CRECI · SC

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 11ª REGIÃO/SC

CARTILHA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Palavra do Presidente

Responsável pelo desenvolvimento das cidades catarinenses, a incorporação imobiliária é a atividade fundamental para que este crescimento seja realizado de forma eficiente e dentro das normas legais, garantindo a segurança da Sociedade durante todas as etapas do empreendimento, levando em consideração os aspectos ambientais, econômicos e sociais.

Por isso, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 11ª Região/SC, na sua missão em ser uma entidade comprometida com a atuação profissional, regida pelos princípios da ética e da disciplina da classe, com o objetivo de garantir o exercício profissional do corretor de imóveis habilitado, capacitado e ético, publica a Cartilha de Incorporação Imobiliária, desenvolvida em parceria com importantes entidades representativas do setor, refletindo um desejo de cada vez maior de incentivar e capacitar os profissionais envolvidos na atividade por meio de conteúdos dinâmicos e assertivos.

Esperamos que este documento seja esclarecedor e fomente não apenas a troca de informações, mas o compartilhamento de experiências, ideias e parcerias, solidificando a atividade e os seus agentes atuantes.

Agradeço a Diretoria do CRECI/SC que desde o primeiro momento apoiou e se comprometeu com esta iniciativa, com o intuito de garantir ferramentas de fortalecimento dos profissionais e da categoria a qual defendemos todos os dias. Por fim, desejo aos leitores, muito sucesso e êxito em sua trajetória profissional.

Paz e Bem!

Antonio Moser – presidente do CRECI/SC

Mensagem da Diretoria

É com grande satisfação que a Diretoria-adjunta de Incorporações, Loteamentos e Condomínios do Conselho Regional de Corretores e Imóveis de Santa Catarina - CRECISC entrega aos Corretores de Imóveis catarinenses, a Cartilha de Incorporação Imobiliária.

O inciso XIII, do artigo 5º da Constituição Federal de 1988, prevê que "É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais a que a lei estabelecer". Nesse sentido, cabe aos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis a nobre missão de instruir, orientar e fiscalizar a atuação dos profissionais da corretagem.

No fiel cumprimento de sua missão, o CRECI de Santa Catarina viabilizou, por esta diretoria, a idealização e desenvolvimento deste material, tendo como escopo a divulgação do mesmo, que servirá de base para a atuação dos corretores de imóveis e da fiscalização na área de incorporações imobiliárias.

Agradeço a confiança da Diretoria do CRECI/SC, que capitaneada pelo Presidente Antonio Moser, busca incessantemente a melhoria da qualidade profissional dos corretores de imóveis de Santa Catarina.

Por fim, meu agradecimento especial aos senhores Sérgio Nahas (Presidente do Sindimóveis/SC), Olivar Lorena Vitale Júnior (presidente do IBRADIM) e Rodrigo Ferraz (Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC) pela colaboração pessoal com esta cartilha.

Grasiela Gaspar - Diretora-adjunta de Incorporações, Loteamentos e Condomínios-CRECI/SC

Mensagem da OAB/SC

A Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC é presidida pelo Doutor Leandro Ibagy e composta por advogados de todo o Estado, com o objetivo de fomentar todas as discussões envolvendo a área imobiliária, reunindo-se mensalmente para os debates.

Dentre os objetivos primários da Comissão:

I - Desenvolver estudos, pareceres e projetos sobre direito imobiliário e urbanístico;
II - Organizar cursos, congressos, eventos e palestras sobre direito imobiliário e urbanístico;
III - Promover convênios com os órgãos públicos e entidades nacionais ou internacionais, de estudos sobre direito imobiliário e urbanístico;
IV - Elaborar projetos sugerindo alterações legislativas sobre os temas de sua competência;
V - Viabilizar a atuação da OAB/SC junto aos órgãos competentes da área;
VI - Servir como um canal de comunicação permanente entre os demais setores imobiliários e a Ordem dos Advogados do Brasil.

A multidisciplinariedade dentro do Direito Imobiliário faz com que a Comissão possua Subcomissões de assuntos específicos, com advogados de reconhecido saber em suas áreas de atuação, como Locações, Incorporação Imobiliária, Direito Condominial, Compra e Venda, Terrenos de Marinha, dentre outros.

Ao longo de anos de existência, a Comissão de Direito Imobiliário sempre participou ativa e diretamente das principais discussões em âmbito estadual envolvendo o Direito Imobiliário, lutando pelos advogados atuantes na área e o mais nobre exercício da advocacia.

Rodrigo Ferraz - Coordenador de Incorporação Imobiliária da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC

Mensagem do Sindimóveis/SC

O Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina (Sindimóveis-SC), fundado em 1969, é uma entidade sem fins lucrativos, que atua como núcleo de representatividade e porta voz dos corretores de imóveis catarinenses na luta por seus direitos. E além de representá-los nos níveis municipal, estadual e federal, oferece importantes serviços e benefícios aos corretores associados.

No ano de 2019, uma nova Diretoria assumiu o Sindimóveis-SC, e aceitamos este desafio de dirigir a entidade sabendo das dificuldades que enfrentaríamos e também pela necessidade de manutenção dos benefícios existentes (nas áreas de saúde, jurídica, social e cultural).

Atualmente, nosso portfolio também oferece seguros de vida, previdência complementar, comissionamento em consórcio de imóveis e convênio para coworking, Além da manutenção e ampliação do Curso Presencial de Avaliação de Imóveis, ministrado pelo professor João Diniz Marcello, temos uma parceria com a Federação Nacional dos Corretores de Imóveis (Fenaci), via Plataforma EAD, com cursos destinados aos Corretores de Imóveis (UNIMOVEIS-SC).

Outra grande preocupação desta gestão é a ampla divulgação da importância do Contrato de Corretor Associado, devidamente homologado no Sindimóveis, tanto para as imobiliárias quanto para os corretores. A Lei 13.097/15, uma grande conquista para a categoria, estabelece a figura do Corretor Associado, a qual permite uma relação de associação entre o corretor de imóveis e imobiliária. Com ela, o corretor autônomo pode firmar parcerias com mais de uma imobiliária, garantindo sua autonomia.

Convidamos a todos a nos acompanhar nas redes sociais e a navegar em nosso site para ter acesso às informações, cursos, benefícios e etc.

Sérgio Nahas - presidente do Sindimóveis-SC

Mensagem do Ibradim

Com mais de 2 mil associados, pessoas físicas e jurídicas, em todo o país, o Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM), é uma entidade sem fins lucrativos nem filiação partidária, de cunho científico, técnico e pedagógico. Fundado com o objetivo de ser um fórum permanente de especialistas, inclusive com a atuação junto a todas as esferas e órgãos dos governos federal, estaduais e municipais, os focos do IBRADIM são: a pesquisa, o aperfeiçoamento, a realização de trabalhos pro bono, a celebração de convênios para cooperação acadêmica, a divulgação de trabalhos acadêmicos, a promoção de grupos de estudo, congressos, conferências e cursos.

O corpo do IBRADIM é composto por advogados, magistrados, registradores, notários, procuradores, professores e consultores. Atualmente, é reconhecido como um dos principais espaços de diálogo e disseminação do conhecimento em Direito Imobiliário. O Instituto conta com 20 comissões e 22 diretorias separadas por áreas, que fazem mensalmente reuniões para debater as principais questões ligadas ao Direito Imobiliário.

Todos os associados têm livre acesso aos conteúdos produzidos pelo Instituto como, por exemplo, publicações, artigos, notícias, podcasts, livros, cartilhas, revistas, coletâneas, newsletter e webinars, que podem ser acessados no próprio site.

Além disso, o IBRADIM possui uma diretoria executiva que elabora, coordena e promove ações juntamente com um conselho consultivo que tem como função assessorar os membros, além de auxiliar na elaboração e implementação das ações.

O IBRADIM tem como missão colaborar para o desenvolvimento do Direito Imobiliário e a integração dos seus agentes em âmbito nacional com ética, compromisso com a qualidade, liderança no desenvolvimento de projetos e resultados.

Olivar Lorena Vitale Júnior – presidente do IBRADIM

1.Incorporação Imobiliária

1.1 caracterização da incorporação

A incorporação imobiliária é uma atividade negocial de comercialização de imóveis a construir ou em construção. A incorporação não é a construção em si, mas a gestão do empreendimento a ser construído e a comercialização das unidades autônomas. Por essa razão podem ser incorporadores o proprietário do terreno, o construtor ou corretor de imóveis.

A Lei 4.591/64, no parágrafo único do art. 28, define a incorporação:

> Parágrafo Único. Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas.

Assim podemos dizer que incorporação é uma atividade empresarial na qual o incorporador se compromete com a construção de um edifício composto de unidades autônomas e áreas comuns, em regime de condomínio.

1.2 caracterização do incorporador

A figura mais importante na incorporação imobiliária é a do incorporador, pessoa natural ou jurídica, que se obriga a mobilizar os elementos necessários para a edificação e sua comercialização, total ou parcial.

O conceito legal de incorporador está no art. 29 da Lei 4.591/64:

> Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite 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.
>
> Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

1.2 caracterização do incorporador

A Lei de Condomínios e Incorporações prevê quem pode ser incorporador no artigo 31:

> 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.
> c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.
>
> § 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.

1.2 caracterização do incorporador

O incorporador é aquele que idealiza o empreendimento, reúne os profissionais e recursos necessários e se responsabiliza pelo empreendimento.

Importante entender que incorporador é diferente de construtor!

O construtor será o responsável pela execução da obra, sua qualidade e solidez. Já o incorporador é o responsável pelo negócio da incorporação. Ele será o detentor dos direitos e obrigações contraídas frente aos fornecedores e adquirentes, será responsável pela viabilidade econômica do empreendimento, por agrupar os profissionais necessários, pela aprovação das licenças previstas pela legislação, entre outros, até a conclusão do empreendimento.

Como visto acima, a incorporação imobiliária é atividade complexa, que envolve uma série de cuidados e providências de todos os envolvidos, incorporador, construtor, corretor de imóveis e do adquirente.

Vamos conhecer os direitos e deveres dos participantes dessa relação?

1.3 Direitos e responsabilidades do incorporador

Quanto ao incorporador, a Lei de Incorporações prevê direitos e obrigações.

Como direitos, podemos elencar, entre outros:

- Desistência da incorporação no prazo de carência (art. 34);
- Direito de exigir o pagamento dos valores acordados com os adquirentes;
- Direito de retenção e de reaver a unidade em caso de inadimplência;
- Direito de retenção, a título de multa contratual, dos valores pagos, em caso de inadimplência.

1.3 Direitos e responsabilidades do incorporador

Como obrigações do incorporador, destacam-se:

- Registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis em que está matriculado o terreno sobre o qual será edificado o empreendimento (art. 32);
- Terminado o prazo de carência (art. 34) celebrar o contrato com os adquirentes (art. 35) ou, em caso de desistência, a devolução dos valores aos adquirentes, caso tenha negociado unidades;
- Dever de transparência quanto a existência de ônus sobre o terreno em que será edificado o empreendimento, bem como apresentação dos demais documentos indicados no art. 32 da Lei 4.591/64;
- Dever de transparência quanto a correta configuração do empreendimento (fração ideal do terreno, construção, forma do condomínio);
- Dever de entregar a construção em conformidade com o projeto aprovado, no prazo ajustado, salvo alteração realizada por força de lei ou aprovada pela unanimidade dos adquirentes;
- Realizar a averbação da construção no registro de imóveis após a expedição do "habite-se" e proceder a baixa do gravame da matrícula das unidades, quando houver;
- Realizar a instituição do condomínio e promover sua entrega aos adquirentes, em assembleia de instalação convocada especificamente para essa finalidade.

Além das relações previstas na Lei, também se aplicam às relações entre adquirentes e o incorporador, as previsões do Código do Consumidor, uma vez que o incorporador estará equiparado ao fornecedor, na relação de consumo com o adquirente.

1.4 Direitos e responsabilidades dos adquirentes

Os adquirentes de unidades autônomas têm os seguintes direitos:

- Acesso às informações sobre a obra: seu cronograma, técnicas empregadas, material especificado;
- Ter o contrato firmado com o incorporador devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis respectivo;
- Receber a unidade autônoma no prazo previsto em contrato;
- Constituir a Comissão de Representantes para acompanhar a obra, especialmente nos casos de incorporação com patrimônio de afetação averbado;
- Nos casos em que a lei especifica, destituir o incorporador, passando a incorporação a ser administrada pela Comissão de Representantes;
- Em casos de rescisão do contrato, receber a devolução dos valores pagos, respeitadas as penalidades e os termos da Lei 13.786/2018.

São deveres dos adquirentes:

- Assinar o contrato com o incorporador, prestando todas as informações corretas;
- Cumprir o cronograma financeiro firmado com o incorporador;
- Respeitar o prazo de solicitação de alterações na respectiva unidade, quando for o caso;
- Cumprir as previsões do contrato ajustado com o incorporador;
- Receber o domínio da respectiva unidade autônoma.

1.5 Ciclo da incorporação imobiliária

1.Escolha do terreno

2.Estudos preliminares

3.Negociação e assinatura do contrato de aquisição do terreno

4.Alvarás e licenciamentos

5. Assinatura definitiva do contrato de compra e venda

6.Montagem do memorial de incorporação e seu registro no Cartório de Registro de imóveis

7.Lançamento ao Público, se for o caso

8. Eleição da Comissão de Representantes

9.Cronograma/ Construção

10. Emissão do Habite-se

11. Entrega das unidades

12. Entrega das unidades

13. Instalação do Condomínio

2.Regimes de Incorporação

A Lei 4.591/64 prevê que a construção poderá ocorrer pelo regime de empreitada ou por administração, e este, por sua vez, poderá se dar pelo regime de preço aberto ou preço fechado.

2.1 Incorporação por administração, preço aberto ou preço de custo

Quando a incorporação se desenvolve por essa forma de organização, o adquirente pagará o preço do terreno e o valor de custo da obra, acrescidos da remuneração do administrador, que será responsável pela administração da obra e remunerar-se-á por taxa de administração.

É chamada usualmente de autoconstrução, em que os participantes cotistas, de forma direta, ordenam os atos de construção, liderados por uma administradora do ramo imobiliário, com conhecimento nesse tipo de organização.

Esse tipo de empreendimento pode se desenvolver por estruturas societárias que permitam a organização do negócio sem a exposição direta dos participantes, como SPE, SCP e cooperativas, por exemplo.

No início da comercialização desse tipo de empreendimento é apresentado um orçamento total e um fluxo de pagamentos ao grupo de cotistas, que deverá ser pré-formatado e fechado antes dos desenvolvimentos posteriores, sob pena de descaracterizar o modelo para incorporação por empreitada e oferta ao público.

Durante o desenvolvimento da obra, é natural que haja atualização dos valores dos insumos, flutuação da economia do país, aumento nos gastos com trabalhadores etc. Esses acréscimos ou decréscimos financeiros serão naturalmente repassados aos custos do negócio.

Na incorporação a preço de custo, para que haja sucesso no negócio, é importante sempre ter especial atenção quanto aos cotistas, e se terão fôlego financeiro para que a obra se desenvolva até o final. Nessa modalidade de autoconstrução, o pagamento da construção em sua totalidade deverá ocorrer até a efetiva entrega das chaves.

2.2 Incorporação a preço fechado ou preço global

É aquele em que o incorporador fica responsável por todo empreendimento (aquisição do terreno, documentação, alvarás licenças etc.). Diferente do que ocorre na incorporação a preço de custo, aqui, ao fim, o incorporador é o responsável pelos recursos necessários ao desenvolvimento do fluxo financeiro da incorporação.

Nesse tipo de incorporação, o valor das unidades é fixado pelo Incorporador, no momento da assinatura do contrato, sofrendo apenas as alterações promovidas pela aplicação dos reajustes previstos em contrato e atualizações dos índices naturais do mercado.

3. Memorial de Incorporação

A Lei 4.591/64, em seu artigo 32, prevê a obrigatoriedade do registro do memorial de incorporação na matrícula do terreno antes do início da comercialização das unidades.

3. Memorial de Incorporação

Mas o que é memorial de incorporação?

É um verdadeiro "dossiê", composto por documentos relacionados ao imóvel, ao incorporador e ao empreendimento.

Prevê o artigo 32, Lei 4.591/64:

> Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:
>
> a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
> b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
> c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
> d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
> e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos. (grifo nosso)

3. Memorial de Incorporação

A Lei nº 6.015/1973, que regulamenta a atividade dos Cartórios Extrajudiciais, dentre eles o de Registro de Imóveis, determina no parágrafo 2º do artigo 237-A que o cartório de registro de imóveis terá prazo máximo de 15 dias para fornecimento do número do registro da incorporação, ou, se for o caso, para indicar as pendências a serem satisfeitas para a efetivação do registro.

Assim, a realização desse registro é imprescindível para a regularidade do empreendimento, tanto que esse número deverá constar obrigatoriamente em todos os documentos de publicidade, propostas e contratos do empreendimento, justamente para que os interessados possam verificar sua regularidade documental.

Os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária, segundo o professor Melhim Chalhub, têm "natureza jurídica, técnica, financeira e empresarial" (página 61)

O memorial de incorporação é o documento que vai dar ao adquirente o panorama do que será o empreendimento, pois exibe os dados completos a respeito do negócio que está se realizando.

A instituição do regime de condomínio edilício (art. 1.332, Código Civil) será feita com base na incorporação imobiliária previamente registrada, assim que concluídas as obras e expedido o certificado de conclusão (habite-se). Pode-se também instituir o condomínio edilício, sem o prévio registro da incorporação imobiliária, quando não houver comercialização das unidades autônomas antes do término do empreendimento.

3. Memorial de Incorporação

A comercialização de unidades autônomas a construir ou em construção, se não precedidas do registro da incorporação e arquivamento do memorial de incorporação no Registro de Imóveis, é irregular!

Além de prever a irregularidade, do ponto de vista civil, a Lei de Incorporação prevê a comercialização de unidades autônomas sem o registro da incorporação e respectivo arquivamento memorial de incorporação como uma conduta delituosa:

> 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; (grifo nosso)

3. Memorial de Incorporação

A Lei 6.530/64, que regulamenta a profissão, prevê expressamente:

> Art. 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:
>
> V - Anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
>
> Art. 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares;
>
> I – Advertência verbal;
> II – Censura;
> III – Multa;
> IV – Suspensão da inscrição, até noventa dias;
> V – Cancelamento da inscrição, com apreensão da Carteira Profissional.

Assim o corretor de imóveis deve se abster de participar de comercialização de imóveis em incorporação imobiliária sem o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

4. Patrimônio de Afetação

4. Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação é um regime de proteção do acervo patrimonial, que tem por finalidade separar o patrimônio de uma incorporação imobiliária do patrimônio do incorporador. Com isso o terreno, acessões, bens e direitos vinculados à incorporação ficam destinados somente a essa obra e à entrega das unidades, nos termos do Art. 31-A.

A construção e entrega de edificação é um negócio que se desenvolve num ciclo que varia, a termo médio, de 24 a 36 meses. Nesse período, o adquirente de unidade autônoma fica à mercê da administração eficiente ou não do incorporador.

No mercado é comum que os incorporadores tenham várias obras em andamento e em várias fases de execução. Algumas obras podem apresentar situação econômica favorável, outras nem tanto. Para fazer a separação do caixa de cada empreendimento e a proteção patrimonial dos respectivos adquirentes é que foi criada a possibilidade de afetação.

Para Arnaldo Rizzardo:

> (...) os bens e direitos que constituirão o patrimônio de afetação serão mantidos apartados do patrimônio do incorporador, destinando-se a garantir a consecução da incorporação correspondente a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (página 410)

4. Patrimônio de Afetação

A previsão desse instituto na incorporação imobiliária e seu regramento está nos artigos 31-A e seguintes da Lei de Incorporações, que prevê:

> Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de 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.

Ficam afetados à incorporação os recursos necessários à sua conclusão e entrega. Os valores que excederem a esse montante são de livre disposição do incorporador.

Uma vez afetada a incorporação, teremos:

- Contabilidade separada dos demais empreendimentos do incorporador;
- Maior poder de fiscalização dos adquirentes, que terão acesso a toda contabilidade e cronograma da obra, devendo para isso ser constituída uma Comissão de Representantes, nos termos do art. 31-C;
- Caixa separado do caixa dos demais empreendimentos do incorporador;
- Vinculação dos créditos aos débitos exclusivamente daquele empreendimento.

4. Patrimônio de Afetação

Como se constitui a afetação do patrimônio?

Pela averbação do TERMO DE AFETAÇÃO no registro de imóveis competente, em qualquer momento da obra, a critério do incorporador.

Quando a afetação se extingue?

A afetação do patrimônio se extingue com o cumprimento de sua finalidade, término das obras, individualização das unidades e a entrega respectiva aos seus adquirentes e, quando for o caso, com a quitação das obrigações do incorporador perante o agente financiador da obra.

Pode também ocorrer em razão de denúncia da incorporação, caso em que deverão ser restituídas aos compradores as garantias por eles pagas e, também, pela liquidação deliberada em assembleia geral, tudo nos termos do art. 31-E.

5. Corretor de Imóveis

5.1 O corretor e seus honorários

O Código Civil, nos artigos 722 a 729 define os contornos do contrato de corretagem.

O art. 722 prevê:

> Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Assim, podemos definir a corretagem como um acordo de vontades firmado entre pessoas (físicas ou jurídicas), em que uma das partes se obriga a obter para a outra um ou mais negócios, sem relação direta em virtude de mandato ou qualquer outra relação de subordinação.

A Lei 6.530/64 regula a profissão do Corretor de imóveis, prevê em seu artigo 3º:

> Art. 3. Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
>
> Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

5.1 O corretor e seus honorários

Quando se trata de corretor de imóveis ligado à imobiliária, a lei prevê em seu § 3º do Art. 6º :

> (...) o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

A remuneração do corretor de imóveis é devida quando, após sua atuação, é alcançado o resultado previsto no contrato de corretagem ou mediação.

Na incorporação imobiliária, é quando a unidade é efetivamente vendida. Com a efetiva assinatura do contrato de compra e venda, ou compromisso de compra e venda, ou similar, materializa-se a intermediação imobiliária.

Com relação ao valor dos honorários, o art. 724 do Código Civil prevê:

> Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em Lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e seus usos locais.

Na área de incorporação imobiliária, o percentual médio, pago ao corretor de imóveis, varia de 3 a 6 %. Quando se tratar de corretor associado à imobiliária, necessário haver acordo entre as partes quanto a este percentual.

5.2 Plantão de vendas

Plantão de vendas é o espaço que as incorporadoras utilizam para a promoção e comercialização de seus empreendimentos. Esses espaços podem ou não estar anexados à obra.

A legislação prevê que esses espaços devem conter acomodações com condições de utilização, para que o corretor de imóveis possa desenvolver sua atividade de forma digna e adequada.

A Resolução-COFECI n. 1.256/2012 prevê:

> Art. 4º Os plantões de vendas instalados junto a empreendimentos prontos ou em construção deverão oferecer condições mínimas de utilização, de modo a preservar a dignidade humana de seus usuários (Corretores e clientes), tais como aeração, instalações sanitárias, mobiliário, equipamento e pessoal especializado, que garantam o mínimo aceitável de higiene, conforto e segurança.

5.3 Fiscalização

Um mercado sadio é aquele em que há respeito à legislação e a ética. Profissional que mantém boa postura e respeita a legislação ajuda a criar um ambiente de negócios que valoriza a profissão.

A atuação no mercado imobiliário exige conhecimento de todas as etapas do negócio, lisura nas tratativas com proprietários e compradores e boa fé nos contratos. A partir dessas considerações é fácil entender o papel importantíssimo da fiscalização no exercício da profissão.

Quando se refere a atuação na área da incorporação imobiliária, a fiscalização é exercida pelo Sistema COFECI-CRECI, que limita-se a verificar se as empresas incorporadoras exercem, ou não, a atividade de intermediação de negócios imobiliários, sem prejuízo de sua competência para fiscalizar e disciplinar o exercício das atividades privativas de corretor, nos termos do art. 3º e 5º, da Lei 6.530/80.

Significa dizer, então, que muito embora não seja competência do Conselho Regional de Corretores de Imóveis fiscalizar a regularidade do empreendimento, é dever do corretor e da imobiliária verificar a regularidade da documentação e da situação em que se encontra o imóvel ou empreendimento.

5.3 Fiscalização

Assim, competência fiscalizatória é exercida pelos CRECIs, nos termos da Resolução COFECI n. 1.256/2012, que prevê expressamente:

> Art. 1º – Cópias do contrato de prestação de serviços para venda de imóveis integrantes de lançamentos imobiliários e dos atos constitutivos da respectiva incorporação devidamente registrada no Cartório de Registro Imobiliário competente deverão ser arquivados no Regional antes da data de início das operações de venda ou de cadastramento de interessados.
>
> Art. 3º – É vedado aos inscritos no Regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa, jurídica ou outra, assim como devem denunciar ao Regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos.

5.3 Fiscalização

A atuação do CRECI de Santa Catarina na área de Incorporação Imobiliária se dá na verificação in loco, na sede das incorporadoras e plantões de venda. O fiscal tem a missão de verificar se há registro da incorporação, com o devido arquivamento do memorial de incorporação, e a regularidade da inscrição dos corretores e imobiliárias que atuam no plantão de vendas.

A Lei 4.591/64, em seu artigo 65, prevê:

> 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;

5.3 Fiscalização

Dessa previsão é possível dizer que, se o compromisso de venda e compra resulta da prática de um ato ilícito, como ocorre nas incorporações irregulares, sem registro de incorporação, incide na responsabilidade de todos aqueles que contribuíram para o dano, inclusive o intermediário ou corretor de imóveis que atua no negócio.

Por fim, há de se lembrar também o disposto no art. 20, da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do corretor de imóveis, que determina que, no caso de anúncio de imóvel loteado ou em condomínio, deve ser mencionado o número do registro do loteamento ou da incorporação no registro de imóveis. O desatendimento dessa norma constitui infração disciplinar.

Caso o fiscal encontre irregularidades, promoverá autuação do corretor ou imobiliária que estiverem atuando na comercialização irregular de unidades do empreendimento.

Referências Bibliográficas

BRASIL, Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.
Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>.
Acesso em 22 mar 2021.

BRASIL, Lei 6.530, de 12 de maio de 1978.
Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.
Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm>.
Acesso em 22 mar 2021.

BRASIL, Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil.
Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>.
Acesso em 22 mar 2021

BRASIL, Lei 13.789, de 27 de dezembro de 2018.
Altera as Leis n º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.
Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm>.
Acesso em 22 mar 2021.

BRASIL. Resolução COFECI n. 1. 256/2012.
Torna obrigatório o arquivamento no CRECI de documentos referentes a lançamentos imobiliários e respectivas incorporações e dá outras providências.
Disponível em < https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao01256_2012.pdf>.
Acesso em 22 mar 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, página 61.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, página 410.

SCAVONE Junior, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 16 ed.. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, Volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

Cartilha de Incorporação Imobiliária

Realização:
CRECI/SC

Texto:
Grasiela Gaspar

Edição e revisão:
Camila Latrova

Projeto Gráfico:
Camila Latrova
Eduarda Londero

Apoio:
Michelle Ramos

CRECI • SC
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 11ª REGIÃO/SC

CARTILHA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

REALIZAÇÃO:
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -11ª REGIÃO

DIRETORIA EXECUTIVA:

ANTONIO MOSER - PRESIDENTE
LOURENÇO HENRIQUE OLIVA - 1º VICE-PRESIDENTE
CARLOS AUGUSTO NASCIMENTO E SILVA - 2º VICE-PRESIDENTE
ALMIR GUSTAVO OLIVEIRA - DIRETOR 1º SECRETÁRIO
WILSON CARVALHO DE ALMEIDA - DIRETOR 2º SECRETÁRIO
SANDRA ROGÉRIA MARTINS MOSTIACK - DIRETORA 1ª TESOUREIRA
EDUARDO NOBUYUKI USUY - DIRETOR 2º TESOUREIRO
SHAIANE GRAEFF - DIRETORA ADJUNTA DE COMUNICAÇÃO E ASSUNTOS DA MULHER CORRETORA
OTTO ENGELMANN - DIRETOR ADJUNTO DE DELEGACIAS E DELEGADOS
MOACIR PASIN - DIRETOR ADJUNTO DE FISCALIZAÇÃO
GRASIELA GASPAR GONÇALVES - DIRETORA-ADJUNTA PARA ASSUNTOS DE INCORPORAÇÕES, LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
JOÃO BATISTA DE PINHO - DIRETOR- ADJUNTO DE AVALIAÇÕES

APOIO INSTITUCIONAL:

OAB/SC
IBRADIM
SINDIMÒVEIS

CRECI • SC
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 11ª REGIÃO/SC