

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

**INCORPORAÇÕES E INDIVIDUAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE
UNIDADES EM CONDOMÍNIO: DESCRIÇÃO DO ROTEIRO
E ESTUDO EXPLORATÓRIO DAS DIFICULDADES DO
PROCESSO NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Cláudio Morel Tutikian

Porto Alegre
outubro 2004

CLÁUDIO MOREL TUTIKIAN

**INCORPORAÇÕES E INDIVIDUAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE
UNIDADES EM CONDOMÍNIO: DESCRIÇÃO DO ROTEIRO
E ESTUDO EXPLORATÓRIO DAS DIFICULDADES DO
PROCESSO NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Mestrado
Profissionalizante 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
outubro 2004

T966i

Tutikian, Cláudio Morel

Incorporações e individualizações imobiliárias de unidades em condomínio: descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos Cartórios de Registro de Imóveis / Cláudio Morel Tutikian. – 2004.

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. Dr^a. Carin Maria Schmitt

1. Construção civil. 2. Incorporação imobiliária. 3. Condomínio.
I. Schmitt, Carin Maria, orient. II. Título.

CDU-69(043)

CLÁUDIO MOREL TUTIKIAN

**INCORPORAÇÕES E INDIVIDUAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE
UNIDADES EM CONDOMÍNIO: DESCRIÇÃO DO ROTEIRO
E ESTUDO EXPLORATÓRIO DAS DIFICULDADES DO
PROCESSO NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

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

Porto Alegre, janeiro de 2006

Profa. Carin Maria Schmitt
Dra. pelo PPGA / UFRGS
Orientadora

Profa. Helena Beatriz B. Cybis
Coordenadora do PPGE/UFRGS

BANCA EXAMINADORA

Prof. Marco Aurélio Stumpf Gonzalez (UNISINOS)
Dr. pela UFRGS

Prof. Luiz Fernando Mahlmann Heineck (UFSC)
Dr. pela Universidade de Leeds / UK

Prof. Oscar Fernando Osório Balarine
Dr. pela UFSC

Dedico este trabalho a minha orientadora Profa. Carin Maria Schmitt pela tolerância e compreensão, tendo renunciado, muitas vezes, a agradáveis momentos de convívio com seus familiares para orientar o seu desenvolvimento.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Curso de Mestrado Profissionalizante da Escola de Engenharia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, por proporcionar-me estudos e aprendizado que possibilitaram minha atualização.

Agradeço à Prof.a Dra. Carin Maria Schmitt, orientadora deste trabalho pela motivação e ajuda profissional que facilitou o desenvolvimento deste trabalho.

Agradeço a minha colega Adriana de Oliveira Santos pelo auxílio e troca de idéias durante o desenrolar deste trabalho.

Agradeço ao meu filho e colega Bernardo Fonseca Tutikian pela colaboração profissional para o aperfeiçoamento deste trabalho.

RESUMO

TUTIKIAN, C. M. **Incorporações Imobiliárias e Individuações de Unidades em Condomínio:** descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos Cartórios de Registro de Imóveis. 2004. 128 f. Trabalho de Conclusão (Mestrado em Engenharia) – Curso de Mestrado Profissionalizante, Escola de Engenharia, UFRGS, Porto Alegre, 2006.

Diante da exigüidade do espaço físico disponível e da insegurança da habitação em unidades isoladas, principalmente nos grandes centros desenvolvidos, tornou-se uma opção e rotina o viver em condomínio, seja ele horizontal, vertical ou ambos com propriedade compartilhada. Apesar de ser utilizado desde a Antigüidade, somente, a partir de dezembro de 1964 foi publicada uma legislação brasileira adequada para disciplinar a atividade, através da Lei 4.591 (BRASIL, 1964). Existem diversas formas para executar uma edificação em condomínio, entretanto, os recursos da maioria provêm de alienação em planta para entrega futura, caracterizando-se pela legislação como **incorporação imobiliária**. Neste caso, por exigência da Lei, seu memorial é desenvolvido segundo regras normalizadas, devendo ser arquivado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis antes do início da alienação. Nos demais casos, quando é caracterizado o condomínio e não haja a alienação das unidades antes da lavratura do habite-se, deverão as unidades autônomas ser individuadas, para constituição do condomínio especial que estabelece a propriedade privada e compartilhada, também arquivadas e registradas. A descrição do processo e as dificuldades para execução destes procedimentos de registro é o tema do trabalho. Apesar do procedimento datar de dezembro de 1964, persistem, até os dias de hoje, dificuldades, prejudicando além dos profissionais que atuam na área, os empreendedores, o erário público, consumidores e a sociedade em geral. Existem ações administrativas com origem no CREA/RS, SINDUSCON/RS, e individuais sendo algumas via judicial que alcançaram êxito para eliminar, ou minimizar os problemas, já tendo sido implementadas, porém insuficientes, e com pouca abrangência para o setor como um todo. O trabalho procurou caracterizar o processo e a identificação dos vários problemas enfrentados, salientando as soluções adotadas e como foram obtidas.

Palavras chave: condomínio, alienação, incorporação imobiliária, individuação imobiliária, memorial.

ABSTRACT

TUTIKIAN, C. M. **Incorporações Imobiliárias e Individuações de Unidades em Condomínio:** descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos Cartórios de Registro de Imóveis. 2004. 128 f. Trabalho de Conclusão (Mestrado em Engenharia) – Curso de Mestrado Profissionalizante, Escola de Engenharia, UFRGS, Porto Alegre.2006.

Due to the small space and the insecurity of living outside in joint ownership, mainly in urban centers, nowadays it has been more usual to live in horizontal and vertical buildings, both with shared properties. Although this construction system has been using for a long time, only from December, 1964, the Brazilian Legislation was passed in order to rule this kind of activity through the 4.591 Law (BRASIL, 1964). There are many different ways to build in a shared property system, although most of the resources come from sales of the units during the project period and are to be delivered in a future period of time. This system has been called **real estate incorporation**. In this case, due to law requirements, its record is developed through rules having to be filled and registered in the Real Estate Register Office, before starting the sales. In some other situations, when the construction system is characterized as a shared property system but there are no sales before the endorsement of the certificate of occupancy, the individuation of the units must also be filled and registered. This paper describes the process and the difficulties in registering this kind of system. Although the law which rules these procedures dates from December 1964, there have still been some difficulties in dealing with it, which damage not only professionals who work in this area, as well as entrepreneurs, public finances, consumers and the society as a whole. There are individual lawsuits and the ones that come from CREA/RS and SINDUSCON/RS, which have been successful in restraining and minimizing its continuation and which have already been implemented, but up to now they have not been enough to mobilize the whole sector. This paper tries to characterize and identify some of the problems faced during the process and highlight the solutions as well as how they were obtained.

Key-words: shared properties, sales, real estate incorporation, real estate individuation, record.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: vistorias realizadas na cidade de Porto Alegre ano 2003	22
Figura 2: fluxograma da pesquisa	26
Figura 3: habitação em Petra (Jordânia)	28
Figura 4: insulas romanas	29
Figura 5: vistorias liberadas em Porto Alegre no ano 2003	36
Figura 6: ocorrência de indução do Oficial Registrador para modificar o procedimento	95
Figura 7: ocorrência de solução de problemas em cartórios distintos	95
Figura 8: ocorrência da obtenção de registro de acessório aos apartamentos mesmo não sendo contíguos	96
Figura 9: ocorrência de processo judicial para solucionar impasse entre incorporador e cartório	97
Figura 10: ocorrência de sucesso dos incorporadores que buscaram solução para problemas com os cartórios via judicial	97
Figura 11: ocorrência da utilização de decisão judicial favorável ao incorporador junto a outro cartório, quando o problema levado ao Judiciário se repetiu	98
Figura 12: ocorrência de profissionais habilitados (engenheiros civis ou arquitetos) desenvolvendo tarefas relativas a este tipo de processo nos cartórios	98
Figura 13: ocorrência da obtenção de registro rapidamente	99
Figura 14: ocorrência de exigências descabidas que prolongam o prazo de obtenção de registro	100

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 METODOLOGIA DE PESQUISA	24
2.1 PRESSUPOSTOS	24
2.2 OBJETIVOS	24
2.2.1 Principal	24
2.2.2 Secundário	25
2.3 DELIMITAÇÕES	25
2.4 DELINEAMENTO	25
2.4.1 Pesquisa bibliográfica	25
2.4.2 Pesquisa documental	26
2.4.3 Estudo exploratório	27
2.4.4 Análise de dados e informações	27
3 HISTÓRICO	28
3.1 OS PRIMEIROS CASOS	28
3.2 O SURGIMENTO DA LEGISLAÇÃO	30
3.3 A EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO NO BRASIL	31
4 CONDOMÍNIO	35
4.1 EDIFICAÇÕES OU CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES	36
4.2 NÚMERO DE PAVIMENTOS	37
4.3 A NECESSIDADE DE ISOLAMENTO DAS UNIDADES	37
4.4 A IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA	38
4.5 FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	39
4.5.1 Aspectos gerais	40
4.5.2 Alteração da fração ideal	45
4.5.2.1 A dupla finalidade da fração ideal	46
4.5.2.2 A alienação de parte da fração ideal	48
4.5.2.3 A alienação de parte da fração ideal por venda de área privativa	49
4.5.2.4 Outras possibilidades de alteração da fração ideal	50
4.6 NORMAS TÉCNICAS	52
4.6.1 Histórico	52
4.6.2 A NBR 12721 – criação e funções	54

4.7 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	56
4.7.1 Origem	56
4.7.2 Formação	58
4.7.3 A forma, o conteúdo e o registro da convenção de condomínio	59
4.7.4 Retificações e alterações.....	60
5 INCORPORAÇÕES E OU INDIVIDUAÇÕES IMOBILIÁRIAS	61
5.1 ASPECTOS GERAIS	61
5.2 CARACTERÍSTICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	64
5.3 UNIDADES EM CONDOMÍNIO	65
5.4 O INSTRUMENTO E O PROCESSO PARA REGISTRO	66
5.4.1 A identificação das partes	66
5.4.2 A descrição do terreno	67
5.4.3 A necessidade de unificação de terreno	67
5.4.4 A filiação registral	68
5.4.5 A descrição sucinta do empreendimento	68
5.4.6 A descrição das unidades autônomas	68
5.4.7 As áreas de uso comum	69
5.4.8 A declaração a respeito da garagem	69
5.4.9 O fecho do documento	69
5.5 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	70
5.5.1 Rol de documentos	70
5.5.1.1 Título de propriedade do documento	71
5.5.1.2 Certidões negativas de impostos	72
5.5.1.3 Histórico vintenário do imóvel	72
5.5.1.4 Projetos de execução aprovados	73
5.5.1.5 Cálculo das áreas de edificação	73
5.5.1.6 Especificação dos materiais a serem usados na obra projetada	74
5.5.1.7 Avaliação do custo global e da unidade	74
5.5.1.8 Discriminação das frações ideais	75
5.5.1.9 Minuta da convenção de condomínio	76
5.5.1.10 Aquisição do terreno mediante troca por área construída	76
5.5.1.11 Procuração por instrumento público	77
5.5.1.12 Declaração do prazo de carência	78
5.5.1.13 Atestado de idoneidade financeira	79

5.5.1.14 Declaração sobre a guarda de veículos	79
5.5.2 Trâmite registral	79
5.5.2.1 Início do condomínio	79
5.5.2.2 Conclusão do condomínio	81
5.5.2.3 Averbação e registro	82
5.6 O INCORPORADOR	84
5.6.1 Perfil	84
5.6.2 Infrações civis e criminais	87
5.7 LANÇAMENTO DA INCORPORAÇÃO	88
5.7.1 Publicação	88
5.7.2 Cuidados do consumidor	89
6 LEVANTAMENTO E ANÁLISE DE DADOS	92
6.1 LEVANTAMENTO NAS EMPRESAS SUBSETOR EDIFICAÇÕES	92
6.1.1 Empresas pesquisadas	92
6.1.2 Questionário enviado às empresas	93
6.1.3 Avaliação do retorno dos questionários	93
6.1.4 Resultados da aplicação do questionário	94
6.1.5 Entrevistas	100
6.1.6 As dificuldades de registro e as soluções possíveis	107
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	117
REFERÊNCIAS	122
APÊNDICE A	127

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, desde meados do século passado, em virtude dos altos preços e pouca disponibilidade de terrenos e, nos últimos anos, em função da insegurança, tornou-se comum a habitação coletiva em **condomínios**. Desta forma, nos grandes centros urbanos, os imóveis unifamiliares tendem a desaparecer, dando lugar a edificações de uso coletivo, para uso residencial ou não. Somente a partir de dezembro de 1964 é que foi editada legislação para disciplinar a atividade de disponibilizar condomínios especiais aos usuários: Lei 4.591, sancionada em 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964).

Frente a esta realidade, destaca-se, no mercado imobiliário, a execução de obras sob o regime de **incorporação imobiliária**. A Lei (BRASIL, 1964) diz que: é uma “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção para a alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. Tratar de assunto relativo à produção imobiliária no Brasil sempre traz a pauta o problema do déficit habitacional, ainda que incorporação imobiliária não subentenda exclusivamente produção de imóveis para uso habitacional. Portanto, é importante conhecer informações que retratem a realidade do setor habitacional no Brasil no início do século XXI. Dentro do conceito mais amplo das necessidades habitacionais, um estudo da Fundação João Pinheiro (2001, p. 1) indica a necessidade de aproximadamente 7 milhões de moradias.

Desta forma, a preocupação com o sub-setor de edificações é relevante, já que esse setor é um dos meios para a diminuição do problema habitacional. Assim, frente a grande incidência de construções de unidades habitacionais, que configuram condomínios, dificuldades para o cumprimento de contratos sob o regime de incorporação imobiliária ou, simplesmente na ocasião da individualização da edificação executado sob outro regime¹, representam um problema para o setor e todos os interessados neste processo.

Este trabalho objetiva destacar as dificuldades daqueles que se dedicam a este fim, apesar da existência de legislação específica e da importância sócio-econômica da atividade. Os

1 Todas as edificações que têm sua utilização sob o regime condominial deverão individualizar as partes de uso comum e de uso privativo

procedimentos, para que se constitua o condomínio, estão definidos passo a passo pela Lei 4.591 (BRASIL, 1964). Entretanto, para concretizá-los, é necessário efetivar o registro da incorporação imobiliária, para alienação das unidades para entrega futura. Os incorporadores têm encontrado dificuldades no Cartório de Registro de Imóveis, algumas vezes, pelo excessivo zelo do Oficial Registrador, que faz exigências rigorosas, trazendo obstáculos difíceis de superar, mesmo sendo este registro de grande valia para a proteção da sociedade. Assim embaraça as partes envolvidas, principalmente as pessoas de baixa renda que não têm condições de contratar profissionais, como engenheiros civis e arquitetos, para superar as dificuldades, ou, caso necessário, advogados para judicialmente buscar o cumprimento das disposições legais.

De nada adianta que políticos, assim como todos os governantes tenham como fundamental preocupação a questão da carência de moradia, em especial, para a casta mais pobre da sociedade, se os responsáveis por empresas, que podem realizar tais obras, encontram dificuldades no processo, ocasionando-lhes atrasos e prejuízos. Isto acarreta o afastamento da atividade ou meios que possam garantir seus lucros frente a esses entraves, impossibilitando oferecer ao adquirente um imóvel a preços menores que o de mercado. Estabelecida a dificuldade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, todos procuram solucionar o problema específico, normalmente de difícil resolução. Como, na maioria dos casos, não ocorre o registro e a divulgação do tipo de problema enfrentado pelo empreendedor, a solução encontrada e a forma de sua operacionalização não tornam-se públicas.

Em síntese, a incorporação imobiliária é um tema de fundamental importância. Somente, pode-se alienar imóveis antes de serem iniciadas as atividades, ou durante seu andamento, se o registro da incorporação já tiver sido efetuado no Cartório de Registro de Imóveis. Segundo Fiúza (1999, p. 514), a venda das unidades autônomas só pode ter início após os procedimentos notariais de registro. Caso não exista ainda esse registro, o incorporador estará incorrendo em infração penal contra a economia popular. Os adquirentes dessas unidades estarão sujeitas a não verem a conclusão de seus imóveis e caso o recebam, não terão o título de propriedade, o que dificultaria uma posterior venda ou garantia de outro negócio. Dessa forma, é necessário aprimorar o processo de registro, com o intuito de atrair mais investimentos de pessoas e empresas para o setor habitacional do país.

Por se tratar de uma atividade que visa, além da satisfação dos clientes, o lucro para manutenção dos participantes deste setor da economia, fica clara a necessidade de agilidade, pois se houver atraso irá prejudicar as partes envolvidas, principalmente quem produz e o consumidor final, pois haverá o retardamento do negócio e, possivelmente inviabilizará a comercialização do produto a um preço mais acessível. Além disso, estão envolvidos capitais de alto vulto e profissionais de diversas especialidades, sendo necessário remuneração. Ao primeiro, na forma de atualização monetária e juros e, aos profissionais, através de salários ou contratações temporárias remuneradas. Talvez seja possível que esta situação colabore para insolvência das empresas do ramo, pois nos dias atuais, observa-se construções inacabadas, cujas incorporadoras faliram ou simplesmente fecharam as portas, deixando seus credores, funcionários e clientes sem qualquer expectativa de receber o que lhes é devido. É claro que muitas vezes, as empresas iniciam um empreendimento sem ter a noção exata dos gastos, da responsabilidade civil e criminal que arcarão se ocorrer qualquer problema.

Desta forma, tanto para as empresas incorporadoras, como para os adquirentes dessas unidades, as quais ainda não concluídas ou talvez nem ao menos iniciadas, a forma de minimizar essa situação, é que seja garantido o registro da incorporação imobiliária. Ocorre que a existência do registro possibilita que os participantes conheçam, através dos documentos arquivados, parte da situação econômica e técnica dessa determinada empresa, podendo optar ou não pela compra do imóvel, fundamentada em dados concretos. Evidentemente, para um conhecimento maior da incorporadora, conveniente seria, uma análise de seu balanço, assim como, uma pesquisa no seu quadro técnico e, principalmente, junto aos usuários de edificações já concluídas e entregues.

Entretanto, devido aos inúmeros requisitos apresentados na Lei 4.591 (BRASIL, 1964), entraves burocráticos do oficial registrador do Cartório de Registro de Imóveis, e, também, pela falta de conhecimento de como realizar o procedimento da incorporação e ou individualização, é que algumas incorporadoras simplesmente deixam ou postergam a efetuação desse registro. Por vezes, sem ele iniciam suas transações, mesmo incorrendo em infração penal. Assim sendo, o maior prejudicado será sempre o consumidor, pois ele irá pagar pela unidade e não terá qualquer garantia de seu recebimento. Caso lhe seja dada a posse do imóvel, dificilmente conseguirá a transferência da propriedade para o seu nome, pois essa continuará a não possuir o registro das unidades e, conseqüentemente, não será individualizada.

Constata-se que a incorporação imobiliária registrada possibilita a alienação de unidades autônomas e submete a propriedade a um regime de condomínio especial, pois dentro dela coexiste a parte privativa de cada unidade com a área de uso comum, que pertence a totalidade dos condôminos proprietários. Segundo Pereira (1970, p. 135), se estabelece um condomínio ou co-propriedade, no seu sentido tradicional, 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. Importante salientar que os condôminos têm direitos e deveres reciprocamente e poderão, em especial, gravar com hipoteca, por exemplo, sua quota-parte, mesmo sendo coisa indivisível, porém se a garantia objetivar a totalidade da edificação, deverá ter anuência dos demais. Todos os condôminos têm igualmente a propriedade da coisa por inteiro, sendo assegurada a cada um deles uma cota ou uma fração ideal (FIÚZA, 1999, p. 504). Cabe, ainda, salientar a diferenciação conceitual entre sociedade e condomínio (ou comunhão): sociedade é ato jurídico; por sua vez, condomínio é direito real, que duas ou mais pessoas têm sobre um mesmo bem. Não tem personalidade jurídica (FIÚZA, 1999, p. 339).

Em vista do exposto, todas as atividades pertinentes à incorporação imobiliária devem ser realizadas de forma ágil, para ser bem sucedida, tanto para o empreendedor como para os adquirentes, importante salientar que a agilidade nesse processo, entre tantos outros processos que se fazem necessárias, evita prejuízos financeiros e sociais. Além disso, o profissional, que gerencia esse processo, investe toda sua capacidade e conhecimento para concluí-lo com êxito e, não raro, se vê frustrado em seu objetivo.

Sabe-se que os profissionais habilitados em Engenharia Civil e Arquitetura não têm como única preocupação a atividade de projeto e execução de obras, no caso das incorporações imobiliárias. Seu envolvimento é mais amplo, pois são, também, eles os responsáveis pelo preenchimento de diversos documentos, especialmente os quadros da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), os quais irão possibilitar a individuação com o surgimento legal das unidades e a estimativa de seus custos. Não raro, determinados Cartórios, extrapolam suas funções, interferindo na elaboração destes quadros. Isto cria constrangimento ao seu autor pois a elaboração deve ser executada com conhecimento, zelo, técnica e principalmente objetivo. Pode-se exemplificar isto através do Quadro II, pois o registro da incorporação ou individuação imobiliária depende da forma como as áreas foram ali indicadas, provocando um engessamento no seu registro.

Ocorre que, quando o preenchimento dos quadros é incompleto ou impreciso, apesar de sua flexibilização², não representará a imagem da edificação e, certamente, causará prejuízos a alguém, já que as áreas a serem utilizadas em todas transações, bem como o pagamento de tributos, não serão corretos e perdurarão por toda vida útil do imóvel. Os quadros devem ser providos de todas informações, após minuciosa e criteriosa análise dos documentos do projeto e da concepção das primeiras regras de convivência no condomínio (minuta da convenção de condomínio). Eles têm por objetivo prestar as informações técnicas das unidades e empreendimento e no aspecto da área real total da unidade que a partir de então será arquivada no Cartório de Registro de Imóveis. Esta é utilizada em todas transações imobiliárias, como aquela que estima o custo da obra, assim como as outras informações complementares.

Considerando a atividade imobiliária um ativo de qualidade, seu objetivo, além de dar proteção ao capital, é realizar lucros para garantir sua sustentabilidade. Para maximizar o sucesso da operação, seu gerenciador não permite que se cometam erros, equívocos ou imprecisões. Assim sendo, é conveniente que o autor destes quadros acompanhe o processo do projeto desde o início quando ele poderá, de acordo com o objetivo mercadológico do empreendimento, adequar a sua confecção de acordo com a sua versatilidade³. Por exemplo, na análise da área privativa de uso comum de divisão não proporcional, na qual determinadas unidades, quando da ocasião da mensuração global, podem ter suas áreas majoradas ou minimizadas, tendo reflexo significativo quando da existência de área sub-rogada ou quando houver limitações para contratação de financiamentos. Mas pode haver entendimento do Oficial Registrador para que este tipo de área não seja assim registrada. Apesar das dificuldades encontradas para o registro do acessório vinculado à unidade principal, devido à sua descontinuidade física, deve-se analisar esta possibilidade em face da redução dos custos dos atos registrares e, também, devido às características atuais de determinados projetos, principalmente de shoppings, aeroportos ou rodoviárias, por exemplo, nos quais existe a ocupação de área de uso comum, considerada não adensável, para uso privativo, batizadas de **ilhas**, em locais estratégicos destes empreendimentos.

² Obtêm-se através dos quadros I e II da NBR 12721, analisando a possibilidade da criação de diversos tipos de áreas de uso comum de divisão não proporcional sempre que existir mais de um tipo de unidade autônoma proporcionando a maximização ou minimização de determinadas áreas conforme objetivos propostos pelo projeto.

³ É a oportunidade de flexibilizar.

Com uma análise mais teórica pode-se, de acordo com a característica e finalidade das unidades, criar inúmeros tipos de área de uso comum de divisão não proporcional e calculá-las academicamente com a fórmula matemática das combinações. Nos álbuns imobiliários, percebe-se que, na realidade, determinadas incorporações ou individualizações imobiliárias não representam a edificação devido a inexistência dos quadros da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). Evidentemente, não se encontrou a causa real desta situação, mas percebeu-se, devido a procedimentos repetitivos, que existiam muitos casos de submissão ao conferente, que extrapolava suas funções interferindo, no processo que deveria ser de responsabilidade única do engenheiro civil ou arquiteto. Acredita-se que esta subordinação se deva, por exemplo, a comodidade ou desconhecimento da verdadeira natureza ou rotina do ato. Adota-se o papel de subserviência com o objetivo e obrigação de cumprir a etapa. Claro fica que, face às circunstâncias, existem muitos absurdos arquivados no álbum imobiliário, visto o registro da incorporação ou individualização imobiliária estar imobilizado pelos quadros da Norma e, estes, muitas vezes, não são precisos.

Em pesquisa realizada junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, na ocasião, em que juntamente com o CREA/RS era questionada a maneira de operar de parte dos Oficiais Registradores, em relação a negativa de registrar a obra pela incoincidência de áreas determinadas pelos quadros da NBR 12.721 com as do habite-se, conforme legislação de cada Prefeitura Municipal e de quitação com Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), foi constatada a lastimável realidade que respeitável quantidade de quadros da Norma eram incompletos ou preenchidos indevidamente. É muito provável que esta situação ainda continue, apesar de provocar prejuízos aos envolvidos.

Para a quitação do INSS da obra e, também, o recolhimento dos impostos federais relativo ao ganho de capital que estão ligados ao custo da obra, os mesmos, inicialmente, são calculados com o auxílio dos quadros da NBR 12.721. Em ambos os casos, é possível a adequação à realidade desde que se possua uma contabilidade fiel e atualizada. Entretanto, no caso da área real total que será arquivada no registro de imóveis e determinará as áreas quando do surgimento da matrícula, é praticamente irreversível, pois no caso de querer modificá-la deverá haver anuência unânime de todos envolvidos, sendo que as possíveis alterações nas frações ideal provocará modificações e como estas são estendidas ao terreno, haverá alteração no patrimônio destes e, caso haja diminuição de propriedade, provavelmente não ocorrerá esta concordância. Esta área será utilizada em toda vida útil do imóvel, inclusive no pagamento do

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que é um percentual das transações de compra e venda, cotejado com o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior deles, que via de regra é avaliado, dentre outros critérios, como variável importante a área; essa situação ocorre igualmente na ocasião do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Portanto, se não for calculado corretamente essa área, o proprietário ou o Erário será prejudicado, o que não deve ser o objetivo do profissional. Também, normalmente, para o rateio de despesas e receitas do condomínio, utiliza-se muitas vezes o critério da fração ideal que é consequência da proporcionalidade das áreas. Se as mesmas não estiverem corretas, irão prejudicar ou favorecer determinado condômino quando for usado este modo de rateio. Deve-se, portanto, no preenchimento dos quadros da Norma, observar todos espaços e custos para proporcionar que o memorial de incorporação ou individualização imobiliária seja adequado ao empreendimento.

Deverá haver o domínio pleno do assunto, para preencher este vazio na atividade, que atualmente além dos engenheiros civis e arquitetos é ocupada por outros setores que consolidaram procedimentos práticos sem embasamento teórico-científico. Não é compreensível que pessoas leigas no assunto, situem e localizem unidades nos memoriais de incorporação ou individualização imobiliária, que deveriam ter assinatura e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de um profissional responsável.

Como exemplo recente, cita-se um condomínio localizado na rua D. Pedro II n° 1165, em Porto Alegre, no qual ocorreu desapropriação de parte do terreno para alargamento da via pública. Foi definido o valor total da indenização para ser rateado entre as unidades de acordo com a fração ideal de cada condômino, mas o valor esgotou-se quando do rateio entre duas e três unidades, pois os valores das áreas atribuídas a cada unidade e ao prédio como um todo não eram compatíveis: o somatório das frações ideais do terreno era superior a um. Outro problema sério e grave, diz respeito às garagens, que, de acordo com muitos autores, são a origem de muitas cizânias em condomínios. Costa (2001) em seu artigo:

Reconhecidas como fonte de boa parte dos conflitos em condomínio por unidades autônomas, as garagens são submetidas a uma infinidade de conceitos que vão desde o simples direito de estacionamento regulado pela convenção de condomínio, à perfeita individualização de unidade autônoma, com matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis [...] as vagas de estacionamento possuem tratamento diverso, de acordo com suas características de divisão [...].

Esses tratamentos diversos citados por Costa (2001) são:

- a) unidade privativa: neste caso, aparecem relacionadas nas colunas de **área privativa**, com enumeração própria (ex.: box 10) e receberão no Cartório de Registro de Imóveis uma matrícula própria, podendo ser negociadas independentemente de unidades residenciais;
- b) unidade vinculada: são relacionadas nas **áreas de uso comum de divisão não proporcional**, vinculadas às unidades que pertencem, sem enumeração própria, com identificação idêntica à unidade residencial à qual estão vinculadas (ex. box apto 201);
- c) unidade de uso comum: são relacionadas sem qualquer identificação, incluídas nas **áreas de uso comum de divisão proporcional**. Normalmente em edifícios com manobristas e em situações onde o poder público municipal permite aprovação de projeto com espaço de estacionamento sem vagas demarcadas.

É digno de registro que as vagas descobertas e demarcadas no terreno são também origem de impugnações por parte de diversos Oficiais Registradores. A garagem, portanto, deverá ser classificada, após análise criteriosa, antes da elaboração dos quadros da Norma, objetivo do incorporador e após a interpretação do Oficial Registrador. Existem muitos cartórios que não admitem o acessório vinculado a unidade principal se ele não for contíguo à unidade. Outros não admitem a garagem em terreno descoberto, seja como acessório ou unidade autônoma, sobrando exclusivamente o uso por convenção. O armário, que é ligado ao acessório da unidade principal, depende mais ainda da interpretação do Registrador. Normalmente, o problema se dá na época do requerimento do registro da incorporação ou individuação imobiliária que é associado aos quadros I e II da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). Estes não podem ser simplesmente preenchidos, devem representar fielmente a edificação. Devem ser executados criteriosamente com zelo e conhecimento do profissional habilitado, para não provocar desavenças e ou prejuízos às partes envolvidas.

Assim determinados cartórios extrapolam suas funções interferindo na confecção destes quadros, principalmente no cálculo das áreas de uso comum de divisão não proporcional, aonde podem ser caracterizados os acessórios da unidade, como vagas de garagem, armários, utilização de áreas restritas a uma ou mais unidades, como, também, a caracterização da garagem em terreno descoberto. Apesar de incorporadores já terem recorrido ao Judiciário

para solução deste problema, determinados cartórios persistem em impugnar, por este motivo, o registro.

Isto repercute no condomínio e seus condôminos, não expressando seguramente como é o direito de uso das áreas na edificação. É digno de registro, que os órgãos competentes os quais exigem a apresentação destas áreas são, além dos Cartórios de Registro de Imóveis, as Prefeituras Municipais. Nas Prefeituras, encontram-se quadros técnicos profissionais qualificados, mas habitualmente respeitam o profissional que responde pelos cálculos e não interferem, mas nos Cartórios, além de não possuírem profissionais habilitados, com frequência, exigências desnecessárias são apresentadas. A consequência é que muitas vezes existem registros inadequados, pois contrariam a legislação pertinente, sem que haja questionamento de ninguém.

O registro da incorporação imobiliária é ato complexo, que exige do registrador um exame acurado com conhecimento amplo, em diversas áreas, para uma análise de toda documentação (MEZZARI, 1996, p. 107). Na sociedade atual, há diversos tipos de empreendimentos que resultam em condomínios, sendo construídos e colocados à venda. De um lado estão os condomínios luxuosos, nos quais os compradores são pessoas em geral esclarecidas, que têm condições de verificar a situação da construtora e analisar a viabilidade da edificação, podendo avaliar se estão ou não sendo prejudicados. Essas pessoas têm, se necessário, condições financeiras de contratar profissionais habilitados para o seu assessoramento nas mais variadas áreas. Na outra extremidade, estão os empreendimentos para as pessoas de baixa renda, a chamada habitação popular, nos quais em geral os compradores na maior parte dos casos, não têm capacidade de perceber se estão fazendo um bom ou mau negócio. Somase a isto, o fato de que não possuem recursos para a contratação de profissionais, para defender seus direitos. Por isso, e, principalmente para essas pessoas, é que o registro da incorporação imobiliária é importante, pois fica arquivado, através de certidões e negativas, a situação da empresa, seja boa ou ruim.

Diante do exposto, constata-se as dificuldades que têm aqueles que se dedicam à construção de edificações multifamiliares, quando desejam alienar e necessitam registrar a incorporação ou, simplesmente, para individualização final. O adiamento do registro atinge todas as partes envolvidas, além de não possibilitar o encerramento do processo ao executor, impede a regularização do imóvel, não permitindo sua escrituração e prejudica sua entrega ao usuário.

Isto leva a ônus financeiro e moral aos responsáveis pelo empreendimento e, também, para aquele que aguarda ansiosamente sua unidade. Financeiramente, acarreta em juros ou falta de rentabilidade ao capital investido e, moralmente, pois mesmo que o registro tenha sido executado dentro da legislação, existindo o entrave cartorial para aquele que desconhece o processo, culpa imediatamente ao responsável. Assim, o usuário que aguarda sua unidade terá de se contentar com um bem que de fato existe, mas de direito não e continuar morando aonde está, até a completa regularização de seu novo imóvel.

Da mesma forma, os profissionais envolvidos, muitas vezes, frente ao impasse, submetem-se a alterarem erroneamente seu trabalho profissional com o objetivo de encontrar uma saída que encerre o processo. Mesmo agindo desta forma, o prazo supera o previsto para que o Cartório complemente seu trabalho. Conforme levantamento realizado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (SINDUSCON/RS), publicado na Circular 03/02 emitida no dia 29 de janeiro de 2002, dificuldades enfrentadas pelos associados junto a determinado Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre, referem-se, em especial, aos itens abaixo (SINDUSCON/RS, 2002):

- a) impugnações parciais de registro de incorporação e individuação de empreendimento, resultando em sensível alongamento nos prazos para registrar os mesmos, cuja ocorrência média é de quatro meses;
- b) exigência documental que transcende àquela necessária para o registro de incorporações e individuações;
- c) exigência de minuciosidade extrema nas descrições das unidades dos empreendimentos, utilizando por vezes, de caráter subjetivo para impugnar as mesmas, criando assim dificuldades enormes para o trâmite dos registros de individuação e incorporação;
- d) atendimento público externo deficiente.

Corroborando a necessidade da agilidade no processo devido ao grande número de incorporações imobiliárias, o SINDUSCON/RS através da Comissão da Indústria Imobiliária (CII) realiza o Censo de Imóveis novos para conhecer a realidade da produção e do mercado em Porto Alegre. Este levantamento é realizado desde 1998.

Os objetivos deste Censo são os de conhecer de forma atualizada e consistente o mercado e a produção de imóveis novos, bem como a distribuição espacial dos novos empreendimentos

imobiliários. São levantados os preços de oferta e as disponibilidades de imóveis novos na Capital, considerando-se os tipos de unidades, fontes de recursos para construção e estágio das obras em comercialização. A pesquisa abrange todas informações obtidas de obras residenciais e comerciais com unidades em oferta para venda. A construção, quanto ao estágio no qual se encontra, é classificado em planta, em obra e concluído. Quanto aos recursos utilizados, indica se são provenientes do sistema financeiro, de auto financiamento, se é obra a preço de custo ou os recursos são derivados de outras fontes. O referencial estatístico compreende anúncios classificados de jornais, revistas especializadas, propaganda impressa pelas empresas, cadastro das empresas SINDUSCON/RS e em imobiliárias que ofertaram imóveis novos no período de levantamento. A data de referência do censo ao qual referem-se as informações neste trabalho foi publicado em maio de 2003. Foram constatados 395 empreendimentos de 204 empresas com o total de oferta para venda de 5.177 unidades. Digno de registro, é que 79,91% das empresas possuem dois empreendimentos e 16 delas (7,84%) concentram 42,16 % da oferta assim constituídas (SINDUSCON/RS, 2003):

- a) 3.635 apartamentos (70,22 %);
- b) 974 casas (18,81 %);
- c) 173 apartamentos de cobertura (3,34 %);
- d) 276 imóveis comerciais (5,33 %);
- e) 16 lofts (0,31 %);
- f) 20 outros (0,39 %).

No ano de 2003 foram liberadas para uso 1.163.823,77 metros quadrados de construções conforme quadro 1 da figura 1 (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2003).

MÊS	HABITAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (m²)	HABITAÇÃO RESIDENCIAL COLETIVA (m²)	COMÉRCIO E SERVIÇOS (m²)	OUTROS (m²)	TOTAL (m²)
1	17646,91	30512,32	16622,45	3611,67	68393,35
2	14525,13	36150,5	8540,65	180,02	59396,3
3	10723,53	37130,82	63913,35	0	111767,7
4	13681,38	30222,24	18964,53	0	62868,15
5	14368,26	60976,14	23436,53	1564,02	100344,95
6	23118,37	43602,11	13459,7	0	80180,18
7	20738,95	76343,38	19440,720	0	116523,05
8	17337,31	40173,74	81390,44	330,18	139231,67
9	24865,71	50314,76	63134,86	0	138315,33
10	27672,49	69158,57	16968,63	0	113799,69
11	22191,5	57515,25	23010,71	832	103549,46
12	25681,02	25128,43	18397,81	246,68	69453,94
TOTAL	232550,56	557228,26	367280,38	6764,57	1.163.823,77

Figura 1: vistorias realizadas na cidade de Porto Alegre no período de 01/01/2003 a 31/12/2003
(PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2003)

As incorporadoras, que conhecem e têm prática no processo, assessoradas por profissionais competentes das áreas de Engenharia, Arquitetura e Direito, só conseguem concluir o processo em prazo relativamente longo, o que caracteriza o problema. Assim, de forma muito mais árdua, aqueles que constroem eventualmente e, da mesma forma, geram empregos diretos e indiretos para uma ampla gama de profissionais, são atingidos pelas exigências para registro da incorporação de tal forma que muitas vezes se sentem desencorajados de novamente realizar tais empreendimentos. Na Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV), da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, em correspondência recebida do profissional⁴ da Supervisão de Edificações e Controle, relatou que lá também ocorrem reflexos destes problemas, pois, muitas vezes, as Cartas de Habitação emitidas não são aceitas pelos Cartórios ou são solicitadas certidões, para complementação de dados. Além disto, para o douto professor que ensina este procedimento para seu aluno nos cursos de graduação ou pós-graduação, terá dificuldades, pois apesar de existir literatura adequada, não raro a mesma não é seguida na prática pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

⁴ Arquiteta que tem o cargo de assistente técnica da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV) da Prefeitura Municipal de Porto Alegre em informação prestada por correspondência em 12 de fevereiro de 2004.

Assim, esta pesquisa procura verificar a abrangência do problema de registro de incorporações ou processos de individualização junto aos Cartórios de Registros de Imóveis no estado do Rio Grande do Sul, principalmente na sua capital, a cidade de Porto Alegre. Além disto faz levantamento bibliográfico através de questionário e entrevistas para relatar a realidade sob os aspectos legais e da prática do dia-a-dia.

2 METODOLOGIA DE PESQUISA

Neste capítulo é apresentada a metodologia de pesquisa utilizada para desenvolvimento deste trabalho.

2.1 PRESSUPOSTOS

É pressuposto desta pesquisa que a legislação vigente referente a atividade de incorporação imobiliária e que rege os edifícios em condomínio é considerada adequada para o funcionamento das edificações com esta característica e para a prática profissional deste tipo de contrato para obras de edificação.

2.2 OBJETIVOS

Os objetivos deste trabalho estão classificados em principal e secundário, sendo apresentados nos próximos itens.

2.2.1 Objetivo principal

O objetivo principal deste trabalho é a identificação das dificuldades enfrentados pelos profissionais de Engenharia Civil e Arquitetura, para encaminhar e efetivamente registrar uma incorporação imobiliária ou realizar a individuação de unidades em condomínio junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, salientando soluções adotadas e em que instâncias estas foram alcançadas, sugerindo uma forma de desfecho.

2.2.2 Objetivos secundários

Os objetivos secundários deste trabalho são:

- a) detalhamento da legislação brasileira sobre condomínios e a atividade de incorporação imobiliária;
- b) apresentação das conseqüências dos problemas de não registro no momento devido para a empresa e seus clientes;
- c) caracterização dos intervenientes no processo e as instâncias para buscar a solução de problemas identificados.

2.3 DELIMITAÇÕES

As empresas consultadas sobre os problemas discutidos neste trabalho são as associadas ao SINDUSCON/RS e pesquisada as dificuldades de registro somente na visão do incorporador.

2.4 DELINEAMENTO

O desenho da pesquisa apresenta uma idéia global do encaminhamento da pesquisa e está apresentado na figura 2. Cada uma das etapas será detalhada nos itens seguintes.

2.4.1 Pesquisa bibliográfica

A pesquisa bibliográfica permitiu que fossem estudados autores que caracterizam o processo de incorporação imobiliária, ou seja, o atual estado relativo aos métodos que são empregados no registro de incorporações imobiliárias e da individualização de unidades. Foi realizada durante todo o desenvolvimento do trabalho, com o intuito de obter informações em resposta ao problema proposto.

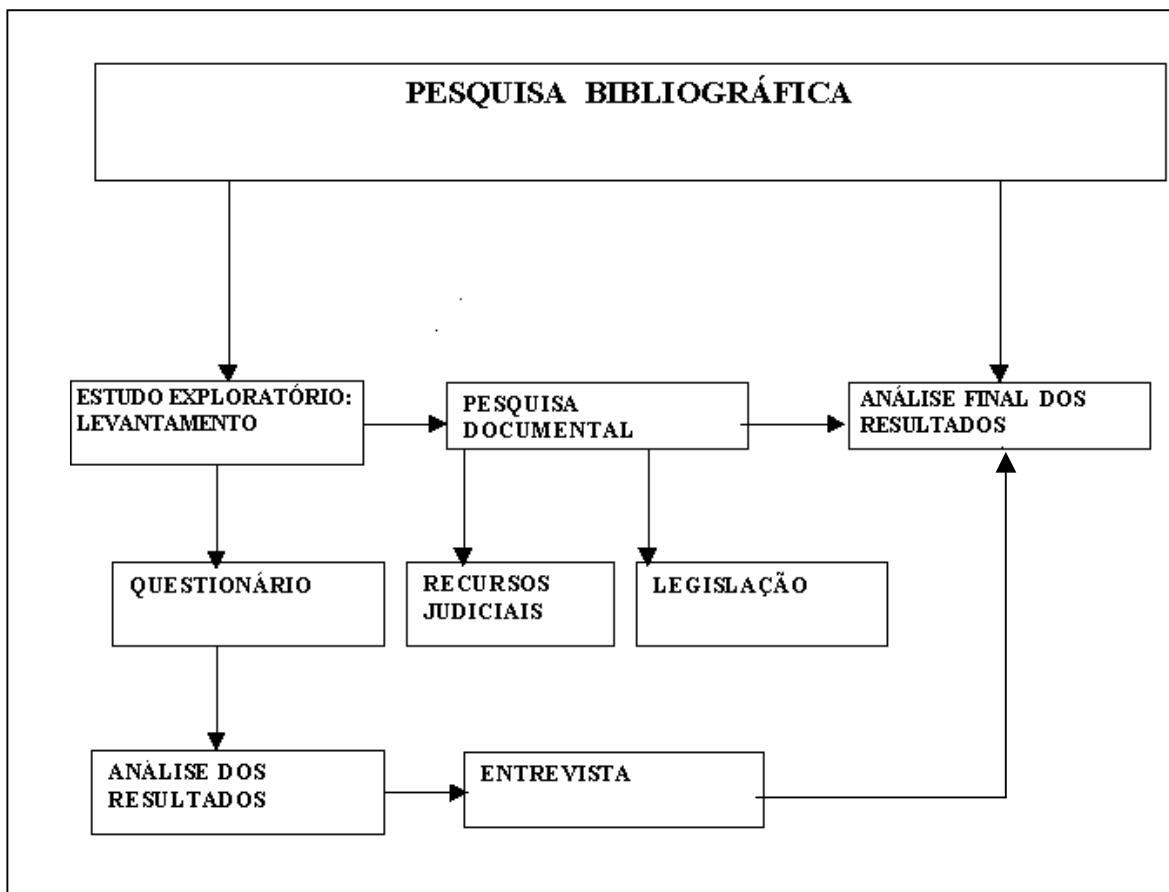


Figura 2: desenho da pesquisa

2.4.2 Pesquisa documental

Realizou-se levantamento, tanto da legislação pertinente e vigente, bem como de normas e documentos que forneçam diretrizes para o registro da incorporação imobiliária. Sempre que necessário, principalmente para ilustrar situações específicas, analisou-se e documentou-se as situações questionadas pelos responsáveis pelo processo.

2.4.3 Estudo exploratório

O trabalho usou como principal fonte de informações o estudo exploratório realizado através de levantamento com o uso de questionário. A finalidade deste questionário foi a de verificar o grau e a intensidade das dificuldades das incorporadoras em concluir o processo. Foram escolhidas para responder a essas questões as empresas associadas ao SINDUSCON/RS, por se tratar da grande maioria das organizações do mercado e por apresentarem-se como um conjunto que engloba organizações de porte variado. O questionário aplicado está no apêndice A.

Uma vez analisadas as respostas ao questionário, selecionou-se para a etapa de entrevistas as empresas que encontraram dificuldades junto ao Cartório de Registros de Imóveis para registro de suas incorporações e que as superaram. É de grande relevância para o trabalho a identificação de meios utilizados para resolver tais problemas e as soluções adotadas. Ao longo do trabalho, outros intervenientes diretos no processo ou na busca de soluções para a sua simplificação foram entrevistados.

2.4.4 Análise de dados e informações

Os dados coletados nas etapas acima descritas foram avaliados e ordenados para descrição dos principais problemas e soluções registrados.

3 HISTÓRICO

3.1.OS PRIMEIROS CASOS

Existem notícias de um delineamento do instituto da propriedade horizontal já a partir da Antigüidade. Há mesmo quem vá buscar estas origens na pré-história e veja na superposição de cavernas escavadas no monólito, a legítima raiz da propriedade condominial (MAXIMILIANO, 1950 apud MEZZARI, 1996, p. 100). Perduram até os dias atuais monumentos daquelas eras, dos quais Petra, na Jordânia (figura 3), é certamente um exemplo pujante e comovente. Constata-se perfeitamente a edificação em mais de um nível e as divisões múltiplas e também superpostas.

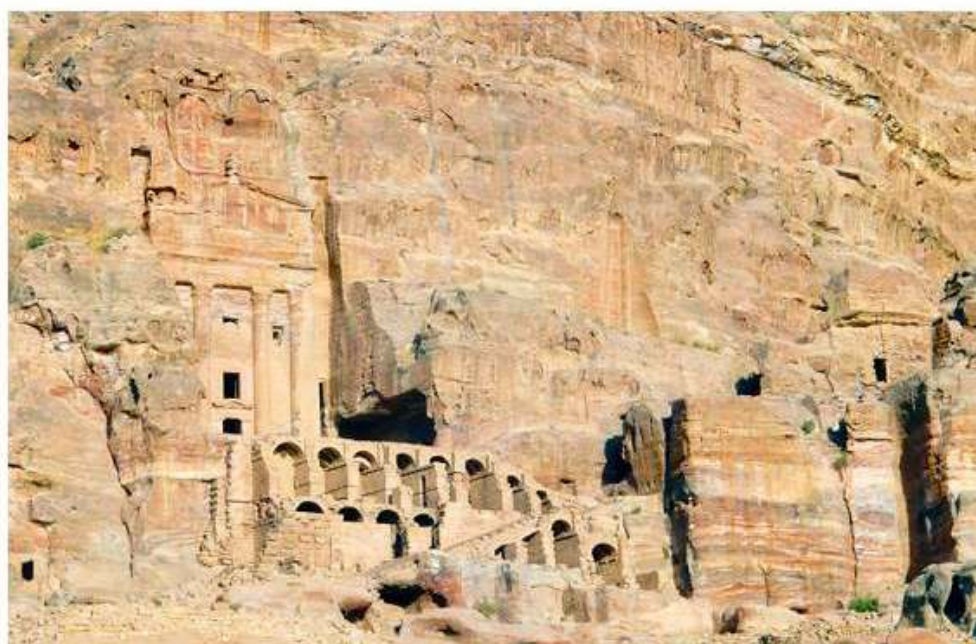


Figura 3: habitação em Petra / Jordânia (PETRA, [199-])

Já entre os povos da Antigüidade existem informações do uso corrente de habitações em planos horizontais superpostos. Desta forma, não se pode ignorar que a edificação de uso multifamiliar surgiu como engenho humano toda vez que o espaço físico se tornou exíguo,

circunstância de sucesso amiúde especialmente se for lembrado que a maioria das cidades eram amuralhadas, o que delimitava em espaço restrito e sem possibilidades de acréscimos horizontais. Segundo Maximiliano (1950, p. 100):

De fato, na Caldéia, a divisão horizontal formando diversas propriedades surgiu com as primeiras casa de vários andares, e o uso de tijolos secados ao sol. Dali o costume espalhou-se pelo Oriente. Praticava-se em Babilônia cerca de dois mil e quinhentos antes da era cristã, a divisão da propriedade no sentido horizontal, usança que dali passou para o Egito e Palestina.

Novas informações do uso de construções divididas em planos horizontais foram observadas nas insulas dos romanos (figura 4), habitações plebéias noticiadas por Tácito ao descrever o incêndio de Roma ao tempo de Nero (PEREIRA, 1977, p. 168). Serpa Lopes (1938, p. 220), a sua vez, refere-se à larga utilização deste sistema de propriedade coletiva também na Idade Média, especialmente na Itália.



Figura 4: insulas romanas (ROMA, [199-])

No período da Idade Moderna, na segunda metade do século XVII, encontram-se referências históricas de que houve um grande incremento no uso das habitações horizontalmente divididas, especialmente em cidades francesas e, mais tarde, na Espanha e Inglaterra (MAXIMILIANO, 1959, p. 102). O certo é que a todo exame, o fracionamento em andares

distintos remonta a tempos imemoriais e encontrou embasamento principalmente nos usos e costumes dos povos, a par de escassa e difusa legislação. É importante ressaltar que enorme aversão foi devotada à propriedade horizontal ao longo dos séculos, mais pela alma purista dos doutrinadores, que resistiram longamente a aceitar a irregularidade deste instituto, do que propriamente a dificuldades de ordem prática.

3.2.O SURGIMENTO DE LEGISLAÇÃO

O final da I Guerra Mundial gerou na Europa uma situação nova, pois os bombardeios sistemáticos destruíram zonas centrais de grandes cidades, houve aumento de população pelo êxodo rural em busca de maior segurança, condições de trabalho e lazer. A construção de vilas para atender a esta nova demanda, no fenômeno do alargamento horizontal das cidades, criou para o poder público o problema do custo elevado para estender a estas novas zonas periféricas e infra-estrutura urbana (MEZZARI, 1996, p. 16).

Neste ambiente, o surgimento de grandes edifícios, de mais de 10 andares, ocorreu de maneira natural e auspiciosa. Resolvia a questão habitacional e não gerava novas áreas urbanas. Os governos se viram frente à necessidade de disciplinarem legislativamente as complexas relações jurídicas daí decorrentes. Assim, Pardal (1986, p. 69), indica que políticos, economistas e legisladores iniciaram uma forte corrente a favor da propriedade por andares, por toda a parte. São exemplos disto as seguintes leis criadas em vários países e aqui ordenadas cronologicamente (PARDAL, 1986, p. 69):

- a) Hungria em 1924;
- b) Bélgica em 1924: serviu, com as necessárias adaptações, de modelo em outros países;
- c) Romênia em 1927;
- d) Brasil em 1928: pequenas alterações foram introduzidas em 1943 e 1948; alteração marcante acontece somente em 1964;
- e) Suécia em 1931 e em 1942;
- f) Itália em 1934;

- g) Polônia em 1934: completada e substituída em 1961;
- h) Bulgária em 1935;
- i) Chile em 1937;
- j) França em 1938: posteriormente em 1965.

Sobre isto, Pereira (2001, p. 65-66) também indica que por toda parte e dentro de um período relativamente curto, a ponto de autorizar a afirmativa de uma ação simultânea, os legisladores de vários países repensaram a noção da divisão da coisa imóvel e cuidaram de regulamentá-la. Na Bélgica, a lei de 1924 modificou o Código Civil, no que diz respeito à co-propriedade comum. Na Itália, legislação de 1934 e 1935 disciplinou em termos modernos as relações entre condôminos, sobre casas, e o novo Código Civil, determinou os princípios do condomínio nos edifícios. Na Espanha, o artigo 396 do Código foi modificado pela lei de 1939, que ofereceu nova regulamentação à comunhão de bens, no tocante a propriedade dos diferentes andares de um edifício. Na Argentina, a lei de 1948 detidamente tratou da propriedade horizontal. O Chile o fez em 1937, o Uruguai em 1946. Em Portugal, o Decreto Lei nº 40.333, de 14 de outubro de 1955, regulou minuciosamente o condomínio de edifícios, enquanto que a Venezuela em 1957 (PEREIRA, 2001, p. 66). Este autor ainda salienta que os códigos mais modernos não deixaram de tratar do assunto. Além do italiano já mencionado, o mexicano de 1928 (artigo 951) alude à divisão por planos horizontais, o do Japão, parágrafo 208, fala na co-propriedade das partes comuns de edifícios. Já o Código Civil da China, de 1929/31, regulando a co-propriedade, não se refere explicitamente à divisão horizontal. O novo Código Civil da Grécia, de 1946, instituiu a co-propriedade necessária das partes de imóvel dividido em andares. O código português de 1966 disciplina a propriedade horizontal no artigo 1.141.

3.3. A EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO NO BRASIL

Dentro deste quadro, é inegável o caráter precursor da legislação brasileira, data de 1928, muito embora não se esteja autorizado a considerá-la como fonte inspiradora das demais. Em verdade, a iniciativa de regulamentação deste instituto, generalizada em nível mundial a partir do final da I Grande Guerra, parece decorrer mais do amadurecimento da propriedade horizontal como fato social e econômico inegável do que propriamente da criação doutrinária

ou jurisprudencial de algum país em especial. Com a aplicação da legislação portuguesa no período colonial e pela recepção desta em termos de império até a edição do Código Civil em 1916, vigeu no Brasil uma única e conhecida norma a dispor sobre condomínio em planos horizontais, decorrentes das Ordenações Filipinas, da qual a primeira edição data de 1603, e que no Livro I, título. 68, parágrafo 34 previa (redação da edição de 1870, repetindo-se a divergência – sôtão-sotam) (MEZZARI, 1996, p. 18):

E se uma casa for de dous senhores, de maneira que de um delles seja sôtão e de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo o sobrado, fazer janella sobre o portal, daquelle cujo for o sotam, ou logea, nem outro edificio algum.

Portugal não fugiu da ordem geral das coisas atinentes a este instituto: regravava de forma simples apenas um dos múltiplos aspectos que decorriam da propriedade em condomínio especial. Não a regulava como instituto. Como também não o fazia o Código Napoleônico e, de resto, todos os textos codificados da época. O Brasil seguia o mesmo caminho e nem mesmo o Código Civil de 1916 conteve sequer uma norma a respeito (CHALHUB, 1984, p. 37).

É de 25 de junho de 1928, o primeiro texto legal a vigorar no país a respeito de condomínio especial, o Decreto nº 5.481 que dispôs sobre “a alienação parcial de edificios de mais de cinco andares”, e já continha da propriedade por apartamentos, mais abrangente do que a de propriedade por planos horizontais propriamente dita. Limitava, no seu artigo 1º, a incidência legal à existência de “edifícios de mais de cinco andares [...] sob forma de apartamentos isolados entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças”. A edição desta Lei não foi fácil, assim, mesmo que se façam ressalvas às próprias restrições da lei, que exigia que o prédio tivesse mais de cinco pavimentos e que cada apartamento tivesse pelo menos três peças, é de se louvar tal legislação. Cumpre, ainda, salientar que a Lei não previa a figura da incorporação, a legitimar a negociação de unidade futura, no que coube aos doutrinadores estabelecer as possibilidades de alienação ou hipoteca, tomando por base exclusivamente a fração ideal de cada comunheiro no terreno. Limitavam-se estas faculdades, no entanto, à existência de um condomínio comum⁵ sobre o terreno, vez que a aplicação da lei somente se admitia após a edificação estar concluída (MEZZARI, 1996, p. 19).

⁵ Condomínio comum: aquela propriedade que pertence a mais de um proprietário (PEREIRA, 2001, p.76).

Outrossim, sem qualquer pretensão de esgotar a análise deste texto legal, importante assinalar que não era legalmente prevista a existência da Convenção do Condomínio, cuja celebração o cotidiano já havia imposto como fundamental ao regulamento da vida do condomínio. Tanto é que vale lembrar, no dizer de Lopes (1938, p. 252), que “essa convenção não pode figurar no Cartório de Registro de Imóveis, pois não há dispositivo legal que o justifique”.

Pequenas alterações foram introduzidas pelo Decreto-Lei n° 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, e pela Lei n° 285 de 5 de junho de 1948, como a redução da exigência objetiva do artigo 1° do Decreto n° 5.481, passando de cinco para três o número de pavimentos do prédio para que sobre ele pudesse instituir o condomínio especial⁶. Esta foi a situação vigente até 1964, quando o Congresso Nacional aprovou a Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regula até nossos dias a matéria relativa a condomínios especiais e incorporações imobiliárias (BRASIL, 1964).

Portanto, a primeira legislação que disciplinou a matéria foi o Decreto 5.481 (BRASIL, 1928), porém apenas deu alguns traços, já que no Código Civil Brasileiro – Lei 3.071 (BRASIL, 1916) – nada se tratou acerca do tema. Esse decreto, base da incorporação, teve alterações pelo decreto-lei 5.234 (BRASIL, 1943) e pela Lei 285 (BRASIL, 1948). Mas, finalmente, em 1964 veio a lei dos condomínios e das incorporações imobiliárias para regulamentar acerca do tema pela Lei Federal 4.591 (BRASIL, 1964), a qual teve algumas alterações pela Lei 4.864 (BRASIL, 1965a) e pelo Decreto 55.815 (BRASIL, 1965b).

É digno de registro, que existem duas outras leis que não influem diretamente com a incorporação imobiliária, mas que são de suma importância para o processo e que devem ser do conhecimento do incorporador, são as Leis 6.015 (BRASIL, 1973), a chamada Lei dos Registros Públicos e a Lei 8.078 (BRASIL, 1990), conhecida como Código de Defesa do Consumidor.

Assim, resumidamente a legislação editada até hoje sobre a matéria foi:

- a) Decreto n° 5.481, de 25 de junho de 1928: dispõe sobre alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares;

⁶ Condomínio especial: trata-se de um instituto novo como consequência da Lei 4.591/64 que estabelece a idéia de **propriedade**, mas com a idéia de **condomínio**: isto é, com partes em comum (PEREIRA, 2001, p.92).

- b) Lei n° 2.757, de 23 de abril de 1956: dispõe sobre a situação dos empregados, porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais;
- c) Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964: dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- d) Decreto n° 55.815, de 8 de março de 1965: estabelece normas para a escrituração dos registros criados pela Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964;
- e) Lei n° 4.728, de 14 de julho de 1965: disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;
- f) Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965: cria medidas de estímulo à Indústria da Construção Civil;
- g) Projeto de Código Civil de 1965: do condomínio nos edifícios de apartamentos;
- f) Projeto de Código de Obrigações de 1965: responsabilidades na incorporação;
- g) Projeto de Código Civil enviado ao Congresso em 1975: da incorporação ou condomínio edilício;
- h) Lei n° 6.709, de 31 de outubro de 1979: altera a redação do artigo 17 da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- i) Lei n° 7.182, de 27 de março de 1984: dá nova redação ao parágrafo único do artigo 4 da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964;
- j) Lei n° 7.433, de 18 de dezembro de 1985: dispõe sobre requisitos para lavratura de escrituras públicas, e de outras providências;
- l) Projeto de Lei do Senado n° 545, de 1999: acrescenta alínea q ao art. 32 da Lei 4.591/64 (anexo A);
- m) Medida Provisória 2.221 de 4 de setembro de 2001: instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, que estão no apêndice (anexo B);
- n) Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002: institui o Código Civil.

Em suma, sempre que o incorporador for efetivar a incorporação e colocar a venda as unidades deve ater-se, principalmente, as Leis 4.591 (BRASIL, 1964), 6.015 (BRASIL, 1973), 8.078 (BRASIL, 1990) e 10.406 (BRASIL, 2002), em assim agindo, evitará uma série de eventuais futuros problemas.

4 CONDOMÍNIO

A utilização da habitação coletiva foi uma solução criada pelo raciocínio humano toda vez que o espaço físico tornou-se por algum motivo exíguo ou caro, e também enfocando a segurança que desde a Antigüidade suas cidades para dificultarem invasões eram protegidas com muros delimitando os espaços horizontais (MEZZARI, 1996, p. 15). Esta tendência vem aumentando nos últimos tempos, principalmente nos grandes centros urbanos e nos locais industrializados, aonde a migração para obtenção de trabalho é uma realidade, tornando o espaço limitado. Como exemplo, a cidade de Porto Alegre, no ano de 2003 liberou 789.778,82m² de edificação residencial, sendo 70,55% para habitação coletiva e 29,45% para habitação unifamiliar. Considerando todos tipos de unidades liberadas, constata-se pela figura 5 que o índice de habitação unifamiliar se reduz para 19,98 % do global.

A complexidade das relações decorrentes do agrupamento humano que se limita a um mesmo prédio, colocando lado a lado pessoas de etnias, formação religiosa, cultura e padrões de comportamento tão diversos, fez com se buscasse disciplinar a edificação e as relações interpessoais, através de legislação que teve origem em 1928. Segundo Pereira (2001, p. 69), a Lei 4.591/64 indica que este regime pode ser instituído, indistintamente, sobre uma ou mais edificações, sem limitação quanto ao número de pavimentos, quanto ao uso da unidade ou à quantidade, de peças que cada unidade autônoma terá. Isto representou avanço em relação a legislação até ali vigente, para a qual somente se poderia dar o tratamento de propriedade horizontal quando a edificação fosse uma, com dois ou mais pavimentos e desde que cada unidade autônoma tivesse ao menos três peças e destinadas a escritórios ou residências particulares.



Figura 5: Metragem quadrada global de vistorias liberadas no ano de 2003 pelo tipo de atividade

Assim, no sistema atual, basta que existam unidades isoladas entre si, em coexistência com partes destinadas ao uso e propriedade comuns, para que se esteja perante o condomínio especial. O artigo 1º desta Lei traça o campo de abrangências deste instituto e pela sua importância, analisa-se, ainda que de forma breve, os seus diversos dispositivos.

4.1 EDIFICAÇÕES OU CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

A Lei 4.591/64 abrange edificações ou conjuntos de edificações, pelo qual, nitidamente, se pode inferir que não se faz distinção entre os empreendimentos constituídos de um único bloco arquitetônico, daqueles onde coexistam vários blocos. Na verdade, ela ainda vai mais longe: também casa térreas ou assobradadas, construções isoladas que constituem, cada uma delas, uma unidade de propriedade, podem igualmente ser objetos do regime da propriedade horizontal (MEZZARI, 1996, p. 27).

É importante comentar que esta legislação não se preocupou com a questão do tipo de material empregado nestas edificações. Quanto a isto, Pereira (1977, p. 113) afirma que “a

natureza do material de construção, não deve atingir o problema jurídico da propriedade horizontal”.

4.2 NÚMERO DE PAVIMENTOS

Na legislação anterior, usando de um critério cujas razões não estão noticiadas pelos estudiosos da matéria, limitou a incidência do regime da propriedade horizontal apenas aos edifícios com mais de cinco andares (BRASIL, 1928), sendo esta restrição mantida no Decreto Lei nº 5.234 (BRASIL, 1943), mas com a redução desta exigência para três ou mais pavimentos. Embora o avanço dos dois textos legais citados, tais restrições não eram compreendidas, e a razão lógica dos fatos culminou pela abrangência atual (MEZZARI, 1996, p. 28).

O número de pavimentos da edificação ou conjunto de edificações não é mais fator relevante no trato da questão. Hoje, o regime da propriedade horizontal por unidades autônomas se aplica a qualquer edificação, independentemente da quantidade de planos horizontais ou verticais: Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

4.3 A NECESSIDADE DE ISOLAMENTO DAS UNIDADES

A necessidade de isolamento das unidades é exigência de ordem material. Sendo de extrema importância na delimitação do campo de abrangências do condomínio. É necessário que cada unidade do empreendimento esteja isolada das demais partes destinadas ao uso comum por paredes e portas, de tal sorte que se obtenha a exata medida de privacidade que se exige nestes casos. É bem verdade que existem áreas destinadas ao uso comum às quais, por sua própria natureza, deve-se propiciar o livre acesso a todos os proprietários de unidades autônomas, mesmo que muitas vezes estejam também delimitadas.

Embora não expressamente previsto na lei, muito provavelmente a única exceção à obrigatoriedade do isolamento das unidades, encontra-se nas vagas de garagem. Independente de como forem caracterizadas as vagas destinadas à guarda de veículos, por direito ou propriedade, não parece necessário que sejam isoladas por paredes, embora seja perfeitamente

factível a edificação destas divisórias. Pela própria natureza, a vaga de garagem não necessita da mesma privacidade que se exige para as demais unidades autônomas. A regra, porém, e com esta única exceção, é de que cada unidade deva ser física e materialmente isolada das demais. Assim sendo, parece impossível, por exemplo, que se institua condomínio sobre um salão, destinado a feiras ou vendas de produtos, onde cada um tenha um espaço delimitado para seu uso próprio e nele possa colocar seus balcões e tapumes (MEZZARI, 1996, p. 29).

A Lei não impôs limitação para as possibilidades de uso que se venha a dar para as unidades autônomas. As regras de uso serão fixadas no nascedouro do empreendimento, quando da instituição do condomínio, ou serão determinadas pela convenção de condomínio, tendo sempre presente as regras municipais atinentes à matéria. Por exemplo, a ocupação mista num mesmo empreendimento é observada em muitas edificações, isto é, unidades residenciais coexistindo com unidades não residenciais, num sistema cuja maior ou menor harmonia decorre mais das pessoas e da administração do condomínio, do que propriamente da irregularidade de utilização (MEZZARI, 1996, p. 31). Vale lembrar, porém, que uma vez definido o uso permitido das unidades, qualquer alteração posterior dependerá de aprovação do poder público e da aceitação unânime de todos os condomínios.

4.4 A IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA

Desde a implantação deste regime jurídico no Brasil, cada unidade tem sua própria designação, como forma inicial e fundamental de distingui-la das demais. A Lei atual possibilita que tal designação se faça por identificação numérica, no que acompanhou a lei anterior, ou alfabética, no que inovou (BRASIL, 1964).

A identificação da unidade autônoma, no entanto, é formalizada de forma complementar com os outros elementos igualmente exigidos nesta Lei (BRASIL, 1964). Logo, a perfeita identificação de uma unidade deve ser feita por identificação dos seguintes elementos:

- a) designação numérica ou alfabética;
- b) localização por pavimento (por exemplo: 1º, 2º, 3º);
- c) situação dentro do pavimento (por exemplo: frente, fundos, meio);

- d) área privativa e a correspondente área de uso comum, sendo normalmente indicada a área total, que é o somatório das duas primeiras;
- e) fração ideal que lhe é correspondente, dispensada a descrição interna da unidade.

Raramente registradores exigem que qualquer imóvel que se pretenda individualizar, seja identificado também com suas confrontações externas, conforme a Lei 6.015 denominada de Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 1973). Por exemplo, Leandro (1985, p. 3) considera que a perfeita identificação passa também obrigatoriamente pela discriminação das confrontações. Entretanto Mezzari (1996, p. 32) afirma que inexistente uniformidade de procedimento nos Registros de Imóveis brasileiros, sendo no entanto, de maior número aqueles que não exigem tais características.

O que é observado é que, usualmente, na propriedade horizontal instituída sobre prédios de pequeno e médio porte, a perfeita identificação da unidade não exige a indicação de suas confrontações. Mas, há casos em que, dada a magnitude do prédio, com inúmeras economias num mesmo pavimento, somente mediante a indicação das confrontações é que se logrará atingir a individualização descritiva necessária. Fica aqui o registro de que atualmente a melhor orientação para a questão é a casuística, até mesmo pela falta de orientação objetiva sobre a matéria pois não existe uma diretriz por coordenadas de eixos ortogonais que utilizada proporcionaria exatidão, evitando palavreado de difícil compreensão. Entretanto deve ser analisado caso a caso.

4.5 FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO

A Lei 4.591 (BRASIL, 1964), define a ordem prática no dia-a-dia do condomínio. Ela regula os condôminos e faz corresponder a cada unidade autônoma uma **fração ideal do terreno e coisas comuns** (artigo 1º, parágrafo 2º). Esta fração normalmente é utilizada no rateio do custeio e também no caso de venda ou desapropriação. Aqui serão descritos os principais aspectos relativos a definição e aplicação da fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

4.5.1 Aspectos gerais

Num condomínio, é a partir da fração ideal que se:

- a) obterá a cota de participação dos comunheiros nas despesas do condomínio⁷;
- b) far-se-á o rateio do prêmio de seguro e, em caso de desapropriação ou destruição total do prédio, como se obterá o quantum de cada um dos condôminos.

A importância da fração ideal pode ser melhor avaliada na enumeração apresentada por Terra (1990, p. 1-3):

A participação no terreno e nas coisas comuns expressa-se em fração ideal, sendo que a cada unidade autônoma caberá como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (artigo 1º e 2º). [...] A quota parte ideal assume relevância em alguns aspectos da vida comunitária, a saber:

- (a) Modo de rateio das despesas comuns (art.12 §1º).
- (b) Contagem dos votos em assembleias, que serão proporcionais, em regra, às frações ideais do terreno e partes comuns (art.24, §3º).
- (c) Contagem dos votos para se considerar aprovada e obrigatória a Convenção de Condomínio, necessário, para tanto, que se reúna a assinatura de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais (artigo9º §2º).
- (d) Deliberação dos condôminos sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços da edificação (artigo14).
- (e) Deliberação sobre a demolição ou reconstrução do prédio, ou a sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos (artigo17).
- (f) Contagem dos votos em assembleias gerais dos contratantes da construção, proporcionalmente às respectivas frações ideais do terreno (artigo49,§ 4º).

[...] Intuitiva, e portanto, a importância da fixação da fração ideal de terreno e participação nas coisas comuns. [...] Sente-se sua influência desde a fase da construção, intensificada-se no período de utilização do condomínio e prossegue, se destruída a coisa.

A fração ideal, seguindo o princípio de que o principal é a unidade autônoma, constitui-se em acessório desta, de tal sorte que se pode afirmar que não existe fração ideal sem que exista a unidade que lhe é correspondente, mesmo se esta unidade esteja inconclusa ou até mesmo apenas projetada. O vínculo é indissolúvel e afasta qualquer possibilidade de existir

⁷ A Lei 4.591 (BRASIL, 1964), indica que, por unanimidade, podem ser alteradas as cotas obrigacionais, uma vez que é facultado ao grupo condominial estabelecer, por exemplo, que o rateio das despesas seja feito em partes iguais, e que não seja respeitada a proporcionalidade com a fração ideal.

proprietário de fração ideal que não seja correspondente a uma determinada unidade. Porque, se tal não ocorrer, não se está frente ao condomínio especial e sim ante o condomínio comum.

A fração ideal deve ser expressa de forma decimal ou ordinária. Estas formas de expressão contém, graficamente, toda a informação acerca do *quantum* representado pela fração ideal a se projetar no solo e nas coisas destinadas ao uso comum. As mais variadas formas são utilizadas para expressar a fração ideal das unidades, sendo a de uso mais corrente aquela que parte do número unitário para todo em si considerado e a reparte entre as unidades autônomas segundo o critério escolhido (MEZZARI, 1996, p. 33):

- a) fração decimal com base 1, por exemplo para cada unidade corresponde a fração ideal 0,125, onde a soma das frações de todas as unidades, evidentemente, totaliza 1;
- b) percentuais, muito especialmente utilizada nos pequenos condomínios. Assim, a fração ideal de uma unidade seria igual a 12,5%, ou utilizando a fração ordinária, 1/8.

Nos condomínios anteriores à Lei 4.591 (BRASIL, 1964), não havia a exigência de designação da fração ideal, por falta de previsão legal. Aliás, a conceituação da fração ideal foi de construção doutrinária. A forma mais utilizada nestes condomínios antigos, quando por razões de ordem prática consignavam a fração ideal, era o uso da fração ordinária com base na área construída, onde o dividendo era a área total da unidade e o divisor a área total do empreendimento. Segundo (MEZZARI, 1996, p. 34), razões sobram para que não se recomende o uso deste tipo de fração, pois a forma constitui uma fração complexa. Entretanto era facilmente calculada pelos engenheiros civis e arquitetos, e utilizada sem dificuldade pela sociedade. A cada unidade autônoma correspondia uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime de propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas (PEREIRA, 2001, p. 97) .

Para o cálculo da fração ideal, vários critérios poderão ser usados, redutíveis, contudo, a dois: o da área e o valor. Pelo Direito Brasileiro, o critério originariamente adotado era este último, uma vez que o Decreto-Lei 5.481 (BRASIL, 1928), ao referir-se à quota dos proprietários de apartamento, no custeio da conservação do edifício, alude explicitamente ao **valor de sua propriedade** (PEREIRA, 2001, p. 98). Mas é evidente que não há como considerar o valor da unidade após sua conclusão, pois cada proprietário terá a liberdade de decorá-lo de forma

particular. O que deve levar-se em conta é o valor da unidade, no momento em que se opera a incorporação e excepcionalmente em período posterior, 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 calculado inicialmente e por via de consequência o valor básico da unidade autônoma. Melhoramentos posteriores não o modificam nem o deterioram, salvo se ocorrem acontecimentos excepcionais. Não é, porém, tão simples fazer-se o cálculo, como seria se dividisse o prédio pelo número de apartamentos e se atribuísse a cada um, como cifra representativa da fração ideal, o quociente respectivo (PEREIRA, 2001, p. 98).

O fato é que vários fatores concorrem na composição do valor, dos quais pode-se, sem dúvida, mencionar (PEREIRA, 2001, p. 98):

- a) área, pois é evidente que dentro de um critério relativo as comodidades decorrentes da área maior importam em maior valorização;
- b) situação relativamente ao logradouro público, que influi sobremaneira, denominando-se apartamento de frente aquele que tem serventia sobre rua ou praça e, apartamento de fundos, aquele que a tem sobre pátio ou área interna e, normalmente, os primeiros valem mais que os segundos;
- c) andar em que se situa a unidade, costumando-se determinar maior valor aos andares mais altos do que aos mais próximos do chão, nos prédios que possuem elevador. Mas, nos prédios não servidos de elevadores a mesma regra não se aplica porque os mais altos obrigam a galgar as escadas;
- d) fatores secundários são igualmente levados em conta, como por exemplo,
 - ter acesso ou dar vista para um terraço comum;
 - existir ou estar projetada obra pública que melhore a situação do apartamento;
 - existirem poucas janelas, portas, vãos ou varandas;
 - a melhor ou pior serventia de luz;
 - a qualidade dos materiais empregados não serem uniformes em todas as unidades.

O método empírico, normalmente, observado como aplicado no mercado segue as etapas descritas (PEREIRA, 2001, p. 100):

- a) considera como se tivessem igual valor as unidades de frente e de fundos do prédio;

- b) separa como mais valioso o pavimento térreo, se é formado por lojas; os dois primeiros acima deste são menos reputados do que os mais altos; os andares intermédios 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 elevador deprecia os pavimentos superiores;
- c) define, após esta divisão global, a 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 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. O certo é que atualmente existem profissionais preparados e especializados em avaliação de imóveis que utilizam entre outras, a ferramenta da estatística inferencial para a procura de um modelo matemático que mais se assemelha a amostra para a formação do valor de cada unidade, onde foram analisados todos atributos e deficiências e então calcular o valor venal das unidades a serem comercializadas.

Nada impede, no entanto, que outros critérios venham a ser adotados, especialmente na fixação do valor venal da unidade, pois estava em estudo esta possibilidade, segundo o representante do SINDUSCON/RS no grupo que estuda alteração da NORMA⁸, entre outras alterações da NBR 12.721, especificamente dos edifícios situados em locais de especial interesse paisagístico. Assim, apartamentos a partir de determinado pavimento podem ter valor superior aos situados mais abaixo, pelo ângulo de visão que possibilitam aos moradores. Igualmente, os apartamentos em zonas litorâneas, de frente para o mar, têm evidentemente um horizonte melhor do que os apartamentos de fundos. Esta situação estava prevista na Lei 10.406 (BRASIL, 2002).

Também se usa considerar o terreno em si mesmo e distribuí-lo entre os apartamentos em razão da área destes, sem levar em consideração o valor do apartamento. Este critério tem sido muito utilizado, uma vez que nos quadros da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) esta razão é calculada para outras finalidades e, sendo assim, muitas vezes os Cartórios de Registro de Imóveis consideram como o critério mais adequado.

Independente do critério utilizado, uma vez estabelecida, é definitiva a quota ideal de cada um. Mas é claro que haverá de corrigir-se, quando resultar de um erro de cálculo, retificação

⁸ Engenheiro representante do SINDUSCON/RS no grupo técnico organizado e coordenado pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção civil) nacional para propor e alterar a Norma NBR 12721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). Entrevista em novembro de 2003.

que se fará mesmo compulsoriamente, pois que não é admissível que um comunheiro se beneficie ou se prejudique pela atribuição de fração ideal que não corresponde ao seu apartamento (PEREIRA, 2001, p. 100).

O surgimento 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. Apesar de já estarem definidas as frações ideais dos condôminos, a assembléia tem o poder de alterar o cálculo 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 patrimonial das quotas individuais de cada comunheiro no valor global do edifício (PEREIRA, 2001, p. 101).

Pode-se, portanto, perceber que todos os condôminos têm evidente interesse em que se estabeleça o fracionamento ideal do terreno, de forma a determinar-se a quota-parte de cada um, como expressão do direito condominial no terreno, partes comuns, índice do rateio das despesas e contribuições necessárias para o atendimento aos orçamentos normais e extraordinários.

Assim, não pode haver edifício em regime de comunhão por unidades autônomas sem o fracionamento do terreno por quotas-ideais, pois a Lei 4.591 (BRASIL, 1964) influiu peremptoriamente na sua solução: tanto quanto a sua obrigatoriedade, quanto a oportunidade de defini-las. Quanto a oportunidade, no regime da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), ficou instituída a obrigatoriedade da Convenção do Condomínio, como formação particular dos comunheiros. Ficou ainda, determinado um mínimo obrigatório de regras, que os interessados podem livremente ampliar, porém, jamais reduzir. Dentro deste mínimo acha-se mencionada a discriminação das áreas de propriedade exclusiva e as comuns. Como a especificação pressupõe necessariamente um critério de atribuição, ao ser lavrada a convenção do condomínio já devem estar calculadas as frações ideais vinculadas a cada unidade (PEREIRA, 2001, p. 103).

Mas, a palavra definitiva aparece quando são definidas às exigências da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) feitas ao incorporador, para o lançamento da própria incorporação. Não pode ele negociar unidades autônomas sem ter arquivado no Cartório do Registro de Imóveis os

documentos previstos na legislação. Este arquivamento é a chave que abre a comercialização das unidades que compõem o condomínio. A Lei 4.591 (BRASIL, 1964) não deixa alternativa: somente poderá negociar unidades o incorporador após ter arquivado a documentação referida nesta lei. Dentro desta ressalta-se a discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a ela corresponderão. Portanto, o incorporador deve efetuar os cálculos e, antes de expor à venda as unidades, antes de negociá-las, deve depositar, para ser arquivado em Cartório de Registro de Imóveis o documento de que conste a referência precisa, em frações decimais ou ordinárias, das quotas-ideais correspondentes a cada uma. Assim, o cálculo das frações ideais precede, pois, ao lançamento da incorporação é exigência para que o incorporador possa negociar as unidades. A partir do cumprimento desta exigência é que ele atribui valor a cada unidade autônoma e inicia a comercialização.

4.5.2 Alteração da fração ideal

Atualmente, tem ocorrido muitas vezes, a adequação e alteração do projeto construtivo original em determinadas unidades. Por exemplo a utilização de áreas de uso comum ou transformação de telhados em terraços privativos. Isto gera uma discussão para execução destas modificações, bem como acerca da possibilidade de alteração da fração ideal. Mas, por outro lado, caso haja a unanimidade dos condôminos há a possibilidade das obras e de alterar a fração ideal individual, e basta essa alteração constar em ata de assembléia para ter efetividade entre os próprios condôminos. Mas para que possa gerar efeito perante os terceiros é indispensável a averbação na matrícula da unidade no registro de imóveis competente. O entendimento majoritário do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal é pelo consenso dos condôminos para definir acerca das frações ideais. Observa-se na jurisprudência acostada (MEZZARI,1996, p. 52):

Condomínio – quorum para alteração de fração ideal – consenso de todos os condôminos. Doutrina e jurisprudência são acordes no entendimento de que, no quorum para a alteração de fração ideal, necessário se faz, o consenso de todos os condôminos e, até mesmos nos casos em que a Assembléia ou a Convenção autoriza a estimativa das cotas, a votação há de ser unânime.

e

Condomínio – alteração excepcional da fração ideal depende de consenso de todos os condôminos. Fixação da fração ideal do terreno correspondente a cada unidade na convenção condominial. A alteração excepcional da fração depende do consenso de todos os condôminos.

No início ou ao longo da existência do condomínio, existem motivos que levam a alteração da fração ideal. Estas possibilidades serão examinadas nos próximos itens.

4.5.2.1 A dupla finalidade da fração ideal

É necessário ter alguma cautela na análise deste problema, pois se deve atentar para o fato de que a fração ideal tem dupla finalidade e só então buscar a solução que abarque ambas as situações. A primeira finalidade da fração ideal, que tem maior relevância na vida condominial, é estabelecer a quota de direitos e deveres do comunheiro perante o grupo condominial. Com base nela são feitos rateios de obrigações nas despesas, são quantificados direitos, especialmente na tomada de decisão. Estas decorrências da fração ideal são facilmente acessadas por parte de cada comunheiro. Por unanimidade, podem ser alteradas as cotas obrigacionais, uma vez que é facultado ao grupo condominial estabelecer, por exemplo, que o rateio das despesas seja feito em partes iguais, e que não seja respeitada a proporcionalidade com a fração ideal, como detalha a Lei 4.591 no artigo 12, parágrafo 1º (BRASIL, 1964). Uma vez que alterem as frações ideais, as decisões condominiais passarão a ser computadas tomando por base estas novas quotas, de tal maneira que a alteração da fração ideal terá como consequência também alterar o peso do voto de cada um.

A segunda relevância da fração ideal ocorre no aspecto patrimonial e em dois períodos bem distintos, onde dependendo do momento analisado, ela poderá ser direito, acessório ou principal. Como direito acessório, encontra-se a fração ideal vinculada à unidade autônoma (esta o principal), na ocasião do condomínio instituído. Mas a fração ideal poderá se constituir em direito principal, caso ocorra a desapropriação ou demolição do prédio (demolição que pode ser voluntária ou acidental). Em ambos os casos (desapropriação ou demolição), será pela fração ideal que se qualificará o patrimônio de cada comunheiro. Assim, o Poder Público, ao oferecer determinada quantia pelo prédio que esteja sendo desapropriado, pagará cada um conforme sua fração ideal. Trata-se, portanto, do patrimônio da pessoa. A fração ideal é parte do patrimônio individual, parte esta que, poderá ser meramente acessória (enquanto existente a unidade autônoma e instituído condomínio) ou poderá ser principal (na desapropriação ou no perecimento do objeto) (MEZZARI, 1996, p. 36).

A fração ideal é, portanto, um bem economicamente apreciável, objeto acessório ou principal do direito de propriedade. Assim, deve-se ter presente que qualquer alteração nas frações ideais de um condomínio terá como consequência imediata um aumento ou diminuição de patrimônio imobiliário. Quando mudam as frações ideais, alguém transfere e alguém adquire bem imóvel. Portanto, é necessária a escritura pública para formalizar esta alteração. De fato a Lei 4.591 (BRASIL, 1964) não contém, dispositivo que considere o documento emitido pela assembléia condominial como substitutivo da escritura pública, coisa que outras legislações fizeram, ao regular casos diferentes. Como por exemplo, o Sistema Financeiro da Habitação, a legislação das cédulas rural, industrial, e agora ultimamente com o advento dos consórcios de imóveis os mesmos também foram regulados para esta finalidade. Assim, pode-se afirmar que, qualquer que seja o valor do bem, em se tratando de alienação de imóvel, é da essência do ato a escritura pública para regularização da transação.

Portanto, se está frente a duas realidades distintas para a fração ideal:

- a) instrumento das relações do grupo condominial, representa o *quantum* de rateio de despesas e direitos condominiais: pode ser livremente alterada pelos condôminos, desde que a decisão seja unânime;
- b) parte do patrimônio pessoal somente pode ser modificada (aumentada ou diminuída) por escritura pública, a partir de decisão e consenso de todos os condôminos.

No primeiro caso, a alteração ocorrerá somente no âmbito das relações condominiais e o instrumento que formalizará esta mudança será a ata da assembléia geral firmada por todos os condôminos. O ato registral a ser praticado será o de averbação, junto ao registro da convenção de condomínio no Livro 3- Registro Auxiliar, local aonde deve ser registrado (Consolidação Normativa Notarial e Registral, artigo 329, parágrafo 89) como ressalva de que dita alteração não tem efeitos patrimoniais.

No segundo caso, a alteração dar-se-á quanto ao patrimônio pessoal de cada comunheiro. Neste caso todos os condôminos deverão estar de acordo e também deverão alterar sua fração ideal, independente se aumente ou diminua. Aqui o instrumento que dará forma a estas modificações deverá ser a escritura pública. Os atos registraes serão de registro das transmissões/aquisições nas matrículas de cada unidade autônoma atingida no Livro 2 - Registro Geral local aonde deve ser registrado (Consolidação Normativa Notarial e Registral, artigo 320, parágrafo 87), além de averbação obrigatória junto ao registro da convenção de

condomínio no Livro 3 – Registro Auxiliar conforme determina a Consolidação Normativa Notarial e Registral nos artigos mencionados da Corregedoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul.

4.5.2.2 Alienação de parte da fração ideal

Além do caso de alteração coletiva das frações ideais, como visto no item anterior, poderá haver alienação de parte da fração ideal, entre um comunheiro e outro, agindo eles isoladamente do restante do grupo. Um exemplo disto é o caso relativamente comum da venda de vaga de garagem de um para outro comunheiro. Este tipo de alienação é expressamente aceita na Lei 4.591, nos artigos 2º e 4º (BRASIL, 1964).

Nos condomínios em que a vaga de garagem não é tratada como unidade autônoma, as áreas construídas relativas à garagem estão distribuídas entre as unidades autônomas. Ou seja, a área correspondente à cada vaga soma-se com as restantes áreas atribuídas à unidade autônoma a que se acha vinculada, ficando englobada na chamada área total da unidade autônoma. Sendo, com base nesta área total que, via de regra, é calculada a fração ideal correspondente. Ora, é evidente que, ao ser alienada uma vaga de garagem de um para outro condômino, a área total da unidade A (do vendedor) diminuirá, e a área total da unidade B (do comprador) aumentará. Por conseqüência, há que ser alienada junto com a área correspondente e proporcional à área vendida (MEZZARI, 1996, p. 38) . Este tipo de alienação dependerá de escritura pública e deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Muito embora acarrete alteração das frações ideais das duas unidades envolvidas, não dependerá de autorização do grupo condominial, por ser direito assegurado na Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

É possível, também, a transferência de somente o uso da vaga de garagem, o que acontece principalmente em condomínios mais antigos. Neste caso não ocorrerá mudança de fração ideal pois esta área foi definida como de uso comum do condomínio, sendo vedada a transferência. Deverá ser feito um acordo entre as partes para o uso sem alteração na fração ideal. É possível transcrever este acordo na convenção de condomínio mas para seu registro no livro adequado no Cartório de Registro de Imóveis deverá haver então a concordância de no mínimo 2/3 das frações ideais do condomínio.

4.5.2.3 Alienação de parte da fração ideal por venda de área privativa

Deve-se considerar a hipótese de o proprietário de um apartamento pretender vender a um vizinho contíguo, uma dependência para, este último, obter uma unidade que melhor lhe serve frente as suas necessidades. Esta hipótese, pode ocorrer, de o dono de um apartamento pretender vender um dormitório para o dono de um apartamento vizinho. Foi o caso de casal idoso que morando sozinho era proprietário de um apartamento com 3 dormitórios e pretendia vender a um casal de meia-idade, com 2 filhos e proprietário lindeiro de um apartamento de 2 dormitórios. Neste caso, um quarto não era ocupado pelo casal idoso, enquanto faltava para a outra família. Nenhum dos proprietários desejava mudar-se do edifício e, igualmente, não queriam permutar os apartamentos. Apenas queriam negociar um quarto. Estudando a viabilidade legal deste negócio, foi verificado que não há vedação expressa na Lei. Logo, se a Lei não veda, a princípio, é permitido. A análise, portanto, se direcionou a necessidade de aprovação pelo condomínio de tal tratativa:

- a) a alienação e a conseqüente obra civil para anexar o dormitório, não poderia trazer prejuízo arquitetônico ou estrutural para o edifício. Há que se proteger a coletividade que mora no prédio. Pois bem, no caso em tela não haveria tal prejuízo. A fachada externa ou as áreas comuns do edifício não seriam atingidas pela obra. A estrutura do edifício comportava perfeitamente a mudança, tendo sido previamente consultado o projetista e o executor do prédio, a quem foi encomendada a elaboração das plantas e projetos de reforma;
- b) a negociação não poderia descaracterizar o condomínio ou contrariar normas convencionadas. Em busca da resposta, foi constatado que não havia normas na convenção de condomínio que vedasse o negócio. Quanto a descaracterizar o condomínio em si, a resposta também era negativa.

Era um edifício de apartamentos com 2 e 3 dormitórios. Assim permaneceria. Ficava, assim, afastada a necessidade de autorização do grupo condominial para a concretização do negócio. Faltava ainda ter presente que, tendo em vista que haveria modificação no projeto do edifício, deveria ter aquiescência da Prefeitura Municipal, o que foi obtido pela aprovação das novas plantas. Após estes passos, foi lavrada a escritura de compra e venda. Vendia-se área construída e a correspondente fração ideal. Os cálculos que acompanharam o ato foram feitos por profissional habilitado. O notário teve a cautela de, após caracterizar o objeto da venda, refazer as descrições dos dois apartamentos, já com as áreas e frações ideais novas. No Registro de Imóveis a venda foi registrada na matrícula do apartamento do vendedor, onde

também foi averbada a nova descrição com áreas diminuídas; no outro apartamento, do comprador, foi averbada a nova descrição com os acréscimos decorrentes da compra e citado, para efeitos de continuidade registral, o número do registro referente à compra. No registro da convenção de condomínio também foi feita uma averbação notificando a alteração da individualização dos dois apartamentos, pois havia modificação de área entre os apartamentos. Todo o processo foi executado corretamente e com muito zelo pelo notário.

4.5.2.4 Outras possibilidades de alteração da fração ideal

O aumento do número de unidades autônomas de um condomínio, seja pela construção de novas unidades, seja pela transformação de áreas de uso comum, por exemplo a transformação do apartamento do zelador em apartamento de propriedade privativa acarretam alterações nas frações ideais, que devem ser recalculadas e redistribuídas. Também, é o caso, da alteração da fração ideal quando uma das unidades autônomas é autorizada a aumentar sua área construída, com edificações feitas, por exemplo, em terraços, tetos e pátios.

Questão muitas vezes presente nos pequenos empreendimentos é a do proprietário primitivo pretender se reservar o direito de construir mais unidades sobre a laje do prédio. Evidentemente que, uma vez individuadas as unidades, se esgotam as frações ideais de terreno. Qualquer edificação posterior, à qual se pretenda dar a condição de unidade autônoma, não terá base concedida pela fração ideal, a propriedade que se estabelecesse sobre esta nova unidade, coloca-se frente ao direito de superfície – a propriedade da edificação em terreno alheio. Ora, o sistema brasileiro não acolhe esta figura. Para o ordenamento técnico e fiscal em vigor, é indispensável a vinculação entre a unidade autônoma e o solo sobre o qual assenta o edifício. Por outro lado, o direito de propriedade assentado sobre a fração ideal constitui também coisa certa e determinada, embora não localizada fisicamente. Assim, quando se pretender construir mais uma unidade, há que se contar em primeiro lugar com o concurso unânime das vontades dos comunheiros. Em segundo lugar e, obviamente, com a aprovação da municipalidade; e por terceiro, mas não por último, aquele que virá a ser proprietário da nova unidade deverá adquirir (a título oneroso ou gratuito) a fração que estará vinculada à dita unidade. Haverá, por certo, uma diminuição patrimonial de todos os demais, a ensejar a necessidade de título de transmissão e de registro deste título junto ao Registro de

Imóveis. Por fim, deverá ser feita nova instituição do condomínio, especialmente no que se refere à individuação das unidades, que deverá ser refeita. As alterações ocorrerão não só na fração ideal de terreno de cada unidade, mas também nas áreas de uso comum de divisão proporcional que correspondem a cada uma delas, de tal sorte que a área (soma das áreas privativa e comum) também se modificará.

Tal procedimento deverá ser feito junto ao Registro de Imóveis de uma só vez, apresentados todos os documentos necessários. Estes documentos irão sendo formados ao longo do tempo, mas somente com a concretização da obra e a obtenção do habite-se total é que se poderá pretender alterar a situação registral existente.

No Registro de Imóveis serão obedecidos os seguintes passos:

- a) registro da alienação da parte das frações ideais de cada um dos comunheiros, para a formação da fração ideal da nova unidade;
- b) averbação da construção da nova unidade;
- c) averbação da individuação, junto ao registro da instituição de condomínio;
- d) abertura de matrícula da nova unidade, já em nome daquele que adquiriu dos demais a fração ideal respectiva;
- e) averbação de retificação das áreas e frações ideais de todos os demais comunheiros, nas suas respectivas matrículas;
- f) averbação da convenção de condomínio no Livro 3.

Este procedimento é bastante semelhante nos casos explanados nos itens anteriores quando um dos condôminos for autorizado a aumentar a área física de sua unidade, mediante construções posteriores à individuação. Da mesma forma, quando um terceiro venha a pretender edificar uma unidade sobre o empreendimento, deverá obedecer a todas as etapas acima referidas.

4.6 NORMAS TÉCNICAS

A normatização é elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a legislação determinou que esta atividade fosse disciplinada.

4.6.1 Histórico

A **Lei 4.591** (BRASIL, 1964) no seu artigo 53, determinou que o extinto Banco Nacional de Habitação (BNH) celebrasse contrato com a ABNT para elaboração de normas técnicas para disciplinar todos os procedimentos das incorporações imobiliárias adequadas a cada tipo de edificação. A ABNT elaborou e publicou o Projeto de Norma Brasileira **PNB 140** em 1965 com título de **Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios**, que, mais tarde, foi homologada sob o mesmo número e título, ou seja **NB 140**. Portanto, por força de Lei, a ABNT elaborou a NB 140 que definiu o imóvel, fixou as condições exigíveis para a avaliação de custos unitários e o preparo de orçamentos de construção para a incorporação de edifício em condomínio. Mesmo que os preços obedeam mais às condições de mercado do que a estrutura de custos das unidades, era crença que o estabelecimento de custos unitários fosse o melhor critério para identificação dos preços. Havia a necessidade de ter um parâmetro de que servisse para avaliar os preços de mercado (GOLDMAN, 1986; HIROTA, 1987).

Esta norma atendendo dispositivo legal caracterizou padrões de edificações residenciais quanto ao número de pavimentos, quartos por unidade independente e padrão de acabamento. Para tanto, definiu termos técnicos e viabilizou a comparação entre imóveis pela descrição detalhada das variáveis geometrias e especificações de materiais. Estes critérios objetivavam a correta aplicação dos métodos de estimativas de custos e determinação de áreas para atender ao prescrito na Lei. Estabeleceu o método de estimativa de custo que consistia da hierarquização dos componentes do custo de construção para cada um dos vinte e quatro projetos-padrão e que eram exclusivamente, de prédios habitacionais.

Esta hierarquização visava detectar um número reduzido de insumos que fossem significativos para a construção de edifícios, simplificando a pesquisa mensal de preços para cálculo dos Custos Unitários Básicos (CUB) (HIROTA, 1987). Formoso (1986), reportando-se aos CUB apurados pela metodologia da NB-140 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1965), destaca que o objetivo da apuração destes valores é oferecer estimativas de custos de projetos de edificações.

A metodologia de cálculo dos CUB descrita na Norma tinha por estrutura lotes básicos individuais para os projetos-padrão que consistiam de uma relação de insumos com coeficientes associados (estes designados de quantidades). Na apuração final os preços destes insumos eram pesquisados nos locais onde estavam sendo calculados. A Norma não regulamentava a forma das pesquisas de preços, não citando por exemplo:

- a) quantos preços deveriam ser consultados por insumo;
- b) o período de realização da pesquisa e onde estes preços seriam colhidos: no comércio local abrangendo todos os comerciantes (atacadistas e varejistas), ou apenas um destes, ou só consultando os construtores que estivessem com obras no ato da pesquisa.

Outro aspecto que também não foi regulamentado foi o critério de homogeneização dos preços da pesquisa. Deixa estes critérios para os pesquisadores decidirem. A legislação delegou aos SINDUSCON a responsabilidade pelo cálculo dos CUB e sua divulgação teria de ser publicada até o dia cinco de cada mês (HIROTA, 1987).

Hirota (1987) aponta em seu trabalho lacunas que traziam prejuízos à eficácia de aplicação da Norma, como por exemplo, a omissão do termo fração ideal de terreno e a falta de critério estabelecido para o conceito de área equivalente de construção. Esta autora, assim como todos os demais já citados neste trabalho sobre o tema, indica que a fração ideal de terreno exerce forte influência na vida condominial de um edifício. E conclui: “[...] O que pode ser percebido [...] é que, embora a norma padronize métodos, os aspectos operacionais não encontram regras criteriosas estabelecidas para que os objetivos traçados sejam efetivamente alcançados [...]”.

4.6.2 A NBR 12.721: criação e funções

Em 1990, a ABNT constituiu nova comissão que teve a incumbência de sistematizar as propostas recebidas e redigir um novo texto que viesse a corrigir as falhas apontadas pelos diversos segmentos que lidavam com a NB 140 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1965; SCHMIDT, 1995). Não foi a primeira vez que surgiu esta iniciativa mas todas as anteriores não chegaram a definição de uma nova norma.

Este novo texto de norma recebeu a nomenclatura de **NBR 12.721** (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1992). Foi publicado em agosto de 1992, entrando em vigência a partir de janeiro de 1993. Ficou com a responsabilidade de fixar as condições exigíveis à avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio. Manteve a mesma denominação daquela que a precedeu. A Norma trata dos prédios habitacionais e, junto com a emenda que recebeu em 1999, estipulou critérios para os prédios comerciais, galpões industriais e casa popular. É hoje a **NBR 12.721** (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) em vigor até a data do término deste trabalho.

Baseado na Lei 4.591 (BRASIL, 1964), que descreve todos os procedimentos para que o incorporador faça o lançamento e execução dos empreendimentos imobiliários, a Norma:

- a) rege o estudo e definições do rateio das áreas entre as unidades individuais quanto ao direito de uso dos condôminos;
- b) fornece elementos para a realização de orçamento aproximado através de uma comparação por semelhança entre o projeto pretendido e projetos padronizados por ela, sendo esta avaliação feita em virtude da inexistência de projeto construtivo completo, no momento do lançamento da incorporação;
- c) padroniza a forma de apresentação e recomenda itens que devem ser contemplados na descrição do projeto a ser construído e seus memoriais descritivos.

A avaliação de custo de edificação deve ser feita através de procedimento matemático simplificado a partir dos CUB, que representam custo parcial por área de construção de projeto-padrão. A responsabilidade de cálculo mensal continua sendo dos SINDUSCON. Os

valores dos CUB são calculados por processo expedito de atualização de preços adotando-se para tanto lotes de insumos representativos de custos. O sistema de divulgação foi mantido da Norma anterior.

A norma destaca que somente para os efeitos de cálculo desses CUB, cabe, nesse estágio, a consideração de um número reduzido de projetos-padrão. Os valores assim obtidos deverão ser substituídos pelo valor apurado no orçamento discriminado da obra, calculado utilizando-se todos os projetos completos, com o uso de composições unitárias de custos, de uso corrente ou homologadas pelos SINDUSCON e que devem ser juntadas aos instrumentos de contratação nos cartórios.

Os valores dos CUB continuam sendo utilizados com finalidade diferente da que foi definido originalmente pela Norma. Por exemplo, o INSS resolveu, através de Instrução Normativa (IN), usar o CUB como base para a aferição indireta de salários em obras civis (COSTA, 2000). Isto dá a Norma que define sua metodologia de cálculo uma responsabilidade maior do que a por ela estabelecida.

Para modificar a finalidade de uso dos CUB de parâmetros de auxílio na avaliação das incorporações imobiliárias na fase embrionária, como regulador do mercado imobiliário, sua metodologia de apuração requererá revisão geral devendo seguir técnicas estatísticas dos números-índice que medem tendências econômicas. Pela metodologia atual nem todas as variáveis do mercado setorial são consideradas e a metodologia empregada não apresenta o rigorismo exigido para este tipo de uso.

A necessidade de revisão da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), reconhecida pela CBIC, abrange uma gama de elementos que diz respeito aos custos unitários básicos pode-se enumerar:

- a) os projetos-padrão;
- b) revisão na estrutura de apuração dos valores para os custos unitários de construção;
- c) especificação técnica detalhada dos insumos que participem da pesquisa de preços para o cálculo dos custos unitários básicos;
- d) a metodologia da pesquisa dos preços no mercado;
- e) a homogeneização dos preços pesquisados, entre outros.

Vale salientar que, decorridos vários anos, alterou-se, fundamentalmente, a estrutura, pois foram implementadas novas técnicas que otimizam o processo através de sua racionalização bem como a disponibilidade de novos materiais. Segundo Cantanhede (2003), a construção do modelo de cálculo dos CUB foi a partir dos orçamentos discriminados dos projetos-padrão, por determinação da ABNT. Seu estudo de reconstituição mostrou que esta segmentação não seguiu qualquer critério geral. Pode-se afirmar que em alguns dos grupos os insumos estão reunidos pelo critério de aplicação na mesma etapa da obra, como são os casos dos grupos de insumos das instalações elétricas e hidráulicas ou das louças e metais sanitários. Crê-se que na fase da construção do modelo de cálculo dos CUB não foi considerada a finalidade deste modelo, que é refletir o comportamento monetário dos orçamentos que lhe deram origem. Um orçamento é formado por insumos, quantidades consumidas na obra, preços unitários e custos totais, todos estes fatores reunidos traduzem o valor do orçamento e interferem na manutenção de valores adequados, ao longo do tempo para os CUB.

4.7 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

4.7.1 Origem

A convenção de condomínio deve sua criação ao engenho daqueles que se viram a braços com a nova situação criada pelo legislador de 1928. O Decreto 5.481 (BRASIL, 1928) e toda legislação existente até 1964 não previa a existência da convenção de condomínio, de tal sorte que sua celebração havia sido imposta pelo cotidiano, como fundamental ao regramento da vida do condomínio. Serpa Lopes (1938, p. 252), lembra, a propósito que: “essa convenção não pode figurar no Registro de Imóveis, pois não há dispositivo legal que o justifique”. Maximiliano (1950), cuja obra foi desenvolvida à luz dos preceitos anteriores a 1964, identificava que o instrumento disciplinador destas relações poderia estar contido em Regulamento, Convenção Unânime ou Título. Informava que aquilo que chama de: “estatuto real do imóvel é formado pelo título básico do sistema, o qual estabelece a divisão ou edificação em apartamentos ou andares distintos. Em regra, é um documento pré constituído e redigido definitivamente; pode, entretanto, ser por todos os co-proprietários aceito a

posteriori”. Prosseguia: “Há de prever, portanto, e de modo minucioso, a amplitude das prerrogativas e deveres de cada um, os limites do condomínio e o modo de funcionar de toda a engrenagem administrativa, sendo lícito até estabelecer sanções convencionais”. (MAXIMILIANO, 1950, p. 236).

O legislador de 1964 acolheu a figura, nominou-a **convenção de condomínio** e previu expressamente seu registro imobiliário. No artigo 9º da Lei nº 4.591 se lê que os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Existem autores que consideram a convenção de condomínio como uma relação tão-só contratual. Orlando Gomes chega a ser taxativo: “sua natureza é contratual” (GOMES, 1980, p. 226). Caio Mario da Silva Pereira (1977, p. 125) diz que: “[...] na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades”.

Silvio Rodrigues (1978, p. 208) aduz que: “[...] do ponto de vista formal a convenção se assemelha a um contrato; é ato plurilateral realizado por escrito, como acontece com os contratos em geral”. No que é seguido por Nisske Gondo e J. Nascimento Franco (1988, p. 56), para quem: “[...] os civilistas geralmente afirmam que a convenção de condomínio de edifícios em apartamentos tem caráter contratual, porque deriva da vontade de todos quantos a subscrevem”.

É bem verdade que a lei optou pelo termo convenção para nominar este instituto, e daí decorreu alguma celeuma posterior. O legislador foi infeliz na escolha do nome. Convenção, ensina Luft (1993), é ajuste, acordo, convênio, pacto. Portanto, etimologicamente, o termo **convenção** contém a idéia de acordo de vontades, o que é apenas meia verdade, sob a ótica da natureza jurídica deste instituto. Porque, em que pese o tratamento subjetivo plural dado pelo artigo 9º, a dita convenção de condomínio não é, necessariamente, contrato.

Há mesmo quem afirme categoricamente o contrário, como Nascimento (1978), para quem “convenção não é contrato. É diploma normativo, tendo os mesmos efeitos de lei”.

Florenzano (1966, p. 39) a define como “ato regra ou ato constitutivo de um direito estatutário”.

Na verdade, a natureza coletiva está julgada tão somente no plano de eficácia do regramento condominial. Seu nascimento tanto pode decorrer de tratativas do grupo condominial quanto da vontade de uma só pessoa, nos casos em que é único o proprietário do empreendimento. Portanto, não importa se foi a vontade coletiva ou unilateral que criou o regramento condominial. Se coletiva, é válida e eficaz desde logo. Se unilateral, vale desde o seu registro, mas a eficácia fica suspensa até que haja pluralidade subjetiva aderindo.

Na origem, tem natureza convencional, que pode ser tácita ou expressa, devido à sua formação por acordo de vontade ou porque assim se tornou pela adesão dos adquirentes. No entanto, após atingida sua eficácia plena, ela passa a se constituir em ato normativo, mais se aproximando da lei do que do contrato. Lei que vige entre um grupo restrito, à semelhança do estatuto social. Seu ordenamento “transcende dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores ou sub-rogados, vai alcançar todos os participantes do condomínio” (PEREIRA, 1977, p. 125).

4.7.2 Formação

Para ser outorgada a convenção de condomínio não é necessário que a obra esteja pronta, como se poderia pensar. É a própria Lei, no seu artigo 9º, que prevê que a elaboração da convenção é obrigação dos condôminos em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas. No entanto, e como citado, o estatuto condominial tanto pode ter seu nascedouro na convergência de vontades, como pode ser outorgado unilateralmente.

No primeiro caso, havendo pluralidade de proprietários de frações ideais ou de unidades autônomas (conforme a obra se ache projetada, em construção ou pronta), deverão os titulares de direito elencados na Lei, que representem a soma mínima de 2/3 das frações ideais, celebrar dita convenção. É obrigação, imposta pela Lei, muito embora inexistam penalidade direta pela sua inobservância. Assim é que, ainda hoje, existem inúmeros condomínios regularmente instituídos, que não contam com o regramento específico. Submetem-se estas pessoas a inúmeros dissabores e questionamentos não raro levados à solução na esfera

judicial. De outra sorte, casos há em que o regime da propriedade horizontal é instituído pela vontade singular do proprietário. Sendo dono do terreno, nele constrói um edifício de apartamentos. Não oferece à venda durante a construção, o que o descaracteriza como incorporador. Ao fim da obra, de posse do habite-se, institui em condomínio para submeter o empreendimento ao regime especial da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964) e para individualizar as unidades autônomas. Neste momento, é de todo interessante e também é fundamental que seja também levada a registro a convenção de condomínio do empreendimento. Querer, como querem alguns, que se espere ter ao menos uma unidade sido vendida, para só então se reconhecer a existência do condomínio especial e só aí admitir-se a outorga da convenção de condomínio é postergar sua instituição.

Na pluralidade de titulares de direitos assim constituída, onde um é proprietário de uma pequena fração e o outro detém a quase totalidade das demais frações, jamais haverá qualquer justificativa que legitime só então aceitar o registro da convenção de condomínio. Ora, é a vontade do proprietário de 2/3 das frações ideais quem impõe as regras condominiais. Portanto, o proprietário da obra submeterá aquele primeiro comprador de unidade, ao seu único e exclusivo arbítrio.

Claro fica que este comprador estará mais protegido em seus interesses se conhecer de antemão as regras do condomínio. Mesmo que se exista alienação da primeira unidade, com o registro da convenção condominial, ainda persiste o fato: detentor da maioria esmagadora das frações ideais, o proprietário da obra sempre imporá sua vontade. A conclusão obrigatória é a de que “[...] o proprietário único de um edifício pode submetê-lo ao sistema da propriedade horizontal, bem como outorgar a convenção e o regulamento [...]” (FRANCO et al., 1988, p. 14-15). Assim, executado o registro imobiliário da convenção de condomínio pelo detentor da grande maioria das frações ideais, como medida de proteção ao comprador da primeira unidade, ele aderirá as normas se assim lhe convier.

4.7.3 A forma, o conteúdo e o registro da convenção de condomínio

A lei exige forma escrita, podendo ser por instrumento público, devendo ser assinada por todos aqueles que a aprovaram. Permite também em instrumento particular, porém com firmas reconhecidas.

É consenso que a convenção de condomínio, ainda que não registrada, é lei entre as partes. Em decisão recente, o Superior Tribunal de Justiça posicionou-se no sentido de que (IMOBILIÁRIO, 1994, p. 15):

“[...] regularmente aprovada, a convenção do condomínio é de observância obrigatória, não para os condôminos como para qualquer ocupante de unidade, como prevê expressamente o parágrafo 2º do artigo 9º da Lei nº 4.591/64. A falta de registro não desobriga o locatário de respeitar suas disposições [...]”

Vale lembrar que o registro é feito no Livro 3 – Registro Auxiliar e que o texto a ser ali consignado o será por resumo, seguindo a regra de que os atos de registro são feitos consignando-se apenas os dados principais do título. O Registro de Imóveis poderá certificar para os interessados o inteiro teor da convenção, mediante cópia original que obrigatoriamente ficará arquivada, por tratar-se de instrumento particular, ou pela indicação do tabelionato onde foi lavrada, se feita em escritura pública.

4.7.4 Retificações e alterações

O registro da incorporação imobiliária quanto da instituição de condomínio pode ser retificado ou alterado por causas supervenientes. Embora o caráter definitivo que deve revestí-lo, fatores os mais distintos podem determinar a necessidade de sua modificação. Evidente que a regra geral a ser aplicada para todos os casos de retificação ou alteração dos registros de instituição de condomínio deva ser a de exigir-se a mesma convergência de vontade que foi requisitada para a formação do ato que se pretenda modificar (MEZZARI, 1996, p. 131).

Sempre que presente o interesse dos demais integrantes do condomínio, devem estes se manifestar. Cumpre ao Cartório de Registro de Imóveis verificar, se estão presentes todas as partes necessárias, independente de questionamentos sobre validade ou eficácia da retificação. Portanto, sempre é possível sua alteração, desde que haja concordância das partes. Entretanto, se a decisão partir unilateralmente do incorporador, após ele já ter comercializado alguma unidade, deverá ter anuência do comprador para poder alterar algum documento do registro da convenção de condomínio ou outro do memorial de incorporação imobiliária registrada.

5 INCORPORAÇÃO E INDIVIDUAÇÃO IMOBILIÁRIA

5.1 ASPECTOS GERAIS

Modalidade empresarial por excelência, a incorporação imobiliária constitui-se na atividade empresarial que viabiliza o projeto de um determinado empreendimento, submetendo-o ao regime especial da Lei 4.591 (BRASIL, 1964). Faz oferta pública para alienação das unidades futuras, acompanhando e responsabilizando-se pelo empreendimento até seu final. Trata-se de um processo com muitas variáveis intervenientes e riscos onde o empreendedor vislumbra excelente rentabilidade, o que na realidade não ocorre. Para isto ocorrer, ele deverá estar capacitado e preparado para gerenciar esta atividade.

A figura do incorporador está delineada no artigo 29 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), considerando-se como tal aquele que aceita propostas, compromissa ou efetiva a venda de unidades futuras em edificações ainda apenas projetadas ou inconclusas, coordenando e levando a termo o empreendimento. O incorporador pode ser pessoa jurídica ou física, singular ou coletiva, comerciante ou não. Igualmente, não é necessário que seja o proprietário da obra ou titular de direitos tendentes à aquisição, conforme referidos no artigo 30 da mesma Lei. O incorporador pode ser também o construtor da obra, ou o corretor de imóveis interessado em viabilizar o empreendimento e intermediar as vendas. Para caracterizar a atividade do incorporador, ter-se-á presente a intenção de, no curso da obra, alienar frações ideais do terreno vinculadas a unidades futuras, fazendo disso uma atividade empresarial (MEZZARI, 1996, p. 77).

Com o passar dos anos, o crescimento desproporcional da população em relação a quantidade de moradias disponíveis houve a necessidade de novas construções para atender a demanda. Ela era desordenada e não raro muitas ficaram inacabadas. Então, surgiu a incorporação imobiliária com o intuito de regulamentar e disciplinar a atividade da construção, dando garantias tanto aos promitentes compradores, como aos promitentes vendedores, e com isso fazer com que se possa transacionar legalmente as unidades mesmo antes de iniciadas as obras, sem qualquer prejuízo a nenhuma das partes envolvidas no negócio. Exatamente, nesse

momento é que surge a necessidade de individualizar a edificação, objetivando ter no condomínio, além das partes comuns onde todos são co-proprietários, a área privativa de cada unidade autônoma, ou seja, especificando qual a área privativa de cada casa, apartamento, loja ou sala corresponde, ou seja a formação do condomínio especial previsto na legislação.

Assim, como já foi citado anteriormente quando o objetivo de quem edifica é alienar parte ou a totalidade das unidades para entrega futura é exigência legal o registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis. Sendo a concepção da edificação em várias unidades autônomas e não existindo a sua comercialização, na ocasião da conclusão do empreendimento, deverá ser feito somente o procedimento da individuação. Este é o ato que juntamente com outros documentos possibilita o registro e a emissão da matrícula com as características da unidade, também conhecida por **certidão de nascimento do imóvel**, que será utilizado em toda sua vida útil.

O registro da incorporação imobiliária é ato complexo, que exige do registrador um exame acurado de toda documentação e pressupõe uma análise de pequenas diferenças que escapam ao primeiro enfoque. Suas cautelas devem ser de tal monta que o eximam de questões envolvendo o empreendimento e, paralelamente, atribuam aos adquirentes de direitos sobre as unidades a segurança jurídica decorrente do registro bem feito, face suas responsabilidades se estenderem nas áreas administrativa, cível e até criminal (MEZZARI, 1996, p. 107). É possível que esta seja a principal origem do excessivo zelo e extrapolação de suas atividades que dificultam, entram, retardam ou, até mesmo, impedem o registro das incorporações imobiliárias com exigências muitas vezes inoportunas e descabidas.

O elenco de documentos exigido pela legislação obriga os incorporadores, antes de anunciar a venda, a depositar no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição toda relação dos mesmos. Até a presente data não são possíveis as partes escolherem o Cartório de Registro e tampouco o oficial registrador buscar granjear clientela. Todos estão inarredavelmente adstritos ao princípio da territorialidade.

O conceito legal de incorporação imobiliária encontra-se no artigo 28, parágrafo único da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), ou seja, “Para efeito dessa lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Dessa forma, não se pode confundir, só há necessidade de se efetuar a incorporação imobiliária quando o incorporador pretender alienar as unidades da edificação que será construída ou que esteja em andamento, ou seja, é a promessa de compra e venda de coisa futura. Assim, se uma pessoa adquire uma propriedade do incorporador e quiser revendê-la, logicamente, não se trata mais de incorporação imobiliária é negócio jurídico e apenas reger-se-á pelas normas de direito civil acerca de compra e venda de bens imóveis (BRASIL, 2002). E mais, se o incorporador constrói um prédio, mas não inicia a alienação das unidades deixando para transacioná-las apenas após a conclusão do prédio, que se dá legalmente na ocasião da expedição do habite-se, documento esse de cada competência da Prefeitura Municipal, o qual indica que a edificação encontra-se em situação de habitação, torna-se totalmente dispensável o processo da incorporação imobiliária, sendo necessário apenas que se realize a individuação, a qual irá discriminar as unidades (RIO GRANDE DO SUL, 1990).

Outra situação em que se dispensa a realização da incorporação e individuação imobiliária é no caso do vendedor alienar a edificação após concluída com o habite-se em seu todo para uma ou um grupo de pessoas e considerar a edificação somente uma unidade global. O proprietário ou proprietários seriam donos de percentuais do global, formariam o condomínio comum tradicional. Nada impediria que futuramente as unidades fossem individuadas e então se criaria o condomínio especial previsto pela legislação. Existe também a hipótese onde inexistente a incorporação imobiliária, na construção de condomínio em grupo fechado, quando um grupo de pessoas se reúne para adquirir o terreno onde será erguido o prédio, contratam um construtor, o qual passa a ser o responsável da obra juntamente com o administrador, e os condôminos arcam com todas as despesas daí oriundas para ao final receberem em conjunto a edificação. No caso supra, se tem duas possibilidades, ou essas pessoas ficam todas proprietárias do todo, em condomínio comum tradicional, ou podem fazer na ocasião da feitura, uma divisão da propriedade condominial, determinando a parte de uso comum e a parte do uso individual, especificando quem terá direito a qual unidade (BRASIL, 1964).

Atualmente devido a falta de financiamentos para as construções surgiram os recursos provenientes de fundos imobiliários e aqueles que são as sociedades constituídas em regra para um ou alguns negócios determinados, por exemplo a construção e comercialização de um edifício, não se exteriorizando, por outro lado, sob firma ou denominação social própria, nem aparecendo seus sócios, salvo o sócio gerente ou ostensivo. Em ambos os casos normalmente são feitos o registro da incorporação imobiliária, pois são vendidas cotas do empreendimento

para futura comercialização das unidades (RUMO, 2001; ANÁLISE, 2002). Também é possível que a constituição destes fundos sejam fechados para um grupo ou abertos até em bolsas de valores.

As opções vão depender da vontade e objetivo das partes e, também, principalmente da exigência e interpretação do Registrador. Claro está que deverão ser compatíveis os quadros das planilhas da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) com a concepção arquitetônica e objetivo final do projeto, principalmente, quando da utilização de acessórios da unidade principal já que a incorporação imobiliária é consequência destas planilhas.

5.2 CARACTERÍSTICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com a Lei 4.591 (BRASIL, 1964) e norma NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) é possível anexar os acessórios a unidade principal, sendo mais conveniente para se ter custos menores do registro. Mas verifica-se a ocorrência de resistência da maioria dos Oficiais Registradores em aceitar estes acessórios: alguns registram e outros não, principalmente no local onde são poucas as incorporações.

Há, também, diferenças de procedimento quanto à possibilidade da incorporação ser global, com pré-indivuação, ou com a abertura de matrículas individualizadas enquanto a obra não está pronta. Esta situação da abertura de matrículas individualizadas antes da conclusão das obras não é comum. É possível a ocorrência em outros Estados da Federação, entretanto no Rio Grande do Sul é pontual e aceita por alguns Cartórios de Registros de Imóveis. Eles relutam em executar este ato em virtude de considerarem que este procedimento induz o consumidor final a sensação da obra estar concluída, indo contra o objetivo do registrador de dar proteção a negociação.

Por outro lado, quando a incorporação imobiliária é executada em partes, situação prevista na legislação, cria-se um dificultador se não houver a abertura das matrículas individualizadas, principalmente quando estiver envolvido um agente financeiro da habitação. Ocorre que, se após a comercialização, houver registro de alguma unidade no Cartório de Registro de Imóveis, os adquirentes passam a constar na matrícula geral, e a partir daí todas operações,

sejam de que tipos forem, como hipoteca, registro, aporte de capital, averbação, individualização terão de ter anuência de todos os proprietários visto eles constarem na matrícula. Caso esteja individualizada se dará o registro ou a transferência das unidades somente naquela correspondente, ficando as outras liberadas para o incorporador construir, hipotecar ou comercializar sem a participação dos outros condôminos (BRASIL, 2002).

Vale lembrar que estes procedimentos não estão explicitamente previstos na legislação, eles decorrem da interpretação e entendimento dela, principalmente do Cartório de Registro de Imóveis, porém são legais e não objetivam o prejuízo de terceiros. Enfim, cada empreendimento deve ser minuciosamente analisado para após definir-se o procedimento adequado, resguardando o interesse das partes assim como preservando a norma legal.

5.3 UNIDADES EM CONDOMÍNIO

O processo de Registro de Incorporação ou de Individualização Imobiliária pode ser, genericamente denominado de **instituição da propriedade horizontal**, pois é com a instituição de condomínio que um determinado empreendimento, sujeito as regras dos direitos comuns, que se passa, mediante um processo próprio, a sujeitar-se ao regime da propriedade horizontal. A instituição do condomínio especial, registrada no Registro de Imóveis, tem o efeito de especificar aquilo que será de propriedade isolada, discriminado-a, caracterizando-a, fixando-lhe a correspondente fração ideal. O ato constitutivo opera a identificação do imóvel e estabelece a autonomia das unidades com suas correspondentes frações.

O registro confere todos os direitos inerentes à propriedade, com a forma especial que caracteriza a unidade autônoma na propriedade horizontal, dentre as quais vale ressaltar a faculdade de disposição sobre cada fração ideal, bem como das acessões dos outros condôminos. No regime do condomínio horizontal não existe a figura da preferência dos demais consortes. Desta forma, tem-se por instituição de condomínio a manifestação de vontade que, contendo a identificação das unidades consideradas isoladamente e o ordenamento concernente às partes destinadas ao uso comum no empreendimento, submetem-se mediante registro, ao regime especial, a Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

5.4 O INSTRUMENTO E O PROCESSO PARA REGISTRO

A regra do artigo 7º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) estatui que:

O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

A única exigência quanto à forma é que ela seja escrita. Há que se lembrar, sempre, que é necessário o registro imobiliário da instituição e este somente se fará mediante documento escrito, não tendo valor a forma oral como discrimina a Lei 6.015 (BRASIL, 1973). A Lei 4.591 (BRASIL, 1964) tem um elenco mínimo de elementos que devem constar do instrumento de instituição do condomínio e a estes deve-se somar as exigências de outras normas legais, especialmente a Lei 6.015 (BRASIL, 1973), dita Lei dos Registros Públicos.

5.4.1 A identificação das partes

A identificação das partes ocorrerá mediante a indicação de nome, nacionalidade, profissão, estado civil, domicílio e residência, o número de inscrição no Ministério da Fazenda através do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou, na falta deste, o número de qualquer documento de identidade ou a filiação. Estes dados também devem se consignados em relação ao cônjuge, declinando-se o regime de bens e data de casamento. Para os solteiros deve-se declinar também sua maioridade civil. Para as pessoas físicas, nos casos em que o instituidor seja representado por procurador ou, por motivos de falta de plena capacidade civil, haja representação ou assistência determinadas por lei, estas circunstâncias também devem ser declinadas, sendo de todo recomendado que os representantes e assistentes sejam igualmente qualificados, dispensada a indicação de seus cônjuges. Se pessoa jurídica, a qualificação inclui a nacionalidade, sede e foro jurídico e a inscrição no Ministério da Fazenda através do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ). A representação deve ser comprovada, com a apresentação de procuração, contrato ou estatuto social.

As exigências aqui elencadas decorrem especialmente do que determina a Lei 6.015 (BRASIL, 1973), em seu artigo 176, e a Lei 6.515 (BRASIL, 1977), na questão relativa ao regime de bens.

5.4.2 A descrição do terreno

A descrição do terreno sobre o qual se institui o condomínio e onde se edifica o empreendimento que contém as unidades autônomas deve ser consentânea com aquela que consta da matrícula relativa ao imóvel, com as adaptações que forem necessárias. De uma maneira geral, mudanças radicais no que diz respeito à descrição do imóvel não são toleradas pelo sistema registral imobiliário brasileiro. Normalmente, apenas algumas atualizações (como os casos dos nomes de confrontantes – desde que haja expressa referência ao anterior, ou mudança da denominação do logradouro ou do número cadastral do imóvel) são toleradas. O princípio registrário da especialidade exige que a descrição do imóvel conste de todo e qualquer documento submetido a registro (MEZZARI, 1996, p. 43).

Portanto, se for necessária alteração profunda da descrição do terreno, deve-se previamente recorrer à via administrativa judicial, conforme previsto no artigo 213 da citada Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 1973).

5.4.3 Necessidade de unificação de terrenos

Deve-se destacar que a instituição de condomínio, tanto quanto a incorporação imobiliária, deverão recair sobre um único terreno. Desta forma, se o empreendimento estiver assentado sobre mais de um terreno, deverá haver a prévia unificação destes, segundo o procedimento previsto nos artigos 234 e 235 da Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 1973). Vale ressaltar que, no Rio Grande do Sul, a unificação prévia é determinada pela Corregedoria Geral da Justiça, desde 1975, com a edição do Provimento nº 13/75 (artigo 11) e cuja norma encontra-se hoje contida no item 14.17 do Título V da Consolidação Normativa daquele órgão, de execução cogente para os registradores gaúchos (MEZZARI, 1996, p. 43).

5.4.4 A filiação registral

É, também, obrigatório que todos os títulos submetidos a registro imobiliário consignem, expressa e inequivocamente a sua filiação registral, pela indicação do livro, folhas e número da transcrição, ou simplesmente o número da matrícula, relativa ao terreno. Tal exigência decorre dos artigos 222 e 223 da Lei 6.015 (BRASIL, 1973).

5.4.5 A descrição sucinta do empreendimento

É evidente que, ao redigir-se o documento que institua condomínio sobre um determinado empreendimento, se deve previamente fazer a identificação dele numa descrição sucinta. Assim, deve-se informar o nome do empreendimento, se houver, e a sua designação cadastral na Prefeitura Municipal. A estes dados se somarão a área real total construída, o número de pavimentos e a destinação que se pretendeu dar às unidades (residencial, não residencial ou mista), destinação esta que já deve estar previamente determinada, sem o que a Prefeitura Municipal não aprova o projeto (MEZZARI, 1996, p. 44).

5.4.6 Descrição das unidades autônomas

A Lei 4.591 (BRASIL, 1964), em seu artigo 7, indica quais são os requisitos mínimos para a descrição de cada unidade autônoma. Tal identificação é feita mediante a indicação do tipo da unidade (apartamento, sala, loja, garagem, boxe comercial ou residencial, conjunto), sua designação cadastral (número ou letra), a localização por pavimento e sua situação dentro deste, a área que lhe é privativa e a correspondente área de uso comum, bem como a fração ideal de terreno e coisas comuns que lhe correspondem.

5.4.7 As áreas de uso comum

Para maior clareza das peculiaridades que envolvem o condomínio, é recomendável que sejam indicadas, ainda que sucintamente, as áreas construídas e os equipamentos com destinação comunitária. Aqui se incluem o apartamento do zelador, a garagem, se ela for assim considerada na concepção arquitetônica, salão de festas, churrasqueiras, *play-ground* e todas as demais dependências que tem este caráter no empreendimento. (MEZZARI, 1996, p. 45).

5.4.8 A declaração a respeito da garagem

Cumpra assinalar aqui, que é fundamental que no memorial (ou até mesmo em documento apartado), fique esclarecida a forma de uso da garagem, se esta necessita de manobristas, as dimensões dos veículos que serão admitidos e se o estacionamento é feito em locais pré-determinados ou não. A garagem é a maior fonte de cizânia nos condomínios, e esta medida preventiva pode evitar muitas rixas e desentendimentos (MEZZARI, 1996, p. 45).

5.4.9 O fecho do documento

O encerramento do documento de instituição dependerá da forma adotada: se escritura particular ou termo judicial. De qualquer forma, são necessárias as assinaturas (com firmas reconhecidas nos instrumentos particulares) e o documento deve consignar local e data onde foi firmado. Embora igualmente não prevista em Lei, a prática registral tem dispensado a oposição de assinatura de testemunhas.

Cumpra aqui, ao se falar do fecho do documento, que Gondo e Franco (1988) entendem que somente com a unanimidade de assinaturas é que se pode instituir validamente em condomínio. A regra do parágrafo 2º do artigo 9º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) é de aplicação restrita à convenção de condomínio, seguida por muitos cartórios mas já com orientação contrária do Judiciário.

5.5 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

É interesse deste trabalho analisar a forma e os efeitos do registro da incorporação imobiliária. E se inicia por caracterizar que o registro perante o Registro de Imóveis é obrigatório, decorrendo da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), que reza que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado no cartório competente o rol de documentos que enumera. A desobediência a este mandamento legal constitui contravenção relativa à economia popular, conforme artigo 66 da mesma Lei (BRASIL, 1964).

5.5.1 Rol de documentos necessários

Esse rol de documentos necessários para levar a incorporação à registro está elencado na Lei 4.591 (BRASIL, 1964), no artigo 32, é exaustivo. Em anexo ao requerimento de incorporação, o qual será em no mínimo de uma via com firma reconhecida, deverão estar todos os documentos a seguir expostos:

- a) título de propriedade do terreno;
- b) certidões negativas de impostos Federais, Estaduais e Municipais relativos ao terreno, ao incorporador e ao proprietário do terreno;
- c) histórico vintenário do imóvel;
- d) projeto de construção aprovado;
- e) cálculo de áreas;
- f) certidão negativa da Previdência Social;
- g) especificação dos materiais;
- h) avaliação do custo global da obra;
- i) discriminação das frações ideais;
- j) minuta da futura convenção de condomínio;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço;
- m) certidão de mandato;

- n) prazo de carência;
- o) atestado de idoneidade financeira;
- p) declaração sobre número de veículos na garagem.

5.5.1.1 Título de propriedade do terreno⁹

O título de propriedade do terreno pode ser um contrato de promessa de compra e venda ou um contrato de cessão de direitos ou de permuta, desde que contenha a cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade, constando, ainda, a cláusula de imissão de posse imediata. Independentemente de qual seja o título, é imprescindível que o mesmo esteja devidamente registrado ou averbado no registro de imóveis da situação do imóvel, mesmo que isso seja feito alguns dias antes de levar a incorporação imobiliária à apreciação para ser registrada. Este documento visa caracterizar a situação dominial do imóvel, para ter-se certeza de que o incorporador está apto a efetivar a edificação no respectivo terreno. Se, por ventura, o proprietário do terreno for uma pessoa jurídica, logicamente, para fazer prova de quem é o representante legal da empresa, a pessoa capaz para os atos negociais, precisa-se anexar uma cópia autenticada do contrato social da empresa e suas posteriores alterações.

Sempre que o vendedor do terreno for casado é indispensável a assinatura do cônjuge, independente do regime de bens, até se for casado em regime de separação total de bens, pois caso assim não seja feito, poderá o cônjuge que não participou da transação, posteriormente pedir a anulação desta venda com base na falta de anuência ou concordância. Neste caso, todos os atos praticados sobre o imóvel serão considerados nulos.

A construção pode ser realizada sobre terrenos lindeiros, o qual poderá ser de propriedade da mesma pessoa ou de diversas pessoas, mas sempre terá obrigatoriamente de fazer a unificação, juridicamente, dos terrenos que farão parte da incorporação. Caso os terrenos lindeiros sejam do mesmo proprietário, a situação é muito simples, basta um requerimento do proprietário dos terrenos com a descrição da unificação deste imóvel ao registro de imóveis, que o Oficial Registrador criará, imediatamente, desde que tudo esteja correto, a matrícula para um único terreno, no qual os outros foram englobados. Mas, se por outro lado, forem

⁹ As informações registradas sobre o título de propriedade do terreno foram colhidas em entrevista junto a escritório de advocacia, especializado em direito imobiliário, que atua em várias regiões do País, inclusive Porto Alegre-RS. Entrevista realizada no ano de 2002.

diversos proprietários, para que se consiga essa transformação dos terrenos lindeiros em um único imóvel, é necessário que se faça uma escritura pública de permuta entre os terrenos na proporção acertada para a fusão dos títulos.

5.5.1.2 Certidões negativas de impostos

São necessárias certidões negativas de tributos Federais, Estaduais e Municipais relativos ao terreno, ao incorporador e ao proprietário do terreno (quando as duas figuras não se confundirem na mesma). Para que as consiga é indispensável que o terreno, o incorporador e o proprietário não tenham débitos fiscais seja com a União, seja com o Estado ou com o Município. Caso contrário, essas certidões tornam-se positivas e ficam arquivados no Registro de Imóveis, mesmo após o registro da incorporação, e assim qualquer pessoa poderá conhecer a situação da incorporadora (BRASIL, 1964).

5.5.1.3 Histórico vintenário do imóvel

O histórico vintenário do imóvel é outro requisito legal. A partir dele, nos últimos vinte anos pode-se saber quem adquiriu esse imóvel e como essa aquisição se deu, então caso haja problemas, poderá se buscar os responsáveis desde a origem do problema, os quais não poderão eximir-se das consequências. Existem certidões que podem ser pedidas no Cartório de Registro de Imóveis que são: a matrícula atualizada do imóvel e a matrícula vintenária do imóvel. Na segunda hipótese com o Oficial do registro fazendo uma busca para poder entregar a vintenária com todos os dados necessários.

Não se pode esquecer que um dos princípios do registro de imóveis é a continuidade do atos, por isso terá de constar na matrícula vintenária do imóvel todos os atos ocorridos com esse bem, desde vinte anos anteriores ao período no qual essa incorporação pretende ser registrada, como por exemplo, quem adquiriu o imóvel e para quem alienou, a que título. Enfim toda a história do bem deve estar detalhada nessa matrícula.

5.5.1.4 Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes

O projeto de que cuida a Lei é o arquitetônico, apresentado em duas vias autenticadas pela Prefeitura Municipal, ou uma autenticada pela Prefeitura e outra idêntica, pelo profissional responsável e pelo incorporador, com firmas destes reconhecidas, acompanhadas do licenciamento da obra e da anotação de responsabilidade técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Rio Grande do Sul – CREA/RS (SCHMIDT, 1995, p. 50).

Para demolir o prédio que está sobre o terreno onde se pretende efetuar uma edificação, deve-se solicitar na Prefeitura Municipal a licença de demolição. Realiza-se o serviço e após pede-se a certidão de demolição. Assim procedendo, o interessado estará apto a utilizar o benefício fiscal de manutenção da alíquota predial do imposto pelo prazo legal, que é de até quatro anos. Esta situação está prevista na legislação Municipal, o que evita de ser enquadrado no imposto territorial que é muito mais caro. Antes de fazer a demolição é indispensável que abra-se uma matrícula de demolição no INSS, cadastrando todos os trabalhadores que participarão deste serviço e assim pagar a contribuição previdenciária correspondente.

5.5.1.5 Cálculo das áreas da edificação

O cálculo das áreas da edificação, discriminando, além da global, a das partes comum, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva área construída, deve ser informado tanto no requerimento de incorporação como nas planilhas que devem ser entregues no registro de imóveis, segundo a NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) especificadamente no quadro I e II, com firma reconhecida. É com base nesses quadros que profissionais especializados, a vista, ainda, do projeto arquitetônico aprovado, calculam as áreas das diversas dependências dos edifícios a construir, indicando a participação de cada unidade autônoma na edificação (SCHMIDT, 1995, p. 53).

5.5.1.6 Especificações dos materiais a serem usados na obra projetada

No artigo 53, da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) pode-se obter o modelo legal a ser seguido para desenvolvimento do memorial descritivo com as especificações da obra projetada. Obviamente, que como a palavra já diz é um modelo, podendo o incorporador fazer algumas modificações para adequar ao seu projeto. O importante é que se junte o memorial e que a edificação seja conforme as informações contidas nesse documento.

Esse modelo é o que mais se assemelha a quantidade dos pavimentos e qualidade de acabamento dos materiais da edificação pretendida pelo incorporador, os quais estão descritos nos quadros V, a VIII da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), tendo que ser realizada e firmada por um técnico da área, engenheiro civil ou arquiteto, a qual será com firma reconhecida. É comum o incorporador através do profissional da área fornecer aos interessados esta especificação que é conhecida como **memorial descritivo dos materiais e acabamento**, visto os quadros as vezes terem informações incompletos e serem mais complexos, e também os mesmos não o procurarem no Cartório de Registro de Imóveis. As informações que devem conter acerca da qualidade da edificação, quais serão os materiais usados na obra, de qual marca, de qual espécie, enfim a maior gama possível de detalhes. Após esse memorial ser arquivado junto com a incorporação imobiliária, deverá ser seguido, sob pena do incorporador ser responsabilizado civilmente através do Código de Defesa do Consumidor proveniente da Lei 8.078 (BRASIL, 1990). Inclusive, não se pode esquecer que, caso ocorra dúvida sobre a qualidade do material indicado no memorial e o usado pelo incorporador na construção, poderá haver litígio entre as partes. Convém que toda vez que houver troca de material ou mão de obra na edificação, havendo unidades autônomas comercializadas, que os futuros proprietários concordem com o incorporador na substituição deles.

5.5.1.7 Avaliação do custo global da obra e o custo de cada unidade

A avaliação do custo global da obra, atualizado à data do arquivamento, discriminando o custo de cada unidade, é uma exigência legal e por ser um dos tópicos do requerimento de

incorporação e uma das planilhas da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). Precisa ser calculado de acordo com as normas do artigo 53 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964). Baseia-se nos custos unitários básicos (CUB) estabelecidos pelo artigo 54 ambos da Lei das Incorporações. Essas informações têm de ser atualizadas à data do arquivamento e autenticadas pelo profissional responsável pela obra. Encontra-se nos quadros III e IV da NBR 12.721, as quais também terão firma reconhecida.

5.5.1.8 Discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas a que elas correspondem

Essa exigência legal deve ser um dos tópicos do requerimento de incorporação, pois está previsto pelo item **i** do artigo 32 da Lei 4591 (BRASIL,1964), estando esta informação no quadro II da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). É com base nesses quadros que profissionais habilitados e especializados, a vista ainda do projeto arquitetônico aprovado com orçamento discriminado e memorial descritivo dos materiais da obra, calculam as áreas das diversas dependências e conseqüentemente as frações ideais do terreno aonde será edificada a obra.

Se, eventualmente, o terreno descrito na matrícula do imóvel for maior do que o terreno existente no local, para evitar um processo judicial de retificação de área, é aceita uma declaração no requerimento da incorporação imobiliária, desde que qualquer medida dele seja igual ou menor que a do terreno transcrito na matrícula do imóvel. Caso contrário deverá ser usado o da matrícula ou então requerer ao Judiciário a retificação das medidas.

No requerimento da incorporação convém que seja descrito o imóvel conforme consta na matrícula do mesmo e abaixo se faz a declaração da área realmente existente no local. Se houver recuo viário e doação, descrever a área a ser doada para a Prefeitura. Finalmente, é necessário que seja feita a descrição do que restou do terreno que será utilizado pelo empreendimento.

5.5.1.9 Minuta de convenção de condomínio

Essa minuta é uma sugestão para o condomínio. Ela, se aprovada, regerá a edificação, devendo estabelecer os direitos e deveres de cada pessoa envolvida, determinando o que é possível ou não fazer nas áreas de uso comum e de uso particular, sendo que nas áreas individuais a minuta somente pode regular o que ultrapassar a liberdade pessoal do morador, como, por exemplo, barulho.

Desta forma, a minuta da convenção de condomínio é transitória, pois é elaborada pelo incorporador, por isso é que é denominada de minuta. Posteriormente, após a instituição do condomínio e eleição de síndico, poderão os moradores unir-se e efetivar uma nova convenção de condomínio, a qual será de acordo com a vontade comum dos adquirentes, sendo obrigatória se sua aprovação contiver as assinaturas de titulares de direitos que representem no mínimo 2/3 das frações ideais que compõe o condomínio. Caso as mudanças acarretarem mudanças na fração ideal deverá haver decisão unânime dos condôminos.

A minuta será assinada pelo incorporador, já que é um instrumento particular e deverá ter a firma do incorporador reconhecida. Entretanto, caso seja do interesse do incorporador, mesmo não sendo usual em razão dos custos que acarreta, ele poderá fazer essa minuta mediante escritura pública.

5.5.1.10 Aquisição do terreno mediante troca por área construída

Há incorporações imobiliárias onde se dá a aquisição do terreno mediante troca por área construída, ou seja, o proprietário entrega o terreno para o incorporador e ele após a construção entrega ao proprietário do terreno um determinado número de unidades autônomas da edificação. Isso ocorre mediante um contrato de permuta, onde especifica-se o número de unidades e a área de construção que a pessoa irá receber em troca do terreno. Deverá ser arquivada uma declaração que defina esta situação expressamente (MEZZARI, 1996, p. 105). Essa declaração em que defina a parcela do preço que trata o inciso II do artigo 39 da Lei

4.591 (BRASIL, 1964) irá esclarecer o que o vendedor do terreno receberá em área construída e se ele receberá em dinheiro, e como se dará esse pagamento.

Esta situação é prevista na legislação e demonstrada através do quadro IV da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), caracterizada como **área sub-rogada** ao dono do terreno, onde ele reservará sua fração ideal correspondente, transferindo somente o percentual restante. Segundo a NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), área sub-rogada é a parcela da área global de construção a ser entregue em pagamento de parte e ou de todo o terreno, conforme previsto no artigo 39 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964). Quando a origem dos recursos para a produção da incorporação imobiliária é através de agente financeiro e diretamente ao incorporador é comum os mesmos colocarem obstáculos, pois normalmente as exigências entre outras é a garantia hipotecária de todo terreno com as futuras benfeitorias. Havendo reserva de fração ideal do terreno ao proprietário, a garantia dada pelo incorporador será parcial, pois ele não detém a propriedade de todo o terreno. Esse procedimento faz com que tanto o proprietário do terreno como eventuais adquirentes tenham segurança, pois a partir dessa declaração no registro de imóveis, a qual especificará as unidades que foram transacionadas, irá preservar os direitos de todos, evitando dualidade de negociações sobre a mesma unidade.

Nas construções a preço de custo ou sob administração essa é também uma informação de grande valia, pois compete aos adquirentes saber exatamente o valor do seu compromisso, para saber o que irão gastar e o que precisam arrecadar para o caixa destinado à sua unidade e a área sub-rogada. Já nas incorporações a preço e prazo certos, habitualmente chamadas de a preço fechado, em nada interfere para o eventual adquirente a declaração dos preços exigida nesse item, pois para ele o que interessa é o valor da oferta pública da unidade autônoma que pretende adquirir. Essa modalidade de incorporação atualmente é a mais comum no mercado, e os preços das unidades colocadas à venda é baseado na oferta e procura, e jamais nessa declaração de custos.

5.5.1.11 Procuração por instrumento público

Conforme determina o artigo 31, parágrafo 1º, no caso do incorporador não ser o proprietário do terreno, ele deverá estar munido de poderes especiais mediante procuração por instrumento

público para poder efetivar a incorporação imobiliária, os quais são outorgados por quem têm essa faculdade, ou seja, pelo proprietário, pelo promitente comprador ou pelo promitente cedente.

Além das informações que devem conter nesse mandato, as mesmas de todos outros mandatos, deverá constar expressamente o artigo 35, parágrafo 4º da Lei 4.591 (BRASIL,1964), sendo que esse parágrafo deverá ser transcrito na procuração. “Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o parágrafo 1º do artigo 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste 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 consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente”.

5.5.1.12 Declaração expressa que fixe o prazo de carência

A declaração expressa que fixe o prazo de carência pode ser um dos tópicos do requerimento de incorporação, sendo uma opção do incorporador que poderá ou não dispensar o prazo de carência que é de no máximo cento e oitenta dias, prorrogável uma única vez por igual período. Dentro deste prazo é lícito ao incorporador desistir do empreendimento. Se o incorporador não fixar prazo de carência ele ficará desde logo obrigado a construir e entregar as unidades autônomas. Desta forma, se por algum motivo quiser ou precisar desistir do empreendimento, além de ter de devolver todas as quantias pagas atualizadas, ainda poderá ser condenado a pagar indenização de danos emergentes e lucros cessantes. Já no caso de ter fixado o prazo de carência, o incorporador não será punido com as indenizações, restando-lhe apenas a obrigação de ter de restituir as parcelas pagas.

Dessa forma, deve o incorporador, independente de ter ou não certeza de que terminará a edificação, por precaução, pedir o prazo de carência, apenas como uma garantia para ele mesmo, já que é um direito seu. Entretanto, após o advento do Código de Defesa do Consumidor proveniente da Lei Federal 8.078 (BRASIL, 1990), em especial no seu artigo 51, alguns doutrinadores entendem que o artigo 34 da Lei das Incorporações foi revogado, pois considera-se nulas as cláusulas que possibilitam ao incorporador a desistência do contrato ou que o autorizem a anulá-lo unilateralmente, sem que o consumidor tenha esse mesmo direito.

Já outros doutrinadores como Schmidt (1995) entendem que esses dois dispositivos são contrários, isto porque o incorporador não tem o direito ilimitado de desistência, portanto tanto tendo prazo para tal como deverá ressarcir todos os eventuais adquirentes.

5.5.1.13 Atestado de idoneidade financeira

O atestado de idoneidade financeira tem de ser fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País por mais de cinco anos e que seja respeitado, isso é para todos terem ciência da vida econômica pregressa do incorporador, e assim, poder avaliar se é uma pessoa confiável ou não.

Esse atestado deve ser fornecido em duas vias, com reconhecimento de firma do seu subscritor, que será a pessoa capaz de assinar pelo banco. Provavelmente será a agência onde o incorporador costuma fazer suas transações financeiras.

5.5.1.14 Declaração sobre a guarda de veículos

Cada uma das unidades será designada por números, letras, ou qualquer forma de identificação que o incorporador escolher, desde que seja diferenciada das outras e qualquer pessoa tenha condições de encontrar a respectiva unidade, devendo ser explicitada no requerimento a condição da guarda de veículos, o que está definido no projeto arquitetônico que foi elaborado com o objetivo do incorporador e condicionado a legislação Municipal.

5.5.2 Processo do trâmite registral

5.5.2.1 Início do condomínio

O primeiro passo do procedimento do registro da incorporação imobiliária, quando ela é necessária, é realizar cautelosamente o requerimento de incorporação para que este contenha

todas as informações necessárias e a coleta dos documentos exigidos legalmente. Após essa primeira fase, o incorporador deverá ingressar com o requerimento e a documentação no registro de imóveis competente, que é o da circunscrição do imóvel, para haver o exame oficial vendo se é possível o registro da incorporação ou se ocorrerão impugnações, conforme artigo 32, parágrafo 1º da Lei das Incorporações (BRASIL, 1964).

Convém que este procedimento¹⁰ seja realizado com antecedência. Desta forma, é adequado que se tente registrar a incorporação assim que se possuir todas as informações necessárias para a construção. Assim, no momento oportuno, quando o registro da incorporação for realmente imprescindível, como por exemplo para alienar uma unidade, ter-se-á a incorporação imobiliária registrada e não ocorrerá nenhum contratempo ou imprevisto que acarrete em prejuízos ao incorporador.

Posteriormente ao ingresso do requerimento da incorporação, o registrador tem o prazo de quinze dias para apresentar, por escrito e se necessário fundamentadas, a impugnação com todas as suas exigências para efetivar o arquivamento ou registro da incorporação, tanto em matéria de informações como de documentação. Após satisfeitas tais exigências por parte do incorporador, corrigindo alguns dados ou completando documentos, o registrador tem o prazo de 15 dias para fornecer a certidão do registro da incorporação, desde que o incorporador tenha cumprido as exigências de forma satisfatória, sendo a base legal o artigo 32, parágrafo 6º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

Quando a impugnação é bem feita, normalmente, colabora para que não haja litígio entre as partes. Mas, caso contrário, pode ocorrer a suscitação de dúvida, que é um processo judicial originado a partir de uma dúvida ou por inconformismo do incorporador no que tange às impugnações. Neste caso o registrador é obrigado a enviar ao juiz dos registros públicos, nas comarcas onde existe essa vara especializada ou então para o juiz diretor do foro, um termo com todas as informações necessárias, explicando ambos lados. O magistrado apreciará e julgará, cabendo apelação em duplo efeito. Se a dúvida for julgada procedente, o registrador terá razão e nenhum registro se fará nos mesmos termos, mas se a dúvida for julgada improcedente o título será registrado (MEZZARI, 1996, p. 108).

¹⁰ As informações registradas foram colhidas em entrevista junto a escritório de advocacia, especializado em direito imobiliário, que atua em várias regiões do País, inclusive Porto Alegre-RS. Entrevista realizada no ano de 2002.

O oficial do registro de imóveis tem de observar o prazo estabelecido no artigo 32, parágrafo 6º, da Lei das Incorporações (BRASIL, 1964), sob pena de pagamento de multa, determinado judicialmente, no valor igual aos emolumentos que o incorporador pagaria, aplicável a cada quinzena de atraso.

O registrador tem de ter muita cautela na correção das incorporações imobiliárias levadas à registro, pois caso passe algum erro, por descuido ou para burlar a lei, ele será responsável também civilmente, pois responde pelos prejuízos que der causa, administrativamente, pois está sujeito a penalidades que vão desde a advertência até a perda do cargo, e inclusive responsabilidade civil e criminal. A previsão legal para tal situação é do artigo 32, parágrafo 7º, da Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

5.5.2.2 Conclusão do condomínio

Após o término da construção, já estando a incorporação registrada na matrícula do imóvel, independente da quantidade e condições de unidades comercializadas, o incorporador deverá requerer ao registrador a averbação da construção mediante os documentos hábeis (BRASIL, 1964):

- a) habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal;
- b) certificado que nada deve (CND), emitido pelo INSS;
- c) requerimento de individualização das unidades, as quais serão discriminadas para tal, e após deverá se efetivar a instituição do condomínio e averbado nas matrículas individuais de cada unidade autônoma.

O habite-se caracteriza a construção concluída para ser utilizada após a Prefeitura expedi-lo. Enquanto todos estes documentos não estiverem nas mãos do oficial registrador, este não averbará a construção e discriminará as unidades.

Deve-se ter em mente uma distinção de vital importância, isto é, após o registro da incorporação imobiliária e da realização da edificação tem-se apenas uma unidade, a qual agrupa diversos apartamentos, casas, lojas ou salas, mas é considerado apenas um. Tanto isto é verdade que o IPTU, é cobrado apenas sobre um imóvel. Somente passa a ser considerado composto por diversas unidades autônomas no momento em que se averba a individualização na

matrícula do imóvel, ocasião em que se discriminará todas as unidades e áreas. A partir de então se cobrará tantos IPTU e quotas condominiais quanto forem o número das unidades, pois deixará de ser considerado apenas um imóvel em razão da individualização. Quando não existir a incorporação imobiliária, o incorporador irá após a conclusão instituir o condomínio. Este documento esteja ele revestido sob a forma de escritura pública, escrito particular ou sentença judicial, deverá ser levado ao Cartório de Registro Imobiliário para o ato de registro, procedimento este que é constitutivo. O registro é obrigatório, sem o que não haverá propriedade horizontal, conforme análise do artigo 7º da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964). Ao registro imobiliário deverão ser oferecidos, juntamente com o instrumento de instituição, alguns documentos que corroborem ou complementem as informações nele contidas. Diferentemente do que ocorre com a incorporação imobiliária, a Lei Federal não previu o rol dos documentos que deve instruir o instrumento de instituição, ficando, portanto, ao critério do registrador exigir tantos documentos quantos sejam necessários a comprovar a veracidade das alegações constantes do instrumento apresentado. No Rio Grande do Sul, a Corregedoria Geral da Justiça encarregou-se de elencar estes documentos, procedimento que veio a vigorar a partir de 1990, com a edição da Consolidação Normativa (RIO GRANDE DO SUL, 1990). No seu título V, está citado:

14.21 – Quando a individualização não preceder da incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la, exigindo-lhes a carta de habitação e o CND do INSS, o projeto arquitetônico aprovado pelos Municípios, o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de área e frações ideais, subscrito pelo engenheiro responsável pelo cálculo, além do memorial.

E completa indicando que o quadro de custos e planilha de áreas podem ser substituídos pela assinatura do engenheiro nos requerimentos, desde que neles constem esses dados.

5.5.2.3 Averbação e registro

Primeiramente, é de fundamental importância a distinção entre averbação e registro. A averbação significa noticiar fato relevante e acessório na matrícula do imóvel, a fim de indicar qualquer alteração ou modificação subjetiva ou objetiva havida no título, sem que venha a influir no registro efetivado, para que qualquer pessoa possa vir a saber e não alegar desconhecimento. Como por exemplo pode-se averbar:

- a) alteração de nome, havia o nome de solteira e agora averba-se o nome de casada, por exemplo;
- b) adendo contratual, como noticiar que a convenção de condomínio foi registrada;
- c) conclusão da obra e individualização;
- d) cancelamento ou extinção dos ônus e direitos reais;
- e) casamento desde que especificado o regime de bens e separações e divórcios;
- f) contratos de locações (especialmente para resguardar a preferência no caso de alienação do imóvel);
- g) cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, entre outras situações.

Já o registro é o ato em que altera substancialmente a situação jurídica do bem, subjetiva ou objetiva, pois pode transferir a propriedade de uma pessoa(s) para outra(s), pode gravar o bem com direitos reais, pode deixá-lo em litígio, como por exemplo, registrar o contrato de compra e venda, a promessa de compra e venda, a efetivação da hipoteca, a doação, a penhora, arresto, seqüestro, da instituição do bem de família voluntário, dos contratos de locações (especialmente para ter valor a cláusula de vigência no caso de alienação e para preferência), servidões, usufruto, das citações relativas aos imóveis, entre várias outras situações. Na Lei dos Registro Públicos, Lei 6.015 (BRASIL, 1973), em especial no seu artigo 167, em todas as suas alíneas estão elencadas as hipóteses em que deverão ocorrer registros.

Na matrícula do imóvel a averbação caracteriza-se por **Av.** e o registro por **R.**, com o número em ordem crescente, iniciando em um, ao lado e uma barra com o número da matrícula, por exemplo R2 onde 2 significa que é o segundo registro na matrícula.

Outra distinção importante para o entendimento desse tópico é entre contrato de compra e venda e contrato de promessa de compra e venda. O contrato de compra e venda é definitivo, logo, tem a capacidade de transmitir a propriedade do vendedor para o comprador. Já o contrato de promessa de compra e venda é preliminar, até podendo ser de caráter irrevogável e irretratável, mas não transmite a propriedade e sim dá ao adquirente direito real sobre coisa alheia, o promitente comprador é possuidor direto, não possuindo a coisa como sua, impossibilitando o vendedor de revender legalmente o imóvel, e se esse contrato estiver noticiado na matrícula do bem, via registro, o terceiro, tanto de boa-fé como de má-fé, que

vier a adquirir esse bem não poderá alegar ignorância, pois o registro será oponível contra terceiros, visto a publicidade do ato no registro de imóveis.

Após a averbação do término da construção com a individuação, a matrícula original será encerrada e originará outras matrículas, tantas quanto forem o número de unidades autônomas discriminadas, nas quais estará averbada a individuação. Em cada matrícula individual de unidade autônoma poderá o proprietário registrar o seu contrato de promessa de compra e venda/contrato de compra e venda, para futuramente, se necessário se fizer, ser oponível contra terceiros. Enfim, o registro do contrato de promessa de compra e venda na matrícula do imóvel é uma segurança, uma garantia para o adquirente, pois acarreta em direito real sobre bens alheios. Além de ser oponível contra terceiros, ainda concede a possibilidade de obter judicialmente a adjudicação compulsória do bem se esse estiver quitado e o proprietário estiver se negando a realizar a escritura pública de compra e venda do bem.

Em 4 de setembro de 2001, foi editada Medida Provisória 2.221 (BRASIL, 2001), instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, onde a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da 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 a consecução da incorporação correspondente a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. No caso da opção por este regime deverá no registro da incorporação imobiliária informar ao Cartório de Registro de Imóveis.

5.6 O INCORPORADOR

5.6.1 Perfil

A participação do incorporador, de fundamental importância para o desenlace das relações decorrentes do empreendimento, não tem sua qualificação prevista em nenhum dos itens do artigo 32 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964). No entanto, pelo mesmo princípio regulado pelo artigo 176 da Lei dos Registros Públicos (RIO GRANDE DO SUL, 1990), deverá também ser

qualificado no memorial, para publicar sua identificação, bem como deverá declarar a que título se apresenta como incorporador que somente poderá ser o construtor, corretor, proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário.

Este participante especial, que apresenta peculiaridades marcantes relativamente ao condomínio tradicional, quer quando visto individualmente ou como condomínio, veio sugerir a figura específica de uma entidade, que nasceu um tanto à revelia do direito e que aos poucos foi tomando forma no foco jurídico, até o momento atual, em que é presente em todos os negócios sobre condomínios onde as unidades são comercializadas para entrega futura, muito embora a sua caracterização deixasse muito a desejar. Este interveniente, que nem a Lei nº 5.481 (BRASIL, 1928), sobre condomínio de apartamentos mencionava em nenhum momento, nem o Código Civil (BRASIL, 1916) conheceu. Sua aparição deve-se à generalização do negócio e à proliferação de edifícios em todas as grandes cidades. Pouco a pouco foram surgindo pessoas que realizavam uma atividade peculiar, ligada a estes empreendimentos, e com o tempo constituiu-se a figura, apesar de sua existência ter sido reconhecida oficialmente somente através da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) que o caracterizou com o nome de **incorporador**.

O incorporador é o indivíduo que procura o proprietário de um terreno bem localizado demonstrando a viabilidade da realização de uma incorporação imobiliária naquele local, sendo o terreno pago normalmente em área construída ou outra maneira que satisfaça as partes. Após a execução e aprovação do projeto arquitetônico, acompanhado dos documentos previsto na Lei 4.591 (BRASIL, 1964) os arquiva no Cartório de Registro de Imóveis, estando habilitado à alienação das unidades, independente de ter iniciado ou não a construção. De posse dos dados que lhe permitem calcular o aspecto econômico do negócio (participação do proprietário, custo da obra, benefício do construtor e lucro), oferece à venda as unidades. Aos candidatos à aquisição não dá um documento seu, definitivo ou provisório, mas deles recebe uma **proposta** de compra, na qual vêm especificadas as condições de pagamento e outras minúcias. Somente quando já conta com o número de subscritores suficientes para suportar os encargos da obra é que o incorporador a inicia (PEREIRA, 2001, p.231). Por determinação da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) realiza esta operação dentro do prazo de carência. Pode a execução ser por empreitada a qual o mercado a denomina como **preço fechado** ou por administração.

Comercializadas todas as unidades, promove a regularização da transferência de domínio, reunindo em uma escritura única ou mais, o vendedor e compradores, aos quais são transmitidas as respectivas quotas ideais do terreno. Normalmente, os contratos com o construtor, fornecedores, empreiteiros de serviços e empregados são feitos em nome dos adquirentes, que o incorporador é encarregado de representar. Quando o edifício está concluído, obtém o **habite-se** das autoridades municipais, acerta suas contas com cada adquirente e lhe entrega as chaves de sua unidade.

É comum o incorporador ser o próprio construtor e proprietário contratando quando adquire o terreno, a entrega de percentual da edificação (certo número de unidades). Ocorre, também, do incorporador ser um estabelecimento de crédito, que financia a edificação; outras vezes os adquirentes pagam todo o preço no correr dela; e outras ainda custeiam uma parte obtendo um financiamento de terceiros ou do próprio incorporador.

Diante desta variedade polimorfa de atividades pode desempenhar funções de:

- a) corretor, porque efetua a aproximação dos envolvidos;
- b) procurador, porque os representa por exemplo junto ao construtor, aos fornecedores;
- c) gestor de negócios, porque em todas as circunstâncias eventuais, defende officiosamente os interesses de seus clientes, de um e de outro lado;
- d) industrial da construção civil;
- e) às vezes, um banqueiro-financiador;
- f) um comerciante.

Necessário frisar que o negócio jurídico da incorporação é nitidamente diferenciado dos negócios jurídicos da futura comunhão. Não importa que tenha sido tudo resolvido pelo incorporador. A sua atividade cessa com a constituição da propriedade horizontal, destacando-se as duas fases, ainda que o incorporador tenha reservado para si mesmo uma ou mais unidades do edifício.

5.6.2 Infrações cíveis e criminais – responsabilidades

O descumprimento de espécies de exigências legais têm conseqüências cíveis e criminais para o incorporador e outros envolvidos, partícipes da comercialização de unidades autônomas irregulares. A Lei das Incorporações Imobiliárias define como infrações desde o artigo 63 até o artigo 66 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), contemplando tanto as infrações de natureza civil como as de natureza criminal, bem como as previstas na Lei 10.406 (BRASIL, 2002), que instituiu o Código Civil e na Lei 2.848 (BRASIL, 1940), que instituiu o Código Penal. As infrações de natureza civil tem origem principalmente em:

- a) descumprimento de cláusulas contratuais;
- b) propaganda enganosa;
- c) divulgação de publicidade sem o número do registro da incorporação;
- d) falta de manual de manutenção.

Digno de registro é que após a entrega das unidades autônomas pelo incorporador aos adquirentes, não ocorre uma liberação e sim fica ele responsável pelos eventuais vícios que tangem à construção, sejam eles ocultos ou aparentes. Haverá uma vistoria técnica para averiguar as reais causas dos problemas como falta de manutenção, uso indevido, erro de projeto ou de construção, contemplando também o tempo de garantia.

As contravenções penais em que o incorporador pode incorrer são as que constituem ofensa à economia popular. A base legal para exercer a punição registrada tanto no artigo 66 da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) como no artigo 10º da Lei 1.521 (BRASIL, 1951), como também no Código Penal (BRASIL, 1940). Elas podem ser as seguintes:

- a) negociar as unidades autônomas sem levar a incorporação à registro;
- b) omissão nos documentos legais de ônus ou dívidas fiscais que venham a incidir sobre o terreno;
- c) omissão de que o terreno encontra-se ocupado e a forma que se dará a desocupação;
- d) deixar de no prazo de sessenta dias após o termo da carência, firmar os contratos definitivos com os adquirentes;

- e) paralisação da obra por mais de trinta dias ou retardar seu andamento sem justo motivo.

A pena para quem incorrer em uma dessas contravenções supra citadas será submetido ao julgamento. Caso venha a ocorrer uma dessas hipóteses acima, tendo sido originada pela atitude dos adquirentes, como por exemplo o inadimplemento dos pagamentos, o incorporador poderá alegar como excludente de responsabilidade desde que tenha prova cabal de suas afirmações. Mas o incorporador, o corretor de imóveis, o construtor, o proprietário do terreno e qualquer outra pessoa responsável com a incorporação imobiliária poderão incorrer também em crime contra a economia popular, o que é mais sério que as contravenções. Por exemplo, se for feita afirmação falsa acerca da constituição do condomínio e frações ideais ou usar para outro fim o dinheiro proveniente da incorporação contratada por administração.

5.7 LANÇAMENTO DA INCORPORAÇÃO

5.7.1 Publicação

Para lançar uma incorporação, a Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964), estabelece desde logo uma condição de natureza subjetiva. Não é qualquer pessoa que pode ser incorporador, porém aquelas a quem o legislador reconhece essa qualidade. Para ser advogado, médico, engenheiro, dentista, para exercer qualquer atividade, o ordenamento social exige o preenchimento de requisitos, que compõem a habilitação técnica e legal. São pressupostos sem os quais se configura o exercício ilegal da profissão, suscetível de punição criminal. Ela no artigo 31 franqueia a incorporação somente a três pessoas e elas podem e são responsáveis pelo seu lançamento ao grande público (PEREIRA, 2001, p. 252):

- a) o proprietário do terreno, a ele equiparados o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário;
- b) o construtor: não uma pessoa qualquer, que se inculque nesta condição, porém, aquela que faça da edificação uma atividade disciplinada e que, devidamente licenciada, esteja enquadrada naquelas condições previstas na legislação, bem como demais disposições legais e regulamentares atinentes à espécie;

- c) o corretor de imóveis, devidamente matriculado, tal como considerado pela Lei 4.116 (BRASIL, 1962).

Para o lançamento das incorporações imobiliárias, na ocasião da publicidade, o número de registro da incorporação deve ser ostensivamente indicado, para que qualquer interessado possa ter acesso aos documentos no Cartório de Registro de Imóveis e deles obter cópias, quando e quantas desejar (SCHMIDT, 1995, p. 41). Isto permite um exame mais acurado pelo comprador, que se necessário remete a um profissional da área.

5.7.2 Cuidados do consumidor

O ramo imobiliário, assim como todos os ramos destinados ao consumo, se adaptaram após a vigência do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990). Entretanto, foi este o setor de comércio que menos mudanças sofreu, pois desde o advento da Lei dos Condomínios e da Incorporação Imobiliária (BRASIL, 1964), os adquirentes já tinham diversas garantias, sendo protegidos e assegurados pelos princípios dessa Lei.

Na atividade imobiliária o que vem ocorrendo é a punição da propaganda enganosa, ou seja, na ocasião em que o incorporador fizer a oferta pública tem de especificar e executar exatamente as informações fornecidas da edificação, como prazos, tipo de materiais, qualidade de mão de obra. No que tange aos contratos, pode-se frisar que o consumidor e o incorporador têm de formulá-lo em conjunto e não apenas ser um contrato de adesão. Sempre que houver cláusulas abusivas estas serão consideradas nulas de pleno direito, ou seja, cláusula abusiva é ineficaz, inválida. Conforme ensinamento de Nascimento (1995, p. 32):

As cláusulas abusivas em geral, entre elas as exageradas e as excessivamente onerosas ao consumidor, são nulas de pleno direito (artigo 51 Código de Defesa e Proteção do Consumidor). Não se consideram como anuláveis; são nulas.

Pode-se observar que esse é o entendimento da corrente majoritária, conforme se constata na jurisprudência transcrita de Nery Júnior (1999, p.1851):

Cláusula penal – a despeito de ser válido o estabelecimento de cláusula penal em contrato de consumo, esta cláusula pode ser considerada abusiva e, portanto, nula de pleno direito, quando tornar excessivamente onerosa a obrigação para o consumidor,

como ocorre, por exemplo, quando estabelece a perda das quantias pagas a título de perdas e danos ou quando estipula pagamento de parcela substancial do preço.

Nery Júnior (1999, p.1851), exemplifica a cláusula abusiva com o caso do consumidor inadimplente, quando não lhe é permitido postular a rescisão do contrato com a devolução das quantias pagas, mas a nulidade da cláusula que estabelece a perda total das prestações que pode ser validamente invocada em ação ajuizada pelo vendedor que pleiteia a resolução do contrato e retomada da coisa vendida.

Uma das inovações mais importantes da Lei 8.078 (BRASIL, 1990) é sobre a responsabilidade civil objetiva caso o produto ou serviço seja inadequado ao consumo, o que acarreta no dever por parte do empreendedor de ter de indenizar ou restituir o consumidor com base na comprovação do dano sem necessitar identificar o responsável pela origem do problema.

Especialmente, o consumidor ao adquirir um imóvel, precisa preocupar-se com a idoneidade da empresa. Esse cuidado é essencial na hora da compra. Deve-se saber se o incorporador já fez outras edificações, se presta orientação e manutenção aos seus outros clientes, se costuma usar bons produtos nas unidades que constrói.

Para um consumidor mais atento, ou que tenha capacidade financeira de contratar alguém, deve ir até o registro de imóveis competente, onde deverá estar arquivada toda a documentação e registrada a incorporação, para fazer uma análise detalhada da construtora e do empreendimento. Deve verificar se o que consta no memorial descritivo, que é um dos requisitos legais e que deve estar arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, está sendo executado na edificação, se o incorporador está respeitando a qualidade dos produtos que estão sendo colocados na obra e que foram especificados.

Outra forma de garantir os consumidores é no caso de criar um seguro garantia da construção, ou seja, fazer com que o incorporador seja compelido a contratar um seguro para no caso de vir a falir, não paralisar as obras, pois o seguro ressarciria os adquirentes e estes instituiriam o condomínio tendo, assim, a possibilidade de contratar outra empresa e continuar a edificação. Oportuno registrar, que empresas que constroem com recursos dos agentes financeiros, as vezes, são compelidas a contratar este seguro.

Iniciada a publicidade e oferta aparecerão os interessados e a conseqüente comercialização das unidades. Superada a fase da negociação, e definidas as condições, firma-se um contrato bilateral entre as partes, o que é aconselhável que o consumidor esteja assessorado por um advogado.

6 LEVANTAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

6.1 LEVANTAMENTO NAS EMPRESAS DO SUBSETOR DE EDIFICAÇÕES

Os incorporadores, conscientes de tantos problemas enfrentados no setor, visualizados individualmente nas empresas, mas sem um real levantamento sobre a grandeza do problema, foi proposta a pesquisa aferir o grau e a intensidade das reais dificuldades das incorporadoras em concluir o processo. Para obter este resultado, foi realizado um estudo exploratório com as empresas do subsetor de edificações através de levantamento com o uso de questionário. O questionário aplicado está no apêndice A. Com o uso deste instrumento, indagou-se sobre determinados passos no procedimento do registro de uma incorporação e individualização imobiliária. Não havia exigência de identificação do respondente e foi facultado o acréscimo de alguma outra informação que julgasse oportuna, bem como se estivesse disposto a prestar novos esclarecimentos que se identificasse e que o sigilo seria resguardado.

6.1.1 Empresas pesquisadas

Foram escolhidas para responder a essas questões as empresas associadas ao SINDUSCON/RS¹¹, por se tratar da grande maioria das organizações do mercado e por apresentarem-se como um conjunto que engloba organizações de porte variado.

¹¹ A escolha das empresas associadas ao SINDUSCON/RS ocorreu por, além de representarem importantes edificadores do estado do Rio Grande do Sul, eram participantes ativas do processo. A entidade franqueou o encaminhamento deste questionário a 50 empresas aleatoriamente escolhidas.

6.1.2 Questionário enviado às empresas

O SINDUSCON/RS disponibilizou que se enviasse o questionário para 50 (cinquenta) empresas, sendo estas atuantes no mercado. O questionário indagava sobre o universo do procedimento e conseqüências do modo de operar no Cartório de Registros de Imóveis. Para este levantamento retornaram 33 (trinta e três) respostas destas empresas, alcançando nível de resposta de 66%. Além do alto retorno, as respostas foram caracterizadas com a identificação de grande parte dos questionários, apesar de não haver solicitação, bem como a incidência de comentários negativos a respeito do trabalho dos Cartórios de Registro de Imóveis, lembrados principalmente pela demora e também por exigências rigorosas no processo de registro da incorporação e ou individualização imobiliária.

Uma vez analisadas as respostas ao questionário, foram selecionadas para a etapa de entrevistas as empresas que encontraram dificuldades junto ao Cartório de Registros de Imóveis para registro de suas incorporações e que as superaram. É de grande relevância para o trabalho a identificação de meios utilizados para resolver tais problemas e as soluções adotadas. Ao longo do trabalho, outros intervenientes diretos no processo ou na busca de soluções para a sua simplificação foram entrevistados.

6.1.3 Avaliação do retorno dos questionários

Recebidos todos os questionários do estudo exploratório em conjunto com pesquisa documental e revisão bibliográfica sobre o assunto, constatou-se o interesse pelo tema dos envolvidos no processo de incorporação, direta ou indiretamente. Foi possível constatar a existência de grandes dificuldades em se concluir o procedimento do arquivamento e registro de uma incorporação e ou individualização imobiliária. Elas acontecem tanto na capital como no interior do Rio Grande do Sul, sendo que na Capital existem maior volume de processos e são geradores de maiores problemas, enquanto no interior o volume é bem menor, de processos e problemas.

Além disso, foram selecionados para entrevista profissionais que retornaram os questionários e de outras diversas áreas, que de uma maneira ou outra participam do processo,

principalmente de Oficiais Registradores, Órgãos Reguladores e Fiscalizadores e se constatou o conhecimento das dificuldades por parte destas entidades.

6.1.4 Resultados da aplicação do questionário

Questionados se existem dificuldades para obter o registro de uma incorporação e ou individualização imobiliária, os respondentes indicaram em sua totalidade que isto sempre ocorre. Claro está que mesmo quem tem o maior interesse em dominar o assunto e concluí-lo, que são as incorporadoras que atuam no mercado, enfrentam algum tipo de dificuldade para registrar o procedimento, ainda que este deva ser o local aonde todos os esforços possíveis são empregados e muitas vezes através de profissionais experientes e qualificados como por exemplo engenheiros civis, arquitetos e até advogados com conhecimento do assunto.

Na existência das dificuldades e necessidade do procedimento, os incorporadores procuram se adequar para alcançar o registro, pois conforme a figura 6 as respostas deles foram que a maioria (63%) foram conduzidos para atender determinadas exigências que não concordavam, enquanto que somente 25% foram poucas vezes e 12% nunca. Isto caracteriza que existe interpretação divergente a dos requerentes e a conseqüente sugestão do Cartório de Registro de Imóveis para modificar o procedimento.

A legislação é a mesma em todos os Cartórios de Registro de Imóveis em todo território Nacional. Entretanto os incorporadores comunicaram que somente 30% tiveram soluções idênticas e 24 % muitas vezes, enquanto 46 % poucas vezes em Cartórios diferentes (figura 7). Não entendem que cartórios na mesma cidade, próximos e que devem obedecer a legislação nacional terem diversas interpretações, obrigando o requerente a se adequar individualmente a cada um deles. Comentam a dificuldade na busca de informações de determinados cartórios e a falta de preparo do funcionário que simplesmente determina a

diretriz sem conhecimento ou justificativa técnica.

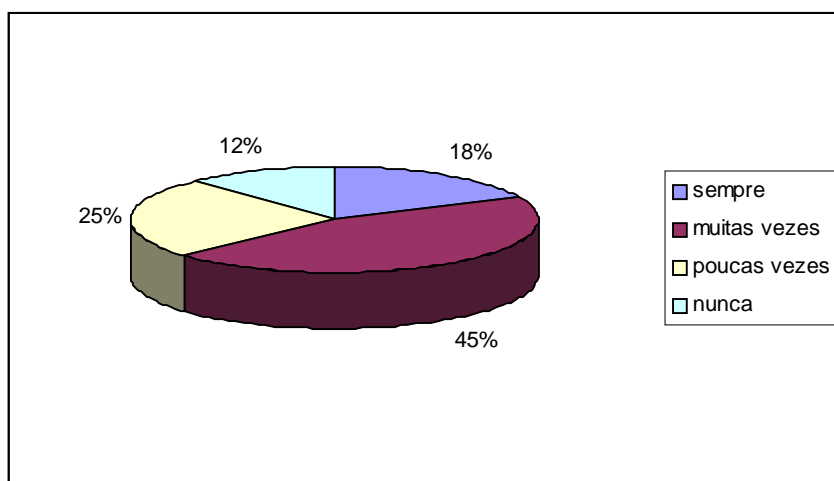


Figura 6: ocorrência de indução do Oficial Registrador para modificar o procedimento

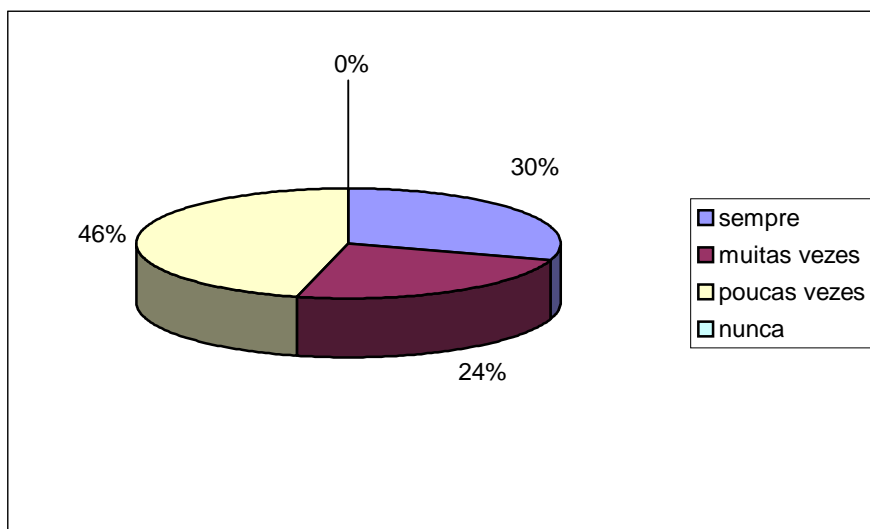


Figura 7: ocorrência de solução idêntica para os mesmos problemas em cartórios diferentes

Está previsto na NBR 12721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), que pode-se anexar à unidade autônoma um ou mais acessórios (por exemplo, vagas de garagem ou armários). Perguntados se os incorporadores efetivamente conseguem fazer o registro destes acessórios dos apartamentos, mesmo que não sejam áreas contíguos, são observados percentuais de 14% para a resposta proposta “sempre” e 17% para o “muitas vezes” (figura 8). A indicação de “poucas vezes” ficou com percentual de 21% e, a maioria respondeu “nunca”. Objetivava-se saber da utilização do aproveitamento da flexibilização dos quadros da NBR 12.721 na incorporação e ou individualização imobiliária e pelas respostas foi entendida como não usada, seja pela não previsão ou pela intransigência do Registrador na vinculação, principalmente dos acessórios como box, armário, espaços para trabalho ou lazer destinado a uma ou mais unidades.

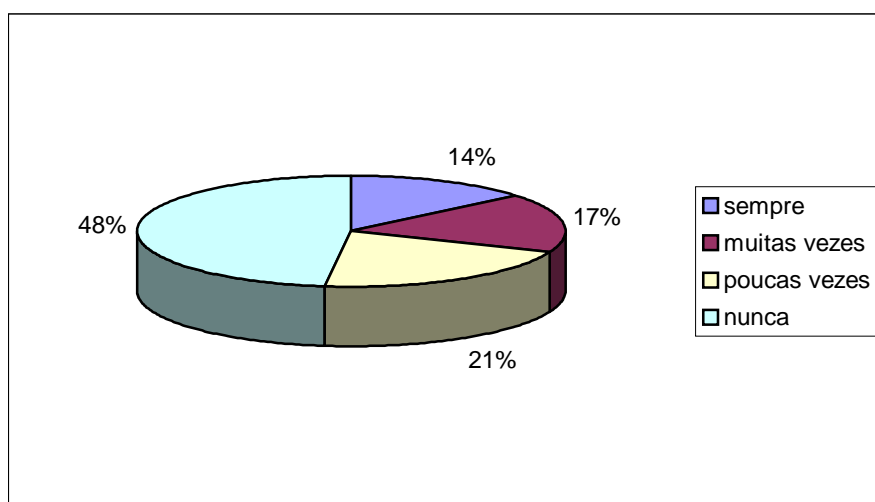


Figura 8: ocorrência da obtenção de registro de acessórios aos apartamentos, mesmo que não sejam contíguos

Pelo histórico desta pesquisa, devido às insistentes dificuldades para o registro de uma incorporação ou individualização imobiliária, esperava-se que grande parte dos incorporadores procurassem o Poder Judiciário para solução dos problemas, porém pela figura 9 verifica-se que a maioria (69 %) nunca contestou judicialmente uma impugnação cartorial, sendo raros aqueles que procuram solução via judicial.

Portanto, quando perguntados sobre o sucesso no questionamento judicial, considerado caro, demorado e difícil pelos incorporadores, com o Cartório de Registro de Imóveis, as respostas

daqueles que buscaram alguma vez a via judicial para a solução dos problemas foram equilibradas conforme figura 10.

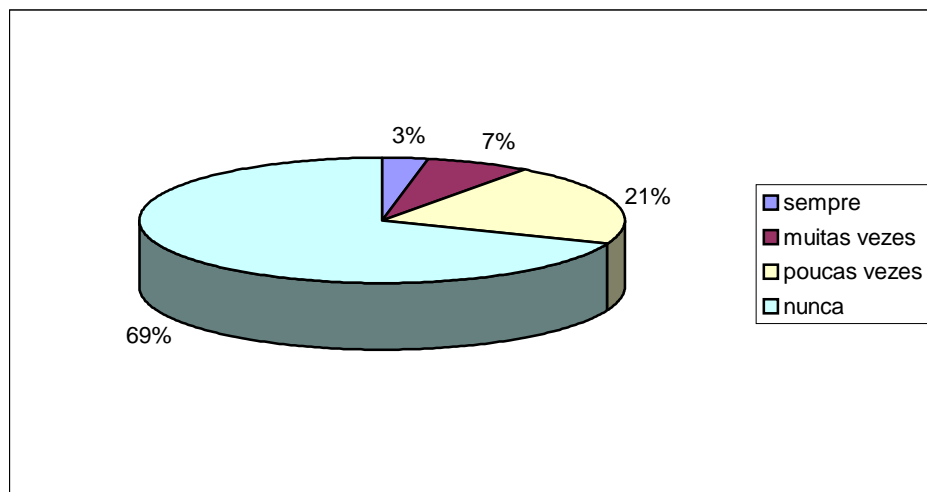


Figura 9: ocorrência de processo judicial para solucionar impasse entre incorporadora e cartório

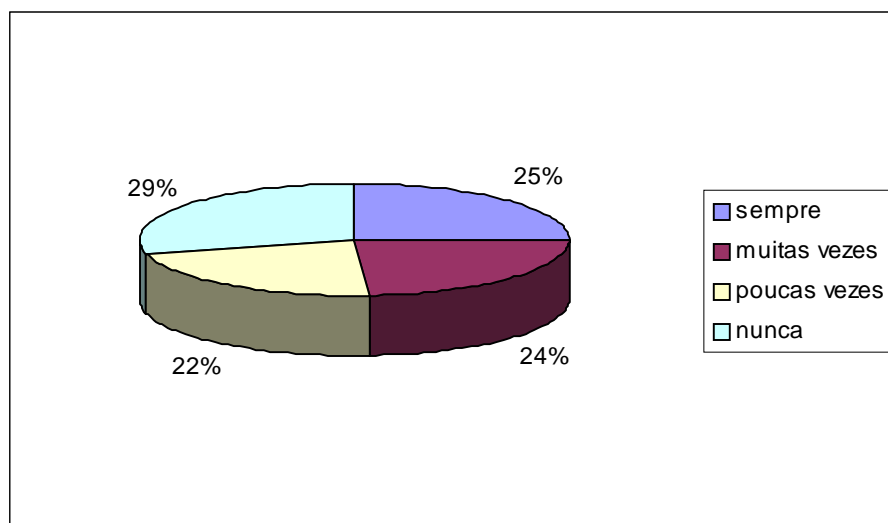


Figura 10: ocorrência de sucesso dos incorporadores que buscaram solução para problemas com os cartórios via judicial

Sobre a utilização de alguma decisão judicial com aproveitamento em cartório que não originou a discussão, os respondentes utilizaram raramente conforme figura 11.

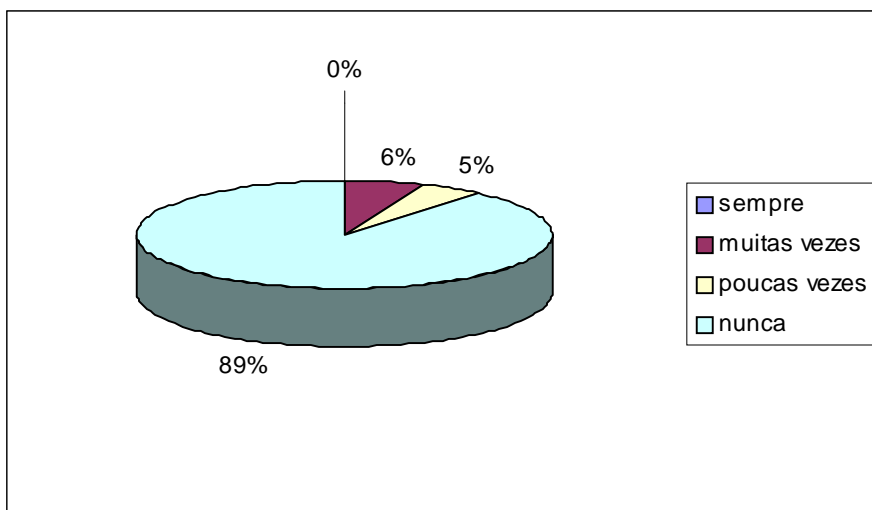


Figura 11: ocorrência da utilização de decisão judicial

Atividade que envolve planta de localização, situação, cálculo de áreas, conforme figura 12.

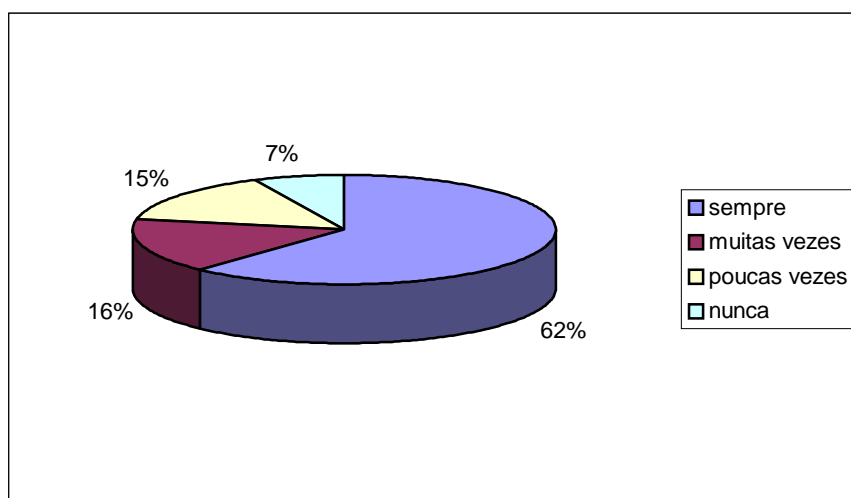


Figura 12: ocorrência de profissionais habilitados (engenheiros civis e arquitetos) desenvolvendo tarefas relativas a este tipo de processo nos Cartórios

Havendo a impugnação do registro, nenhum respondente afirmou que alguma vez foi atendido por engenheiro civil ou arquiteto. Demonstraram discordar que os cartórios não utilizam profissionais com esta formação como responsáveis por estes serviços e que deveriam dar explicações quando houver impugnações, principalmente quando forem técnicas e tratarem-se

dos quadros da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) e planta de localização e situação das unidades autônomas.

Quando foram indagados se os profissionais de engenharia civil ou arquitetura tinham sido utilizados, por parte da incorporadora, na condução de todo o procedimento de registro de uma incorporação ou individualização imobiliária, foi informado que não eram utilizados pois estes profissionais não costumavam participar em todo processo e portanto não tinham experiência profissional para esta finalidade.

Perguntados se obtiveram rapidamente o registro, pela figura 13 a maioria (56%) disse que não, sendo 35% tendo obtido poucas vezes e 9% muitas vezes.

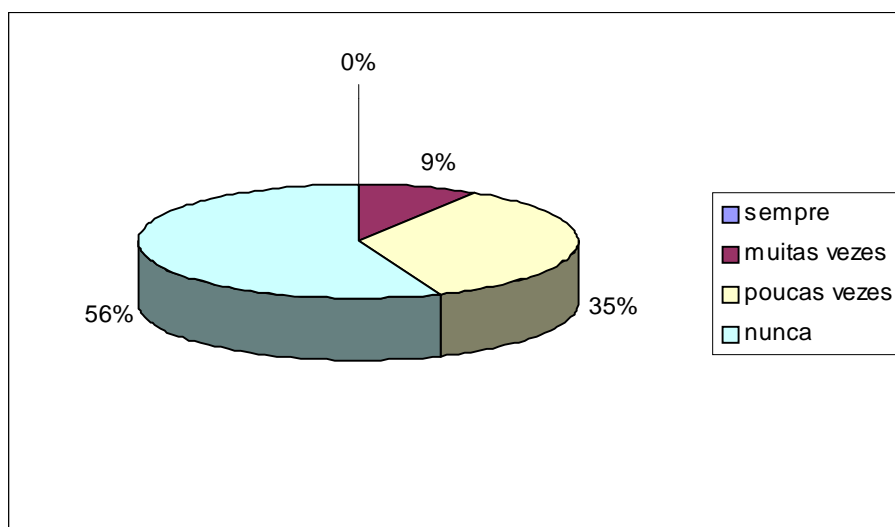


Figura 13: ocorrência da obtenção de registro rapidamente

Caracterizado o processo como lento, fundamentado pelas respostas aos questionados, os mesmos se manifestaram conforme a figura 14 afirmando que muitas vezes o alongamento do prazo para registro é proveniente de exigências do cartório (62% dos respondentes). Somente 4 % acharam que nunca, sendo 15% que sempre e 19% poucas vezes.

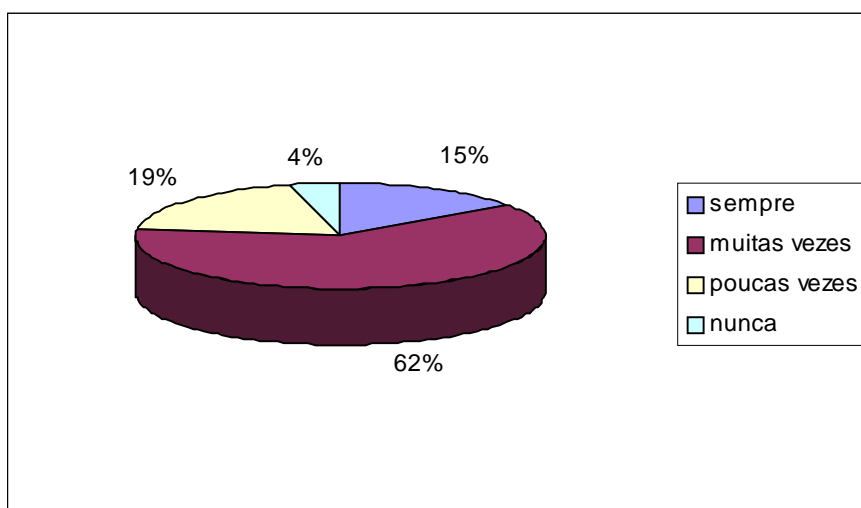


Figura 14: ocorrência de exigências descabidas que prolongam o prazo de obtenção do registro

Com as informações obtidas dos questionários foi executado um levantamento geral e analisadas todas as respostas obtidas. Após esta análise buscou-se na pesquisa bibliográfica embasamento para os ocorrências relatadas pelos respondentes. Com estes dados foram contatados aqueles que se identificaram e partiu-se então para as entrevistas.

6.1.5 Entrevistas

Para complementar as informações obtidas nos questionários realizou-se entrevistas. Foram feitas vinte e uma e, entre as efetuadas, foram escolhidas doze, das quais serão feitos comentários sobre as declarações dos entrevistados. Estas doze entrevistas foram realizadas com:

- a) três com profissionais envolvidos com atividades habilitadas por registro no CREA,
 - um escritório de arquitetura com dois arquitetos com experiência profissional, um na função pública, outro na atividade docente, ultimamente ambos com escritório profissional em processos da edificação na área imobiliária;
 - uma engenheira civil especializada exclusivamente no mercado imobiliário com ênfase em incorporações;

- um arquiteto que acumula seu escritório de projetos com a construção;
- b) três com responsáveis técnicos de empresas incorporadoras associadas ao SINDUSCON/RS, todos profissionais com características empreendedoras, todos participantes do grupo societário e também com muita experiência e conhecimento no mercado imobiliário,
 - dois habilitados em engenharia civil;
 - um habilitado em arquitetura;
- c) dois oficiais registradores, sendo um da capital e outro do interior;
- d) um tabelião notarial da capital procedente do interior;
- e) um advogado especialista em Direito Imobiliário;
- f) um desembargador aposentado;
- g) um representante do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

O critério de seleção foi essencialmente técnico, focado nos entraves e soluções das dificuldades encontradas no registro de incorporações ou individualizações imobiliárias no Cartório de Registro de Imóveis, procurando-se ouvir e entender os enfoques dos participantes nos dois lados do problema. As questões eram basicamente as mesmas do questionário (apêndice A), entretanto com o desenrolar da entrevista, a mesma evoluía sempre para o problema das dificuldades de registro de uma incorporação ou individualização imobiliária. Objetivava-se os entraves e soluções delas. Os contatos eram feitos pessoalmente, por telefone, e-mail e em reuniões, onde se relatava o objetivo do trabalho, resguardando sempre quando conveniente o sigilo da origem das informações.

Nas entrevistas com os profissionais envolvidos no registro do condomínio, aqueles com escritório também para esta finalidade e os empreendedores, constatou-se que os engenheiros e arquitetos envolvidos limitavam-se no máximo à execução dos quadros da NBR 12721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), sendo estes elaborados mecanicamente, sem uma análise criteriosa e objetiva onde também se vislumbrasse o foco do condomínio.

Quando solicitados pelo responsável do registro para que efetuassem alguma modificação nos quadros para atender o Cartório de Registro de Imóveis, raras vezes havia contestação e questionamento, mesmo sendo a impugnação feita por pessoa inabilitada para este fim, pois

para ser conferente desta atividade, não existe exigência legal que este cargo seja ocupado por profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto).

O processo de registro de incorporações e individualizações imobiliárias é executado por profissionais que raramente são engenheiro civil ou arquiteto, e que fazem a descrição da situação e localização das unidades, atribuição exclusiva de engenheiros civis e arquitetos, o que demonstra que eles não possuem capacitação para este fim.

Arquitetos associados¹² há muito não elaboram nem os quadros da norma, pois o trabalho além de extremamente exaustivo devido as exigências cartoriais ocasionavam o desgaste com os seus clientes que na maioria são incorporadores de condomínios verticais e horizontais que alienam para entrega futura. A engenheira civil¹³ desistiu de executar o processo de registro de incorporação e individualização imobiliária devido aos atritos que tinham origem na demora da conclusão do processo com seus clientes, executando somente aqueles que não necessitam urgência.

Normalmente, este espaço está sendo ocupado por profissionais com conhecimento nos trâmites cartoriais. Este conhecimento foi obtido através da prática do dia-a-dia e também pela repetição dos procedimentos anteriores, a transmissão de pai para filho, sendo que foram adotados modelos, que variam de cartório para cartório, e quem necessitar registrar seu processo terá que se submeter ao “modelo” ou então recorrer ao Judiciário, que necessita tempo e despesas. Isto raramente acontece, pois aqueles que normalmente estão melhor assessorados e detém maior conhecimento do processo, que são as incorporadoras, quando vão registrar uma incorporação imobiliária tem pressa para viabilizar a obra, seja para contratar um financiamento ou para alienar unidades para entrega futura. Outrossim, tem necessidade de rapidez nos procedimentos finais na individualização das unidades, pois querem encerrar o processo.

Existindo o princípio da territorialidade, o imóvel é vinculado a somente um Cartório de Registro de Imóveis. Qualquer transação, independente do tipo, obrigatoriamente deve ser

¹² ARQUITETOS ASSOCIADOS, ambos arquitetos, são profissionais que trabalharam na Prefeitura Municipal de Porto Alegre e ensino universitário respectivamente, e possuem escritório de projetos de arquitetura. Entrevista realizada em 2003.

¹³ ENGENHEIRA CIVIL é especialista em incorporações imobiliárias e restringiu-se somente na elaboração dos quadros da Norma. Entrevista realizada em 2003.

naquele local. Não é permitido averbar ou registrar seu processo em outro cartório. Assim sendo, de nada adianta que o cartório seja escolhido por oferecer algum benefício como melhor atendimento ou qualificação. Além disso, não se pode esquecer que anteriormente o cartório para iniciar suas atividades, os responsáveis eram nomeados e sucedidos, sem exigências de conhecimentos específicos.

O construtor arquiteto¹⁴ também abandonou o processo de registro de incorporação ou individualização imobiliária, inclusive os quadros da norma, tendo sempre desgaste profissional devido ao atraso e culminou em 1989 quando após 6 (seis) meses tentando o registro de uma individualização imobiliária foi aconselhado pelo Oficial Registrador de uma Comarca do interior a contratar um prático que elaborou todo processo e obteve o registro. A realidade é que, os profissionais de nossa área que estão habilitados, detêm o conhecimento e que deveriam dar a diretriz dos procedimentos não se interessam por esta atividade, seja por falta de oportunidade ou qualquer outro motivo. Este processo é então realizado sem embasamento científico.

As incorporadoras objetivam que o registro seja o mais rápido e com o menor custo possível, para poderem granjear clientes para comercialização, pois estão conscientes que só estão autorizados a iniciar as vendas para entrega futura após estar a incorporação imobiliária registrada e arquivada no Cartório de Registro de Imóveis. Para contornar a demora no registro e iniciar a alocação de recursos sem infringir a legislação, algumas estão buscando valores através de clientes caracterizados como “investidores” cuja comercialização é feita com as “contas de participação” que podem corresponder a reserva de determinadas unidades. Amparados pela legislação, proporciona que à partir da obtenção do registro se conclua a comercialização da unidade ao próprio investidor que poderá ser o futuro proprietário da unidade ou então que se revenda à terceiros.

O arquiteto da incorporadora¹⁵ em entrevista relatou que comercializa suas unidades em planta a preço fechado para entrega futura. Em uma edificação com projeto de 39 (trinta e nove) apartamentos, 7 (sete) lojas, totalmente comercializadas após o registro da incorporação imobiliária, concluiu a obra no tempo aprazado, mas apesar de possuir todos os documentos previstos na legislação não conseguiu o registro da individualização, o que impossibilitou a

¹⁴ CONSTRUTOR, é arquiteto dedicado a projetar e executar incorporações imobiliária atuando há 20 (vinte) anos no mercado. Entrevistado em 2002.

¹⁵ INCORPORADORA, sócio o arquiteto, é uma incorporadora que atua no mercado há mais de quinze anos e dedica-se exclusivamente a comercialização de unidades para entrega futura, realizando sempre o registro da incorporação ou individualização imobiliária. Entrevistado em 2002.

transferência de sua dívida bancária¹⁶ para os futuros proprietários e também para eles a entrega e utilização das unidades. O motivo alegado pelo Cartório de Registro de Imóveis era que as áreas contidas nos quadros da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) eram maiores que as do habite-se e do CND do INSS. O Oficial Registrador queria que as áreas se iguallassem, ou diminuindo uma ou aumentando a outra.

Ocorre que a incorporadora na ocasião do registro da incorporação imobiliária tinha definido as áreas das unidades bem como já havia comercializado as unidades e a diminuição das suas áreas iriam superar em muito o previsto pela legislação que permite até cinco percentuais de diferença. Por outro lado, a modificação do projeto para aumento de área pela Prefeitura ficaria inexecutável, pois já tinha se esgotado toda capacidade construtiva no terreno, não existindo na ocasião a possibilidade de acrescentar solo criado. Esta incorporadora ficou vulnerável pois foram suspensas as receitas visto não ter concluído o processo e existia o comprometimento da dívida bem como o pagamento do seu serviço que teria de ser adimplido para não ser retomada sua edificação e também manter saudável sua atividade.

Outra incorporadora teve problema semelhante, pois a impugnação cartorial foi relativa à elaboração dos quadros da norma e na pretensão do incorporador de apensar o acessório na unidade principal, o que não concordava pois era entendimento cartorial que a unidade não poderia ter descontinuidade de área. Ela teve o prazo do financiamento bancário para a produção esgotado e conseguiu renovação pagando juros majorados. Já a empresa do engenheiro¹⁷, que também trabalha com incorporações imobiliárias, decidiu operar em determinada modalidade de financiamento, conhecida no mercado como “associativo”, na qual os recursos do agente financeiro são tomados pelos adquirentes das unidades comercializadas que os torna automaticamente proprietários e devedores com compromisso de assumir imediatamente o pagamento das prestações na forma contratada. Quando ocorre a finalização da obra e a documentação está inconclusa os prejuízos são de pequena monta para a incorporadora, já que os proprietários recebem suas unidades para utilização. Normalmente, nesta condição, a empresa que era incorporadora transforma-se em construtora e tem sua

¹⁶ DÍVIDA BANCÁRIA, os recursos para a produção da edificação foram originados por contrato com agente financeiro aonde previa prazo limitado para a comercialização e transferência dos valores contratados.

¹⁷ INCORPORADORA, sócio é engenheiro civil, sócio gerente da incorporadora que opera no mercado imobiliário através da contratação associativa. Entrevistado em 2002.

última parcela do financiamento retida até a conclusão da documentação. Registre-se que não são todos os agentes financeiros que dispõem desta modalidade de financiamento imobiliário.

O Tabelião é o profissional do direito que tem a atribuição delegada pelo Estado para informar e assessorar gratuitamente e imparcialmente qualquer interessado quanto aos seus negócios jurídicos privados, para orientá-los quanto a sua regularidade e possíveis conseqüências e para documentá-los regularmente, redigindo ou arquivando documentos juridicamente eficazes e mais adequados a necessidade, atribuindo-lhes certeza por sua fé pública, por receberem a confiança oficial do Estado. Ele não é um funcionário do Poder Judiciário, embora seu trabalho tenha o sentido de prevenção de litígios. Dependendo do ato pode-se utilizar o de sua confiança ou o que proporcionar melhor atendimento, entretanto existindo situações em que é necessário respeitar a circunscrição territorial.

As atividades notarial e registral estão intimamente ligadas. É comum atualmente em determinadas Comarcas existirem profissionais que acumulam estas duas funções. Anteriormente estas funções eram preenchidas com nomeações feitas pelo Estado, sem necessidade de conhecimento prévio ou específico, bastando a indicação pelo Poder. Os detentores da função mantinham a continuidade com a sucessão, pois o substituto na função que era escolhido pelo Cartório era o sucessor e os conhecimentos eram transmitidos pela prática interna, independente de sua eficiência. Desde a Constituição Federal de 1988, o preenchimento de cargos e concessão de novos é feito por concurso público com exigência de conhecimentos específicos e somente a quem obteve a aprovação, ficando o cargo vago na desistência posterior do aprovado ou na falta dele. Atualmente, convive-se com uma mescla de profissionais, os nomeados, sucessores ou aprovados em concurso público, bem como os que adquiriram conhecimento com a prática do dia-a-dia e aqueles que tem conhecimento específico.

Até 1964, foram sedimentados métodos independentes, variando conforme interpretação do Cartório, e transmitidos para os participantes do processo sem nenhum embasamento técnico científico. Não existe obrigatoriedade que o Cartório de Registro de Imóveis contrate um engenheiro civil ou arquiteto para fiscalizar este procedimento, apesar de ser uma atividade pertinente as suas funções. Normalmente, o conferente é um conhecedor do assunto sem embasamento legal, e no caso de divergências entre as partes, a linguagem entre os interlocutores torna-se difícil, pois por exemplo, é difícil o entendimento por quem não é

técnico específico que um mesmo edifício possua diferentes áreas devido aos vários critérios técnicos utilizados. Além disto, acresça-se que também existiam condomínios verticais anteriores a legislação municipal que através do plano diretor disciplina as cidades, e que foram construídas edificações, por exemplo, sem balanços, pilotis, sacadas, áreas de lazer, onde muitas vezes era ocupado a integralidade do terreno e as áreas eram todas iguais: do habite-se da Prefeitura, do CND do INSS, a área real e a de construção e o estabelecimento da individuação do condomínio era com informação pelo critério do engenheiro civil ou arquiteto. Como atualmente ainda persistem profissionais remanescentes desta época, é possível que esta situação seja uma das origens das dificuldades no registro da incorporação ou individuação imobiliária.

Os representantes cartoriais ponderam que seu principal objetivo é a lisura e o respaldo legal do procedimento, pois eles tem responsabilidade civil e criminal por todos os seus atos. Além disto, procuram dar segurança principalmente às pessoas menos esclarecidas. Expressam que tem quadro funcional competente e quando alguém extrapola suas funções e trabalha com excessivo zelo trata-se de casos pontuais que não se pode generalizar e quando identificados pelo responsável no Cartório, Colégio Registral ou Notarial são tomadas providências, restando ainda a fiscalização da Corregedoria Geral do Estado.

Quando o interessado não conseguir a solução de seus problemas na esfera administrativa, poderá recorrer ao Poder Judiciário, o que deverá ser feito através de um “advogado”. Existem diversos profissionais e escritórios especializados na atividade imobiliária, visto nela existirem muitos conflitos. Especificamente nos casos das dificuldades para registro de uma incorporação ou individuação imobiliária, eles são claros em afirmar que existe legislação adequada para respaldar o procedimento e quem a seguir corretamente, apesar da demora, logrará êxito em uma demanda judicial.

O advogado¹⁸ ilustra que uma divergência que preocupa os incorporadores tem origem também na cobrança de emolumentos dos Cartórios de Registro de Imóveis. No entanto, informa que já existe projeto de legislação tramitando neste sentido.

¹⁸ Advogado especializado em direito imobiliário, atuando em várias regiões do País, inclusive Porto Alegre-RS. Entrevistado em 2002.

Ficou claro que todos os órgãos envolvidos têm interesse em solucionar estas dificuldades, tanto pelo lado dos registradores que são representados pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), bem como pelo Poder Judiciário seja através de orientação da Corregedoria Geral do Estado, e também pela Vara de Registros Públicos ou onde não as têm pelas Comarcas. Lamentam, também, que toda vez que uma dúvida é suscitada e resolvida, ela restringe-se unicamente ao caso e cartório, e que poderia o interessado solicitar que a mesma fosse catalogada para ser abrangente, criando um regramento registral para evitar as diferentes interpretações.

6.1.6 As dificuldades de registro e as soluções possíveis

Durante o desenvolvimento da pesquisa e principalmente através das entrevistas foram elencadas aleatoriamente as dificuldades de registro, as vezes intransponíveis, que mais se fizeram presentes:

- a) demora demasiada na conclusão do processo,
- b) falta de coincidência entre as áreas,
- c) descrição da situação e localização das unidades devido difícil e tradicional palavreado usado pelo cartório para esta finalidade, principalmente quando existem sub solos e o conferente considera o térreo o pavimento que está sobre o terreno, diferente do critério de projeto,
- d) caracterização da vaga de estacionamento como acessório e vinculada a unidade, coberta ou em terreno descoberta,
- e) caracterização da vaga de estacionamento como unidade autônoma localizada e definida no projeto em terreno descoberto,
- f) vinculação a unidade principal de acessórios em geral (armários, dependências, espaços) que não contíguos a ela,
- g) adequação de acordo com o Cartório de Registro de Imóveis, perante ao Município, das cartas de habitação ou mediante fornecimento de certidões,

- h) modificação do projeto relativo aos acessórios quando não considerados pelo Município como unidades e conseqüente caracterização de áreas (computadas, não adensáveis, excluídas),
- i) restrição ao registro de unidade perfeitamente caracterizada nos quadros da Norma como acessório aonde ficam resguardadas suas áreas para viabilizar transações futuras,
- j) registro de incorporação imobiliária em terreno que possui edificação apesar de no seu memorial estar previsto prazo de carência,
- k) registro de incorporação imobiliária com projeto aprovado pelo Município em nome de antigo proprietário,
- l) registro de incorporação imobiliária com projeto aprovado pelo Município em nome do incorporador com reserva de fração ideal de área sub rogada ao proprietário do terreno,
- m) registro de incorporação imobiliária com transferência de titularidade quando a execução do projeto encontra-se parte concluída ou em andamento,
- n) registro de incorporação imobiliária global e sem pré individualização,
- o) registro de incorporação imobiliária com pré individualização e abertura de matrículas antes da sua conclusão,
- p) registro de individualização imobiliária em etapas quando não existe abertura de matrículas antes da sua conclusão definitiva e o condomínio passa a ter mais donos além do incorporador,
- q) registro de incorporação imobiliária como condomínio de lotes,
- r) enfoque de assunto técnico com o representante do cartório que normalmente não é engenheiro civil ou arquiteto,

- s) registro de convenção de condomínio quando existe só um proprietário (incorporador), apesar do somatório das frações ideais atenderem a legislação.

O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul (CREA/RS) é constituído por profissionais representantes das diversas modalidades integrantes do Conselho, entre outras os de Arquitetura e Engenharia Civil. Um de seus objetivos é o de garantir à sociedade que somente profissionais tecnicamente habilitados sejam responsáveis por serviços ou obras, e registrar profissionais e empresas da área tecnológica como também fiscalizar o exercício profissional em defesa da comunidade.

Como se verifica o CREA/RS tem entre seus objetivos que somente profissionais habilitados sejam responsáveis por serviços ou obras, sendo então um recurso que tem os profissionais para acioná-lo quando muitas vezes sem justificativa técnica são obrigados a modificar seu trabalho pela necessidade de registro de sua incorporação ou individualização no cartório de registro de imóveis. Esta exigência normalmente tem origem em pessoas que não tem capacitação profissional técnica para este fim, apesar de, muitas vezes, possuírem outros conhecimentos.

Procurado o CREA/RS em novembro de 1991, face as rotineiras dificuldades quando da conclusão da edificação coletiva na ocasião de sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis, principalmente no interior aonde são poucas as incorporações e ou individualizações imobiliárias, devido à intransigência de grande parte dos Oficiais Registradores no que diz respeito à diferente área da edificação determinada na ocasião da elaboração do projeto de acordo com o critério Municipal e INSS com as novas áreas real e de construção determinadas pela NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). É muito cômoda a situação do Registrador, pois ele não averba, e apesar de ser leigo no assunto de áreas e custos extrapola suas funções e determina como deve ser feito.

Abaixo, exemplificar-se-ão algumas transcritas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, onde no protocolo 15071, livro – A, folha 284 o Oficial declara que:

- a) para averbação pretendida é necessário a igualdade das frações, existe diferença nas áreas reais e construções.

- b) a averbação da edificação de prédio objeto de incorporação imobiliária, cuja área real global constante dos documentos arquivados no Registro de Imóveis é maior que a constante da certidão de habite-se e da CND do INSS, não pode ser efetivada;
- c) para possibilitar a averbação da edificação no Registro de Imóveis, a área constante da certidão do habite-se e da CND do INSS deve, necessariamente, coincidir com a área global constantes dos documentos arquivados no Registro de Imóveis – NB-140. A razão de assim ser é porquê não se concebe corpos físicos com áreas distintas.

Verifica-se nesta ocasião o desgaste profissional, pois assim como o registrador o contratante é leigo no assunto e seu objetivo é único e exclusivo, individualizar sua construção para uso, comercializar ou fazer o que achar mais conveniente. Assim sendo, o profissional que elaborar técnica e corretamente o projeto de acordo com o código do Município e depois, também, técnica e corretamente de acordo com a NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999) determinou as áreas da mesma edificação, mas além de ver seu trabalho inutilizado, deixa dúvidas quanto a sua competência, pois o contratante constata que o Cartório de Registro de Imóveis não averbou sua construção devido ao surgimento de diferenças de áreas de um mesmo corpo físico.

Nestes casos sempre é encontrada uma solução que satisfaça ao registrador, ora modificando os quadros da Norma, ou complementando área de Prefeitura e ou de INSS. Fica mais difícil quando os quadros já estão arquivados na incorporação e na ocasião da individuação a edificação já foi comercializada. Existem dificuldades maiores devido a intransigência pelo excessivo zelo do Oficial Registrador e às vezes não existe nenhuma dificuldade dependendo do local, tendo sido registradas muitas incorporações e ou individuações que não representam fielmente a edificação, assim como aquelas que não tinham condições de serem registradas.

Não é comum a busca da solução pela via judicial. Quando o requerente não se conforma com a exigência do Cartório de Registro de Imóveis, procura sempre esgotar os questionamentos na esfera administrativa. Algumas vezes, torna-se imprescindível recorrer ao Judiciário e se a solução é favorável ao requerente, ela vai para transcrição no Cartório de Registro de Imóveis. Entretanto, a Corregedoria Geral da Justiça não a inclui na sua Consolidação Normativa para evitar outro questionamento que poderá ser igual naquele ou outro cartório qualquer. Este recurso de requerer ao Poder Judiciário ocorre quando é “suscitada dúvida” pelo Oficial Registrador e solucionada pelo Juiz da Vara dos Registros Públicos ou da Comarca do

Cartório de Registro de Imóveis quando não houver vara especializada. Além de ser uma ação demorada por ser um assunto complexo, exige a contratação de um advogado que terá seus honorários e também das custas processuais, criando mais uma despesa ao incorporador. No dia-a-dia de averbações de construção de habitação coletiva foram raros os requerentes que recorreram ao Judiciário.

Abaixo cita-se uma decisão judicial do processo 01186096804 sobre o assunto devido a impugnação feita por outro Cartório de Registro de Imóveis:

Trata-se de dúvida relacionada ante a pretensão do proprietário de averbar a construção de edifício com a Individualização das unidades autônomas, suscitando-se a questão, única, tocante à diferença de áreas na relação dos Quadros elaborados de acordo com a NB 140 e confrontados com a CND do IAPAS (pelos quadros aparece a área total de 516,3840m² e pela CND se indica a área total de 476,40m²). Na impugnação do interessado (f.26), sustenta-se que a diferença diz respeito à variação de critérios utilizados: nos quadros se incluem áreas descobertas por imposição de diretriz oficial; na CND aplicam-se as áreas cobertas na conformidade da orientação das repartições municipais. O Dr.Curador (f:27) opinou pelo acolhimento da dúvida em face do problema não solucionado!

Digno de registro é que existem cartórios que por conhecimento do assunto ou por não ingerência na atividade do profissional, registram as averbações de construção sem causar constrangimentos ou transtornos ao incorporador.

Diante das justificativas do Oficial Registrador, que extrapolava em suas funções e do exposto que causava intranqüilidade aos profissionais o CREA/RS foi acionado para tentar solucionar este impasse que era criado na ocasião da incorporação e ou da individualização para o profissionais e que através da Portaria 008/91 determinou a criação de uma Comissão para analisar esta questão. Reunida em diversas ocasiões a comissão concluiu emitindo parecer final:

Após analisar os fatos e a orientação da NB 140, sobre o assunto, o que levou, também, a estudar minuciosamente outros casos de “cálculo de áreas e preenchimento dos quadros I e II”, a Comissão concluiu que as alegações são procedentes e decorrem de má-interpretação ou desconhecimento dos critérios que envolvem o cálculo de cada uma das áreas, a saber: [...].

Em 28/08/92 o CREA/RS encaminhou circular a todos os Cartórios de Registro de Imóveis com todo o “Relatório da Comissão Especial” para orientar os Registradores. Não obteve sucesso, pois o CREA/RS não tem ingerência nos assuntos cartoriais. Desta forma, o relatório somente serviria para fonte de consulta, continuando assim os incorporadores a mercê das decisões e vontades dos Registradores. Em 15/02/93 o CREA/RS remeteu Ofício 045/93 a Corregedoria do Estado a respeito do assunto. Em 24/11/93 o Corregedor Geral da Justiça, enviou ao INSS cópia do expediente solicitando manifestação daquele órgão a respeito do assunto. Em 03/02/94 o Corregedor Geral da Justiça, reiterou a correspondência de 24/11/93 ao Superintendente Estadual do INSS solicitando manifestação a respeito do assunto. Em 04/03/94 o Superintendente do INSS/RS esclareceu e ilustrou com sua normalização interna o procedimento para emissão de CND para obra e de inexistência de débito. Em 23/03/94 o Juiz Corregedor emitiu o Parecer 62/94-JAFC aonde acolhe o pleito sugerindo a edição de ofício-circular orientando Oficiais Registradores de Imóveis. Finalmente no dia 12/04/94 o Corregedor Geral da Justiça através de Ofício Circular nº 30/94-CGJ orienta aos Registradores:

ORIENTO a Vossa Senhoria que, uma vez expedida a CND e o “HABITE-SE” pelos órgãos competentes, descabida é a negativa de registro ou averbação da obra pela eventual incoincidência das áreas ali descritas em relação àquelas constantes da planilha de construção arquivada no Ofício (NB-140).

Somente esta decisão foi abrangente a todos os Cartórios de Registro de Imóveis, não tendo-se conhecimento de outras obtidas individualmente que abrangesse o setor. Entretanto como a realidade é que os Cartórios de Registro de Imóveis interpretam diferentemente um do outro, outras decisões são raramente aceitas fora do local onde houve o problema.

Por força do que determina a Lei 8.212 (BRASIL, 1991), denominada de Lei da Seguridade Social, em seu artigo 47, II, toda a averbação de obra de construção civil levada a efeito no Registro de Imóveis deverá estar acompanhada do documento comprobatório da inexistência de débitos para com o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS). Pelo sistema tributário Nacional, toda obra de construção civil com área superior a 70 m² sujeita-se de regra ao pagamento da contribuição previdenciária. A forma pela qual se comprova que tais contribuições foram efetivamente pagas é pela Certidão Negativa de Débito (CND), cuja

apresentação ao Registro de Imóveis deve ser feita juntamente com o pedido de averbação da conclusão da obra.

A respeito destes documentos, considerando ser impossível exigir-se a coincidência entre as áreas de construção expressas na certidão expedida pela Prefeitura Municipal e a CND do INSS, com aquelas constantes das planilhas elaboradas conforme as regras da NBR 12.721 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), e considerando que a exatidão destas planilhas não estão sob exame do registrador, com esta decisão e determinação não existe mais dificuldades deste tipo, sendo abrangente para todo o setor da construção civil, apesar de existirem ainda Cartórios que não a cumprem devido a negligência da interpretação da orientação ou por desconhecê-la.

Existem outras decisões já tomadas pelo Judiciário para minimizar as dificuldades para o registro, mas como já relatado elas além de não serem expressivas devido aos problemas expostos, são isoladas para aquela dificuldade no determinado cartório, não tendo abrangência nos outros cartórios e muitas vezes até no próprio, sendo limitada exclusivamente àquele caso. Tomou-se conhecimento através da pesquisa que muitos cartórios não efetuam o registro da convenção do condomínio quando o proprietário é único, apesar de já haver determinação específica isolada solicitada por incorporador ao Judiciário através de processo nº 01196561326 na Vara dos Registros Públicos, onde o Cartório de Registro de Imóveis tinha impugnado:

Há, no Ofício, entendimento de que para haver convenção é necessária a existência de mais de um condômino. Refere-se a ocorrência de posições divergentes.

O incorporador suscitou dúvida e após análise o Prolator determinou:

[...] diz respeito à pluralidade das frações ideais, não necessariamente à pluralidade de proprietários, promitentes compradores, etc. Com o que é possível a unilateralidade na outorga da convenção, em havendo coincidência quando as frações ideais pertençam a um único proprietário, no caso ainda ao incorporador.

Também esta decisão ficou limitada ao caso e talvez ao cartório, já que os outros cartórios e os interessados não tomaram conhecimento desta determinação.

Existem impugnações, conforme exemplos abaixo, causando dificuldades ao incorporador quanto ao registro:

- a) “[...] nos cálculos das áreas foram incluídas áreas que não fazem parte das unidades, [...] (boxe, armário vinculado à unidade)”;
- b) “[...] descrição incorreta aptos 704 e 706 = 304 e 306”;
- c) “[...] os depósitos não são integrantes do estacionamento. São áreas de uso comum, (incluídos nas áreas dos estacionamentos)”;
- d) “Revisar as localizações dos estacionamentos.”;
- e) “Pelo motivo prejudicada a conferência das áreas [...]”.

Esta conduta prejudica o trabalho do profissional que vê todo o seu conhecimento, esforço, zelo, comprometidos pela intromissão de um terceiro sem capacitação profissional para este fim. Percebe-se que o Colégio Registral é uma corporação forte e representativa, mas entende-se que não se pode permitir interferências de outros profissionais em trabalhos restritos aos arquitetos e engenheiros.

Não aceita-se nem se concebe que uma atividade que deveria ser restrita a engenheiros e arquitetos, pois trata-se de situar, localizar, calcular, o esclarecimento entre as partes seja feito entre profissionais que não falam a mesma linguagem. Normalmente são profissionais de outras áreas contratados aleatoriamente pelos cartórios que não tem atribuições para este fim e muitas vezes criticam e orientam o trabalho do engenheiro civil ou arquiteto que neste momento deixa transparecer desconhecer o procedimento, tornado-se submisso a exigência, as vezes impróprias do cartório. Digno de registro é que atualmente os cartórios não tem obrigatoriedade de ter um profissional técnico qualificado que é o engenheiro civil ou arquiteto para esta atribuição e nem tampouco o incorporador quando apresenta o requerimento onde se situa, localiza-se e transcreve-se áreas. Constatou-se que nestas condições os profissionais de engenharia e arquitetura não costumam participar do processo, não tendo portanto experiência profissional na sua condução, cedendo espaço a terceiros.

Existem outros problemas que entram esta atividade, como por exemplo, recusa pela maioria dos cartórios em registro de incorporação imobiliária global quando o objetivo é alienar unidades em planta. Este procedimento legal evita a descrição e abertura de matrículas

neste ato, e a torna muitíssima mais barata e ágil, entretanto existe perda de receita para o cartório.

Recomenda-se, por achar mais conveniente, a utilização do memorial de registro da incorporação global sem pré individualização que é mais rápida devido a menor possibilidade de ajustes, visto o incorporador ter pressa para poder comercializar, assim como ter custas menores do registro. Tem-se conhecimento da resistência da maioria dos Oficiais Registradores em aceitar a abertura de matrículas, conhecidas como certidão de nascimento do imóvel, enquanto a obra não está concluída. Por outro lado, sabe-se que alguns admitem esse procedimento porém outros não, principalmente no interior.

Os profissionais especializados, que são os engenheiros civis e arquitetos, se afastaram desta atividade, alguns por desconhecimento, outros acharam caminhos diversos, mas a realidade é que esta operação deveria ser exercida exclusivamente por eles, porém desistiram e tornaram-se simples colaboradores devido a entraves e exigências, as vezes, descabidas que têm origem em procedimentos sem embasamento teórico-científico, os quais foram implantados pelos anos de atividade e prática, inclusive a parte do requerimento onde se situa e localiza unidades.

Para esse fim, se criaria a oportunidade de desenvolver e qualificar o processo, aplicando técnicas embasadas em processo científico.

O SINDUSCON/RS, fundado em 15 de outubro de 1949 em Porto Alegre, vem exercendo sua missão atendendo aos interesses do setor, caracterizando-se como uma organização representativa e informativa. Possui 350 empresas associadas, 5.500 empresas cadastradas abrangendo todo o Estado do Rio Grande do Sul. Dentre as Comissões que forma sua estrutura, existe a Comissão da Indústria Imobiliária (CII) cujo objetivo é o estudo e aprimoramento de todas as questões vinculadas ao setor Imobiliário. Visando contribuir para a defesa dos interesses da categoria, esta comissão é responsável por promover ações junto aos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, no nível Municipal, Estadual e Federal, elaborando estudos e sugestões de medidas que visam atender a realidade do setor, sem ferir os interesses da comunidade.

Esta comissão mantém, também, conversações junto aos Registradores de imóveis de Porto Alegre sobre os problemas referentes aos registros de incorporações imobiliárias ou

individações nos Cartórios de Registro de Imóveis. Apesar de ser um problema antigo, as dificuldades continuam sendo atuais. Diante de tantas ponderações e reclamações dos associados, o SINDUSCON/RS decidiu manter entendimentos com o Colégio Registral para que fosse possível encontrar uma solução que possibilitasse que os procedimentos fossem concretizados normalmente. Consta-se que os associados são aqueles que detém a grande fatia do mercado imobiliário de nosso Estado, conhecedores do assunto, sendo profissionais altamente especializados e acostumados a enfrentar os entraves burocráticos e dificuldades. Mesmo assim, nessas condições, decidiram abrir o diálogo para defender os interesses do setor. É difícil imaginar o que acontece com aqueles que não possuem o assessoramento adequado ou que, eventualmente, dedicam-se a esta atividade.

Desta forma, dando continuidade a um trabalho desenvolvido pela gestão anterior, em julho de 2001, a CII promoveu reuniões com representantes do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, que resultaram na Elaboração de um Roteiro de Exigências - Lei 4.591/64. Este Roteiro consiste na padronização das exigências legais, de forma a oferecer mais racionalidade e agilidade às demandas registras apresentadas junto aos Cartórios de Registros de Imóveis do nosso Estado. Esta padronização foi definida pelo Colégio Registral do RS. Todos os cartórios de registros receberam este documento, assim como os associados ao SINDUSCON/RS e demais interessados. Muitos não a seguiram e os problemas continuam se repetindo.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que este trabalho alcançou os seus objetivos principal e secundários, conforme previsto no capítulo dois, são apresentadas as conclusões finais juntamente com sugestões para trabalhos futuros.

O trabalho foi elaborado para identificar os vários problemas enfrentados pelos profissionais de Engenharia Civil e Arquitetura para encaminhar e concluir o processo de registro de uma incorporação ou individualização imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis, salientando as soluções adotadas e como foram obtidas. Isto irá contribuir, de alguma forma, para a busca de soluções ao problema da moradia, principalmente, nos grandes centros urbanos, quando torna explícito os problemas enfrentados para o registro de uma incorporação imobiliária ou individualização de unidades, o que certamente poderá colaborar para regularizar as habitações que hoje estão em desconformidade à Lei e possibilitar o desenvolvimento do setor das moradias.

Para cumprir os objetivos propostos, além das demais etapas previstas, usou-se a ferramenta do questionário com a posterior entrevista. No transcorrer de seu desenvolvimento, apoiado na bibliografia consultada, foi possível identificar as várias fases do processo, suas dificuldades e soluções. Constatou-se que apesar das dificuldades serem um problema antigo elas persistem até os dias atuais. Somente a solução de uma dificuldade foi abrangente para todo o setor, que foi o registro da incorporação ou individualização imobiliária havendo incoincidência de áreas entre as que constavam nos quadros da norma, do habite-se e CND.

Pelas informações recebidas, percebeu-se também que todos os órgãos envolvidos tem interesse em solucionar estas dificuldades, principalmente pelos incorporadores e profissionais da área como também pelo lado dos Registradores que são representados pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), bem como pelo Poder Judiciário principalmente através da orientação da Corregedoria Geral do Estado.

Toda vez que uma dúvida é suscita e resolvida, ela restringe-se unicamente ao caso e Cartório, e deveria o interessado solicitar que a mesma fosse catalogada na Corregedoria Geral do

Estado para ser abrangente, criando então um regramento registral para evitar as diferentes interpretações baseadas na legislação e jurisprudência existente.

Os representantes cartoriais normalmente operam sem profissionais especializados (engenheiros civis ou arquitetos), fixos ou contratados por trabalho e ponderam que seu principal objetivo é a lisura e o respaldo legal do procedimento, pois eles têm responsabilidade civil e criminal por todos os seus atos. Além disto, procuram dar segurança principalmente as pessoas menos esclarecidas. Expressam que os cartórios possuem quadro funcional competente que trabalha com excessivo zelo e quando alguém extrapola suas funções, trata-se de casos pontuais, que não se pode generalizar. Identificados pelo responsável do Cartório, Colégio Registral ou Notarial são tomadas providências, restando ainda a fiscalização da Corregedoria Geral do Estado.

Face às circunstâncias, este espaço está sendo ocupado por profissionais com conhecimento dos trâmites cartoriais. Este conhecimento foi obtido através da prática do dia-a-dia e também pela repetição dos procedimentos anteriores. Desta forma são adotados modelos, que variam de Cartório para Cartório, e quem necessitar registrar seu processo terá que se submeter ao “modelo” ou então recorrer ao Judiciário, o que necessita tempo e despesas. Esta última opção raramente acontece. As incorporadoras que normalmente estão assessorados e detêm maior conhecimento do processo quando vão registrar uma incorporação ou individualização imobiliária tem pressa para viabilizar a obra, as vezes para atender exigência de agente financeiro ou outro órgão, outras para alienar unidades. Quando necessitam individualizar para os procedimentos finais querem encerrar o mais rápido possível o processo. O fato é que os engenheiros civis e arquitetos que são os profissionais da área habilitados e detentores do conhecimento que deveriam dar a diretriz dos procedimentos, se afastaram e não se interessam mais por esta atividade, seja por falta de oportunidade ou qualquer outro motivo com o que afasta-se também o procedimento científico da área.

Esta pesquisa teve o intuito de apresentar, de forma ordenada, transcrevendo os passos necessários para se levar a incorporação imobiliária à registro, mostrando haver o lado positivo, pois esses requisitos são uma segurança à sociedade, mas que em algumas situações as exigências legais são em demasia, por conseqüência, prejudicam a todos. Dessa forma, constata-se que o problema está na forma de aplicar a legislação vigente, pois várias interpretações são encontradas pelo profissional no seu dia-a-dia para um mesmo conjunto de

Leis. Em consequência disto, as empresas encontram muitas dificuldades para efetivar o registro da incorporação nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Por outro lado, pela análise, pode-se observar que os Registradores em geral desconhecem a técnica de elaboração dos quadros da norma onde são determinadas as áreas da edificação, e não entendem que um mesmo corpo físico tenha até três áreas distintas. Ocorre, que grande parte de seus conhecimentos são provenientes de práticas anteriores, onde antigamente as cidades cresciam desordenadamente sem plano diretor e códigos de edificação. Desta forma, não havia regramento para o cálculo de áreas. As edificações, muita vezes, ocupavam a integralidade do terreno e tinham normalmente a mesma área, seja para o registro na Prefeitura ou no Cartório de Registro de Imóveis.

Não pequena dificuldade decorreu também da pouca legislação especializada. Muitos dos melhores doutrinadores atuais não se detiveram na figura da propriedade horizontal com a profundidade que seria desejável. Alguns, mais antigos, a tanto se entregaram com dedicação, mas boa parte de seus ensinamentos se perderam com a evolução da legislação desde 1964. O legislador, ao se defrontar com a propriedade horizontal e adotar a mesma nomenclatura empregada dos outros institutos clássicos, deixou espaço para diversas interpretações. Palavras como, por exemplo, condomínio, edifício, fração ideal, convenção de condomínio, todos geram dificuldades de compreensão para os leigos porque trazem relacionados a eles uma idéia, às vezes, equivocada visto ser uma linguagem para técnicos especializados.

O sistema brasileiro conhece duas situações de pré horizontalidade: na incorporação imobiliária, atividade marcadamente empresarial; e na instituição de condomínio feita antes da conclusão da obra, pelos chamados grupos fechados, onde inexistente a figura do incorporador. Esta última modalidade encontra respaldo na forma nacional nos artigos 7º e 8º da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964). O registro da incorporação imobiliária submete o empreendimento ao regime da propriedade horizontal, mediante uma pré instituição. As unidades individuadas na forma prevista neste trabalho dão segurança e certeza sobre o objeto que se vai negociar no curso da obra. Em decorrência, quando da construção da obra, bastando a averbação da construção, acompanhada de documentos e certidões que confirmem ter sido obedecido o projeto arquivado no registro.

O prazo de carência pode ser objeto de renovação, desde que nenhuma unidade tenha sido contratada e não tenha havido financiamento para a obra. A alienação ou promessa de alienar,

ou a hipoteca de unidades, caracteriza a efetivação da incorporação. Efetivada a incorporação, o prazo de carência não mais poderá ser renovado.

As vagas de garagem, embora venham a se constituir em unidades autônomas, somente podiam ser alienadas a outro condômino no mesmo empreendimento. Entretanto com o novo Código Civil instituído pela Lei 10.406 (BRASIL, 2002), esta exigência deixou de existir desde que previsto na convenção de condomínio. Era objetivo da medida, precisamente harmonizar e apaziguar as relações condominiais, impedindo o ingresso de pessoas estranhas às relações interpessoais.

Espera-se que este trabalho traga alguma contribuição efetiva às relações entre as partes envolvidas nas várias hipóteses de incidência do regime especial da propriedade horizontal e o Cartório de Registro de Imóveis. Apesar de muitas dificuldades terem sido resolvidas, o setor normalmente não toma conhecimento e os mesmos problemas continuam travando outros processos em outros Cartórios e, às vezes, até no mesmo devido não ter sido aquela decisão catalogada na Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça.

Em 22 de junho de 1974, o Ministro José Geraldo Rodrigues de Alckmin, proferiu estas palavras na sessão solene de encerramento do I Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil,:

Enquanto os vossos serviços se desempenharem com probidade e rapidez, a segurança de que se revestem; enquanto em termos de estudo e de aperfeiçoamento, os vossos esforços continuarem a obter os mais profícuos resultados, a vossa eficiência afastará a possibilidade de que outra estrutura de serviços que desempenhais possa melhormente atender ao interesse público.

Esta atividade deve ser desenvolvida por profissional habilitado que é o engenheiro civil ou arquiteto, o qual é responsável pela diretriz do processo. Além disso, deve ser buscada pelo setor através do CREA, que não deve se manter omissa, a exigência da presença deste profissional com ART nos requerimentos de incorporação e ou individualização. Por outro lado, aquele que trabalhe no cartório como conferente para este fim seja também habilitado, proporcionando assim a abertura de espaço, bem como valorização da categoria profissional. Para esse fim, o processo seria melhorado, a exemplo de outros países que adotaram outros

sistemas mais simples e exatos, por exemplo, apresentando para estudo e discussão um sistema de eixos ortogonais tridimensional que poderia ser implantado e facilmente identificaria a unidade, eliminando assim a dificuldade de entender o difícil palavreado sem muita clareza que atualmente é utilizado.

Atualmente a atividade é ocupada por diversos setores (arquitetos, engenheiros civis, advogados, práticos, despachantes) que provavelmente detêm conhecimentos limitados e que são submetidos ao constrangimento do sistema que foi constituído pelos anos da atividade e imposto sem nenhum embasamento teórico científico.

Recomenda-se que se faça um esforço para solucionar este problema grave e prejudicial tanto financeira como profissionalmente que são as dificuldades para registro de condomínio, visto após tanto tempo tolerando esta situação, vislumbra-se uma possibilidade que pode ser um início e uma solução, pois posteriormente às entrevistas constatou-se que os responsáveis por estes entraves estão receptivos e desejam uma solução, já que seus objetivos são resguardar sua responsabilidade. Esta característica foi comprovada visto o SINDUSCON/RS juntamente com o Colégio Registral ter padronizado procedimentos. Também percebeu-se quando em contato com determinado cartório que era conhecido por seu rigorismo e intransigência no trato do problema, ter sido receptivo e tentado através do interlocutor uma solução com os incorporadores. Desnecessário seria relatar que os incorporadores e outros interessados neste processo estão ansiosos para superar este emperramento devido aos prejuízos.

Assim sendo, poderá se iniciar esta mudança com um novo trabalho na Universidade, local adequado, e onde são repassados os conhecimentos, o monitoramento das dificuldades e tratativas para conjuntamente com o CREA/RS, SINDUSCON/RS, gestionar junto a Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul para que as dificuldades resolvidas sejam transcritas na Consolidação Normativa ou através de ofícios repassadas a todos Cartórios de Registro de Imóveis para orientação nos procedimentos.

REFERÊNCIAS

ANÁLISE da Qualidade do Investimento em Empreendimentos Imobiliários. **Téchne**, São Paulo: Pini, v. 1, n. 65, p. 44- 48, ago/set.2002.

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 12.721**: Avaliação de custos unitários e preparo de orçamentos de construção para incorporação de edifício em condomínio-procedimento. Rio de Janeiro, 1992.

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

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, DF, 5 jan. 1916. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. **Coleção de Leis do Brasil**, 1928, v.1, p.108. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Decreto-Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940. Código Penal. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, DF, 31 dez, 1940 e retificação 03 jan, 1941. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Decreto-Lei 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. Modifica o art. 1º do Decreto nº 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 dez.2003.

_____.Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946. Dispõe sobre a regulamentação do exercício de profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor, regida peio Decreto nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, DF, 12 jan, 1946, retificado em 24 jan, 1946. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 285, de 05 de junho de 1948. Modifica a redação do artigo 1º do Decreto-Lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-Lei nº 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, DF, 10 jun, 1948. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951. Altera dispositivos da legislação vigente sobre crimes contra a economia popular. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, DF, 27 dez, 1951. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 2.757, de 23 de abril de 1956. Dispõe sobre a situação dos empregados, porteiros, zeladores, faxineiros, serventes de prédios de apartamentos residenciais. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, DF, 26 abr, 1956. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da Profissão de Corretor de Imóveis. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 ago, 1962, retificado em 29 ago, 1962. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 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: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 jul, 1965, e retificado em 16 ago, 1965. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 4.864, de 20 de novembro de 1965. Cria medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 30 nov, 1965a. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965. Estabelece normas para a escrituração dos registros criados pela Lei nº 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, 1965b, retificado em 22 mar, 1965b. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 dez, 1973. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977. Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 27 dez, 1977, retificado em 11 abr, 1978. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 6.709, de 31 de outubro de 1979. Altera a redação do artigo 17 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 01 nov, 1979. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984. Dá nova redação ao parágrafo único do artigo 4 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 29 mar, 1984. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 18 dez, 1985. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 set, 1990 (suplemento). Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 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 dez.2003.

_____. Projeto de Lei nº 545, de 21 de setembro de 1999. Acrescenta a alínea “q” no artigo nº 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para o fim de estabelecer garantias aos adquirentes de imóveis em construção. Em tramitação. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/web/senador/lucalc/1999/projetos/conded.htm>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 set, 2001 (seção extra). Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>>. Acesso em: 14 dez.2003.

_____. Lei nº 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 dez.2003.

CANTANHEDE, Davi Alberto Grangeiro. **Custos unitários básicos (CUB):** verificação e validade do modelo de cálculo. 2003. 180 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil / UFRGS, Porto Alegre, 2003.

CHALHUB, Melhim Namen. **Memorial de Incorporação**. São Paulo, 1984.

COSTA, Paulo Andrés. **A NBR 12.721 e o custo de obras**. Artigo técnico, 2000. Disponível em: http://www.informarte.net/paulo_andres/artigo_1.htm>. Acesso em: 15.12.2003.

COSTA, Paulo Andrés. **A NBR 12.721 e o custo de obras**. Artigo técnico, 2001. Disponível em: http://www.informarte.net/paulo_andres/artigo_1.htm>. Acesso em: 15.12.2003.

FIUZA, César. **Direito civil curso completo**. 2.ed. Belo Horizonte : Editora Del Rey, 1999.

FLORENZANO, Zola. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense. 1966.

FORMOSO, Carlos Torres. **Análise dos números**. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil / UFRGS, Porto Alegre, 1986.

FRANCO, J. N. et al. **Condomínio em Edifícios**. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, 1988.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2001. SEDU/PR, Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República-**Fundação João Pinheiro**, 2001.

GOLDMAN, P. **Introdução ao Planejamento e Controle de Custos na Construção Civil**. São Paulo: Pini, 1986.

- GOMES, O. **Direitos Reais**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.
- GOMES, Orlando. **Contratos**. 8.ed. Rio de Janeiro : Forense, 1981.
- GONDO, N.; FRANCO, J. N. Condomínio em Edifícios. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, 1988.
- HIROTA, E. H. **Estudo exploratório sobre a tipificação de projetos de edificação visando a reformulação da Norma Brasileira NB-140/65**. 1987. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil / UFRGS, Porto Alegre, 1987.
- IMOBILIÁRIO, **Boletim de Direito** 1994. Disponível em [http:// www.tj.rs.gov.br](http://www.tj.rs.gov.br) - Acesso em 19 de fev. 2004.
- LEANDRO, V. **Condomínio de Imóveis**. São Paulo: Universitário de Direito, 1985.
- LOPES, M. M. S. **Tratado dos Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Jacintho , 4v, 1938.
- LUFT Pedro; GUIMARÃES F. Marques. **Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa**.
- MAXIMILIANO, C. **Condomínio, Terras, apartamentos e andares perante o Direito**. 3.ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950.
- MAXIMILIANO, C. **Condomínio**. 5.ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1959.
- MEZZARI, M. P. **Condomínio e incorporação no registro de Imóveis**. Porto Alegre : Livraria do Advogado Editora, 1996.
- NASCIMENTO, M. C. S. T. **Condomínio em Edificações**. Porto Alegre, 1978.
- NASCIMENTO, M. C. S. T. **Comentários – AIDE-** Porto Alegre, 1991.
- NERY JÚNIOR, N. **Código de Processo Civil comentado**. 4.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999.
- PARDAL, F. R.; FONSECA, M. B. D. **Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar**. 4 ed. Coimbra editora, 1986.
- PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil**, vol. IV, Rio de Janeiro : Forense, 1970.
- PEREIRA, C. M S. **Condomínio e Incorporações**. 3.ed. Rio de Janeiro : Forense, 1977.
- PEREIRA, C. M.S. **Condomínio e Incorporações**. 10.ed. Rio de Janeiro : Forense, 2001.
- PETRA, [199-]: Disponível em [http://www.uarte.mct.pt/grupos- interesse/história](http://www.uarte.mct.pt/grupos-interesse/história) Acesso em 10 de out.2003.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **RCEU 692**, Supervisão de edificações e controle (SECON), 2003.

RIO GRANDE DO SUL, 1990. Corregedoria do Estado. Consolidação Normativa Notarial e Registral. Disponível em [http:// www.tj.rs.gov.br](http://www.tj.rs.gov.br) - Acesso em 12 de fev. 2004.

RODRIGUES, F. C. P. **Código Civil Brasileiro interpretado pelos tribunais**. São Paulo : Editora Oliveira Mendes, 1998.

ROMA, {199-}: Disponível em <http://www.romasegreta.it/campitelli/insularomana.htm>. Acesso em 27.10.2003.

RUMO ao Mercado de Capitais. **Téchne**, São Paulo: Pini, v.1 n. 53, p. 38- 42, agosto. 2001.

SCHMIDT, F. A. **Incorporação imobiliária**. Porto Alegre : Editora Gráfica Metrópole S/A, 1995.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Dificuldades encontradas pelos associados**. Circular 03, 29 de jan. 2002.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Censo Imobiliário**, 2003.

TERRA, M. A **Concretização da Incorporação Imobiliária**. IRIB. São Paulo, n.156, 1990.

APÊNDICE A– QUESTIONÁRIO

QUESTIONÁRIO

Item	Pergunta	Sempre	Muitas vezes	Poucas vezes	Nunca
1	Existem dificuldades no cartório de registro de imóveis para registrar uma incorporação e ou individualização imobiliária?				
2	Há pressão do oficial registrador para modificar o procedimento, mesmo que não concorde, para resolver o problema?				
3	Caso tenha dois ou mais processos em cartórios, zonas diferentes, que apesar de serem regidos pela mesma legislação, solucionam igualmente os problemas que surgem?				
4	Consegue registrar o armário, box. Vinculado ao apartamento, mesmo sem eles serem contíguos?				
5	Discordou de alguma impugnação do Oficial Registrador, procurando fazer valer seu entendimento através de procedimento judicial?				
6	Caso a resposta acima seja positiva teve sucesso?				
7	Caso resposta acima tenha sido positiva, a fez valer em Cartório diferente (outra zona) ?				
8	Considerando que esta atividade no cartório envolve situação, localização, área de unidades autônomas, acha que deveria ser desenvolvida com o auxílio de engenheiro ou arquiteto?				
9	Quando existe a impugnação do registro no cartório, referindo-se ao item anterior, esta foi feita por intermédio de engenheiro civil ou arquiteto representando o cartório e foi esclarecida com embasamento técnico científico?				
10	Utilizado engenheiro civil ou arquiteto no processo foi demonstrado por este profissional conhecimento em todo procedimento de registro?				
11	Já obteve o registro rapidamente?				
12	Caso resposta anterior tenha sido negativa, houve exigências descabidas no cartório considerando a legislação?				

CASO EXISTA ALGO QUE QUEIRA INFORMAR OU ACRESCENTAR UTILIZE O ESPAÇO ABAIXO, E PARA CASO DE DÚVIDA, SE V.S.as. SE DISPUSER A DAR MAIS INFORMAÇÕES COLOQUE SEU NOME E FONE PARA CONTATO QUE SERÁ SEMPRE PRESERVADO O SIGILO.