 - negativa criminal;
 - negativa cível (incluindo execuções e ações falimentares);
- c) Justiça Federal: negativa cível e criminal;
- d) Justiça do Trabalho: negativa de ações reclamationárias trabalhistas;
- e) Cartório de Protestos: negativa de protestos;
- f) Receita Federal: negativa de débitos de tributos federais (inclusive ITR se imóvel rural);
- g) Receita Estadual: negativa de débitos de tributos estaduais;
- f) Receita Municipal: negativa de débitos de tributos municipais;
- g) Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS): negativa de débitos de contribuições previdenciárias;
- h) Caixa Econômica Federal: negativa de débitos relativos ao FGTS.
- i) Condomínios: negativa de débitos de contribuição condominial.

Porém, cabe ressaltar que, o Decreto Federal 93.240 (BRASIL, 1986), somente define como obrigatórios para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, os seguintes documentos e certidões:

- a) certidão fiscal municipal, conforme artigo 1º, inciso III¹³;
- b) certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativa ao imóvel e a de ônus real, conforme artigo 1º, inciso IV¹⁴.

Caso o alienante seja pessoa física, poderá declarar que não está vinculada na qualidade de empregadora junto ao INSS, podendo ficar dispensada das certidões fiscais.

¹³ Decreto Federal 93.240 (BRASIL, 1986), artigo 1º: para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões: [...] inciso III - as certidões fiscais, assim entendidas: a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º deste artigo.

¹⁴ Decreto Federal 93.240 (BRASIL, 1986), artigo 1º, inciso IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias.

Outras negativas que podem ser solicitadas se referem as dívidas com as concessionárias de fornecimento de eletricidade (no caso de Porto Alegre com a CEEE) e de fornecimento e tratamento de água e esgoto (no caso de Porto Alegre, o DMAE).

4.3.3 Compra e venda com pagamento em área construída

Nesta modalidade de contrato existe variação na forma de pagamento, ou seja, parte ou a totalidade do preço ajustado entre as partes é paga em área a ser construída ou em imóveis prontos. Segundo Chalhub (2003, p. 206), em um contrato com pagamento em área a ser construída, o proprietário de um terreno transmite ao incorporador, uma parte de seu terreno, reservando-se a propriedade da outra parte. Assim o incorporador obriga-se a construir para o proprietário do terreno determinadas unidades imobiliárias, promovendo, por sua conta o registro em nome do proprietário do terreno no Registro de Imóveis.

4.3.4 As Arras

As arras ou sinal, conforme Rodrigues (1998, p. 29), consiste na entrega que um dos contratantes faz ao outro, de determinada soma de dinheiro ou de outro bem qualquer, com a finalidade de comprovar a existência do contrato e prevenir o direito de arrependimento. Na sistemática brasileira, as arras constituem cláusula acessória de um contrato e têm o fundamento de sinalizar a intenção de realizar este contrato. As arras estão previstas no Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), capítulo IV, em seus artigos 417 a 420.

4.3.5 Promessa de compra e venda

Outro instrumento particular bastante utilizado em transações imobiliárias é a promessa de compra e venda de imóveis, previsto no Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), em seus artigos 1.417¹⁵ e 1.418¹⁶. É definido por Moura (1985, p. 40), como a intenção dos contratantes de assegurar, ou garantir a constituição futura do contrato de compra e venda. Em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 530), o contrato é definido como:

Pacto bilateral, oneroso, consensual e comutativo. Documento que evidencia um acordo entre as partes intervenientes no processo de compra e venda de um imóvel, no qual devem estar contidos os elementos que identificam o imóvel, o comprador e o vendedor, respectivos cônjuges, caso existentes. Indica, também, o valor ajustado do bem adquirido, o montante do sinal e a forma de pagamento do restante, as respectivas penalidades no caso do não cumprimento do acordo e o prazo para a celebração da escritura definitiva, assim como outros aspectos se importantes não contrários a lei. De bom alvitre a assinatura de duas testemunhas e reconhecimento de todas as firmas em Cartório de Notas.

4.3.6 Cessão e promessa de cessão

Segundo Rizzardo (2003, p. 170), não existe nenhuma disposição específica que trate expressamente da transferência ou cessão de contrato de promessa de compra e venda no Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002). Para Rodrigues (1978, p. 184), “A cessão de situações contratuais consiste na transferência da inteira posição ativa e passiva do conjunto de direitos e obrigações de que é titular uma pessoa, derivados de um contrato bilateral já ultimado, mas de execução ainda não concluída.”. Em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 529), é complementado que cessão é:

¹⁵ Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), artigo 1.417: mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

¹⁶ Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), artigo 1.418: o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

[...] a ação de ceder ou transferir para outra pessoa (cessionário) direitos e/ou deveres sobre determinado bem por meio de documento escrito, público, particular (com duas testemunhas), passando o sub-rogado ou cessionário a exercê-los em toda sua plenitude após as formalidades de estilo, *i. é*, registro em ofício de registro de imóveis competente.

5 PROJETOS – FASE I

Tendo sido feita a compra do terreno passa o incorporador às etapas de contratação, desenvolvimento e aprovação dos projetos. Conforme Lei 5.194¹⁷ (BRASIL, 1966), que regulamenta as profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo, é necessária a participação de profissional legalmente habilitado para assumir a responsabilidade técnica de uma edificação. A partir da promulgação da Lei 6.496¹⁸ (BRASIL, 1977), toda atividade exercida pelos engenheiros, arquitetos e engenheiros agrônomos e demais profissionais registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), ficam sujeitos ao procedimento conhecido como Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

A ART, segundo Gavarra (1999, p. 71), é uma síntese de contrato firmado entre o profissional e seu cliente, através de um formulário fornecido pelo CREA, onde são registrados os dados principais do contrato tais como:

- a) nome do profissional;
- b) nome do cliente;
- c) endereço da obra;
- d) valor do contrato;
- e) espécie de obra ou serviço.

É um documento de registro compulsório para toda obra ou serviço e equivale, juntamente com o contrato feito entre as partes, ao Certificado de Garantia previsto no artigo 50, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

¹⁷ Capítulo I - Das Atividades Profissionais. Seção I - Caracterização e Exercício das Profissões. Art. 1º - As profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas relações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos: a) aproveitamento e utilização de recursos naturais; b) meios de locomoção e comunicações; c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos; d) instalações e meios de acesso a costas, cursos, e massas de água e extensões terrestres; e) desenvolvimento industrial e agropecuário (BRASIL, 1966)

Conforme Melhado e Agopyan (1995, p. 5), o incorporador, o construtor e o usuário podem ser considerados clientes do projeto, dentro da ótica da qualidade, uma vez que o:

- a) incorporador avalia a qualidade do projeto a partir do alcance de seus objetivos empresariais;
- b) construtor avalia com base no detalhamento gráfico e de conteúdo, importantes para facilitar o trabalho de planejamento e execução;
- c) usuário estaria voltado a sua satisfação de suas intenções e consumo.

No entanto, o peso da satisfação do incorporador acaba sendo maior devido ao fato de ser ele o contratante do projeto. Definidos os profissionais responsáveis pelos diferentes projetos deve ser assinado um contrato de prestação de serviços entre o incorporador e os projetistas. Além disto, será feito o registro de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), para cada projetista contratado de acordo com a responsabilidade técnica sobre seu serviço, conforme Lei 5.194 (BRASIL, 1966).

5.1 CONTRATAÇÃO DOS PROJETOS

Segundo Meirelles (1978, p. 230):

[...] o contrato de projeto é o ajuste pelo qual uma das partes se compromete a conceber tecnicamente uma obra e a fornecer todos os elementos indicativos da construção, e a outra a pagar os honorários convencionados pelo trabalho encomendado e aprovado pela repartição competente.

Para Gavarra (1999, p. 39), detalhando um pouco mais, o contrato de projeto é aquele onde o profissional se compromete a conceber tecnicamente o projeto, trazido em elementos gráficos como, por exemplo: plantas baixas e de cortes, fornecendo elementos indicativos de construção como, por exemplo: especificações técnicas de materiais. Este tipo de contrato abrange os estudos preliminares, anteprojetos e as modificações até sua aprovação.

¹⁸ Lei 6.496 (BRASIL, 1977), artigo 1º: todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).

Segundo Limmer (1997, p. 167) os seguintes itens devem fazer parte de um contrato:

- a) definição de seu objeto;
- b) identificação das partes contratantes;
- c) definição das obrigações mútuas;
- d) definição das responsabilidades técnica, civil e trabalhista;
- e) relação dos serviços a serem executados;
- f) cronogramas físicos de execução e de desembolso financeiro;
- g) relação e composição dos preços açodados;
- h) condições de pagamento e as de retenção de caução;
- i) prêmios e multas estabelecidos;
- j) condições específicas de execução do contrato;
- k) relação de documentos anexados ao contrato;
- l) normas para aceitação dos serviços executados;
- m) condições para rescisão;
- n) definição do foro para dirimir questões contratuais;
- o) responsabilidades pelas incidências fiscais.

5.2 DESENVOLVIMENTO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Contratados os profissionais que irão trabalhar nos projetos inicia-se o desenvolvimento e detalhamento de todos os documentos necessários à sua aprovação junto aos órgãos responsáveis no município e, também, para o registro da incorporação imobiliária. Conforme Novaes (1996, p. 73), é “[...] a partir das informações obtidas nos levantamentos de dados, programa de necessidades e estudo de viabilidade, necessários para a concepção do produto, o mesmo é progressivamente projetado e detalhado, nas fases de estudo preliminar, anteprojeto e projeto executivo.”.

Atualmente, cada vez mais, ocorre o detalhamento de um número cada vez maior de projetos complementares ao arquitetônico. Devido ao aumento da demanda destes projetos, tem aumentado a importância da necessidade de fazer a compatibilização entre eles. Segundo Diretrizes... (1995, p. 17 e 19), “[...] é a atividade de gerenciar e integrar projetos correlatos, visando ao perfeito ajuste entre os mesmos e conduzindo para obtenção dos padrões de controle de qualidade total de determinada obra.”. Ainda é salientado neste documento que a compatibilização tem o objetivo de “Eliminar ou minimizar os conflitos entre os projetos inerentes à determinada obra, simplificando a execução e otimizando a utilização de materiais e da mão-de-obra, bem como a subsequente manutenção.”.

Para Melhado (2001, p.70):

Trata-se de reconhecer que o projeto é um processo iterativo e coletivo, exigindo assim uma coordenação do conjunto das atividades envolvidas, compreendendo momentos de análise crítica e de validação das soluções. Porém, isto não deve impedir o trabalho especializado de cada um dos seus participantes. Essa coordenação deve considerar aspectos do contexto legal e normativo que afetam cada empreendimento, estabelecer uma visão estratégica do desenvolvimento do projeto e levar devidamente em conta as suas incertezas.

Na prática, um número crescente de empresas, vem se utilizando de um profissional como coordenador ou gerente de projetos, seja ele funcionário já pertencente à empresa ou contratado especialmente para este fim. É importante destacar que a compatibilização entre os projetos é, normalmente, uma das atribuições do coordenador.

5.2.1 Projeto Arquitetônico

Segundo Monice et al. (2002, p. 253), um dos fatores mais importantes durante a fase de concepção do projeto arquitetônico é a definição da implantação da edificação considerando-se as características do terreno. O processo de projeto de edifícios pressupõe algumas etapas de estruturação antes que um partido arquitetônico seja adotado. Dentre elas pode-se destacar:

- a) a questão a ser solucionada;
- b) as necessidades do usuário;
- c) as funções da edificação;

- d) o estilo arquitetônico e tecnologias que serão empregadas;
- e) escolha e análise das características do local;
- f) as relações de proximidade entre ambientes.

Após a fase dos estudos preliminares passa-se ao desenvolvimento do anteprojeto. Conforme Silva (1984, p. 78), “[...] o *anteprojeto* representa a solução geral do problema, com a definição de partido adotado, da concepção estrutural e das instalações, possibilitando a clara compreensão da obra a ser executada.”.

Segundo Bordin et al. (2002, p. 2), para a maioria de profissionais que foram entrevistados durante a pesquisa existem dois grandes momentos no desenvolvimento de um projeto, que geram produtos com níveis de detalhamento e finalidades diferentes. O primeiro diz respeito à geração do projeto de Arquitetura para ser submetido à aprovação dos órgãos competentes. O chamado projeto legal contempla a concepção do empreendimento visando a satisfação do usuário e é desenvolvido respeitando as limitações legais impostas pela municipalidade. O segundo, continuam os mesmos autores, diz respeito ao detalhamento dos projetos para fins de execução dos serviços em obra, cujo produto é denominado projeto executivo. Este trabalho focalizará especificamente as exigências legais e de normas do chamado projeto legal.

5.2.2 Declaração Municipal

O Decreto Lei 12.715¹⁹ (PORTO ALEGRE, 2000) regulamentou, entre outras coisas, a Declaração Municipal (DM), obrigando o proprietário do terreno ou requerente autorizado, a solicitá-la, junto a SMP/PMPA, conforme seu artigo 6^o²⁰, de forma a ter acesso as seguintes informações:

¹⁹ Lei 12.715 (PORTO ALEGRE, 2000): dispõe sobre o processo administrativo de aprovação e licenciamento de parcelamento do solo, edificações e obras em geral e dá outras providências.

²⁰ Lei 12.715 (PORTO ALEGRE, 2000): artigo 6º - A instituição do expediente único para os procedimentos de aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo terá início por solicitação do proprietário do imóvel ou possuidor a qualquer título ou, ainda, pessoa por este autorizada, com o requerimento da declaração municipal informativa das condições urbanísticas de ocupação do solo (DM), ou por iniciativa do Município, com vistas à montagem do Cadastro Técnico Municipal.

- a) regime urbanístico;
- b) traçado viário do PDDUA;
- c) localização de equipamentos urbanos e comunitários;
- d) restrições administrativas e áreas não edificáveis;
- e) dados relativos ao alinhamento atual e projetado.

Para solicitar a DM são necessários os seguintes documentos:

- a) certidão ou matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (2 vias);
- b) guia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- c) planta de situação do imóvel , em 2 vias, com as seguintes indicações,
 - dimensões de acordo com a certidão ou matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (RI);
 - posição no quarteirão ou no condomínio, quando for o caso;
 - cota de amarração à esquina mais próxima, ou a pontos de referência perfeitamente identificáveis na malha urbana;
 - orientação magnética ou geográfica;
 - número predial ou territorial do imóvel e dos lindeiros, quando houver;
 - número do lote e da quadra quando o imóvel for originário de loteamento, ou da unidade autônoma, quando integrante de condomínio por unidades autônomas;
 - em casos especiais, situação do imóvel graficada sobre mapa cadastral do município em escala 1/1000 ou 1/5000;
 - cópia do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) aprovado e com validade quando a solicitação da DM tiver por base no artigo 154 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999).

Com estas informações o arquiteto poderá complementar e confirmar os dados constantes no Boletim das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo além de verificar impedimentos ou condicionantes a construção, fazendo um lançamento preliminar da edificação a ser construída, de forma mais detalhada. É importante destacar que é o incorporador quem define o tipo de empreendimento e o tamanho das unidades adequadas para o empreendimento para que o arquiteto possa desenvolvê-lo, baseado em:

- a) pesquisas de mercado que indicam a demanda por imóveis nos diferentes bairros da cidade;
- b) estudos de viabilidade financeira.

5.2.3 Projetos Complementares

São muitos os projetos complementares ao projeto arquitetônico. Conforme citados em Diretrizes.. (1995, p. 29), são:

- a) fundações;
- b) estrutural;
- c) instalações hidráulicas;
- d) instalações elétricas;
- e) instalações telefônicas;
- f) instalações preventivas de combate a incêndio;
- g) elevadores;
- h) impermeabilização;
- i) tratamento de ar.

Em Porto Alegre, apenas a concessionária de água (DMAE) e o Corpo de Bombeiros solicitam que os respectivos projetos sejam previamente aprovados e posteriormente vistoriada sua execução. Também, para a contratação destes profissionais, deve ser feito um contrato de prestação de serviços entre o incorporador e os diferentes projetistas, nos mesmos moldes daquele feito com o arquiteto. Não se pode esquecer do registro da responsabilidade técnica sobre projetos de cada profissional através da ART, como foi mencionado para o caso dos outros intervenientes.

5.3 APROVAÇÃO DOS PROJETOS JUNTO A PMPA

A Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) regulamentou o processo de aprovação do projeto arquitetônico, que será objeto de análise e vistoria pela Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV), através do Decreto 12.715 (PORTO ALEGRE, 2000). Conforme seu artigo 39:

A aprovação do projeto arquitetônico deverá ser solicitada através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

- I - projeto arquitetônico com apresentação gráfica de acordo com a ABNT;
- II - levantamento planialtimétrico de acordo com Capítulo III do título II deste Decreto;
- III - memorial descritivo da proteção contra incêndio a executar, conforme legislação específica;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA;
- V - Licença ambiental nos termos da lei específica.

Além disto, colocou em seu site²¹, um roteiro completo que pode ser seguido para a apresentação de documentos, consulta as leis, além dos formulários padronizados.

5.4 APROVAÇÃO DOS PROJETOS JUNTO AO DMAE

O Departamento Municipal de Água e Esgotos do Município de Porto Alegre (DMAE) através do Decreto 9.369 (PORTO ALEGRE, 1988) estabelece normas para instalações hidrossanitárias e serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário prestados pelo DMAE. Para obtenção da liberação das instalações deverão ser apresentados os seguintes documentos conforme seu artigo 5:

²¹ Site da Secretaria Municipal de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Porto Alegre para consultar procedimentos para aprovação de projetos: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smov/default.asp?mat=1915>>

I - Duas cópias da planta modelo DMAE, nas construções novas com qualquer finalidade;

II - Duas cópias da planta modelo DMAE, nas reformas ou ampliações com qualquer finalidade que acrescentarem mais do que cinco pontos de consumo e/ou construção de piscina;

III - ART de projeto, DM e Memorial Descritivo das Instalações Hidrossanitárias a executar, conforme formulário próprio do DMAE, nos casos dos incisos I e II;

IV – ART de projeto hidráulico de proteção contra incêndio, se for o caso;

V – Memorial descritivo da proteção contra incêndio a executar, visado pela SMOV, exceto para habitações unifamiliares;

VI – Planta de implantação contendo as redes de abastecimento de água, esgoto sanitário, esgoto pluvial e dispositivos de tratamento quando se tratar de condomínios horizontais, conjuntos habitacionais e empreendimentos de grande vulto, tais como: shopping center, indústrias e assemelhados.

§1º - O DMAE, quando da análise da documentação, para dirimir dúvidas em relação às instalações, poderá solicitar a apresentação do projeto hidrossanitário e/ou projeto hidráulico de proteção contra incêndio.

O DMAE em seu site²² disponibiliza todas as informações referentes aos procedimentos e documentação necessários à aprovação de projetos de construção civil.

5.5 APROVAÇÃO DOS PROJETOS JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS

A Portaria 064/EMBM/99 (RIO GRANDE DO SUL, 1999) regula a aplicação, pelos órgãos de Bombeiros da Brigada Militar, da Lei 10.987 (RIO GRANDE DO SUL, 1997). Esta Portaria registra em seu artigo 3º:

Será exigido Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI), para todas as edificações existentes, a construir, em construção, em reforma ou ampliações e quando ocorrer mudanças de ocupação, mesmo que a instalação tenha caráter temporário. Parágrafo único - O PPCI somente será admitido a exame após a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal e antes do respectivo licenciamento, no caso de obras novas.

²² <http://www.portoalegre.rs.gov.br/dmae/>.

Desta forma, fica definido que, antes do PPCI ser protocolado, junto ao Corpo de Bombeiros, deverá ser apresentado o Laudo de Proteção Contra Incêndio devidamente aprovado pela PMPA.

Em 1º de julho de 2000²³ foi firmada uma parceria entre o estado do Rio Grande do Sul e a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, através do Corpo de Bombeiros e da SMOV, para fins de realização da prevenção e proteção contra incêndios. Este convênio está previsto na Lei Complementar 420 (PORTO ALEGRE, 1998), em seu artigo 308, § 1º. Permaneceram a cargo do Corpo de Bombeiros o exame e a inspeção dos sistemas de prevenção da edificação, como, por exemplo, instalações hidráulicas, extintores, alarme, sinalizações, iluminação. A Prefeitura terá como responsabilidade o exame e a inspeção da prevenção de: saídas de emergência, a compartimentação, as centrais de gás, reserva de incêndio e do Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA).

A Portaria 138/BM/EMBM/02²⁴ (RIO GRANDE DO SUL, 2002), criou a possibilidade da apresentação de um plano simplificado de prevenção contra incêndio (PSPCI) para edificações que apresentarem determinados requisitos.

²³ Conforme o site <http://www.ppci.com.br/conveniosmovcb.htm>, em 10/06/05.

²⁴ Portaria 138/BM/EMBM/02 (RIO GRANDE DO SUL, 2002):

Artigo 1º - Poderá ser apresentado Plano Simplificado de Prevenção Contra Incêndios (PSPCI) para as edificações que se enquadrem nos seguintes itens:

- de Classe de risco de Incêndio pequeno ou médio, conforme TSIB do IRB;
- com área total edificada de até 750 m²;
- com até três pavimentos;
- que exigirem prevenção apenas por sistema de Extintores de Incêndio, sistema de Iluminação de Emergência, sistema de Sinalização básica e complementar.

Parágrafo único - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os depósitos e revendas de GLP a partir de 521 kg; as edificações com Central de GLP; depósitos de combustíveis e inflamáveis; divisões de F1 a F6 da Ocupação F da NBR 9077/2001 e locais de elevado risco de incêndio e pânico.

Artigo 2º - O Plano simplificado de Prevenção e proteção Contra Incêndios (PSPCI) deverá ser composto do seguinte:

- formulário contendo dados do imóvel, do proprietário, características do imóvel e descrição dos sistemas, conforme modelo em anexo; croquis do(s) pavimento(s) da edificação, com lançamento dos sistemas; notas fiscais de aquisição e de manutenção dos sistemas ou declaração de sua propriedade; e comprovante de taxa de serviços diversos.

6 REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

Conforme Schmidt (1995, p. 21), a Lei 4.591 (BRASIL, 1964), chamada de Lei dos Condomínios e Incorporações (LCI), estabeleceu normas para escrituração, nos registros de imóveis e foi regulamentada pelo Decreto 55.815 (BRASIL, 1965), dentre as quais condiciona o lançamento de uma incorporação imobiliária ao prévio arquivamento, no Ofício de Imóveis da circunscrição territorial onde se situa o terreno, dos vários documentos que constam o artigo nº 32 da LCI. Brito (2002, p. 200, grifo nosso), destaca que “A doutrina é praticamente uniforme no sentido de designar essa série de documentos arquivados no Registro de Imóvel de **memorial de incorporação**.” Para Franco e Gondo (1991, p. 39), esta é a peça informativa que sintetiza tudo que os interessados precisam saber antes de se vincularem a uma incorporação imobiliária.

Para Schmidt (1995, p. 21), somente após exame e conferência por parte do Oficial do Registro de Imóveis é que será criado um registro de incorporação, com uma indicação numérica. Neste mesmo sentido, Brito (2002, p. 201-202), também afirma que:

[...] cabe também ao registrador de imóveis a fiscalização sobre a incorporação imobiliária. Notadamente, no momento do registro do memorial de incorporação, ele exerce importante função, uma vez que tem a atribuição de examinar a documentação exigida pelo art. 32 e outras disposições legais, para, depois, fazer o competente registro. [...] Entretanto, ele não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em desobediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l e p do art. 32, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

O artigo 32 da LCI lista os seguintes documentos:

- a) 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;
- b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do artigo 53 desta Lei;
- c) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do artigo 39;

- d) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

O descumprimento desta exigência legal, o registro do memorial de incorporação, tem conseqüências criminais, não só para o incorporador, mas também para os demais intervenientes dessa comercialização, dita irregular, como o corretor, construtor e o proprietário do terreno. Além destes, outro interveniente desta etapa é o advogado que normalmente é quem irá redigir o memorial de incorporação.

O Registro da Incorporação continua Brito (2002, p. 203):

[...] como é próprio do registro público, receberá um número. Este deverá ser indicado, assim como o serviço registral imobiliário no qual se encontra registrado, obrigatoriamente, nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo nos anúncios “classificados” (art. 32, § 3º), tudo com a finalidade de dar ao terceiro interessado no empreendimento a possibilidade de ir até o Registro Imobiliário indicado e requerer certidão, na forma do art.32, § 4º, na qual constem todas as informações sobre a incorporação, deixando o interessado plenamente informado sobre o empreendimento.

A LCI é composta de duas partes:

- a) Título I: do condomínio, que disciplina o uso e das edificações em condomínio quando já concluídas;
- b) Título II: das Incorporações, que trata da atividade que tem por objeto a construção, para alienação antes do início ou durante sua execução, de edificação composta de unidades autônomas, seja qual for sua destinação.

Uma das principais motivações desta Lei foi a de identificar e conferir transparência à figura do incorporador, o que a levou ao detalhe de defini-lo no artigo 29 das Disposições Gerais da Lei 4.591(BRASIL, 1964):

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda das frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

São identificados na LCI deveres e direitos do incorporador, destacados a seguir.

6.1 DIREITOS E DEVERES DO INCORPORADOR

O capítulo II da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), trata dos direitos e deveres do incorporador. São eles:

- a) arquivar no Ofício de Imóveis competente os documentos relacionados no artigo 32 da LCI e com isto obtendo o registro da incorporação;
- b) indicar o número desse registro em todos os contratos e demais papéis relativos ao empreendimento, bem como nos anúncios publicitários, com exceção dos anúncios classificados, conforme artigo 32, § 3º;
- c) revalidar o registro da incorporação, com a atualização de certidões negativas, atestado de idoneidade financeira, custos de construção e valores, se, no prazo de 120 dias, do primeiro registro, a incorporação não estiver efetivada, nem tiver sido denunciada, conforme artigo 33, combinado com o artigo 12 da Lei 4.864 (BRASIL, 1965);
- d) referir em todos os ajustes preliminares a existência do prazo de carência, conforme artigo 34, § 3º;
- e) denunciar a desistência da incorporação ao registro de imóveis competente, cancelando seu registro, se, dentro do prazo de carência, não forem reunidas condições para sua viabilidade previstas no instrumento que estabeleceu este prazo de carência, conforme artigo 34, § 4º;
- f) restituir aos adquirentes as importâncias por estes pagas durante o prazo de carência, em caso de denuncia da incorporação e desistência da obra. Esta restituição deverá ser completa e em um prazo de trinta dias a contar da desistência, não sendo admitido a dedução de qualquer despesa, taxa ou comissão de corretagem, conforme artigo 35, § 3º;
- g) celebrar os contratos definitivos relativos à fração ideal do terreno, de construção e convenção de condomínio, dentro de 45 dias a contar do término do prazo de carência, ou, não tendo sido estabelecido, a contar da assinatura de qualquer ajuste preliminar, conforme artigo 35;
- h) pagar multa equivalente a 50% sobre as quantias que houver recebido dos adquirentes, cobrável por via executiva por parte destes, caso não outorgue os contratos referidos no item anterior, conforme artigo 35, § 5º;
- i) referir em todos os documentos de ajuste a existência de ônus real ou fiscal sobre o terreno, bem como a existência contra os alienantes de qualquer ação que possa comprometê-lo, indicando sua natureza e as condições de liberação, conforme artigo 37;
- j) noticiar nos ajustes a eventual ocupação do imóvel, esclarecendo a que título ela se dá e as condições de sua desocupação, conforme artigo 38;
- k) referir nos contratos se o vendedor do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo, normalmente nos casos em que a área permutada excede o valor do terreno, conforme artigo 39, parágrafo único;

l) quando no preço das unidades estiver incluída quota de terreno e construção, discriminar em contrato o valor da cota terreno e o valor da construção, conforme artigo 41;

m) informar semestralmente aos adquirentes o estado da obra, não podendo alterar o projeto nem se desviar do plano de construção, salvo autorização unânime dos compradores ou por exigência legal, nem alterar o preço e condições de pagamento, nem retardar ou paralisar a obra por mais de 30 dias, conforme artigo 43;

n) após a carta de habite-se da construção requerer a averbação da conclusão do prédio e o registro de sua individualização em unidades autônomas no Registro de Imóveis, e simultaneamente, promover a instituição e o registro da convenção do condomínio, conforme artigo 44;

o) comparecer às assembléias gerais que houver sido convocado, conforme artigo 49.

Para Schmidt (1995, p. 39), o incorporador deve exercer todos os atos administrativos necessários ao êxito do empreendimento, com uma contabilidade organizada e arquivamento de documentos, fiscalizando pagamentos, recebimentos, os profissionais envolvidos, além de cumprir a legislação vigente. Deve contratar advogados para a formalização e instituição jurídica e para defesa dos interesses do condomínio. E complementa:

[...] inserem-se, ainda, como direitos do incorporador:

- o incorporador tem o direito fundamental de esperar que os adquirentes cumpram rigorosamente seus contratos, principalmente no que diz respeito aos aportes financeiros necessários à execução da obra nos prazos programados;

- exigir a assinatura dos contratos, após o decurso do prazo de carência, sob pena de rescisão dos ajustes preliminares e exclusão do condômino;

- cobrar judicialmente as prestações em atraso dos condôminos inadimplentes, ou promover-lhes a rescisão do contrato, mediante prévia notificação para constituição da mora com prazo de 15 dias para pagar a dívida, nos termos do Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969;

- poderá, em caso de falta de pagamento das prestações do terreno, cobrar os efeitos da mora sobre a parte relativa à construção; de igual forma os efeitos da mora dos pagamentos relativos à construção poderão ser estendidos à fração de terreno;

- efetuar a venda da unidade do condômino excluído por inadimplência, também através de leilão público, tal como previu no artigo nº 63;

- ao incorporador cabe o direito de retenção da unidade até que o promitente comprador cumpra todas as obrigações contratuais assumidas, conforme artigo nº 52 da LCI.

Conforme salienta Schmidt (1995, p. 73), somente “Registrada a incorporação, está o incorporador habilitado a dar publicidade a seu empreendimento e iniciar a comercialização.”.

6.2 DOCUMENTOS

Conforme artigo 32 da LCI e reiterados pelo decreto Lei 55.815 (BRASIL, 1965), deverá o incorporador requerer ao cartório de registro de imóveis o Registro da Incorporação, anexando um requerimento (conforme anexo 1 desta lei), além dos seguintes documentos:

- a) título de propriedade do terreno;
- b) certidões negativas de impostos;
- c) certidão vintenária;
- d) projetos aprovados;
- e) cálculo das áreas da edificação;
- f) memorial descritivo;
- g) avaliação do custo global da obra;
- h) minuta da futura convenção de condomínio;
- i) discriminação das frações ideais de terreno;
- j) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II do artigo 39 da LCI;
- k) certidão do instrumento público de mandato;
- l) declaração de prazo de carência;
- m) atestado de idoneidade financeira;
- n) declaração sobre o número de veículos que a garagem comporta.

Esses documentos serão detalhados nos próximos itens. Segundo Rezende e Moretti (2004, p. 68), no caso de pessoa jurídica, somam-se a estes “[...] cópia dos atos constitutivos da firma requerente (contrato social arquivado no Registro do Comércio ou Junta Comercial).”.

Conforme roteiro de exigências, devidamente homologado pelo Colégio Registral do Rio Grande do Sul, em conformidade com a Consolidação Normativa Notarial e Registral, atualizada até o provimento 04/05-CGJ (RIO GRANDE DO SUL, 2005), são as seguintes as observações finais sobre os documentos:

Art. 553 – O requerimento de incorporação será instruído com os documentos elencados no art. 32 da Lei 4.591/64, a A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica (Lei 6.496, de 07-12-77), e os demonstrativos do custo de construção e do preço das frações ideais (Lei 4.591/64, arts. 56, § 1º, 62, § 1º, e 67, §§ 3º e 4º).

§ 1º – Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, exceção feita aos públicos.

§ 2º – A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas, se inexistirem dúvidas quanto à sua autenticidade.

Art. 554 – Verificada sua regularidade, o requerimento da incorporação e os documentos pertinentes serão autuados em processo, com suas folhas numeradas e chanceladas, para arquivamento em Cartório.

Art. 555 – Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício.

§ 1º – As certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos, e as de protestos cambiais, 05 (cinco).

§ 2º – As certidões positivas do Distribuidor Forense serão narratórias e complementadas com a do Juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação.

Conforme Rezende e Moretti (2004, p. 66), depositados em cartório o requerimento anteriormente citado bem como os documentos acima relacionados serão feitos os seguintes atos, pelos Registradores e Tabeliães:

- a) registro da incorporação;
- b) registros dos Contratos de Compra e Venda de Fração Ideal e de Construção na Matrícula onde foi registrada a Incorporação;
- c) concluída a construção, esta será averbada com o respectivo **Habite-se**;
- d) registro de especificação e instituição do condomínio;
- e) registro da Convenção de Condomínio em Livro próprio (Livro 3 – Registro Auxiliar) e sua Averbação será feita na Matrícula de origem.

Após estas formalidades:

- a) lavratura das Escrituras definitivas das Frações Idéias e Quitação do Contrato de Construção;
- b) registro das Escrituras, com abertura de Matrícula, individualmente de cada unidade autônoma.

6.2.1 Título de Propriedade do Terreno

Conforme Schmidt (1995, p. 45), uma incorporação pode ser lançada com base num dos seguintes títulos de propriedade definitivo como:

- a) compra e venda;
- b) doação;
- c) permuta;
- d) adjudicação²⁵;
- e) formal de partilha²⁶.

Também são aceitos os contratos de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, desde que devidamente registrados no Ofício de Imóveis e que contenham os seguintes requisitos:

- a) irrevogabilidade e irretratabilidade;
- b) emissão na posse;
- c) não conter cláusula impeditiva de venda do terreno em frações ideais;
- d) permissão para demolição de prédio eventualmente existente e para execução de construção.

6.2.2 Certidões Negativas de Impostos

A Consolidação Normativa Notarial e Registral (RIO GRANDE DO SUL, 2005) determina em seu capítulo XIII (Dos Loteamentos Urbanos e Rurais e Desmembramentos Urbanos), subseção VI (Do procedimento), capítulo XIV (Das Incorporações e Convenções de Condomínio), artigo 545:

²⁵ Adjudicação: segundo Rezende e Moretti (2004, p. 524), é o “Ato judicial declarando a transferência de propriedade móvel ou imóvel de uma pessoa para outra, assenhoreando-se, esta última, dos direitos de amplo domínio e posse sobre esse bem.”.

²⁶ Formal de Partilha: documento final originado do processo de inventário.

Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos documentos:

[...]

II – certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações civis e penais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

[...]

VI – certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for o responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.

Conforme Schmidt (1995, p. 46-48), citando a LCI, devem ser anexadas as seguintes certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

- a) Federais (artigo 32, item b),
 - de tributos federais administrados pela Receita Federal;
 - relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada;
 - da Justiça Federal, cível e criminal, sendo a criminal necessária somente no caso de pessoa física;
 - da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- b) Estaduais (artigo 32, item b),
 - da Fazenda Estadual;
 - da Justiça Comum Estadual, cível e criminal, sendo a criminal necessária somente no caso de pessoa física;
- c) Municipais (artigo 32, item b),
 - relativa ao imóvel;
 - relativa a tributos diversos;
- d) Certidão Negativa de Débito (CND) do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) (artigo 32, item f): do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições, ou seja, pessoa jurídica ou equiparada;
- e) Registro de Imóveis (artigo 32, itens b e c):
 - negativas de ônus e ações;
 - integrantes do Histórico Vintenário;
- f) Tabelionato de Protestos e Títulos (artigo 32, item b): negativa de protestos e títulos.

Sobre o que ficou especificado na **alínea d** acima indicada, Schmidt (1995, p. 56), complementa que:

[...] a Lei exige ainda certidão negativa específica da Previdência Social (CND/INSS) do incorporador sempre (art. 47, II, § 2º da Lei 8.212/91). Se o terreno não pertencer ao incorporador, seu proprietário, se pessoa jurídica deverá apresentar também CND/INSS (art. 47, I, b da Lei 8.212/91); se pessoa física, estará dispensada da apresentação desta negativa, se, nos termos da aludida Lei 8.212/91 e a Ordem de Serviço INSS/DARF 52/92, não for equiparada a empresa.

As certidões das Justiças Federal, Estadual, do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado. Complementa Schmidt (1995, p. 47), que:

[...] embora a Lei se refira a “certidões negativas”, o parágrafo 5º do mesmo artigo 32 estabelece que a existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão do ônus.

6.2.3 Certidão Vintenária

Conforme Schmidt (1995, p. 49), após o registro do último negócio envolvendo o terreno que será objeto da incorporação, que normalmente é a compra ou promessa de compra e ou cessão, é requerida ao respectivo Ofício de Imóveis a certidão vintenária, que relata todas as transferências de propriedade que sofreu o terreno no último período de 20 anos. É a Lei 4.591 (BRASIL, 1964), em seu artigo 32, item c, que determina que seja apresentado: “[...] histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.”.

6.2.4 Projetos Aprovados

A Lei 4.591 (BRASIL, 1964) em seu artigo 32 indica: “O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: [...] d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes.”. O projeto de que trata essa Lei, no caso da cidade de Porto Alegre/RS, é o projeto arquitetônico, pois é o único que é exigido pela Secretaria Municipal de Obras e Viação para aprovação.

Segundo Schmidt (1995, p. 50), este projeto deverá estar autenticado pela Prefeitura Municipal e com as firmas do profissional responsável e do incorporador devidamente reconhecidas pelo tabelionato. No caso de Porto Alegre/RS, deverão ser apresentados em duas vias e acompanhados do Licenciamento da Obra²⁷ e da ART do responsável pelo projeto.

6.2.5 Cálculo das Áreas da Edificação

Conforme Pereira (2001, p. 264), deverão estar discriminadas as áreas, “[...] além da global, a das partes comuns, e indicando a cada tipo de unidade a metragem de área construída.”. A Lei 4.591 (BRASIL, 1964), em seu artigo 53 registra que:

O poder Executivo, através do Banco Nacional de Habitação, promoverá a celebração de contratos, com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei 4.150, de 21 de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I – Critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II – Critérios e normas para a execução de orçamentos de custos de construção, para fins do disposto no art. 59;

III – Critérios e normas para avaliação de custo global de obra, para fins de alínea h do art. 32;

IV – Modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

²⁷ Licenciamento da Obra: instituído pela Lei Complementar 284 (PORTO ALEGRE, 1992).

V – Critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para efeito de aplicação do disposto no parágrafo 2º do art. 48.

§1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (sub-solo, pilotis, etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas da construção.

Segundo Cantanhede (2003, p. 16), a ABNT cumpriu o que foi determinado em Lei 4.591 (BRASIL, 1964) com a publicação da Norma Brasileira NB 140. Essa Norma praticamente não sofreu reformulações ao longo de quase quarenta anos. Isto somente ocorreu quando da edição da NBR 12.721 em 1992 e de anexo em 1999, na ocasião na qual ocorreu inclusão de projetos-padrão para edifícios comerciais, galpões industriais e casas populares, pois até então os únicos projetos padrão contemplados eram os habitacionais. Está em estudo no período de desenvolvimento do presente trabalho uma nova versão para essa Norma Técnica.

Considerando os vários artigos mencionados no artigo 53 da LCI, deve-se mencionar alguns detalhes importantes.

No artigo 48, referindo-se ao entrosamento do cronograma da obra e pagamento das prestações, indica:

Artigo 48 - A construção de imóveis objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (Vetado), ou ser contratada diretamente com os adquirentes e o construtor.

§ 1º - O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º - Do contrato deverá constar o prazo das entregas das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Sobre o cálculo de custos unitários de construção para uso dos sindicatos, o artigo 54 detalha que:

Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês, custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I do artigo.

§1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§2º Na ocorrência de sindicato estadual, o construtor usará índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

O artigo 59, por sua vez, define que:

No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no Inciso II, do Artigo 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º - Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o Parágrafo 3º, do Artigo 54.

§ 2º - Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetuada na forma do Artigo seguinte.

§ 3º - As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste Artigo.

6.2.6 Memorial Descritivo

Este documento tem a função de informar ao futuro comprador sobre a qualidade dos materiais e dos acabamentos que serão empregados na edificação. Também deve constar deste documento, entre outras, informações como: localização, incorporador, responsável pelos projetos, responsável pela execução da obra, número de pavimentos, número de unidades autônomas, data da aprovação do projeto e repartição competente. A Lei 4.591 (BRASIL, 1964), em seu artigo 53:

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32; [...].

Este modelo é formado pelos V a VIII da atual NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). O memorial descritivo neste tipo de obra é extremamente importante se for considerado que, ao se efetuar a venda das unidades ainda não executadas, o cliente não tem nenhum parâmetro de qualidade da mesma, pois não há a possibilidade de ter acesso ao objeto do contrato uma vez que ele ainda não existe. Com o arquivamento deste memorial no cartório de registro de imóveis competente, o cliente terá garantia de quais os materiais e equipamentos que serão empregados para execução da obra.

6.2.7 Avaliação do Custo Global da Obra

Conforme Pereira (2001, p. 265), a LCI determina, neste item, ao incorporador que forneça o custo global da obra tomando como base a data do arquivamento no cartório. Solicita também o custo da construção de cada unidade com a autenticação do profissional responsável.

Conforme Schmidt (1995, p. 57):

[...] deve ser informado o custo atualizado da obra avaliado na época do arquivamento do respectivo memorial [de incorporação], com base nos custos unitários básicos fornecidos mensalmente pelos sindicatos estaduais de construção civil. De posse do projeto arquitetônico, das planilhas de áreas (quadros I e II da NBR 12.721) e do memorial descritivo (quadros V a VIII da mesma norma), o profissional responsável pela obra elaborará e assinará, autenticando-os, os quadros III e IV, com os custos da obra, completando, assim, os oito quadros técnicos da NBR 12.721, que em duas vias, devem integrar o processo de incorporação.

6.2.8 Discriminação das Frações Ideais do Terreno

Conforme a Lei 4591 (BRASIL, 1964), em seu artigo 1º, § 2º: “A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.”. Segundo Pereira (2001, p. 265), esta discriminação tem como função deixar claro, aos futuros adquirentes das unidades autônomas correspondentes, qual a expressão matemática, em fração decimal ou ordinária, do seu valor proporcional na edificação. Conforme Schmidt (1995, p. 54):

[...] no condomínio em edifícios, não é possível existir propriedade privativa de uma unidade autônoma, desvinculada da propriedade condominial sobre o terreno e demais áreas e dependências de uso comuns, nem a propriedade nas coisas comuns sem a correspondente propriedade de uma unidade privativa.

Mas a mesma LCI não define como devem ser calculadas as frações ideais de terreno, criando dúvidas sobre quais critérios podem ser adotados para essa definição. A tradição jurídica defende que as frações ideais deverão ser calculadas em função do **valor** de cada unidade, pois já no Decreto 5.481 (BRASIL, 1928), era feita referência explícita ao valor da propriedade para definição da quota dos proprietários de apartamento, no custeio de conservação do edifício. Assim, Pereira (2001, p. 98), indica que:

[...] o que é de levar-se em conta é o valor da unidade, no momento em que se opera a incorporação e excepcionalmente em período posterior, quando fatores especiais hajam para isto concorrido, como, por exemplo, se o edifício era de um só dono e depois passou a regular-se pela Lei do Condomínio. Os autores debatem a questão, mas assentam que o valor da fração ideal é o originário e por via de consequência o valor básico da unidade autônoma. Melhoramentos posteriores não o modificam nem deterioram, salvo de ocorrerem acontecimentos excepcionais.

Ainda fica salientado por este autor que um prédio não pode ser dividido em número de unidades e então calculado um coeficiente igualitário para todos os proprietários, assim como não pode ser adotado puramente o critério da área para definição das frações ideais. Segundo Pereira (2001, p. 98):

É que mais fatores concorrem na composição do valor, dos quais podemos sem dúvida, mencionar a área mesma, pois é evidente que dentro de um critério relativo as comodidades decorrentes de área maior importam em maior valorização. A situação relativamente ao logradouro público influi sobremaneira, dizendo-se ‘apartamento de frente’ o que tem serventia sobre rua ou praça e ‘apartamento de fundos’ o que a tem sobre pátio ou área interna e, naturalmente, os primeiros valem mais do que os segundos. O andar em que se situa é outro elemento importante na composição do preço costuma-se emprestar maior valor aos andares mais altos do que aos mais próximos do chão, pelo incômodo maior que estes sofrem. Mas nos prédios não servidos de elevadores a mesma regra não se aplica, pois os mais altos obrigam a galgar as escadas. Outros fatores secundários são igualmente levados em conta: dar para terraço comum; existir ou estar projetada obra pública que melhore a situação do apartamento; não haver certas janelas, portas, vãos ou varandas; melhor ou pior serventia de luz; a qualidade dos materiais empregados, etc.

Assim, adota-se um processo empírico, como afirma Pereira (2001, p. 100):

[...] já que não há uma fórmula consagrada e uniformemente aceita: de começo, considera-se o prédio como se tivessem igual valor as unidades ‘de frente’ e ‘de fundos’; separa-se como mais valioso o pavimento térreo, se é formado de lojas; os dois primeiros acima deste são menos reputados do que os mais altos; os andares intermediários ora se estimam progressivamente, ora são tratados como representando um preço igual. Nos edifícios de tamanho mais reduzido (até quatro andares, sem elevador), altera-se o esquema, admitindo-se que a falta de ascensor deprecia os pavimentos superiores. Após esta divisão global, deve-se passar à distribuição dos valores dentro de cada andar, levando-se em conta os fatores área e localização e computando-se os apartamentos de frente numa base mais elevada por metro quadrado do que os de fundos. Depois, então, é que poderão atuar os elementos secundários. Obtida a avaliação de cada unidade, estima-se o seu valor relativo, isto é, proporcionalmente ao conjunto do edifício, sendo o resultado obtido a expressão da fração ideal de cada condômino no terreno, assim como nas coisas e partes comuns.

Pereira (2001, p. 101) ainda salienta que:

Pela intercorrência de eventualidades posteriores, como a construção de edifício na frente, ao lado ou nos fundos, diminuindo a aeração e iluminação; a realização de obras pelo Poder Público, e outros fatores, o valor venal da unidade pode mudar. Neste caso, a assembléia de condôminos tem o poder de alterar a estimativa das frações. Mas a votação há de ser unânime, pois que o efeito da deliberação repercute na esfera jurídica de todos e de cada um, reduzindo os encargos de alguém em prejuízo de outrem e afetando a distribuição do valor das quotas individuais de cada comunheiro no valor global do edifício.

Hoje, na prática, a definição das frações ideais de terreno tem sido definida pelos valores calculados na coluna 31 do quadro II da NBR 12.721 (BRASIL, 1999), cuja soma total é sempre igual a um inteiro, significando que o terreno foi dividido de forma proporcional, em

relação à área de divisão não proporcional²⁸ de cada unidade, entre todas as unidades da edificação.

6.2.9 Minuta da futura Convenção de Condomínio

Dentre as obrigações do incorporador, constantes do artigo 32, item j, da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), consta a de apresentar uma minuta da futura Convenção de Condomínio que poderá, a critério dos condôminos, aproveitá-la parcial ou totalmente ou até rejeitá-la e formalizar outra quando da instituição do condomínio.

A Convenção de Condomínio é o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações. Segundo o artigo 9º, § 3º da LCI (BRASIL, 1964):

Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;

²⁸ Área de divisão não proporcional: segundo a NBR 12.721 (BRASIL, 1999, p. 3) é “Área privativa ou área de uso comum que por sua finalidade tenha sua construção atribuída à responsabilidade dos titulares de direito de uma ou mais unidades autônomas, independente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas de construção. P. ex.: vaga de garagem.”. As áreas do edifício que não se classificarem em áreas de divisão não proporcional serão áreas de divisão proporcional, ou seja, (BRASIL, 1999, p. 3): “Área de uso comum cuja construção é responsabilidade dos titulares de direito das diferentes unidades autônomas que compõem a edificação na proporção das respectivas áreas de divisão não proporcional. P. ex.: apartamento do porteiro.”.

m) a forma e o quorum para a aprovação do regimento interno, quando não incluídos na própria convenção.

Além disto, no § 4º da mesma Lei fica indicado que:

No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

6.2.10 Declaração em que se defina a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno

Conforme Schmidt (1995, p. 58), referindo ao artigo 39 da Lei 4.591/64, sempre que a aquisição do terreno se der com promessa de entrega de unidades no próprio edifício a construir, deverá o incorporador fazer constar em todos os documentos de ajuste a parcela em dinheiro, se houver, e também a quota-parte, expressa em metros quadrados, da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno. O custeio destas áreas será suportado pelas demais unidades na proporção da área de cada uma delas. Mezzari (1996, p. 105), complementa que esta declaração contém um forte fator de segurança ao preservar o direito do vendedor do terreno e do pretendente à aquisição daquela determinada unidade.

No quadro IV da NBR 12.721 (BRASIL, 1999) as unidades, no próprio edifício a ser construído, que serão entregues ao proprietário do terreno como forma de pagamento parcial ou total deste, são denominadas áreas sub-rogadas. Essas áreas sub-rogadas, como explicado anteriormente, são custeadas pelas demais unidades e, portanto, a cada uma das unidades que não é entregue ao proprietário do terreno caberá uma área sub-rogada à unidade. Ou seja, uma área em metros quadrados que, quando convertida a moeda corrente, representará o total do custo do terreno que coube a cada uma dessas unidades autônomas.

6.2.11 Certidão do Instrumento Público de Mandato

A certidão do instrumento público de mandato, em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 535), “[...] é a procuração em si, também conhecido como instrumento procuratório, constituindo-se em verdadeiro contrato de representação entre mandante e mandatário, até o limite dos poderes concedidos”. Por ser público deve ser elaborado ou autorizado por notário, com a finalidade de evidenciar fatos e dar eficácia a fatos jurídicos. O artigo 31 da LCI (BRASIL, 1964, grifo nosso) que trata da iniciativa e responsabilidade das incorporações imobiliárias, diz:

§1º No caso da alínea **b**, o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios pendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

6.2.12 Declaração de prazo de carência

Conforme Schmidt (1995, p. 60), o prazo de carência é o termo dentro do qual é permitido ao incorporador desistir da realização do empreendimento. Através de uma declaração no memorial de incorporação o incorporador poderá vincular esta desistência ao sucesso da venda total ou parcial das unidades a serem comercializadas. O prazo máximo de carência é de 180 dias, conforme artigo 32, da LCI (BRASIL, 1964), desde que não ultrapasse o termo final de validade do registro da incorporação ou, se for o caso, de sua revalidação.

Conforme o artigo 35 da LCI (BRASIL, 1964, grifo nosso):

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. [Lei 4.864/65 alterou o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias]

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no caput dêste artigo.

4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput dêste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

6.2.13 Atestado de idoneidade financeira

O atestado de idoneidade financeira, em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 527), é um:

Documento escrito e assinado por pessoa que conhece as condições de outrem (física ou jurídica), a respeito de sua capacidade, competência, honestidade e aptidão no âmbito das finanças e perfeitamente capaz de assumir responsabilidades perante terceiros, diante de determinados negócios, onde a qualidade de idôneo é de capital importância.

A LCI, em seu artigo 32, relaciona entre os documentos que devem ser arquivados pelo incorporador o atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos.

6.2.14 Declaração sobre veículos que a garagem comporta

Segundo Schmidt (1995, p. 60), a declaração sobre o número de veículos que a garagem comporta deve ser apresentada em duas vias acompanhadas de plantas, assinadas pelo incorporador e pelo responsável técnico da obra com firmas reconhecidas. Estas vagas podem se constituir de unidades autônomas com áreas e fração ideal específica ou espaços acessórios vinculados aos apartamentos. Sua importância está em evitar que sejam vendidas em número maior que a capacidade da garagem.

6.3 LEI 10.931/2004

Conforme o texto da lei 10.931 (BRASIL, 2004, p. 9):

Três palavras resumem o sentido da Lei 10.931/2004: segurança jurídica, transparência e credibilidade. A lei visa aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária. E, ao proteger o negócio e conferir-lhe transparência e credibilidade, atende o interesse de todos: consumidores, incorporadores, e instituições de crédito.

E continua, “[...] garante uma proteção jurídica eficaz a cada incorporação, que se torna incomunicável com os demais negócios da empresa incorporadora. Assim a incorporação afetada fica resguardada contra o eventual insucesso da incorporadora em seus outros negócios.”.

A mesma Lei (BRASIL, 2004) define duas novas instituições: Regime Especial de Tributação e o Patrimônio de Afetação. Na impossibilidade de renumerar os artigos da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), a Lei 10.931 (BRASIL, 2004) incluiu dispositivos novos na LCI, por meio de letras adicionadas aos números dos artigos. Basicamente, os dispositivos incluídos ou alterados estão destacados embaixo:

- a) artigo 53 da Lei 10.931 (BRASIL, 2004) acrescentou os artigos 31-A a 31-F à Lei 4.591 (BRASIL, 1964);
- b) artigo 54 da Lei 10.931 (BRASIL, 2004) alterou o §2º do artigo 32 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964);
- c) artigo 54 da Lei 10.931 (BRASIL, 2004) incluiu o item VII do artigo 43 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964);
- d) artigo 54 da Lei 10.931 (BRASIL, 2004) alterou a redação do artigo 50 e do §2º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

Desta forma, o artigo 31 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964; 2004):

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor ou corretor de imóveis.

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

tem o acréscimo dos artigos 31-A a 31-F com a seguinte redação:

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

§ 1º 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.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a cessões vinculadas às frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela certificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o **caput** não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o **caput** deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no

inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

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

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem 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.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

O artigo 54 da Lei 10.931 (BRASIL, 2004) alterou o §2º do artigo 32 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), sendo a redação original:

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

e sua nova redação:

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Por sua vez, foi incluído o item VII do artigo 43 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), em função da Lei 10.931 (BRASIL, 2004), como a seguinte redação:

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.

O artigo 54 da Lei 10.931 (BRASIL, 2004) alterou a redação do artigo 50 e do §2º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) de:

Artigo 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em Assembléia Especial, devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os Contratantes, para representá-los junto ao Construtor ou ao Incorporador, no caso do artigo 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 2º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

para:

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

7 COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Como já foi dito anteriormente nesse trabalho, após a conclusão do registro da incorporação estará o incorporador habilitado a divulgar seu empreendimento e dar início a comercialização das unidades.

Para Jobim Filho et al. (2001, p. 2):

A comercialização de imóveis é uma atividade reconhecida como altamente dependente das condições de uma demanda que apresenta extrema volatilidade, sendo influenciada pelos efeitos da renda, do nível das taxas de juros, da disponibilidade de financiamentos e de outras variáveis macroeconômicas (estoque habitacional, renda real per capita, grau de concentração da renda, população, consumo, aluguéis, inflação, custos da construção, taxa de juros hipotecários e volume de financiamentos habitacionais).

Desta forma, é uma etapa que deverá ter muito bem estudada para se obter sucesso comercial na incorporação proposta.

7.1 PLANEJAMENTO DE MARKETING

Normalmente, antes do lançamento de um empreendimento, o incorporador com apoio do corretor de imóveis e de uma agência de publicidade traça um planejamento das ações de marketing que serão desenvolvidas no intuito de incrementar a velocidade de venda das unidades. Dentre elas pode-se destacar:

- a) elaboração peças promocionais que podem conter, por exemplo: tabela de vendas, memorial descritivo, plantas mobiliadas e minutas de contratos;
- b) construção de um plantão de vendas junto ao canteiro de obras que possibilita receber, de forma mais confortável, os interessados na aquisição dos imóveis;
- c) execução de uma unidade mobiliada e decorada para servir de modelo.

Participam como intervenientes desta etapa, além do incorporador, o arquiteto, que fará o projeto, e o engenheiro civil, que executará a obra e os fornecedores de material e de

mobiliário que irão compor o plantão de vendas e a unidade a ser mobiliada e decorada. Outra ação gerencial feita pelo incorporador é do acompanhamento e controle de visitas ao plantão de vendas, buscando conhecer melhor o perfil dos interessados e colher informações para futuros empreendimentos.

7.2 CONFECÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

As regras gerais de um contrato de compra e venda já foram citadas no capítulo 3 desse trabalho, porém algumas especificidades podem ser destacadas. Mais uma vez é importante salientar a necessidade da presença de um advogado como interveniente deste processo tanto na assessoria do comprador quanto do vendedor.

Para Silva (1999, p. 163), “[...] o primeiro passo, para aquele que pretende adquirir um imóvel de uma incorporadora, é a exigência da existência de um contrato escrito de promessa de venda, que é o compromisso de compra e venda.”. Conforme Viana (1981, p. 27 e 28) deverá fazer parte deste contrato o projeto e o memorial descritivo da edificação, além disto, será estabelecido o prazo para entrega das obras e as formas de sua eventual prorrogação. E complementa que “É comum que, no decorrer da construção, os adquirentes queiram modificações no projeto, plantas e especificações, ou reclamem serviços extraordinários. Forçosamente as novas exigências refletirão no prazo para entrega da obra, além de implicarem aumento do seu custo.”. Para essa possibilidade existir, também deve constar no contrato.

No momento da efetivação da venda das unidades o incorporador deverá estar de posse do contrato de compra e venda que será assinado com o comprador, previamente elaborados pelo advogado. Esta venda normalmente é intermediada pelo corretor de imóveis cujo trabalho e remuneração também são objeto de contrato de prestação de serviços.

Sobre todas as transferências imobiliárias efetivadas por pessoas físicas ou jurídicas, salvo transações que envolvam *Causa Mortis*²⁹, recai o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) que é um tributo de esfera municipal. Este é o caso da venda de imóveis no processo de incorporação imobiliária.

No caso do Município de Porto Alegre estas regras estão formalizadas na Lei Complementar 197³⁰ (PORTO ALEGRE, 1989) que institui o Imposto sobre a Transmissão **inter-vivos**, por ato oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles relativos. Dessa Lei devem-se ressaltar os seguintes artigos:

Art. 2º - O Imposto sobre a transmissão "inter-vivos", por ato oneroso de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos tem como fato gerador:

[...]

VII - na data da formalização do ato ou negócio jurídico:

a - na compra e venda pura ou condicional;

b - na dação em pagamento;

c - no mandato em causa própria e seus substabelecimentos;

d - na permuta;

e - na cessão e rescisão de contrato de promessa de compra e venda quitado; (alterado pelo art. 1º-II da Lei Complementar 308/93);

f - na transmissão do domínio útil;

g - na instituição de usufruto convencional;

h - nas demais transmissões "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis ou de direitos reais sobre os mesmos, não previstas nas alíneas anteriores, incluída a cessão de direitos à aquisição.

[...]

Art. 17 - Contribuinte do imposto é:

I - nas cessões de direito, o cedente;

II - na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido;

III - nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou direito transmitido.

²⁹Causa Mortis: transmissão dos bens e direitos de pessoa falecida para seus herdeiros legítimos ou testamentários. O Imposto Sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCD) é tributo de esfera estadual.

³⁰Consolidada com as Leis Complementares nº 308/1993; 321/1994; 410/1998; 437/1999; 461/2000; 482/2002; 501/2003.

[...]

Art. 26 - Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento de sua exoneração.

Para Silva (1999, p. 137), mesmo que a lei municipal tenha previsto que o comprador do imóvel é o responsável pelo pagamento deste tributo é possível que as partes convençionem contratualmente que o vendedor arcará com este pagamento, podendo o fisco municipal cobrar do comprador em caso do não pagamento.

7.3 LEI 9.514/1997 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Apesar deste trabalho não tratar de incorporações imobiliárias onde o comprador obtenha financiamento bancário para pagamento do imóvel é importante que seja citada a criação da figura jurídica da alienação fiduciária. A Lei 9.514 (BRASIL, 1997), cria a figura jurídica da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel. Conforme seu artigo 22: “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”. Em seu artigo 23 diz: “Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.”. Conforme Silva (1999, p. 36), “O devedor do financiamento, assim, não é proprietário, mas apenas possuidor de direto.”.

Segundo Terra (1998, p. 37), o objetivo da Lei é o de “[...] conferir maior segurança ao crédito, mediante outorga ao credor do domínio restrito e limitado do imóvel dado em garantia.”.

8 PROJETOS – FASE II

Nesta etapa estão contidas aquelas ações recomendáveis que devem ser feitas antes do início da construção propriamente dita. A sua cronologia não é necessariamente a que está sendo apresentada, pois pode ser organizada diferentemente por cada profissional.

8.1 PLANEJAMENTO DA OBRA

Conforme Rosso (1990, p. 67), “[...] o planejamento é o instrumento de integração entre a concepção e a produção [...] é a formulação sistemática de um conjunto de decisões, devidamente integradas, que determinam os propósitos de um empreendimento e os meios para alcançá-los.”. E complementa: quando se planeja um empreendimento se está determinando a sua viabilidade técnica, econômica e administrativa, bem como visualizando todas as atividades da execução da obra. Desta forma, identificando cada fase com as suas respectivas atividades, procura-se antecipar, analisar, definir e conceber abstratamente para que, ao ser colocado em prática, o processo possa ser bem gerenciado pelo profissional responsável.

Não é objetivo deste trabalho apresentar técnicas de planejamento de obras, mas sim a de relacionar ações gerenciais que foram citadas quando das entrevistas com os incorporadores que determinaram o modelo final do processo de incorporação.

8.2 ELABORAÇÃO DE PROJETO EXECUTIVO

O projeto executivo, já definido no capítulo 4 desse trabalho, é aquele que será seguido durante a execução da obra. Conforme Novaes (1996, p. 67), a importância deste projeto reside na sua responsabilidade pela geração das soluções que propiciam a produção da edificação com os níveis de qualidade e eficiência produtiva que forem permitidos pelo desenvolvimento dos projetos e pela qualidade de seus detalhamentos.

8.3 ORÇAMENTO DA OBRA

Para Goldman (1999, p.71), “[...] podemos definir orçamento como a determinação dos gastos necessários para a realização de uma edificação, de acordo com um plano de execução previamente estabelecido.”. E complementa, “Trata-se de uma ferramenta fundamental para a viabilidade do empreendimento, independente de sua função social, considerando os montantes expressivos que são aplicados para sua realização.”.

De posse dos projetos executivos, poderá o incorporador elaborar um orçamento detalhado de toda obra, que não deve ser confundido com o orçamento estimativo feito durante o estudo de viabilidade do empreendimento, com o objetivo de acompanhar se o que foi planejado em termos de custos corresponde ao que efetivamente está sendo realizado. Isto possibilita que, ao longo da construção, sejam corrigidas eventuais distorções, preservando a lucratividade esperada para o empreendimento.

Conforme Lima (2000, p. 81), “Um orçamento detalhado, baseado em custos atuais, discriminados por itens, permitem ao responsável pela execução da discriminação orçamentária uma visão global do empreendimento.”.

8.4 CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Conforme Goldman (1999, p.83):

Os cronogramas são ferramentas utilizadas no planejamento de custos onde o fator tempo prepondera. São representações gráficas e numéricas da execução de uma edificação, onde são indicadas as atividades em ordem cronológica e os tempos necessários para sua execução.

Em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 531), o cronograma físico-financeiro “É a representação gráfica da previsão da execução de uma obra, na qual são indicadas as despesas e respectivos prazos a serem executados nas diversas fases do projeto de construção”. Normalmente, utiliza com referencia temporal o mês e apresenta para este período as etapas da obra que serão executadas e os valores para sua conclusão.

8.5 CONTRATAÇÃO DE SEGURO DE OBRA

Os riscos decorrentes da execução das obras de Engenharia Civil podem ser objetos de contrato de seguro. Segundo Chalhub (2003, p. 224):

As construções de vulto, como, em geral, são aquelas relativas às incorporações encerram vários riscos, como, por exemplo, a possibilidade de queda de pedaços de material que causem ferimentos em pessoas ou danifiquem prédios ou veículos. Do mesmo modo, há riscos de os empregados caírem de andaimes e se ferirem ou serem atingidos por alguma ferramenta, etc. A obra, assim, pode causar danos a pessoas e coisas.

E complementa que o período de cobertura deste seguro deve se estender por todo andamento da obra, até sua conclusão. Apesar da inexistência de exigência legal, na prática, o que se pode verificar nas entrevistas feitas com incorporadores é que a contratação de seguro para construção é considerada cada vez mais uma medida importante pelos riscos envolvidos no processo.

8.6 ELABORAÇÃO DO PCMAT

Segundo Rocha (1999, p. 62):

Na sua essência o PCMAT é um programa que busca planejar e ordenar todas as ações que visam garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores nos canteiros de obras. Ele deve ser elaborado antes do início da obra e com a contribuição de todos os envolvidos na atividade, a fim de contemplar as necessidades globais do empreendimento.

Conforme Martins et al. (2003, p. 2), a Norma Regulamentadora 18³¹ (NR-18) que especifica as condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção civil define as condições mínimas para instalação das áreas de vivência no canteiro de obras, as medidas de prevenção de acidentes, além de exigir a implantação do Programa de Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT) obrigatório em canteiros com vinte trabalhadores ou mais.

³¹ Instituída pela Lei nº 6.514 (BRASIL, 1977) de 22 de dezembro de 1977 e regulamentada pela portaria nº 3.214 (BRASIL, 1978) de 8 de junho de 1978, ambas de nível federal.

Para Sampaio (1998 apud SKOWRONSKI; COSTELLA, 2004, p. 2),

O PCMAT tem como objetivo básico garantir a saúde e a integridade dos trabalhadores, pela prevenção dos riscos que derivam do processo de execução de obras. É o ponto de partida para a criação de um Sistema de Gestão de Segurança no Trabalho que além de prevenir os acidentes proporcionará uma inteireza física e o bem estar dos trabalhadores.

9 EXECUÇÃO DA OBRA

De posse dos projetos aprovados e da Licença de Construção, conforme mencionado no item 4 deste trabalho, pode-se dar início a etapa da execução da obra. Durante a fase inicial da execução do empreendimento algumas ações são tomadas pelo incorporador. Dentre elas pode-se destacar:

- a) registro do empreendimento junto ao INSS;
- b) desenvolvimento de contratos para com fornecedores de material, mão-de-obra e serviços;
- c) registro das ART junto ao CREA/RS de todos os profissionais envolvidos no projeto e na execução da obra;
- d) solicitação de ligações provisórias de água, luz e telefone;
- e) licença para demolição.

Relativamente à questão contábil são feitos controles de recolhimento para o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) e as Guias de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social (GFIPS) sobre a mão-de-obra de acordo com a legislação vigente, bem como elaborados balancetes financeiros. Ao final da obra é procedida, pelo profissional responsável por sua execução, uma vistoria final onde serão anotadas, em um laudo de vistoria, quaisquer não conformidades na execução do que foi projetado, para imediata correção.

9.1 REGISTRO JUNTO AO INSS

A Lei 8.212 (BRASIL, 1991) e suas atualizações definem os critérios e rotinas para a regularização das contribuições para o Instituto Nacional do Seguro Social. Em seu artigo 49 determina que as empresas de construção civil façam a matrícula de suas obras no INSS em um prazo máximo de 30 dias após o seu início. Os termos do artigo são os seguintes:

Art. 49. A matrícula da empresa será feita:

I - simultaneamente com a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ;

II - perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS no prazo de 30 (trinta) dias contados do início de suas atividades, quando não sujeita a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ.

§ 1º Independentemente do disposto neste artigo, o Instituto Nacional do Seguro Social-INSS procederá à matrícula:

a) de ofício, quando ocorrer omissão;

b) de obra de construção civil, mediante comunicação obrigatória do responsável por sua execução, no prazo do inciso II.

§ 2º A unidade matriculada na forma do inciso II e do § 1º deste artigo receberá “Certificado de Matrícula” com número cadastral básico, de caráter permanente.

§ 3º O não cumprimento do disposto no inciso II e na alínea “b” do § 1º deste artigo, sujeita o responsável a multa na forma estabelecida no Art. 92 desta Lei.

§ 4º O Departamento Nacional de Registro do Comércio-DNRC, através das Juntas Comerciais, bem como os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, prestarão, obrigatoriamente, ao Instituto Nacional do Seguro Social-INSS todas as informações referentes aos atos constitutivos e alterações posteriores relativos a empresas e entidades neles registradas, conforme o disposto em regulamento.

9.2 DESENVOLVIMENTO DE CONTRATOS

Meirelles (1978, p. 196), destaca que:

Contrato de construção é todo ajuste para execução de obra certa e determinada, sob direção e responsabilidade do construtor, pessoa física ou jurídica legalmente habilitada a construir, que se incumbe dos trabalhos especificados no projeto, mediante as condições avençadas com o proprietário ou comitente.

Na fase de execução da obra, além do contrato com o construtor, são assinados contratos específicos com os fornecedores dos materiais de valores mais impactantes no custo total da obra (por exemplo: elevadores, concreto e aço), fornecedores de mão-de-obra (exemplo: o empreiteiro principal) e os fornecedores de serviços (exemplo: fiscal da obra). Meirelles (1978, p. 229), destaca a importância dos “[...] contratos conexos a construção, e que gravitam

em seu redor, ora antecedendo a obra, ora acompanhando a sua execução, ora sucedendo a construção.”.

Normalmente as empresas fornecedoras de materiais possuem seus contratos padronizados. Nos contratos de empreitada para execução da obra devem estar estipulados serviços que serão executados, os prazos para o término de cada etapa e a forma de pagamento. Já o contrato de fiscalização de obra, segundo Meirelles (1978, p. 230) é aquele em que uma das partes se encarrega de fazer o acompanhamento da obra, impondo ao empreiteiro o fiel cumprimento dos projetos, mediante determinada remuneração, que poderá ser fixa ou percentual, acertada com o incorporador.

Deve ser citada a possibilidade de o incorporador optar por contratar, para toda obra, uma empreitada global (material e mão-de-obra) com um único fornecedor, neste caso, em um único contrato serão ajustadas as condições de fornecimento de material e de mão-de-obra conforme um memorial descritivo que fará parte como anexo a este contrato.

9.3 DOCUMENTOS DE OBRA

Para o atendimento das exigências da legislação municipal, conforme a Lei Complementar 12 (PORTO ALEGRE, 1975), artigo 26:

Constitui infração:

I - não ter ou deixar de exibir, quando solicitado pela fiscalização, no local da obra, o projeto aprovado e a licença de execução.

[...]

Dentre as atribuições do CREA, conforme a Lei 5.194 (BRASIL, 1966), está a de fiscalizar a atividade das empresas e dos profissionais responsáveis tanto pela execução da obra quanto dos projetos. Com este objetivo, em seu artigo 59 fica definido que:

As firmas, sociedades, associações, companhias, cooperativas e empresas em geral, que se organizarem para executar obras ou serviços relacionados na forma estabelecida nesta Lei, só poderão iniciar suas atividades depois de promoverem o competente registro nos Conselhos Regionais, bem como o dos profissionais do seu quadro técnico.

Sua fiscalização está focada na existência de profissional habilitado, comprovado através de ART que estarão a disposição da fiscalização no canteiro de obras. Conforme o artigo 3º da Lei 6.496 (BRASIL, 1977):

A falta da ART sujeitará o profissional ou a empresa à multa prevista na alínea "a" do Art. 73 da Lei 5.194, de 24 DEZ 1966, e demais combinações legais.

9.4 LIGAÇÕES PROVISÓRIAS

Durante a montagem do canteiro de obras é feita a solicitação de ligações provisórias de água e luz e, em alguns casos, de telefonia e conexão de Internet.

No caso de Porto Alegre, o DMAE (DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS, 2005) indica que os documentos e procedimentos necessários para solicitação da ligação e procedimentos necessários a solicitação da ligação da água e esgoto de uma obra são:

- a) cópia do comprovante de propriedade do imóvel;
- b) documento de identidade do requerente;
- c) cópia da identidade e autorização do proprietário;
- d) conta de água ou número dos hidrômetros laterais mais próximos.

Os procedimentos básicos são de preenchimento do:

- a) mapa de localização com o nome das ruas que formam o quarteirão e numeração dos vizinhos dos lados.
- b) formulário de autorização do proprietário;

A CEEE, que é a concessionária de serviços de energia elétrica de Porto Alegre desenvolveu um regulamento denominado Regulamento de Instalações Consumidoras, conhecido por RIC

BT/2004 (COMPANHIA ESTADUAL DE ENERGIA ELÉTRICA, 2004). Desta forma, ficaram padronizadas e estabelecidas as condições gerais para o fornecimento de energia elétrica em tensão secundária de distribuição, às unidades consumidoras. Nele constam as condições e documentos necessários ao pedido de instalação provisória de uma obra. O interessado deve entrar em contato com a concessionária, informando a carga instalada discriminada, o endereço onde será efetuada a ligação e os dados de identificação do consumidor. A ligação dependerá de verificação ou estudo da rede, se:

- a) a carga instalada exigir;
- b) o imóvel, onde se encontra a unidade consumidora, estiver afastado a mais de 30 metros da rede de distribuição;
- c) quando a configuração da rede de distribuição da concessionária não for compatível com o tipo de fornecimento solicitado;
- d) existirem aparelhos com carga de flutuação brusca de tensão, como máquinas de solda, gerador, aparelhos de eletro-galvanização, raios-X e outros aparelhos.

No caso da instalação de telefonia fixa e conexão a Internet (via telefone), em Porto Alegre/RS existem duas empresas autorizadas a operar. A CRT – Brasil Telecon é uma empresa concessionária, ou seja, conforme a Lei 8.977 (BRASIL, 1995) é a empresa que detém concessão para prestação dos serviços de telecomunicações para Porto Alegre. A GVT é uma empresa autorizada, que segundo a Resolução 33/98 da ANATEL³², é uma entidade que explora o serviço de telefonia fixa, em regime privado, em uma determinada região, conforme o Plano Geral de Outorgas. A diferença entre as duas é que a empresa concessionária é obrigada a fornecer os serviços enquanto a autorizada pode se negar a fazê-lo. Os documentos e procedimentos de cada uma das empresas são detalhados a seguir.

No caso da CRT (COMPANHIA RIOGRANDENSE DE TELECOMUNICAÇÕES, 2005) todos os procedimentos para solicitação de instalação de uma linha telefônica podem ser feito diretamente por telefone. Conforme contato realizado³³, todos os dados do incorporador como, por exemplo, CNPJ da empresa, endereço de instalação, endereço de cobrança, são fornecidos por telefone não havendo necessidade de envio de qualquer documento. Estes

³² Conforme a Agencia Nacional de Telecomunicações em seu site http://www.anatel.gov.br/conheca_anatel/default.asp.

³³ Brasil Telecon: 08006430014, em 10 de agosto de 2005.

dados são verificados e após sua aceitação a linha é instalada e é gerado um contrato que fica a disposição do incorporador.

No caso da GVT (GLOBAL VILLAGE TELECOMUNICAÇÕES, 2005), o procedimento para solicitação de instalação de uma linha telefônica também é feito por telefone. Em contato realizado³⁴, obteve-se a informação que o procedimento inicia com o preenchimento de um cadastro, via telefone, com informações sobre a empresa como, por exemplo, CNPJ, endereço, local de instalação da linha. A partir daí é feita uma verificação de disponibilidade de terminais no endereço da obra. Depois de confirmada a venda é agendada uma visita de um técnico para instalação da linha telefônica.

9.5 LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO

Caso exista sobre o terreno qualquer construção que precise ser demolida deverá, o incorporador, requerer junto a SMOV/PMPA uma Licença para Demolição de Prédios. Como já foi citado nesse trabalho, quando se fez referência a as questões relativas a aquisição do terreno, deverá ser feita primeiramente uma verificação da existência de qualquer impedimento a esta demolição. Todo o procedimento para obtenção desta licença pode ser obtido no site da SMOV/PMPA (PORTO ALEGRE, 2005) ou diretamente nessa secretaria Municipal. Conforme apresentado no site são solicitados os seguintes documentos:

- a) requerimento padrão cujo formulário pode ser impresso a partir do site da SMOV/PMPA ou obtido no Protocolo Setorial/SMOV;
- b) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para o serviço de demolição, junto ao CREA;
- c) croquis, nos casos de demolição parcial.

³⁴ GVT: 08006002000, em 12 de agosto de 2005.

9.6 LIGAÇÕES DEFINITIVAS

Finalizadas as obras são feitas as solicitações de ligações definitivas de energia elétrica, fornecimento de água, ligação ao sistema de esgoto municipal e telefonia ao prédio. Em todos os casos, este procedimento pode ser feito diretamente nas empresas prestadoras de serviço ou através dos sites já citados. Atualmente, na maioria dos prédios, já estão previstos pontos de entrada para o serviço de TV a cabo em todas as unidades. As empresas que exploram este serviço também desenvolveram uma sistemática, orientando o incorporador, desde a fase de projeto, sobre aspectos técnicos, para que as mesmas possam oferecer este serviço, aos interessados, após a conclusão da obra.

9.7 PROJETO *AS BUILT*

Conforme Novaes (1996, p. 75), “[...] dentre as funções desempenhadas pelos projetos, durante o processo construtivo, deve ser destacada a importância da sua complementação, em informações e detalhamentos, em relação à etapa de uso e manutenção do edifício.”. E complementa que o projeto, ao ser arquivado deve representar fielmente o objeto construído, com o registro de todas as alterações feitas durante a execução da obra, constituindo o *as built*, ou seja, como construído. É o documento que servirá de apoio para a manutenção do edifício e correções de eventuais patologias que venham a surgir após a ocupação do edifício. Portanto, a entrega deste projeto ao futuro proprietário servirá como um registro importante para futuras consultas durante a vida útil da edificação.

Segundo Nunes (2004, p. 35), o *as built* é um conjunto de desenhos do projeto executivo revisado e elaborado conforme o que foi executado em obra para atualização e recomendações de manutenção. Como os projetos nem sempre podem prever as interferências, modificações e revisões durante o processo de construção a documentação final deve ser revisada, pelos responsáveis técnicos, antes de ser entregue.

10 CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

A PMPA através do Decreto Lei 12.715 (PORTO ALEGRE, 2000), em seu artigo 50 indica que “Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura Municipal e expedida a respectiva Carta de Habitação”. E complementa em seu artigo 51:

Concluída a obra, deverá ser solicitada a vistoria no prazo de 30 dias, através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

I - liberação do DMAE;

II - memorial descritivo da proteção contra incêndio executada, conforme modelo nos termos da legislação específica, em duas vias;

III - quadro II da NB-140 (NBR 12.721), em duas vias, quando a edificação tiver mais de uma unidade autônoma, aceitando-se modelo simplificado no caso de duas unidades autônomas;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) pela execução da edificação, junto ao CREA;

Parágrafo único - Na vistoria de habitações unifamiliares cujos projetos tenham sido aprovados na forma do artigo 41 da Seção II do Capítulo I do Título IV deste Decreto e que apresentarem um nível de complexidade que possa dificultar sua adequada vistoria, poderá o órgão técnico municipal competente exigir apresentação do projeto arquitetônico completo, nas condições previstas no artigo 40 da Seção I do Capítulo I do Título IV deste decreto.

A solicitação da Carta de Habitação deve ser feita diretamente à SMOV/PMPA que realiza vistoria no local, podendo ser solicitado um agendamento para este procedimento. Em um Boletim de Vistoria emitido por esta Secretaria poderá o incorporador verificar todos os itens que por ventura não foram atendidos e então proceder sua correção para obtenção da liberação da obra. A SMOV (PORTO ALEGRE, 2005) disponibiliza na Internet conjunto de instruções para obtenção da Carta de Habitação (Habite-se). Além da documentação já citada anteriormente, durante a tramitação da vistoria deverão ser anexados, no balcão da Divisão de Edificações, junto com os documentos já citados no Art. 51 do Decreto 12.715, o

Comunicado de Instalação de Elevadores, conforme o artigo 45³⁵ da Lei Complementar 12 (PORTO ALEGRE, 1975) e a Liberação do Corpo de Bombeiros se for o caso.

10.1 LIBERAÇÃO DO DMAE

Conforme o Decreto Lei 9.396 (PORTO ALEGRE, 1988) para fins de obtenção da carta de habitação deverão ser atendidos os seguintes itens, após vistoria das instalações, conforme seu artigo 15:

- a) Liberação da documentação, conforme Título III,
 - b) Requerimento do responsável técnico pela execução das instalações, conforme formulário próprio do DMAE;
 - c) Apresentação da ART de execução das instalações hidrossanitárias e da ART de execução das instalações hidráulicas de proteção contra incêndio, se for o caso;
 - d) Compatibilização das instalações com as plantas e memoriais;
 - e) Pagamento ao DMAE de todos os débitos e taxas;
 - f) Liberação do DEP.
- § 1º - O DMAE, quando da vistoria, para dirimir dúvidas em relação às instalações, poderá solicitar a apresentação do projeto hidrossanitário e/ou do projeto hidráulico de proteção contra incêndio.

10.2 LIBERAÇÃO DO CORPO DE BOMBEIROS

Conforme previsto na Lei Complementar 420 (PORTO ALEGRE, 1998) em seu artigo 308, § 1º, ficou determinado através de convênio entre a PMPA e o Corpo de Bombeiros que estes seriam responsáveis pela vistoria e expedição do alvará de liberação da construção. Para tanto deverá ser apresentado:

³⁵ Art. 45 - Fica o funcionamento desses aparelhos condicionado à vistoria, devendo o pedido ser instruído com certificado expedido pela firma instaladora em que se declarem estarem em perfeitas condições de funcionamento, terem sido testados e obedecerem às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e disposições legais vigentes.

- a) requerimento solicitando inspeção ou reinspeção;
- b) 2ª via do PPCI aprovado, com memoriais dos extintores preenchidos;
- c) originais ou fotocópias das Notas Fiscais de aquisição e/ou de manutenção dos sistemas, ou declaração de sua propriedade;
- d) certificado de Treinamento de Pessoal teórico e prático para operação dos sistemas de prevenção e proteção contra incêndio instalado; (RENOVAÇÃO conforme validade do ALVARA DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO).

Por ocasião da retirada do PPCI ou PSPCI, o proprietário ou seu representante deverá apresentar na Seção de Prevenção de Incêndio comprovante do pagamento da Taxa de Serviços Diversos.

11 INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Conforme Brito (2002, p. 311), deverá o incorporador, após a obtenção do Habite-se da edificação, promover a averbação da construção do prédio junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com o objetivo de promover a individualização e discriminação das unidades, conforme artigo 44 da LCI (BRASIL, 1964).

A Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973) prevê, em seu artigo 167:

No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

[...]

II - a averbação:

[...] 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

[...].

Conforme Chalhub (2003, p. 27):

Uma vez concluída e averbada a construção no Registro de Imóveis, com a conseqüente individualização das unidades autônomas, deverá ser instituído o condomínio especial, cujas características encontram-se estabelecidas nos arts. 1º ao 4º da Lei nº 4.591/64, estando agora contempladas nos arts. 1.331 a 1358 do Código Civil de 2002, destacando-se as seguintes:

- as unidades imobiliárias integrantes da edificação têm autonomia, e com suas respectivas frações ideias no solo e nas outras partes comuns, são objeto de propriedade exclusiva, podendo ser livremente alienadas e gravadas pelos respectivos proprietários;

- são partes comuns, não podendo ser alienadas separadamente ou divididas, o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público, entre outros;

- a fração ideal “é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação” (C. civil, art. 1.331, § 3º);

- nos condomínios de casas a organização da vida condominial deverá ser estabelecida por uma Convenção de Condomínio, subscrita por 2/3 dos condôminos.

12 ENTREGA DAS UNIDADES

O momento da entrega das unidades não significa apenas a entrega das chaves do imóvel ao comprador. Cabe ao incorporador e o comprador proceder a uma série de etapas que serão descritas a seguir.

12.1 VISTORIA DO IMÓVEL E ENTREGA DE DOCUMENTOS

No momento da entrega deve ser feita uma vistoria no imóvel com o objetivo de se relacionar eventuais vícios construtivos. Esta vistoria deverá ser registrada em um documento, assinado pelas partes, para que o incorporador possa proceder seus reparos. O Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), em seu artigo 18, determina de forma clara a responsabilidade do fornecedor pelos vícios de qualidade de seus produtos. Este artigo indica o seguinte:

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

§ 2º Poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias. Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convencionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor.

§ 3º O consumidor poderá fazer uso imediato das alternativas do § 1º deste artigo sempre que, em razão da extensão do vício, a substituição das partes viciadas puder

comprometer a qualidade ou características do produto, diminuir-lhe o valor ou se tratar de produto essencial.

§ 4º Tendo o consumidor optado pela alternativa do inciso I do § 1º deste artigo, e não sendo possível a substituição do bem, poderá haver substituição por outro de espécie, marca ou modelo diversos, mediante complementação ou restituição de eventual diferença de preço, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

§ 5º No caso de fornecimento de produtos in natura, será responsável perante o consumidor o fornecedor imediato, exceto quando identificado claramente seu produtor.

§ 6º São impróprios ao uso e consumo:

I - os produtos cujos prazos de validade estejam vencidos;

II - os produtos deteriorados, alterados, adulterados, avariados, falsificados, corrompidos, fraudados, nocivos à vida ou à saúde, perigosos ou, ainda, aqueles em desacordo com as normas regulamentares de fabricação, distribuição ou apresentação;

III - os produtos que, por qualquer motivo, se revelem inadequados ao fim a que se destinam.

O mesmo Código torna obrigatória, em seu artigo 50, a entrega de um termo de garantia, além do Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações, para o comprador. A norma brasileira NBR 14.037 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1998), foi publicada no intuito de auxiliar na elaboração deste manual. A Norma refere-se, também, ao Manual de Conservação e Manutenção das Áreas de Uso Comum que deverá ser entregue ao síndico, no caso de um condomínio. O Artigo 50 tem a seguinte redação (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1998):

Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito.

Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações.

Santos et al. (2002, P. 3), complementam:

Para se prevenir contra eventuais reclamações bem como definir claramente as responsabilidades de cada uma das partes envolvidas no processo e minimizar os custos de reparos e manutenção as empresas se deparam com a necessidade de cumprir com toda documentação necessária para entrega do imóvel, entre elas o Termo de Recebimento pelo proprietário e a entrega do Manual do Proprietário.

A NBR 14.037 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1998), em seu artigo 6º estabelece o conteúdo mínimo que deve ter este manual, dividido nos seguintes subitens:

- a) estrutura do manual;
- b) informações sobre procedimentos para a colocação em uso da edificação;
- c) informações sobre procedimentos recomendáveis para a operação e uso da edificação;
- d) instruções sobre procedimentos para situações de emergência;
- e) informações sobre procedimentos recomendáveis para inspeções técnicas da edificação;
- f) informações sobre procedimentos recomendáveis para manutenção da edificação;
- e) informações sobre responsabilidades e garantias sobre as edificações.

12.2 ENTREGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Em Vocabulário... (2002 apud REZENDE; MORETTI, 2004, p. 533), escritura pública ou instrumento público “[...] é um contrato perfeito e formal, que vem demonstrar a materialização do ato jurídico existente entre as partes.”

Para Schmidt (1995, p. 125), feita a averbação da conclusão do prédio bem como registro da individualização do prédio em unidades autônomas poderá o incorporador efetivar o compromisso firmado com o comprador através da escritura pública de compra e venda desde que estes tenham cumprido suas obrigações, principalmente em relação ao pagamento do preço do imóvel adquirido. Conforme já citado nesse trabalho, é nesse momento em que há incidência do imposto de transmissão inter-vivos (ITBI), responsabilidade do município.

Na prática, sempre que no momento da entrega do imóvel há um saldo a ser pago pelo comprador ao incorporador é procedido à inclusão nesta escritura de cláusula que garanta este pagamento. Desta forma o incorporador concede ao comprador a posse do imóvel, porém com a inclusão, nesta escritura, de cláusula de condições resolutivas, como previsto no Código

Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), em seu artigo 474. Desta forma o incorporador, em caso de inadimplência por parte do comprador, se cerca de garantias, podendo inclusive solicitar o desfazimento do negócio.

12.3 AVERBAÇÃO JUNTO A PMPA

Outorgada a escritura definitiva tanto o incorporador quanto o novo proprietário poderão requerer junto a PMPA a averbação da troca de propriedade do imóvel, para que a fazenda municipal possa fazer a cobrança do IPTU a quem de direito. Antes, porém, deverá ser feita a solicitação junto ao registro de imóveis para que seja feita, na matrícula do imóvel, a troca desta titularidade.

12.4 PÓS-VENDA

Com o aumento da concorrência no mercado imobiliário, várias empresas procuraram se diferenciar das demais como forma de atrair novos clientes para seus empreendimentos. Uma destas formas foi a preocupação em conhecer a opinião deste cliente após a aquisição do imóvel. Conforme Oliveira Neto (1998, p. 82) a ferramenta mais utilizada no mercado de construção é a Avaliação Pós Ocupação (APO) que é “[...] um meio de se buscar ouvir o cliente e melhorar as relações da empresa para com ele”. Como esta avaliação é feita a partir de opiniões dadas sobre um ambiente real ela funciona como uma forma de pesquisa de mercado, servindo, para incorporador, como uma importante fonte de informações para futuros empreendimentos.

Juran (1992, p. 7) coloca que:

Satisfação do cliente é um resultado alcançado quando as características do produto correspondem às necessidades do cliente. Ela é, em geral, sinônima da satisfação com o produto. A satisfação com o produto é um estímulo à sua facilidade de venda. O maior impacto é sobre a participação de mercado e, portanto, à receita de vendas.

13 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Chalhub (2003, p. 27), coloca que o processo de uma incorporação imobiliária possui uma estrutura dinâmica e complexa. Estão envolvidos ou podem se envolver o proprietário do terreno para o qual será projetado o prédio, o corretor que fizer a aproximação entre este proprietário e o futuro incorporador, o arquiteto que desenvolve o projeto arquitetônico, as autoridades que fazem a verificação e aprovação do projeto, os engenheiros e outros profissionais responsáveis pela execução e demais projetos, o advogado e demais profissionais do Direito que dão forma aos diversos atos relativos à incorporação, bem como promovem os respectivos registros, as empresas de publicidade e de corretagem que promovem o lançamento e a comercialização do empreendimento e, finalmente, os adquirentes das unidades.

Todo este conjunto complexo de intervenientes que se vêem envolvidos em uma extensa legislação, tem levado, na prática, a uma distorção da Lei (BRASIL, 1964), fazendo com que alguns incorporadores procedam a uma acomodação, através de uma inversão da lógica da incorporação imobiliária, qual seja, reunindo os interessados neste tipo de empreendimento e fazendo com que estes contratem aquele que deveria ser o incorporador para a construção da obra.

Ao longo dos anos, como profissional atuante neste setor, o autor pode acompanhar o trabalho das entidades de classe que estão diretamente envolvidas neste processo, e que buscam, através da criação de leis e normas um regramento que simplifique, dêem tranquilidade e segurança tanto para quem empreende quanto para quem compra, porém ainda longe de ser solucionado. O Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), o novo Código Civil (BRASIL, 2002), a Lei 9.514 sobre alienação fiduciária (BRASIL, 1977) e a Lei 10.931 (BRASIL, 2004) sobre o regime especial de tributação e patrimônio de afetação, são exemplos de que a sociedade organizada, através de pressões, legítimas, consegue reformas importantes em nossa legislação. Entende-se a dificuldade até pela complexidade em conciliar interesses em um país com as dimensões do Brasil, porém parece faltar aos legisladores mais sensibilidade social, na medida em que a construção civil sempre foi responsável pela criação

de empregos e também muito importante na solução do histórico déficit habitacional deste país.

Por outro lado, de uma maneira geral uma grande quantidade de profissionais da área da construção prefere culpar os governos ao invés de investirem em uma cultura de administração pró-ativa se antecipando aos problemas e gerando soluções. O aumento da concorrência no setor tem contribuído para mudar este quadro nos últimos anos. Soma-se a isto a evolução da tecnologia da informação e o desenvolvimento e expansão da Internet que nos mostra como estas novas ferramentas podem nos ajudar nesta tarefa.

Nesse trabalho, considera-se que o objetivo foi alcançado com a apresentação, não só de um modelo do processo de incorporação **a preço fechado**, mas da descrição das etapas que o compõem, que passou por processo de crítica e validação por incorporadores, com muita experiência e tradição em incorporações imobiliárias em Porto Alegre/RS, além de um advogado, de um profissional que trabalha na PMPA no setor de aprovação de projetos, e de um oficial do Registro de Imóveis, todos com longa atuação neste processo. Isto permitiu incorporar ao trabalho a visão de diferentes intervenientes no desenvolvimento de todas as etapas estudadas.

É importante relatar algumas dificuldades encontradas durante a realização do trabalho relativas à validação, durante a fase de descrição das etapas que compuseram o modelo final, devido à dificuldade de se encontrar profissionais, especialistas nesta área, que se dispusessem a dedicar o tempo necessário a esta tarefa. Isto procurou ser compensado com consultas, sobre questões pontuais, a estes profissionais, durante o desenvolvimento da pesquisa.

Como sugestão de continuidade deste trabalho fica a ampliação da pesquisa para empreendimentos não residenciais e com outros regimes de construção como: por empreitada e por administração. Outra sugestão seria da elaboração de um manual incorporação que pudesse servir de referência bibliográfica para acadêmicos de engenharia e arquitetura.

Vale ressaltar que este assunto não se encerra com este trabalho, o aperfeiçoamento de leis e normas continua sendo estudado, podendo citar como exemplo a proposta de reformulação da NBR 12.721 que já está sendo desenvolvida.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NB 140**: Avaliação de custos unitários e preparo de orçamentos de construção para incorporação de edifício em condomínio-procedimento. Rio de Janeiro, 1965.

_____. **NBR 14.037**: Manual de operação, uso e manutenção das edificações – conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação. Rio de Janeiro: 1998.

_____. **NBR 12.721**: Avaliação de custos unitários e preparo de orçamentos de construção para incorporação de edifício em condomínio-procedimento. Rio de Janeiro, 1999.

AZEVEDO, J. M. et al. Análise do mercado imobiliário através de um comparativo entre a visão dos corretores de imóveis e as necessidades dos clientes em cinco cidades Brasileiras. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 7, 1998, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: ANTAC, 1998. v. 2. p. 389-397.

BRASIL. **Código Civil**. Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Organização dos textos, notas remissivas e índices por Manoel Augusto Vieira Neto. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 1979.

_____. Decreto Lei 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providencias. **Coleção de Leis do Brasil**, 1928, v.1, p.108. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sicon/PreparaFormPesquisa.action>>. Acesso em: 14 mar.2005.

_____. Decreto Lei 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. Modifica o art. 1º do Decreto 5.481, de 25 de junho de 1928. **Coleção de Leis do Brasil**, 1943, v.1, p.71. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 mar.2005.

_____. Lei 285, de 05 de junho de 1948. Modifica a redação do artigo 1º do Decreto-Lei 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-Lei 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 mar.2005.

_____. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez, 1964, retificado em 01 fev, 1965. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 17 jan.2005.

_____. Lei 4.864, de 20 de novembro de 1965. Cria medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 12 jun.2005.

_____. Decreto 55.815, de 08 de março de 1965. Estabelece normas para a escrituração dos registros criados pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no Registro Geral de Imóveis. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 mar, 1965, retificado em 22 mar, 1965. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 12 jun.2005.

_____. Lei 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www81.dataprev.gov.br/sislex/paginas/42/1966/5194.htm>>. Acesso em 10 abr. 2005.

_____. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em: 14 jan.2005.

_____. Lei 6.496, de 7 de dezembro de 1977. Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e Agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional, e dá outras providências. Disponível em: <<http://saturno.crea-rs.org.br/fontes2/Contents/ldr/16496.htm>>. Acesso em 10 abr.2005.

_____. Lei 6.514, de 22 de dezembro de 1977. Altera o capítulo v do título II da consolidação das leis do trabalho, relativo a segurança e medicina do trabalho, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/sicon/ExecutaPesquisaBasica.action>>. Acesso em: 8 jul.2005.

_____. Portaria 3.214 de 8 de junho de 1978. SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO NORMAS REGULAMENTADORAS APROVADAS PELA PORTARIA 3.214, DE 8 DE JUNHO DE 1978. São Paulo: Atlas. 1978.

_____. Decreto Federal 93.240, de 9 de setembro 1986. Regulamenta a Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências". Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em 14 mar.2005.

_____. **Código de Defesa do Consumidor**. Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L8078.htm>>. Acesso em 16 jan. 2005.

_____. Lei 8.212, de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 25 jul, 1991, republicada em 11 abr, 1996, republicada em 14 ago, 1998. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 mar.2005.

_____. Lei 8.977, de 6 de janeiro de 1995. Dispõe sobre o Serviço de TV a Cabo e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18977.htm>. Acesso em 23 ago.2005.

_____. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em 20 mar. 2005

_____. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan, 2002. Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 14 mar.2005.

_____. Lei 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 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 05 mai.2005.

BRITO, R. A. T. de. **Incorporação Imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

BORDIN, L. et al. A importância de melhor gerenciar a utilização de sistemas colaborativos para o desenvolvimento de projetos na indústria da construção civil. In: WORKSHOP NACIONAL DA GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS, 2, Porto Alegre, 2002. **Anais ...** Porto Alegre: PUCRS, 2002. 1 CD.

CAMBLER, E. A. **Incorporação Imobiliária: Ensaio de uma Teoria Geral**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 1993.

CANTANHEDE, D. A. G. 2003. **Custos unitários básicos (CUB):** verificação e validação do modelo de cálculo. 183 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Pós-Graduação em Engenharia Civil. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.2003.

CHALHUB, M. N. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

COMPANHIA ESTADUAL DE ENERGIA ELÉTRICA. Regulamento de Instalações Consumidoras em Baixa Tensão, 2004. Disponível em: <<http://www.cee.com.br/pportal/cee/Component/Controller.aspx?CC=1776>>. Acesso em: 15 jul.2005.

COMPANHIA RIOGRANDENSE DE TELECOMUNICAÇÕES. Disponível em: <<http://www.brasiltelecom.com.br/home/Index>>. Acesso em 10 ago.2005.

DIRETRIZES GERAIS PARA COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS. Curitiba: Sebrae, 1995.

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS. Disponível em: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br/dmae/>>. Acesso em: Acesso em 10 mar.2005.

FAZANO, H.G.V. **Da Propriedade Horizontal e Vertical**. Campinas-SP: CS Edições, 2003.

FRANCO, J. N.; GONDO, N. **Incorporações Imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

GAVARRA, M. A. F. **Engenharia civil: aspectos legais**. 1999. 145 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola de Engenharia. Universidade Federal Fluminense, Niterói/RJ. 1999.

GOLDMAN, P. **Sistema de planejamento e controle de custos na construção civil: subsetor edificações**. 1999. 107 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola de engenharia. Universidade Federal Fluminense, Niterói/RJ. 1999

GOMES, O. **Contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1973.

GLOBAL VILLAGE TELECOMUNICAÇÕES. Disponível em:
<<http://www.gvt.com.br/home/index.jsp>>. Acesso em 10 ago.2005.

JOBIM FILHO, H.; JOBIM, M. S. S.; LOVATTO, S. da S. Análise das Informações na Comercialização de Imóveis: ferramenta de gestão da qualidade. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO DA QUALIDADE E ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 2, 2001, Fortaleza/CE. **Anais...** Fortaleza: ANTAC, 2001. 1 CD.

JURAN, J. M. **A Qualidade desde o projeto**. Tradução Nivaldo Montingelli. São Paulo: Pioneira, 1992.

LEI 10.931/2004: um marco para o mercado imobiliário. Brasília/DF: Câmara Brasileira da Indústria da Construção, 2004.

LIMA, J. L. P. **Custos na construção civil**. 2000. 122 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola de Engenharia. Universidade Federal Fluminense, Niterói/RJ. 2000.

LIMMER, C.V. **Planejamento, Orçamentação e Controle de Projetos e Obras**. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, 1997.

LOUREIRO, L. G. **Teoria Geral dos Contratos no Novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2002.

MARTINS, M. S. ; SERRA, S. M. B. Importância da elaboração do PCMAT: conceitos, evolução e recomendações. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO, 3, 2003, São Carlos/SP. **Anais...** São Carlos: UFSCar, SP.

MEIRELLES. H. L. **Direito de Construir**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

MELHADO, S. B. **Gestão, Cooperação e Integração para um Novo Modelo Voltado à Qualidade do Processo de Projeto na Construção de Edifícios**. 2001. 235 f. Tese (Livre Docência) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo.

MELHADO, S. B.; AGOPYAN, V. **O Conceito de Projeto na Construção de Edifícios: diretrizes para sua elaboração e controle**. São Paulo: EPUSP, 1995.

MEYER, J. F.; HADDAD, E. Adoção de Métodos de Análise de Mercado Imobiliário nas Decisões de Projeto: estudo de caso dos incorporadores residenciais no bairro de Pinheiros no período 1994-1999. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9, 2001, Rio de Janeiro/RJ. **Anais ...**Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. p. 1424-1435. 1 CD.

MEZZARI, M. P. **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Livraria do Advogado. 1996.

MONICE, S.; LIANG-YEE, C.; PETRECHE, J. R. D. Critério de decisão do partido arquitetônico considerando fatores subjetivos. In: Seminário do Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo, São Paulo/SP, 2002. **Anais ...** São Paulo: NUTAU, 2002. p. 253-262. 1 CD.

MOURA, M. A. **Promessa de Compra e Venda**. Rio de Janeiro: Aide, 1985.

NOVAES, C. C. **Diretrizes para garantia da qualidade do projeto na produção de edifícios habitacionais**. 1996. 280 f. Tese (Doutorado em Engenharia) – Escola Politécnica. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

NUNES, R. C. P. **O desenvolvimento colaborativo de projetos de engenharia e arquitetura apoiado por um gerenciador de documentos**. 2004. 155 f. Tese (Doutorado em Engenharia) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

OLIVEIRA NETO, H. C. de; AMORIM, S. R. L. de. A satisfação do cliente um enfoque mercadológico para empresas de construção civil. In: CONGRESSO DE ENGENHARIA CIVIL, 3, 1998, Juiz de Fora/MG. **Anais...** Juiz de Fora, 1998.

PEREIRA, C. M. da S. **Condomínio e Incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar 12 de 7 de janeiro de 1975. Institui posturas para o Município de Porto Alegre e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smov/default.asp?proj=63&secao=132&mat=1923>>. Acesso em 10 de jul.2005.

_____. Decreto 9.369 de 16 de novembro de 1988. Código de Instalações Prediais. Atualizado com a nova redação através do Decreto 9.854 de 16 de nov.1990 e do Decreto 12.471 de 3 de set.1999. Porto Alegre: Oficinas Litográficas do DMAE. 1999

_____. Lei Complementar 197 de 9 de janeiro de 1989. Institui e disciplina o Imposto sobre a transmissão “inter-vivos”, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos. Disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smf/usu_doc/legislacao_itbi.pdf>. Acesso em 15 jun. 2005.

_____. Lei Complementar 275 de 6 de abril de 1992. Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico, cultural e natural do município de porto alegre, disciplina a integração de bens móveis e imóveis e cria incentivos ao tombamento e dá outras providências. Disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smc/usu_doc/lei_complementar.doc>. Acesso em 9 jan.2005.

_____. Lei Complementar 284, de 27 de outubro de 1992. Institui o Código de Edificações de Porto Alegre e dá outras providências. Disponível em:
<<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smov/>>. Acesso em 9 mar.2005.

_____. Lei Complementar 420 de 25 de agosto de 1998. Institui o Código de Proteção contra Incêndio de Porto Alegre e dá outras providências. Disponível em:
<<http://www.camarapoa.rs.gov.br/frames/setores/legislac.htm>>. Acesso em: 10 jun.2005.

_____. Lei Complementar 434, de 5 de novembro de 1999. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências. Disponível em:
<<http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/pddua.htm> >. Acesso em 9 jan.2005.

_____. Decreto 12.715 de 23 de março de 2000. Dispõe sobre o processo administrativo de aprovação e licenciamento de parcelamento do solo, edificações e obras em geral e dá outras providências. Disponível em: <www.portoalegre.rs.gov.br/>. Acesso em 15 mai.2005.

_____. 2005. Licença para demolição de prédios. Disponível em:
<<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smov/default.asp?proj=72&secao=179&mat=1935>>.
Acesso em 28 ago.2005.

_____. Secretaria Municipal de Obras e Viação. 2005. Disponível em;
<<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smov/default.asp>>. Acesso em 15 mar.2005

PPCI – CONSULTORIA, TREINAMENTO E PROJETOS. Disponível em:
<<http://www.ppci.com.br/conveniosmovcb.htm>>. Acesso em 10 jun.2005.

REZENDE, A. C. F. de; MORETTI, L.G. **Prática nos processos:** incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos. Campinas: Millennium, 2004.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral da Justiça. Consolidação Normativa Notarial e Registral, 1995. Disponível em [http:// www.tj.rs.gov.br](http://www.tj.rs.gov.br) - Acesso em 12 de ago. 2005.

_____. Lei 10.987 de 11 de agosto de 1997. Estabelece normas sobre sistemas de prevenção e proteção contra incêndios, dispõe sobre a destinação da taxa de serviços especiais não emergenciais do corpo de bombeiros e da outras providências. Disponível em:
<<http://www.ppci.com.br/lei10987.htm>>. Acesso em 10 jun. 2005.

_____. Estado Maior da Brigada Militar. Portaria 064 de 18 de novembro de 1999. Regula a aplicação, pelos órgãos de Bombeiros da Brigada Militar, da Lei Estadual 10.987 de 11 de agosto de 1997, das normas técnicas de prevenção contra incêndios estabelecidas pela respectiva regulamentação e dá outras providências. Disponível em:
<<http://www.ppci.com.br/portaria64.htm>>. Acesso em: 10 jun. 2005.

_____. Estado Maior da Brigada Militar. Portaria 138 de 21 de novembro de 2002. Plano Simplificado de Prevenção Contra Incêndios. Disponível em:
<<http://www.ppci.com.br/apostilapccicrea.htm>>. Acesso em 10 jun. 2005.

_____. Provimento 01/03 de 13 de maio de 2003. Pagamento de multa prevista no art. 124, § 1º, da Lei 6.015/73. Destinação de valores fixados em sentença condenatória. Altera a redação do § único do artigo 206 da CNNR. Disponível em: <http://www.tj.rs.gov.br/legisla/publ_adm_xml/result.php>. Acesso em: 15 jun.2005.

RIZZARDO, A. **Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

ROCHA, C. A. G. de C. **Diagnóstico do cumprimento da NR 18 no subsetor edificações da construção civil e sugestões para melhorias**. 1999. 158 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre/RS. 1999.

RODRIGUES, L.P. **Das Arras**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

RODRIGUES, S. **Enciclopédia Saraiva do Direito**. São Paulo: Saraiva, 1978.

ROSSO, T. **Racionalização da Construção**. reimpres 1990. São Paulo: FAU/USP, 1980.

SANTOS, A. O. et al. A integração das fases de projeto, execução e utilização como mecanismo facilitador à elaboração de manuais das edificações. In: WORKSHOP NACIONAL GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO CIVIL, 2., 2002, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: PUCRS, 2002. 1 CD.

SCHMIDT, F. A. **Incorporação Imobiliária Teoria e Prática**. Porto Alegre: Metrópolis, 1995.

SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO NORMAS REGULAMENTADORAS APROVADAS PELA PORTARIA N. 3.214, DE 8 DE JUNHO DE 1978. São Paulo: Atlas. 1978.

SILVA, E. **Uma introdução ao projeto arquitetônico**. Porto Alegre: UFRGS; MEC, 1984.

SILVA, B. M. e **Compra de Imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. São Paulo: Atlas, 1999.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **I Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre**. Porto Alegre-RS, 1998.

_____. **II Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre**. Porto Alegre/RS, 1999.

_____. **III Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre**. Porto Alegre/RS, 2000.

_____. **IV Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre.** Porto Alegre/RS, 2001.

_____. **V Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre.** Porto Alegre/RS, 2002.

_____. **VI Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre.** Porto Alegre/RS, 2003.

_____. **VII Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre.** Porto Alegre/RS, 2004.

_____. **VIII Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre.** Porto Alegre/RS, 2005.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL; COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. **Roteiro de exigências Lei 4.591/64.** Porto Alegre. 2001.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE DO SUL; ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – Disponível em: <http://www.secovi-rs-agademi.com.br/Microsoft%20Word%20-%20CERTID%D5ES%20NEGATIVAS.pdf>>. Acesso em 19 mar.2005.

SKOWRONSKI, C.; COSTELLA, M. F. Novo modelo de pemat baseado nas contribuições do plano de segurança e saúde na construção. In: CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL; ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 10, 2004, São Paulo/SP. **Anais...** São Paulo: ANTAC, 2004.

TERRA, M. **Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia: Lei 9.514/97, primeiras linhas.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1998.

VIANA, M. A. da S. **Contrato de Construção e Responsabilidade Civil: teoria e prática.** 2. ed. ampl. São Paulo: Saraiva, 1981.