



INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1. INTRODUÇÃO

Você sabia que a Incorporação Imobiliária é a forma segura prevista em Lei para possibilitar a negociação de imóveis na planta (a construir)?

Você sabia que o procedimento para Incorporação Imobiliária é bastante simplificado, e que existem modelos padronizados para todos os documentos necessários?

Você sabia que o custo adicional para registrar uma Incorporação Imobiliária é muito baixo?

Exemplo: Condomínio de 6 apartamentos no valor de R\$ 170.000,00 cada apartamento.

Instituição de Condomínio sem Incorporação: +- R\$ 6.800,00

Instituição de Condomínio COM Incorporação: +- R\$ 7.500,00

Diferença: apenas +- R\$ 700,00



2. CONCEITOS BÁSICOS

- **CONDOMÍNIO GERAL**: é a propriedade simultânea de um bem móvel ou imóvel por duas ou mais pessoas.
- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO**: espécie do instituto condomínio geral, caracteriza-se quando existe propriedade comum e propriedade privativa, sendo cada condômino titular, em exclusividade, de uma unidade autônoma e titular apenas de partes ideais das áreas comuns.

Possível quando existem diversas unidades construídas e individualizadas sobre um mesmo terreno (que podem ser apartamentos, casas geminadas, lojas ou outras configurações), que podem pertencer a um só dono ou a vários.

É instituído pelo registro, no Registro de Imóveis, do Instrumento de Instituição de Condomínio, que tem por finalidade a individualização e discriminação das unidades, tornando-as emancipadas do solo e das demais unidades entre si, para que cada unidade passe a ter tratamento independente.

É ato facultativo do proprietário, sendo obrigatório apenas quando há a necessidade de alienar ou onerar unidades separadamente. Contudo, ainda que não exista esta intenção inicialmente, a prévia instituição pode evitar contratempos futuros, facilitando a alienação de unidades com agilidade caso necessário por qualquer motivo.

2. CONCEITOS BÁSICOS

- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: é o documento que estabelece a forma de administração do condomínio, como se dará o rateio das despesas condominiais, regras gerais para ocorrência da Assembleia Geral e outras regras para a organização do condomínio.

Pode incluir ou não normas de conduta e boa convivência, que podem figurar em documento apartado normalmente denominado Regimento Interno.

A Convenção é documento obrigatório para a instituição do condomínio no Registro de Imóveis para empreendimentos maiores, podendo ser dispensada em condomínios de pequeno porte.

- **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES**: é o ato que atribui propriedade exclusiva de determinadas unidades autônomas a antigos coproprietários do terreno.

A atribuição de unidades pode constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentado concomitantemente.

2. CONCEITOS BÁSICOS

- **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**: é o ato previsto na Lei com o intuito de promover e realizar a construção de edificações compostas de unidades autônomas para a alienação antes ou durante as obras.

O registro da Instituição de Condomínio pode ser feito antes ou durante as obras, mas somente o registro da Incorporação Imobiliária permite a alienação ou oneração das unidades antes do Habite-se.

- **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**: Regime especial tributário estabelecido pela Lei 10931/04, que assegura que os bens (terreno e acessões) e todo o fluxo de recebimentos e obrigações de uma incorporação enquadrada neste regime, sejam mantidos em escrituração contábil separada de outros empreendimentos e que não responderão por dívidas do incorporador, visando garantir que as unidades vão continuar sendo construídas e entregues aos donos, ainda que o incorporador vá à falência ou caia em insolvência financeira. Pode ser averbado a qualquer tempo no Registro de Imóveis.

- **INCORPORADOR**: Só pode 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 da Lei 4591/64; b) o construtor ou corretor de imóveis; ou c) o ente da Federação imitado na posse.

3. BENEFÍCIOS

PARA O CONSTRUTOR

Acesso a novos consumidores

Acesso a financiamento

Benefícios tributários

Cumprimento das Leis

Mais credibilidade

PARA O CORRETOR

Negociações mais seguras

Clientes mais satisfeitos

Cumprimento das Leis

Mais credibilidade

PARA O COMPRADOR

Segurança das especificações técnicas

Segurança do Registro da Escritura antes do Habite-se

Acesso a financiamento

Redução de Riscos

4. OBRIGAÇÕES E SANÇÕES

Lei 4591/64

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

Art. 31. § 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.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

4. OBRIGAÇÕES E SANÇÕES

Lei 4591/64

Art. 65. É **crime contra a economia popular** promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - **reclusão de um a quatro anos** e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - **o incorporador, o corretor e o construtor**, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

4. OBRIGAÇÕES E SANÇÕES

Lei 4591/64

Art. 66. São **contravenções** relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - **negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;**

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, **responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno,** desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

5. REGIMES

PREÇO GLOBAL

Arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64

Alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável em índices previamente determinados

Encargo da construção, até conclusão, incluindo a averbação da “baixa e habite-se”, é do incorporador.

Venda do produto final

Menor risco para o adquirente

ITBI total

EMPREITADA

Arts. 55 a 57 da Lei 4.591/64

Alienação de **frações ideais do terreno + contratação de construção** por empreitada em valores preestabelecidos ou reajustáveis por índices

Responsabilidade pelo risco da construção, até conclusão, incluindo a averbação da “baixa e habite-se”, é do incorporador

Venda de fração ideal de terreno + serviço de construção

ITBI sobre fração do terreno*

ADMINISTRAÇÃO

Arts. 58 a 62 da Lei 4.591/64

Alienação de **frações ideais vinculadas + contratação de construção por administração** “a preço de custo”

É dos adquirentes a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da construção que vier a ser apurado ao longo da obra, até a conclusão

Venda de fração ideal de terreno + serviço de construção

Maior risco para o adquirente, mas pode-se conseguir custo final menor

ITBI sobre fração do terreno*

* Recomendamos consultar legislação municipal sobre incidência de ITBI

6. REGULARIZAÇÃO PRÉVIA

- **RETIFICAÇÃO DE ÁREA/MEDIDAS PERIMETRAIS**: pode ser necessária quando a área ou medidas perimetrais constantes na matrícula do terreno forem diferentes das apuradas em levantamento topográfico.
- **UNIFICAÇÃO**: será necessária quando a construção for erigida sobre mais de um lote/terreno com matrículas distintas.
- **DESDOBRO**: será necessária quando a construção for erigida sobre apenas uma parte de um lote/terreno maior.
- **REGISTRO DE TÍTULO AQUISITIVO**: pode ser necessária quando o adquirente não tenha registrado seu título aquisitivo do terreno.
- **CANCELAMENTO DE ÔNUS, CLÁUSULAS E GRAVAMES**: pode ser necessário quando a matrícula estiver gravada com ônus, cláusulas e gravames, como usufruto vitalício, penhora, indisponibilidade, etc...

7. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO)

- **Instrumento de Instituição de Condomínio**

- **Projeto Arquitetônico aprovado**

dispensado em caso de obra concluída e empreendimento de pequeno porte

- **NBR 12.721/2006** (Folha Preliminar e quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V)

Obs: - Quadros III e IV-A devem estar com valores de CUB atualizados (art. 54, § 3º, da Lei 4.591/1964)

- **ART ou RRT**

- Os quadros e a ART deverão ser assinados por ao menos um dos proprietários e pelo responsável técnico, com firma reconhecida de ambos

- **Atribuição de Unidades** (se houver)

- **Instrumento de Convenção de Condomínio**

facultativo em caso de empreendimento de pequeno porte

Caso a obra esteja concluída:

- **Habite-se e CND do INSS**

para prévia averbação da construção

Caso a obra não esteja concluída:

- **Alvará de Construção**

Deve estar dentro do prazo de vigência

- **Declaração dos proprietários de que as unidades não serão alienadas até a baixa de habite-se**

(caso não seja feita a incorporação junto)

7. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (INCORPORAÇÃO)

De acordo com a Lei 4.591/64 e Provimento Conjunto 93/2020, para o registro da incorporação imobiliária, além dos documentos necessários à instituição de condomínio, os interessados deverão apresentar, ainda:

Memorial de Incorporação

- Regime da Incorporação
- Nome e qualificação completa dos proprietários e incorporador
- Denominação do edifício
- Descrição do terreno
- Declaração de existência de ônus
- Características gerais do empreendimento
 - Discriminação das áreas
 - Das coisas de uso comum
- Custo global da construção e custos de cada unidade autônoma
 - Preços da frações ideais do terreno
 - Requerimento

Título de Propriedade do Terreno

- Título hábil que comprove a propriedade ou a promessa de aquisição

Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais

- Referentes aos proprietários e ao incorporador
- Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado

Certidões das Justiças Federais e Estaduais

- Federais: Cível, Criminal, dos Juizados Especiais e de Ações Trabalhistas da Justiça do Trabalho
- Estaduais: Cível, Criminal e dos Juizados Especiais
 - Referentes aos proprietários e ao incorporador
- Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado
 - Se positivas, apresentar certidão esclarecedora dos fatos ou histórico do processo contendo: a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa

7. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (INCORPORAÇÃO)

Certidão de Protesto de Títulos

- Abrangendo 05 (cinco) anos
- Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado

Certidões do Imóvel

- Certidão negativa de ônus
- Certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias

Certidão Vintenária

- O histórico vintenário constará do memorial de incorporação
- Anexar Certidão de Inteiro Teor para cada matrícula dentro do período verificado

Quadros adicionais da NBR 12.721/2006

- Quadros VI, VII e VIII

Contrato Padrão

- Não obrigatório

Declaração de Vagas de Garagem

- Deve vir acompanhada de plantas elucidativas com números e locais (assinado pelo RT)
 - Dispensada caso já esteja no projeto
- Pode ser inserida no memorial de incorporação

Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, II, da Lei 4.591/64

- Necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída
- Deverá constar do Quadro IV-A da NBR 12.721/2006 e pode estar inserida no memorial de incorporação

Certidão de Instrumento Público de Mandato

- Quando o incorporador não for o proprietário
- Outorgando poderes para a alienação das frações ideais
 - Deverá citar o art. 35 § 4º, da Lei 4.591/64

7. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (INCORPORAÇÃO)

Declaração do Prazo de Carência

- Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, fixando-se as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento
- Pode estar inserida no memorial de incorporação

Observações

- É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. Se for do interesse, o documento deverá ser assinado pelo responsável técnico
- Caso os proprietários optem por apresentar as declarações obrigatórias no Memorial de Incorporação, o responsável técnico também deverá assiná-lo, com reconhecimento de firma

8. CUSTOS E PRAZOS

- **CUSTOS:**

- Prenotação: item 7 da tabela 4
- Registro da Instituição de Condomínio: item 5.e da tabela 4 (valor total do empreendimento)
- Registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 – Registro Auxiliar: item 5-c da tabela 4
- Averbação da Convenção de Condomínio na matrícula mãe: item 1.e da tabela 4
- Registro da Incorporação: **sem cobrança adicional**, ato único com a instituição
- Averbação de certidões positivas: item 1.e da tabela 4 (caso aplicável)
- Averbação de patrimônio de afetação: item 1.e da tabela 4 (caso aplicável)
- Abertura de matrículas: item 4 da tabela 4 (1 para cada unidade autônoma)
- Averbação de imóvel em construção: item 1.e da tabela 4 (para cada unidade autônoma)
- Arquivamentos: item 1 da tabela 8 (1 para cada folha arquivada)

-
- Averbação de baixa e habite-se: item 1.j da tabela 4 (apenas após a conclusão da obra)
 - Averbação da CND do INSS: item 1.e da tabela 4 (apenas após a conclusão da obra)

- **PRAZOS:** No máximo **10 dias úteis** para qualificação e registro, caso o título esteja apto, ou para emissão de nota de exigências. **Após reapresentado na vigência do protocolo, prazo para registro de no máximo 5 dias úteis.**

9. TÓPICOS ESPECIAIS

- **PRINCIPAIS INOVAÇÕES DA LEI 14382/22:**

- Incorporação como ato único com a Instituição
- Revogação da necessidade de atestado de idoneidade financeira
- Necessidade de renovar os documentos caso não concretizada a incorporação em 180 dias

- **PERMUTA DE TERRENO POR UNIDADE FUTURA**

- Possibilidades:

- a) Permuta da totalidade do terreno por unidades autônomas: pode incidir ITBI nas duas pernas da permuta
 - b) Permuta de um percentual do terreno, e registro da instituição com atribuição de unidades: ITBI menor mas custo de registro maior.
- Necessário avaliar cada caso concreto para decidir a configuração mais adequada

10. ENCERRAMENTO

Acesse nosso site: www.ripousoalegre.com.br

Acesse o site do CORI-MG com todo o material detalhado e modelos de documentos sobre Incorporações Imobiliárias:

<https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/>

Acesse o Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG:

<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>

OBRIGADO!