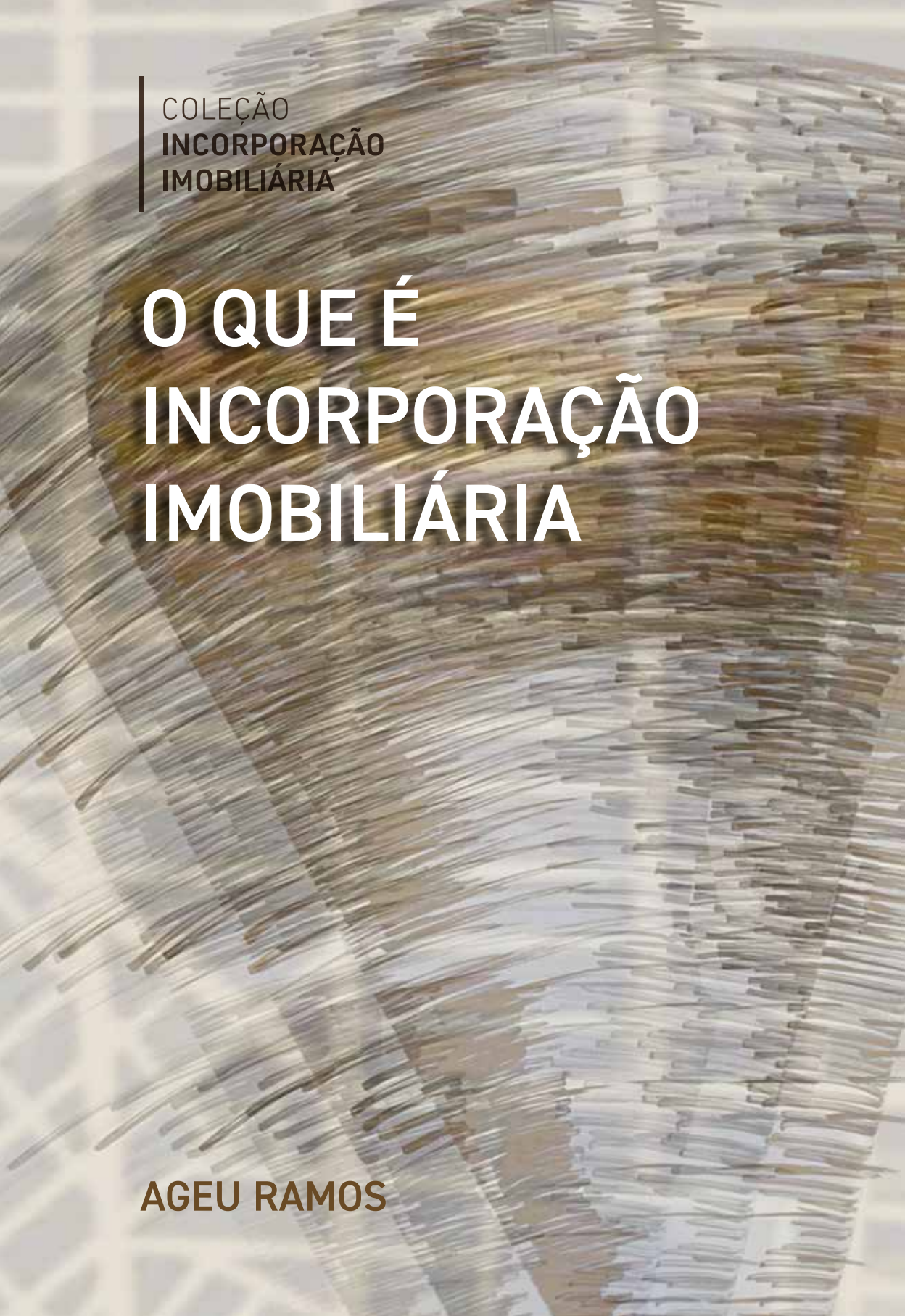




COLEÇÃO
INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

O QUE É INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

AGEU RAMOS

O conteúdo do livro é didático e acessível, o que facilita a compreensão de um tema complexo, como a incorporação imobiliária.

Ageu Ramos conduz o leitor por trilha exploratória detalhada e envolvente, revelando aspectos históricos e técnicos da incorporação que podem surpreender até mesmo os mais experientes profissionais do ramo.

O livro é indicado tanto para iniciantes, quanto para especialistas, pois toca em disciplinas como a Engenharia, a Arquitetura e o Direito, voltadas para o mercado da incorporação e para o *Marketing*. E vai além, pois aborda alguns conceitos de vendas e de prestação de serviços, fundamentais para o relacionamento com os clientes.

Por fim, atesto se tratar de leitura indispensável para todos os que desejam entender em profundidade a incorporação imobiliária.

Rogério de Oliveira Silva

Sócio-diretor da Quadraimob Soluções Imobiliárias
e vice-presidente de Lançamentos Imobiliários do
Secovi-DF

SUMÁRIO

14 APRESENTAÇÃO

17 CAPÍTULO 1 - CONTEXTO HISTÓRICO DA LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

18 1.1 Fatos históricos entre 1916 e 1963

- 18 1.1.1 1916 – Instituição do Código Civil
- 19 1.1.2 1928 – Decreto que instituiu a propriedade parcial
- 29 1.1.3 1931 – Fundação da Caixa Econômica e início das operações da carteira hipotecária
- 33 1.1.4 1932 – Fundação da Caixa de Construções de Casas do Ministério da Guerra
- 34 1.1.5 1933 – Criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão
- 36 1.1.6 1937 – Regulamentação da venda de terrenos para pagamento em prestações
- 37 1.1.7 1946 – Criação da Fundação da Casa Popular
- 38 1.1.8 1963 – O fim de um período

39 1.2 Fatos históricos entre 1964 e 1975

- 39 1.2.1 Lei do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)
- 41 1.2.2 Correção monetária nos contratos imobiliários
- 42 1.2.3 Agentes da intervenção governamental no setor habitacional
- 43 1.2.4 Banco Nacional da Habitação (BNH)
- 44 1.2.5 Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU)
- 45 1.2.6 Sistema financeiro para a aquisição da casa própria
 - 45 1.2.6.1 Associações de Poupança e Empréstimo (APEs)
 - 46 1.2.6.2 Sociedades de Crédito Imobiliário (SCIs)
 - 46 1.2.6.3 Letras Imobiliárias (LIs)
 - 47 1.2.6.4 Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)
- 47 1.2.7 Lei dos Condomínios e das Incorporações (LCI)
- 49 1.2.8 Normas de funcionamento dos registros de imóveis
- 49 1.2.9 Regulamentação do mercado de capitais
- 50 1.2.10 Companhias de Habitação (Cohabs)
- 50 1.2.11 Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoops)
- 51 1.2.12 Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS)
- 51 1.2.13 Síntese

53 1.3 Aperfeiçoamentos da LCI

54 1.4 Diplomas legais conexos à LCI

56 1.5 Definição legal de incorporação imobiliária

59 CAPÍTULO 2 - ATIVIDADES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

61 2.1 Atividades da incorporação

- 61 2.1.1 Pesquisa de mercado imobiliário
- 65 2.1.2 Estudo do terreno
 - 65 2.1.2.1 Legalidade da propriedade
- 71 2.1.3 Processo de desenvolvimento do produto
- 74 2.1.4 *Marketing* da incorporação
 - 74 2.1.4.1 Definições correlatas
 - 75 2.1.4.2 Mudanças conceituais

- 76 2.1.4.3 Elementos do *marketing* imobiliário
- 78 2.1.5 Estudo preliminar de arquitetura
 - 79 2.1.5.1 Projetos decorrentes do estudo preliminar de arquitetura
- 80 2.1.6 Estudo de viabilidade econômica e financeira
 - 80 2.1.6.1 Indicadores de resultado
 - 80 2.1.6.2 Indicadores quantitativos
 - 81 2.1.6.3 Indicadores qualitativos
 - 81 2.1.6.4 Momentos da elaboração
- 82 2.1.7 Constituição da pessoa jurídica
 - 82 2.1.7.1 Documentos requeridos
 - 82 2.1.7.2 Indicadores da constituição da pessoa jurídica
- 83 2.1.8 Contabilidade da incorporação
 - 84 2.1.8.1 Regimes tributários
 - 85 2.1.8.2 Planos de contas
- 86 2.1.9 Título aquisitivo
 - 89 2.1.9.1 Documentos requeridos para transferência de propriedade
- 89 2.1.10 Registro do terreno
 - 90 2.1.10.1 Documentos requeridos para o registro de propriedade do terreno
- 91 2.1.11 Imissão na posse do terreno
 - 91 2.1.11.1 Exigência legal
- 91 2.1.12 Elaboração dos projetos
 - 93 2.1.12.1 Documentos requeridos para aprovação do projeto de arquitetura
- 93 2.1.13 Obtenção da licença de construção
- 94 2.1.14 Construção
 - 95 2.1.14.1 Elementos necessários para construção
- 95 2.1.15 Registro do memorial de incorporação
 - 96 2.1.15.1 Documentos requeridos para o registro do memorial de incorporação
- 98 2.1.16 Instituição do patrimônio de afetação
 - 99 2.1.16.1 Vantagens
 - 100 2.1.16.2 Condição opcional
 - 100 2.1.16.3 Extinção
 - 100 2.1.16.4 Documento requerido para a averbação do patrimônio de afetação
- 101 2.1.17 Contratação e registro do financiamento
 - 101 2.1.17.1 Parâmetros do contrato
- 102 2.1.18 Vendas
 - 103 2.1.18.1 Treinamento dos corretores
- 103 2.1.19 Administração da carteira de recebíveis
 - 103 2.1.19.1 Objetivos da administração da carteira de recebíveis
- 104 2.1.20 Obtenção do auto de conclusão da obra
 - 104 2.1.20.1 Documentos requeridos para obtenção da carta de habite-se
- 105 2.1.21 Averbação da construção
 - 106 2.1.21.1 Documentos requeridos para averbação da construção
- 106 2.1.22 Registro da instituição do condomínio edilício
 - 107 2.1.22.1 Possibilidades de registro da instituição do condomínio edilício
 - 108 2.1.22.2 Convenção de condomínio
 - 109 2.1.22.3 Documentos requeridos para o registro de instituição de condomínio edilício
- 110 2.1.23 Averbação da baixa da garantia do financiamento
 - 111 2.1.23.1 Documentos requeridos para a averbação de baixa de garantia de financiamento
- 111 2.1.24 Entrega técnica das áreas e das coisas comuns
- 112 2.1.25 Entrega técnica das unidades autônomas
- 112 2.1.26 Inscrição imobiliária municipal das unidades autônomas
 - 113 2.1.26.1 Valor venal municipal

113	2.1.26.2	Condições de incidência do IPTU
114	2.1.27	Transferência da propriedade das unidades autônomas
114	2.1.27.1	Tipos de títulos legais requeridos
114	2.1.27.2	Documentos para a escrituração
114	2.1.27.3	Documentos para o registro da escritura
115	2.1.28	Instalação do condomínio edilício
115	2.1.28.1	Poderes do síndico
116	2.1.29	Assistência técnica
117	2.1.30	Dissolução da pessoa jurídica
118	2.1.30.1	Documentos requeridos para a dissolução da pessoa jurídica
118	2.1.30.2	Indicadores da dissolução da pessoa jurídica

119 2.2 Materialidade, profissionais, tempo e recursos

120	2.2.1	Materialidade
121	2.2.2	Profissionais
122	2.2.3	Tempo
123	2.2.4	Recursos

125 CAPÍTULO 3 - ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

126	3.1	Conceito de direito
130	3.2	Definição de bens imóveis
131	3.3	Significado de alienação
132	3.4	Ramos do direito
134	3.5	Bens e direito das coisas
135	3.6	Direitos pessoais e direitos reais
136	3.7	Direitos do proprietário
138	3.8	Efetividade do direito de propriedade

141 CAPÍTULO 4 - REGIME CONDOMINIAL EM IMÓVEIS

142	4.1	Regime condominial em imóveis
142	4.1.1	Condomínio geral ou puro
143	4.1.2	Condomínio edilício ou misto
144	4.1.2.1	Condomínio edilício horizontal e vertical
146	4.1.2.2	Regime condominial, unidade autônoma e frações ideais de terreno
148	4.1.3	Condomínio em regime de multipropriedade

155 CAPÍTULO 5 - CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

157	5.1	Regimes de construção
158	5.1.1	Regime de construção por empreitada
159	5.1.2	Regime de construção por administração
160	5.2	Papéis dos agentes na incorporação

161 5.3 Modelos de negócio na incorporação

164	5.3.1	Modelo de negócio na incorporação por preço global ou fechado
168	5.3.2	Modelo de negócio na incorporação por administração ou a preço de custo

173 5.4 Quadro resumo (artigo 35-a, da LCI)

181 5.5 Abertura de matrículas das futuras unidades autônomas

182 5.6 Contratos de incorporação

184	5.6.1	Contrato definitivo de compra e venda
185	5.6.2	Contrato de promessa de compra e venda
187	5.6.3	Contrato de cessão ou promessa de cessão
187	5.6.4	Incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
188	5.6.5	Adjudicação compulsória
188	5.6.6	Limites à ação do incorporador frente ao detentor do direito de propriedade sobre a fração ideal do terreno

189 CAPÍTULO 6 - QUEM PODE SER INCORPORADOR

190	6.1	Pessoa no contexto jurídico
191	6.2	Pessoa física
192	6.3	Pessoa jurídica
194	6.4	Pessoa jurídica incorporadora
195	6.5	Restrições, quantidade e responsabilidade da pessoa jurídica na incorporação

199 CAPÍTULO 7 - INÍCIO, CONCRETIZAÇÃO E TÉRMINO DA INCORPORAÇÃO

200	7.1	Início e concretização da incorporação
202	7.2	Término da incorporação
203	7.3	Papéis comerciais da unidade autônoma acabada e regularizada

205 CAPÍTULO 8 - SEGMENTOS DE MERCADO DA INCORPORAÇÃO

206	8.1	Setores da economia
206	8.2	Áreas da construção
207	8.3	Segmentos de mercado da incorporação
208	8.3.1	Segmento residencial
208	8.3.1.1	Casas unifamiliares térreas ou assobradadas
208	8.3.1.2	Edifícios residenciais
212	8.3.1.3	Flat Service ou apart-hotel
213	8.3.1.4	Habitações econômicas
214	8.3.2	Segmento comercial
214	8.3.2.1	Edifícios comerciais

215	8.3.2.2 Centros comerciais de bairros
215	8.3.2.3 Galpões logísticos
216	8.3.2.4 Edifícios-garagem

217 CAPÍTULO 9 - PROPRIEDADES DISTINTIVAS DO NEGÓCIO DA INCORPORAÇÃO

219	9.1 Itinerância da base operacional
221	9.2 Adaptação do projeto ao terreno
221	9.3 Escassez de mão de obra qualificada
223	9.4 Elevada quantidade de itens
224	9.5 Tangibilidade progressiva do produto
225	9.6 Irreversibilidade da incorporação
228	9.7 Longo ciclo operacional
228	9.8 Presença de financiamento
228	9.9 Fluxo de caixa descontínuo

231 CAPÍTULO 10 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NA INCORPORAÇÃO

232	10.1 Conceito de prestação de serviços
232	10.2 Contrato de expectativas
234	10.3 Satisfação e insatisfação
235	10.4 Significado de atender
236	10.5 Particulares e universais
237	10.6 Modelos de interação entre prestador de serviço e cliente
238	10.7 Especificação da prestação de serviços na incorporação

241 REFERÊNCIAS

242	Referências bibliográficas
245	Referências de Legislação

253 LISTA DE FIGURAS, QUADROS E TABELAS



PREFÁCIO

No início da década de 1990, ao iniciar a prestação de consultoria jurídica imobiliária-registral para determinada construtora de porte nacional, tive a grata oportunidade de trabalhar diuturnamente com Ageu Ramos por anos a fio. Nesta época, ele, como um dos diretores nacionais da companhia, e eu, como um inquieto professor da Universidade de Brasília (UnB), recém egresso do doutoramento na Espanha e advogado.

Desde logo, Ageu me demonstrou não somente seus sólidos conhecimentos de engenharia e de pensamento lógico, mas, também e, principalmente, o refinado gosto pelo Direito, notadamente o Direito da Propriedade Imobiliária, em geral, e as incorporações imobiliárias, em particular. Esta capacidade de um verdadeiro *rábula*¹ – no sentido mais técnico da expressão – ou *provisionado*, permitiu-nos pensar “fora da caixa” ao idealizarmos as incorporações imobiliárias, dos mais simples edifícios aos complexos *super condomínios*, de acordo como conceitua a moderna doutrina italiana.

Já nos primeiros momentos, juntos escrevemos um caderno sobre incorporações imobiliárias. De início, era um *mix* de Direito e Engenharia, destinado ao consumo interno dos colaboradores da empresa que lidavam com as incorporações imobiliárias no cotidiano, como norte para se fazer as incorporações imobiliárias da maneira mais correta possível. Tal caderno tinha um sugestivo nome, cunhado por Ageu, de algo como: *Incorporação Imobiliária – Quem Conhece a Lei Calcula Melhor os Riscos*.

Da mesma forma, me foi possível colocar em prática diversos ensaios teóricos da academia, tais como: a) a divisão da administração dos condomínios em edificações em vários subcondomínios, destinados a melhor gerir a comunidade de proprietários, segundo as diversas destinações de cada um dos setores das unidades autônomas em edificações mistas; b) a incorporação de um conjunto de edificações por fases projetadas no tempo, com a respectiva reserva de frações ideais do terreno; e c) o registro de uma incorporação imobiliária mesmo diante da existência de título protestado contra a incorporadora, desde que a dívida não compromettesse a efetivação da incorporação; dentre outras novas concepções destinadas a dotar as incorporações imobiliárias de contemporaneidade.

Passado este primeiro tempo, Ageu se converteu em um exímio consultor de empreendimentos imobiliários, com firme embasamento de Engenharia e Direito, oportunizando que possa continuar ensinando às novas gerações de

empreendedores e profissionais como corretamente se faz e deve ser feita uma incorporação imobiliária. Para tanto, ministra palestras, aulas e teve a capacidade de escrever ***O que é a Incorporação Imobiliária***.

O presente livro é um verdadeiro manual acerca das incorporações imobiliárias, destinado a um universo de pessoas que lidam com o tema na atualidade. Acertadamente, o manual se afasta do excesso de *juridiquês*, tão comum naqueles que não têm a afinidade e o trato com determinado tema jurídico. Ao contrário, como é desejável ao bom conhecedor da matéria, Ageu se vale da linguagem simples e direta, compreensível a todos. Destinada ao *homem médio*, na mais pura definição jurídica, a publicação é sempre complementada com gráficos e quadros facilitadores da visualização. Por um lado, para aqueles que se iniciam no estudo, a obra demonstra ser uma segura abordagem dos incontáveis temas acerca das incorporações. E, por outro, é importante livro de referência – ou *livro de cabeceira* – para os já iniciados na matéria.

Nos dez capítulos da obra, Ageu consegue praticamente esgotar toda a temática sobre as incorporações imobiliárias, tendo como ponto de partida o início do século XX, com a edição do Código Civil de Clovis Beviláqua em 1916, passando pela Lei nº 4.591/1964 – idealizada por Caio Mário da Silva Pereira – e que se constitui o principal alicerce jurídico das modernas incorporações imobiliárias em nosso País. Constrói o conteúdo até chegar aos nossos dias com a multipropriedade, o patrimônio de afetação, as modernas pessoas jurídicas especialmente destinadas à atividade de incorporar, bem como as diversas qualificações dos condomínios: vertical, horizontal (que na sabedoria popular passou a ser chamado de *condomínio deitado*) e mistos, dentre outras tantas matérias. Tudo permeado por importantes aspectos de comercialização e vendas pelos incorporadores, estabelecendo que a atividade de incorporação vai para além do Direito e da Engenharia, abarcando, exemplificativamente, áreas tais como da publicidade, de vendas e de financiamento. No todo, o autor demonstra quão complexa é a atividade que, para se efetivar, necessita de uma significativa gama de diversificados profissionais.

Pois bem. Que sirvam estas primeiras palavras de apresentação para, também e, principalmente, desejar ao autor os nossos votos de pleno sucesso com a presente obra. E, como não poderia deixar de ser, com o profundo agradecimento do hoje não tão jovem professor de Direito de Propriedade da UnB, por tudo que pudemos em conjunto aprender, no decorrer destas mais de três décadas de convivência.

Brasília, maio de 2025.

Frederico Henrique Viegas de Lima

Professor Titular de Direito Privado da Universidade de Brasília (UnB)

¹ Rábulas eram pessoas que detinham conhecimento jurídico, embora não formados em Direito. Categoria existente desde o Império até aproximadamente 1930: “*Os rábulas eram, em suma, indivíduos sem diploma que atuavam judicialmente como advogados. Eles eram provisionados, isto é, autorizados a atuar em juízo, tal como egressos das academias nacionais ou estrangeiras. A equiparação com os bacharéis não é exagerada, pois ao menos no Brasil oitocentista, não é fácil distinguir um rábula de um advogado nas fontes primárias*” (Cf. PIMENTEL, Daniel Cavalcanti).

APRESENTAÇÃO

Ao longo da minha carreira profissional, escrevi alguns textos. Havia prometido a mim mesmo não mais escrever. A razão? Colocar o pensamento de forma organizada no papel consome muita energia. E isola o escritor do convívio da família e dos amigos.

Na vida, me deparei com dois tipos de ideias. A primeira é aquela que você mesmo pega, e pode até descartar, no início ou durante o caminho. Nesse caso, você é o agente e tem o domínio da escolha. A segunda é aquela que pega você, como um vírus que ataca seu corpo. Dessa forma, a ideia é o próprio agente dominante que não lhe dá chance de escolha. O tratamento? Se pôr a trabalhar para concretizá-la é a única maneira de recobrar a paz interior, pois esse tipo de ideia não o deixa em paz enquanto você não a desenvolve.

A paz, no caso, vem mesclada com o sentimento de utilidade, sem que essa afirmação traga qualquer avaliação de mérito quanto ao texto, a qual deixo para o soberano leitor.

O livro ***O Que é Incorporação Imobiliária*** aborda o tema no seu conjunto, contemplando fragmentos da Engenharia, do Direito, da Arquitetura, da Economia, do *Marketing*, da Contabilidade e da História.

É notória a invasão de áreas do saber que transcende meu diploma de engenheiro civil, porém, intencional, e prova ser possível e até impe-

rativo que se enfrentem desafios para a ampliação do conhecimento em outros campos.

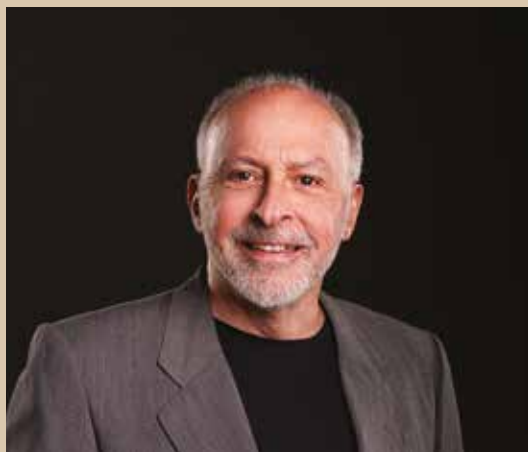
Ao nascer, rompemos a fase de concepção e passamos a contemplar o mundo. Analogamente, o gerente, tomado aqui como aquele que move as engrenagens de qualquer processo, criativo ou operacional, ao receber seu título, nasce para a profissão, rompe a fase de formação instrucional. É desejável que ele comece a focar em sua ascensão profissional, representada pelos degraus da escada que o futuro lhe apresenta, libertando-se dos limites geralmente estabelecidos pela graduação.

A partir das boas técnicas de comunicação, procurei construir um texto: (i) conceitual e multidisciplinar; (ii) recheado de imagens, dados numéricos, ordem cronológica de fatos e citações etimológicas, para facilitar a compreensão; (iii) amplo, em certos aspectos, explicado pela vivência de mais de 51 anos no mercado; e (iv) reflexivo, pois trata-se de atividade complexa.

O livro, por questões didáticas, foi dividido em dez capítulos e pretende ser um convite e um grito de chamamento para a expansão do conhecimento, que reforcem o desempenho profissional.

Espero que valha a pena lê-lo e estudá-lo. Se não o for, pelo menos meus pensamentos e conceitos foram aperfeiçoados e expostos à crítica, o que já é uma oportunidade para continuar meu aprendizado.

Ageu Ramos



Ageu Ramos é engenheiro civil, formado pela Faculdade de Tecnologia da Universidade de Brasília (UnB) em 1973.

Na Encol S/A, construtora que atuou em todas as regiões no Brasil, entre 1970 e 1997, construiu 1.900.000 m², durante 25 anos de trabalho, ocupando diversas funções, de estagiário a diretor de produto e de empreendimentos; e coordenou o Comitê de Projetos e Especificações (COMPE), totalizando 1.350.000 m² em projetos analisados.

Autor dos livros *Produtividade na Construção Habitacional – Uma abordagem conceitual*; *Comunicação eficaz – Anotações de uma pesquisa*; *Incorporação Imobiliária – Roteiro para avaliação de projetos*; *Eficiência e Eficácia – Uma abordagem conceitual e histórica*; *Vivências – Educacionais e gerenciais*; e *O que é incorporação imobiliária*.

Escreveu textos sobre administração do tempo, estudo de viabilidade econômica e financeira para empreendimentos de base imobiliária, *marketing* de relacionamento com clientes, orçamentos, negociação, liderança e metodologia de análise e de solução de problemas.

Integrou diversas missões de pesquisa nos mercados imobiliários dos Estados Unidos, Canadá, Europa e China. No Japão, participou do curso de Qualidade Total, ministrado pela União dos Cientistas e Engenheiros Japoneses (JUSE).

Atualmente, pela Polepar Desenvolvimento Urbano, é consultor em empreendimentos imobiliários para edifícios residenciais, comerciais, *shoppings*, hotéis, hospitais e loteamentos, e atua, ainda, em estratégia empresarial, finanças corporativas e gestão. Pela Ediurb - Estudos das Edificações e do Urbanismo, é coordenador de produção, divulgação e comercialização de conteúdos de ensino profissional, na forma de livros e vídeos.

O livro é notável por sua profundidade e abrangência. Com abordagem simples e didática, torna-se obra essencial para os profissionais que queiram compreender os complexos processos envolvidos no negócio da Incorporação Imobiliária.

Murillo Allevato, engenheiro civil, Superintendente Geral da Ademi-RJ.

O autor harmonizou conhecimentos teóricos e práticos, ao apresentar a definição de Incorporação Imobiliária, de forma ampla, compreensível e útil para os profissionais do mercado imobiliário.

Carlos Emery Cade, engenheiro civil, Presidente do Sindicato da Construção Civil do Estado do Paraná.

Ageu Ramos, com a larga experiência no mercado imobiliário, expandiu brilhantemente as palavras que formam a definição jurídica e multifacetada de Incorporação Imobiliária, permitindo o claro entendimento pelos arquitetos e outros atores do ramo imobiliário.

Carlos Eduardo Estrela, arquiteto, Sócio proprietário do escritório Estrela Arquitetura.