UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Faculdade de Direito
Programa de Pós-graduação em Direito

Paula Gomes de Magalhães

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:
uso de sistemas tecnológicos para avaliação legislativo-regulatória

Belo Horizonte
2025

Paula Gomes de Magalhães

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:
uso de sistemas tecnológicos para avaliação legislativo-regulatória

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Doutora em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Fabiana de Menezes Soares

Coorientador: Prof. Dr. Adriano Alonso Veloso

Belo Horizonte
2025

Ficha catalográfica elaborada pela bibliotecária Meire Queiroz - CRB-6/2233.

M188i

Magalhães, Paula Gomes de
Incorporação Imobiliária [manuscrito]: uso de sistemas tecnológicos para avaliação legislativo-regulatória / Paula Gomes de Magalhães. - 2025.
513 f.

Orientadora: Fabiana de Menezes Soares.
Coorientador: Adriano Alonso Veloso.
Tese (doutorado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Direito.
Bibliografia: f. 272-290.

1. Direito imobiliário - Brasil - Teses. 2. Incorporação imobiliária - Teses. 3. Tecnologia - Teses. 4. Governança - Teses. I. Soares, Fabiana de Menezes. II. Veloso, Adriano Alonso. III. Universidade Federal de Minas Gerais - Faculdade de Direito. IV. Título.

CDU: 347.235(81)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

Programa de Pós-Graduação em Direito

ATA DA DEFESA DE TESE DA ALUNA PAULA GOMES DE MAGALHÃES

Realizou-se, no dia 22 de maio de 2025, às 13:30 horas, híbrido. Auditório Orlando Magalhães Carvalho, da Universidade Federal de Minas Gerais, a defesa de tese, intitulada **"INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: entre linhas e saberes"**, apresentada por PAULA GOMES DE MAGALHÃES, número de registro 2021654642, graduada no curso de direito/noturno, como requisito parcial para a obtenção do grau de Doutora em DIREITO, à seguinte Comissão Examinadora: Profa. Fabiana de Menezes Soares - Orientadora (Faculdade de Direito), Prof. Adriano Alonso Veloso - Coorientador (UFMG), Prof. Marcelo de Oliveira Milagres (UFMG), Prof. Bianor Saraiva Nogueira Júnior (UEA), Profa. Renata Christiana Vieira Maia (UFMG), Profa. Juliana Follmer Bortolin Lisboa (ESMAM - Escola Superior da Magistratura do Amazonas). A Comissão considerou a tese:

(x) **Aprovada**, tendo obtido a nota **100**.
( ) Reprovada

Finalizados os trabalhos, lavrei a presente ata que, lida e aprovada, vai assinada por mim e pelos membros da Comissão.
Belo Horizonte, 22 de maio de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
FABIANA DE MENEZES SOARES
Data: 05/06/2025 08:18:37-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Profa. Fabiana de Menezes Soares (Doutora). Nota: 100.

Prof. Adriano Alonso Veloso (Doutor). Nota 100.

MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES:02377846610

Prof. Marcelo de Oliveira Milagres (Doutor). Nota 100.

Prof. Bianor Saraiva Nogueira Júnior (Doutor). Nota 100.

gov.br Documento assinado digitalmente
RENATA CHRISTIANA VIEIRA MAIA
Data: 05/06/2025 10:16:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Profa. Renata Christiana Vieira Maia (Doutora). Nota: 100.

JULIANA FOLLMER:68129769034 Assinado de forma digital por JULIANA FOLLMER:68129769034
Dados: 2025.06.10 18:24:20 -03'00'

Profa. Juliana Follmer Bortoiln Lisboa (Doutora). Nota: 100.

Nota de esclarecimento
Com o objetivo de melhor refletir o escopo e os resultados finais da pesquisa, o título da tese indicado na ata da defesa acima foi alterado para *Incorporação Imobiliária: uso de sistemas tecnológicos para avaliação legislativo-regulatória*.

A Deus, por ser meu sustento. À minha família, meu porto seguro. Ao G, por me impulsionar e construir comigo. A você, leitor, mola propulsora para a realização deste estudo.

AGRADECIMENTOS

Durante o trajeto percorrido para a elaboração deste estudo, tornou-se evidente que toda criação é fruto de um processo coletivo e contínuo, sustentada pelos saberes que nos antecedem e pela convicção de que aquilo que hoje se desenvolve será, no futuro, aprimorado por quem nos sucede. Desenvolvido no contexto de uma instituição de ensino pública, o material aqui desenvolvido reforça o compromisso da pesquisa acadêmica com a promoção de melhorias sociais. Agradeço, portanto, à UFMG, por permitir minha inserção em um ambiente de múltiplos saberes, e ao CNPq, pelo apoio concedido por meio da bolsa estudantil.

A concretização desta tese só foi possível graças à contribuição de diversos agentes que, de diferentes formas, estiveram presentes ao longo dessa trajetória. Agradeço a Deus, meu sustento, fonte de força e resiliência. À minha família - em especial aos meus pais, Petrônio Júnior e Zirlene, minha irmã, Patrícia, e minha avó, Dona Ica - pelo apoio incondicional, pelos ensinamentos transmitidos - entre eles a coragem, a persistência e o compromisso -, e por terem sido um alicerce fundamental em todos os momentos.

Ao Germano, agradeço de forma especial, por ser peça chave e imprescindível ao que fora aqui construído. Sua contribuição foi determinante para a viabilização desta pesquisa tal como foi concebida, de modo que expresso meu profundo agradecimento pelo apoio técnico e intelectual, quanto pela dedicação, paciência e disposição em enfrentar, junto comigo, os inúmeros desafios que se apresentaram no processo.

Às amizades verdadeiras, manifesto meu agradecimento pelo apoio afetivo, pela escuta atenta, pelas contribuições com críticas, e pelo incentivo contínuo. Aos colegas de profissão, cuja colaboração foi indispensável, agradeço pela partilha generosa de experiências, pelo tempo disponibilizado para entrevistas e *feedbacks*, e pela confiança em um trabalho que busca refletir e contribuir com a prática profissional que vivenciam. Em especial, deixo meus agradecimentos aos profissionais das serventias extrajudiciais, da advocacia imobiliária e da atividade construtiva, cuja atuação e disponibilidade foram fundamentais para o amadurecimento desta pesquisa.

Aos colegas da academia, especialmente aos membros do Observatório pela Qualidade da Lei, agradeço pelo ambiente de diálogo e pelo estímulo à produção crítica e aplicada do conhecimento. Ao professor Dr. Adriano Alonso, meu coorientador, agradeço pelas contribuições relacionadas à ciência da computação e pelo incentivo à construção de soluções que, com o uso da tecnologia, causam impacto. À professora Dra. Fabiana de Menezes, minha orientadora desde a graduação, expresso meu genuíno agradecimento pela confiança, auxílio e oferta de uma visão inovadora e comprometida com a transformação social por meio do Direito.

Por fim, dirijo-me ao leitor e aos profissionais que, como eu, vivenciam na prática os desafios aqui estudados. Foram essas experiências e inquietações que impulsionaram a realização deste estudo. Que os caminhos aqui percorridos e as soluções propostas sirvam como contribuição efetiva à qualificação do debate e ao aprimoramento dos serviços registrais no país.

[...] o caminho da efetivação do Estado democrático de direito com certeza possui seus alicerces no desenvolvimento das novas formas de interação tecnológica (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 21)

RESUMO

O presente estudo investiga os desafios jurídicos e operacionais do registro de incorporações imobiliárias no Brasil, regulado pela Lei nº 4.591/1964. A partir de uma abordagem transdisciplinar, que articula Direito, Administração Pública e Ciência da Computação, o estudo propõe soluções práticas para tornar o procedimento registral mais claro, eficiente e acessível. Identificaram-se como principais entraves à celeridade do registro de uma incorporação imobiliária a ausência de padronização documental, a influência de costumes não documentados, e a recorrência de erros materiais decorrentes do elevado volume de documentos a serem analisados. Como resposta, foram desenvolvidas duas soluções: (i) um Guia de Boas Práticas para o Registro de uma Incorporação que, de forma clara e detalhista, demonstra as etapas necessárias para o registro de uma incorporação imobiliária - com recorte ao município de Belo Horizonte -, abordando as interações entre os principais agentes da tríade - serventias extrajudiciais (cartórios), prefeitura e particulares - e os costumes envolvidos; e (ii) uma Análise Jurídica Estruturada e Integrada de uma matrícula com os documentos da municipalidade, com foco na especialidade objetiva do imóvel. Aqui, é apresentada - por meio de um sistema computacional - uma representação gráfica capaz de sistematizar informações provenientes de diferentes documentos referentes a um mesmo imóvel urbano, identificar inconsistências e gargalos, sugerir soluções aos entraves verificados, indicar a base normativa e os costumes aplicáveis, e gerar um diagnóstico detalhado para subsidiar a tomada de decisões. As soluções propostas foram validadas por profissionais do setor, entre eles o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, que possui como titular o vice-presidente e diretor de tecnologia do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), um importante agente responsável pelo movimento tecnológico aplicado ao registro imobiliário. Os resultados apontaram ganhos em previsibilidade, eficiência e padronização. A governança aparece como relevante eixo do estudo proposto, ao integrar transparência, organização da informação e articulação entre os agentes envolvidos. A pesquisa reforça o papel da tecnologia como aliada, sem prescindir da atuação humana, especialmente em contextos que envolvem interpretações jurídicas complexas e variações costumeiras. Os resultados indicam que o uso estratégico de dados, a simplificação da linguagem jurídica e o diálogo entre diferentes áreas do saber são caminhos promissores para o aprimoramento dos serviços registrais brasileiros e melhoria do ambiente de negócios do país.

Palavras-chave: incorporação imobiliária; tecnologia; legística; governança; serventias extrajudiciais; avaliação de impacto

ABSTRACT

This study investigates the legal and operational challenges of registering real estate developments in Brazil, regulated by Law n. 4.591/1964. Based on a transdisciplinary approach that combines law, public administration and computer science, the study proposes practical solutions to make the registration procedure clearer, more efficient and accessible. The main obstacles to the speed of registering a real estate development were identified as the lack of document standardization and understanding between notary offices, the influence of customs, and the recurrence of material errors, often resulting from the high volume of documents to be analyzed. In response, two solutions were developed: (i) a Guide of Good Practices for Registering a Real Estate Development that clearly and in detail demonstrates the necessary stages for registering a real estate development - with a focus on the city of Belo Horizonte -, approaching the interactions between the main agents of the triad - notarial and registry offices, city hall, and private individuals - and the customary practices involved; and (ii) a Structured and Integrated Legal Analysis of a registration with municipal documents, focusing on the objective specialty of the urban property. Here, a graphic representation is presented — through a computer system — capable of systematizing information from different documents related to the same property, identifying inconsistencies and bottlenecks, suggesting solutions to the identified obstacles, indicating the normative basis and applicable customs, and generating a detailed diagnosis to support decision-making. The proposed solutions were validated by professionals in the sector, including the 1st Real Estate Registry Office of Belo Horizonte, which is headed by the vice president and technology director of the National Operator of the Electronic Real Estate Registry (ONR), an important agent responsible for the technological movement applied to real estate registration. The results indicated gains in predictability, efficiency, and standardization. Governance appears as a relevant axis of the proposal, by integrating transparency, organization of information, and coordination among the agents involved. The research reinforces the role of technology as an ally, without disregarding human intervention, especially in contexts involving complex legal interpretations and customary variations. The results indicate that the strategic use of data, the legal language simplification and dialogue between different areas of knowledge are promising paths for Brazil's improving registry services and the enhancement of the country's business environment.

Keywords: real estate development; technology; legistics; governance; extrajudicial services; impact assessment

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Imagem 1: Blocos e Núcleos da Pesquisa 27
Imagem 2: Ciclo de Políticas Públicas 47
Imagem 3: Quadros de fontes do direito referentes ao Sistema Constitucional de Avaliação da Aplicação da Lei via serviços públicos - I 49
Imagem 4: Quadros de fontes do direito referentes ao Sistema Constitucional de Avaliação da Aplicação da Lei via serviços públicos - II 49
Imagem 5: Procedimento para se pensar a lei 53
Imagem 6: Comparativo das perspectivas do direito: Dogmática vs Legística 53
Imagem 7: Sobre o impulso legiferante 55
Imagem 8: Gráfico de Modelização Causal 56
Imagem 9: Transformação do dado em conhecimento na administração pública 61
Imagem 10: Etapas do KDCA 62
Imagem 11: A hierarquia do conhecimento 64
Imagem 12: Modelo DIK2 68
Imagem 13: Caminhos da Legística Formal 71
Imagem 14: Exemplo de linguagem simples no Dicionário de Termos do Inmetro [conceito de “Base normativa”] 76
Imagem 15: “Receita” para uma Linguagem Simples 77
Imagem 16: “Duplo Diamante” [adaptado de Design Consul] 79
Imagem 17: “Duplo Diamante” segundo Design Consul 80
Imagem 18: Pilares do Legal Design segundo Stanford Legal Design Lab 81
Imagem 19: Visual Law aplicada ao contrato de promessa de compra e venda do Quinto Andar 83
Imagem 20: Diferença entre Legal Design e Visual Law 84
Imagem 21: Sistema normativo complexo 87
Imagem 22: GIS como ferramenta de informação para a democracia 92
Imagem 23: Panorama Político sobre CT&I no Brasil 108
Imagem 24: Integração de Conceitos: fundamentos para uma Administração Pública eficaz 117
Imagem 25: KNI para melhoria do ambiente de negócios e fortalecimento de CT&I 123
Imagem 26: Taxa de investimento Brasil vs países segundo o nível de renda per capita 131
Imagem 27: Índice de expectativas dos industriais da construção 132
Imagem 28: Indicadores Doing Business 134
Imagem 29: Indicadores Doing Business Subnacional Brasil 137
Imagem 30: Ciclo de Planejamento do Relatório Executivo do Projeto Doing Business 147
Imagem 31: Plano de Comunicação do Relatório Executivo do Projeto Doing

Business 147
Imagem 32: Ranking mundial: FDI Confidence Index 2024 152
Imagem 33: Fluxos da IARI 158
Imagem 34: Serviços ofertados pelo RIB 161
Imagem 35: Projetos e Sistemas disponibilizados pelo ONR - em operação 163
Imagem 36: Projetos e Sistemas disponibilizados pelo ONR - em desenvolvimento 164
Imagem 37: Serviços ofertados pelo RI Digital 165
Imagem 38: Stakeholders da incorporação imobiliária 175
Imagem 39: Principais Marcos dos Projetos Imobiliários 177
Imagem 40: Ciclo da Incorporação Imobiliária 178
Imagem 41: Etapas do Negócio e Fluxos de Investimento - Incorporação Imobiliária 179
Imagem 42: Ranking de principais desafios de Construção Imobiliária - Top 10 185
Imagem 43: Problemas que atrasam a burocracia em projeto de construção - Top 3 186
Imagem 44: Desafios e Soluções - Setor da construção e infraestrutura 188
Imagem 45: Desafios e Soluções - Efeitos multiplicadores dos problemas 189
Imagem 46: Desafios e Soluções - Setor da construção imobiliária 189
Imagem 47: Principais soluções para eficiência do setor construtivo 193
Imagem 48: Registro na Blockchain 197
Imagem 49: ONR: blockchain registral federada 198
Imagem 50: Esteira registral do Blockchain 199
Imagem 51: Etapas da Avaliação dos Impactos da burocracia no setor imobiliário 204
Imagem 52: Principais Gargalos nos setor imobiliário/construtivo 205
Imagem 53: Principais Gargalos nas etapas do desenvolvimento de um empreendimento 206
Imagem 54: Causas-Raiz dos gargalos 207
Imagem 55: Resumo das soluções para melhorar os processos de aprovação de registros e licenças 207
Imagem 56: Resumo das soluções para melhorar o procedimento de registro de incorporação imobiliária 208
Imagem 57: Objetivo do Design Process 218
Imagem 58: Design Ágil 219

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Resumo consolidado das características metodológicas da pesquisa 37
Tabela 2: “Efeitos Últimos” 57
Tabela 3: Modelização dos Efeitos - Método propositivo [Caso da oferta suficiente de moradias] 57
Tabela 4: Árvore da Decisão 58
Tabela 5: Comparativo entre as características dos elementos DIKW 69
Tabela 6: Definições de Design Thinking 78
Tabela 7: Requisitos de Gestão do Conhecimento para o Desenvolvimento de Políticas [Pré Implementação] 93
Tabela 8: Requisitos de gestão do conhecimento para [pós]implementação de políticas 94
Tabela 9: IA: Potenciais benefícios, riscos e políticas 100
Tabela 10:Boas práticas que podem contribuir para a facilidade de se fazer negócios 143
Tabela 11: Agenda de proposições para o segmento imobiliário 209
Tabela 12: Comparativo desempenho humano com e sem o apoio da análise jurídica estruturada 234

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AB2L	Associação Brasileira de *Lawtechs* e *Legaltechs*
ABRAINC	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
AI4SDGs	Programa de Pesquisa em Inteligência Artificial para Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
AIL	Avaliação de Impacto Legislativo
AIR	Avaliação de Impacto Regulatório
ARR	Avaliação de Resultado Regulatório
BH	Belo Horizonte
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CGU	Controladoria Geral da União
CIB	Cadastro Imobiliário Brasileiro
CIESP	Centro das Indústrias do Estado de São Paulo
CNI	Confederação Nacional da Indústria
CNIR	Cadastro Nacional de Imóveis Rurais
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
CRI's	Cartórios de Registro de Imóveis
CSCW	*Computer Supported Cooperative Work*
CTE	Centro de Tecnologia de Edificações
CT&I	Ciência, Tecnologia e Inovação
DIK2	Dados-informação-conhecimento-inteligência-sabedoria
DIKW	*Data-Information-Knowledge-Wisdom*
DREI	Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
EC	Emenda Constitucional
ENAP	Escola Nacional de Administração Pública
ESG	*Environmental, Social and Governance*
FBCF	Formação Bruta de Capital Fixo
FIC/SREI	Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis
FIEMG	Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais
FIESP	Federação das Indústrias do Estado de São Paulo
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

FJP	Fundação João Pinheiro
GIS	Sistemas de Informação Geográfica
GTA'S	Grupos Temáticos de Ação
IA	Inteligência Artificial
IARI	Inteligência Artificial do Registro de Imóveis (IARI)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICEI	Índice de Confiança do Empresário Industrial
ICP Brasil	Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira
ICT's	*Information and communication technology applications*
IMD	*International Institute for Management Development*
INMETRO	Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
ISO	Organização Internacional de Padronização
ITN	Instruções Técnicas de Normalização
KDCA	*knowledge-Do-Check-Action*
KNI	*Key National Indicators*
KPI	*Key Performance Indicator*
LAB.mg	Laboratório de Inovação em Governo
LAI	Lei de Acesso à Informação
LSEC-RI	Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis
LSITec	Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MCTI	Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação
MDIC	Ministério de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços
MGI	Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos
MOUs	Memorandos de Entendimento
OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONR	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
ONRCPN	Operador Nacional Registro Civil do Brasil
ONRTDPJ	Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas
ONSERP	Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
ONU	Organização das Nações Unidas

PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PD&I	Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação
PDCA	*Plan-Do-Check-Action*
PFI	*Policy Framework for Investment*
PIB	Produto Interno Bruto
PMAs	Planos de Modernização do Ambiente de Negócios
PPA	Plano Plurianual
PPGD	Programa de Pós-Graduação em Direito
RIB	Registro de Imóveis do Brasil
RINIS	*The Institute for the Routing of (Inter)national Information Streams*
SAEC	Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SEME	Secretaria Especial de Modernização do Estado
Seplag-MG	Secretaria de Estado Planejamento e Gestão
SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
SINTER	Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais
SPE	Sociedade de Propósito Específico
SPSS	*Statistical Package for the Social Sciences*
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
TJBA	Tribunal de Justiça da Bahia
TJMG	Tribunal de Justiça de Minas Gerais
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO **19**
PARTE GERAL **23**
1 RESUMO METODOLÓGICO 24
1.1 Contexto da Pesquisa 24
1.2 Objetivos 24
1.2.1 Objetivos gerais 24
1.2.2 Objetivos específicos 25
1.3 Fundamentos Metodológicos 26
1.4 Hipótese e Sub-hipóteses 26
1.5 Resultados 26
1.6 Impactos esperados 27
1.7 Enquadramento na Área de Concentração e Linha de Pesquisa no PPGD da Universidade 27
2 ESTRUTURA DA TESE 28
2.1 Articulação estratégica para a eficácia pública: governança, conhecimento, simplificação e tecnologia 28
2.2 Serventias Extrajudiciais e Inovação Tecnológica: Conexões para o Desenvolvimento do Setor Imobiliário 29
2.3 Incorporação Imobiliária: dos desafios às soluções tecnológicas 29
2.4 Proposições: Guia de Boas Práticas e Análise Jurídica Estruturada de uma Matrícula 30
3 METODOLOGIA DA PESQUISA 31
3.1 Aspectos técnicos 31
3.1.1 Resumo metodológico consolidado 38
PARTE ESPECÍFICA **41**
NÚCLEO DE ABORDAGEM 1 **42**
4 INTRODUZINDO CONCEITOS: GOVERNANÇA, POLÍTICAS PÚBLICAS, ELABORAÇÃO NORMATIVA E GESTÃO DO CONHECIMENTO 43
4.1 Sobre Governança Pública 43
4.2 Sobre Políticas Públicas 47
4.3 Sobre Legística: compreendendo os reais efeitos de uma legislação 52
4.4 Sobre os dados e o papel da gestão do conhecimento 61
4.4.1 Sobre DIKW / DIK2 64
5 EFICÁCIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: A SIMPLIFICAÇÃO DA LINGUAGEM E A TECNOLOGIA COMO FERRAMENTAS ESTRUTURANTES 71
5.1 Simplificação da linguagem jurídica: Plain Language, Legal Design e Visual Law 71

5.1.1 Linguagem simples [Plain Language] 76
5.1.2 Legal Design e Visual Law 78
5.2 Sobre a tecnologia 85
5.2.1 Tecnologia na esfera normativa: Legimática 85
5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT's 89
5.2.3 Sobre os riscos da tecnologia 100
5.2.4 Políticas de Incentivo ao uso da tecnologia no Brasil 106
6 UNINDO PERSPECTIVAS EM PROL DA EFICÁCIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA 115
NÚCLEO DE ABORDAGEM 2 **120**
7 GOVERNANÇA E SUA RELAÇÃO COM O AMBIENTE DE NEGÓCIOS DO BRASIL 121
7.1 Impacto das políticas públicas no desempenho da economia brasileira 121
7.2 Ambiente de Negócios no Brasil: Impactos dos setores construtivo e tecnológico 129
7.3 Avaliação do Brasil no cenário mundial à luz do Banco Mundial 135
7.4 Avanços do Brasil no Cenário Global de Atração de Investimentos 145
8 SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS REGISTRAIS E TECNOLOGIA 154
NÚCLEO DE ABORDAGEM 3 **170**
9 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: DO CONCEITO À GOVERNANÇA 171
10 SOBRE O CUSTO DA INEFICIÊNCIA DOS PROCESSOS 183
10.1 Sobre a tecnologia do blockchain 195
11 CASO CONCRETO: ANÁLISE DE IMPACTO FEITA PARA O SEGMENTO IMOBILIÁRIO À LUZ DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA 203
NÚCLEO DE ABORDAGEM 4 **213**
12 PROPOSIÇÕES 214
12.1 Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária 214
12.1.1 Fundamentos 214
12.1.2 Trajetória 218
12.2 Análise Jurídica Estruturada de uma Matrícula sob a ótica da especialidade objetiva 221
12.2.1 Fundamentos 221
12.2.2 Impactos de uma análise da especialidade objetiva defasada 222
12.2.3 Sobre a análise desenvolvida 225
12.2.4 Sobre a implementação 229
12.2.5 Lógica da Decisão Binária 232
13 DIÁRIO DE BORDO 237
14 ENTREVISTAS 243
14.1 Sobre a metodologia adotada 244
14.2 Principais Contribuições Coletadas 247
14.3 Conclusões obtidas 260

15 DESAFIOS E PERCALÇOS 262
PARTE FINAL **265**
16 RESULTADOS, REFLEXÕES E POSSIBILIDADES 266
CONCLUSÃO **270**
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS **272**
APÊNDICES **291**
ANEXOS **427**

INTRODUÇÃO

A presente tese materializa os resultados de uma pesquisa que ultrapassa o conteúdo normativo e técnico sobre a incorporação imobiliária, explorando conexões, significados e relações não muito explorados neste campo. Regulada pela Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964), a incorporação imobiliária é o processo técnico e jurídico que viabiliza a venda de unidades autônomas antes da conclusão da obra, exigindo a articulação de diversas normas e áreas do conhecimento.

A pesquisa busca traduzir a complexidade jurídica e operacional do procedimento de registro de uma incorporação imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis em uma estrutura funcional, conectando informações para promover um entendimento mais claro e intuitivo sobre os passos necessários. O estudo propõe um saber estruturado e disseminável que, com o uso da tecnologia, modifica a experiência de profissionais da área imobiliária ao aproximar a teoria jurídica da prática, e transformar a informação em conhecimento e, quiçá, em sabedoria[1].

O estudo aqui apresentado pretende não só acompanhar o cenário da inovação tecnológica aplicada ao direito, especialmente às atividades exercidas pela administração pública e pelos cartórios de registro de imóveis, como também sugerir novos caminhos para o avanço de sua utilização aplicada às atividades registrais, tão relevantes no cenário imobiliário brasileiro.

A tese tem início com a apresentação de conceitos e o desenvolvimento teórico de temas centrais relacionados à temática abordada. Em seguida, explora os contextos da governança, do setor da construção civil e do mercado imobiliário, bem como do ambiente de negócios no país, todos atravessados pelas influências da tecnologia nesses cenários. Nesse ponto, os problemas inicialmente discutidos em nível conceitual ganham forma concreta, especialmente a partir dos dados apresentados nos relatórios do Banco Mundial. A dor teórica se materializa na atividade da incorporação imobiliária, permitindo evidenciar, na prática, os impactos negativos das falhas regulatórias, da ausência de boas práticas e do uso limitado de tecnologias. Ao mesmo tempo em que os problemas são apresentados, as soluções propostas para mitigá-los - como as boas práticas de governança, a avaliação de

[1] Vide primeiro núcleo de abordagem desta tese.

impacto e o incremento do uso de tecnologias - já começam a ser discutidas e, em alguns casos, aplicadas.

Para melhor compreensão do leitor, a escrita aqui apresentada se estrutura em três blocos. O primeiro, denominado parte geral, apresenta as concepções preliminares e as questões metodológicas. O segundo, a parte específica, explora quatro núcleos de abordagem: o primeiro possui como foco o Direito sob a perspectiva da Administração Pública. São apresentados conceitos centrais nesse contexto, como governança, políticas públicas, elaboração normativa e gestão do conhecimento. Após a devida contextualização, discute-se a relação entre tecnologia e simplificação da linguagem como elementos fundamentais nas interações entre Estado e sociedade, visando uma governança mais eficaz. Além disso, examinam-se os riscos e os incentivos associados ao uso da tecnologia, considerando seus impactos na formulação e na implementação de políticas públicas. Por fim, o núcleo promove a articulação entre todos esses conceitos, evidenciando a importância dessa integração para que o Direito, enquanto ciência social aplicada, possa produzir na sociedade efeitos concretos e de qualidade.

Já o segundo núcleo se aprofunda nos aspectos da boa governança e sua importância para a eficácia dos serviços públicos, com foco nas atividades registrais imobiliárias. Pauta-se na análise da relação entre empreendedorismo e Estado, explorando o conceito da governança corporativa e o papel essencial de uma política pública eficaz na atração de investimentos e no impulso à economia nacional. Esse contexto é analisado sob a perspectiva do setor imobiliário brasileiro, que desempenha um papel fundamental no desenvolvimento econômico e social do país. O núcleo aborda, ainda, a atuação das serventias extrajudiciais, que, embora delegadas a particulares, exercem funções públicas essenciais no funcionamento do setor imobiliário.

O terceiro núcleo, por sua vez, aborda a incorporação imobiliária no Brasil como uma das atividades de maior relevância no mercado imobiliário, analisando seus principais desafios e entraves, bem como o papel da governança nesse contexto. Discute os impactos causados pela ineficiência dos processos e os custos decorrentes da burocracia, com destaque para o potencial das tecnologias na superação desses obstáculos. Além disso, demonstra como a aplicação da avaliação de impacto - um conceito advindo da legística - à atividade da incorporação pode contribuir para a formulação de proposições mais eficazes, que,

ao serem convertidas em políticas públicas, mostram-se capazes de promover mudanças significativas no cenário de investimentos do país.

O quarto núcleo propõe soluções que integram elementos dos núcleos anteriores para resolver a problemática central da pesquisa. Assim, este núcleo destaca a aplicação prática da tecnologia e da simplificação da linguagem jurídica como uma ferramenta estratégica para enfrentar os desafios do registro imobiliário. Para tanto, apresenta dois materiais desenvolvidos, quais sejam, (i) Guia de Boas Práticas para o Registro de uma Incorporação Imobiliária que, de forma clara e detalhista, demonstra as etapas necessárias para o registro de uma incorporação, abordando as interações entre os principais agentes da tríade: serventias extrajudiciais (cartórios), prefeitura e particulares, e os costumes envolvidos; e (ii) uma Análise Jurídica Estruturada e Integrada de uma matrícula com os documentos da municipalidade, com foco na especialidade objetiva do imóvel. Aqui, é apresentada - por meio de um sistema computacional - uma representação gráfica capaz de sistematizar informações provenientes de diferentes documentos referentes a um mesmo imóvel urbano, identificar inconsistências e gargalos, sugerir soluções aos entraves verificados, indicar a base normativa e os costumes aplicáveis, e gerar um diagnóstico detalhado para subsidiar a tomada de decisões. Essa abordagem detalhada fornece subsídios técnicos indispensáveis para profissionais da área, promovendo eficiência e precisão na análise documental e na resolução de questões jurídicas complexas relacionadas ao registro de incorporações.

Ainda no quarto núcleo de abordagem, apresenta-se um relato do processo de construção das soluções desenvolvidas, funcionando como um diário de bordo. Além de descrever as etapas do processo criativo, o núcleo reúne as percepções obtidas por meio das entrevistas realizadas com agentes do setor imobiliário - incluindo profissionais de serventias extrajudiciais, advogados e demais envolvidos com a atividade de incorporação -, além de registrar os principais desafios e percalços enfrentados ao longo do processo de criação.

Por fim, o terceiro bloco, correspondente à parte final da tese, apresenta os resultados obtidos, as reflexões, as possibilidades futuras decorrentes do que foi desenvolvido, além da conclusão geral da pesquisa.

Ressalta-se que este estudo foi desenvolvido com a intenção de integrar saberes e demonstrar sua aplicação prática. Não é uma pesquisa segmentada, mas uma construção articulada, que requer do leitor uma atenção à conexão entre os núcleos de abordagem, à forma como os temas se dialogam, se sobrepõem e se complementam ao longo de toda a escrita.

Com isso, espera-se que os caminhos percorridos e as soluções apresentadas possam contribuir para a melhoria do ambiente de negócios do país, para a democratização da informação e para inspirar novas reflexões e práticas que atendam às demandas da sociedade. Trata-se, portanto, de um ponto de partida para outras iniciativas que desejem transformar a realidade a partir da escuta atenta, do uso qualificado da tecnologia e da valorização do conhecimento aplicado.

PARTE GERAL
CONCEPÇÕES PRELIMINARES

1 RESUMO METODOLÓGICO

1.1 Contexto da Pesquisa

A presente tese possui como **tema** o impacto da tecnologia e da simplificação da linguagem jurídica na compreensão e no acesso às normas, e sua influência na otimização dos procedimentos registrais imobiliários, e enfrenta a **situação-problema** de como a aplicação de tecnologias associada à decodificação das normas jurídicas pode facilitar a execução e acelerar os procedimentos registrais imobiliários, especificamente no registro de incorporações imobiliárias no Brasil, com recorte para o município de Belo Horizonte/MG.

Propõe-se uma **abordagem** transdisciplinar que integra, entre outras áreas, o Direito - com ênfase na linguagem jurídica -, e a ciência da computação - com foco no processamento dos dados e em sua estruturação -, na busca de soluções práticas e inovadoras para uma relevante dor do mercado imobiliário: a complexidade do procedimento de registro de uma incorporação imobiliária.

A escolha dessa abordagem parte da constatação de que práticas jurídicas isoladas, sem a integração com outras áreas do conhecimento, frequentemente resultam em ineficácia, desinformação e custos elevados.

Assim, este estudo propõe o desenvolvimento de soluções que tornam as normas sobre incorporação imobiliária acessíveis, compreensíveis e aplicáveis. A tecnologia, nesse contexto, é apresentada como ferramenta essencial para a democratização, a disseminação e o aperfeiçoamento do conhecimento jurídico.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivos gerais

- **Compreender** como a aplicação de tecnologias e a simplificação da linguagem jurídica podem contribuir para a simplificação dos procedimentos registrais imobiliários;

- **Demonstrar** que a estruturação de dados aplicada ao procedimento registral de uma incorporação imobiliária e, de forma mais específica, à análise da especialidade objetiva do imóvel indicada em uma matrícula, contribui para a simplificação da etapa registral de um empreendimento;
- **Propor** modelos de (i) simplificação da linguagem jurídica aplicada ao procedimento registral de uma incorporação imobiliária e de (ii) análise jurídica estruturada e integrada de uma matrícula com os documentos da municipalidade, com foco na especialidade objetiva do imóvel urbano, cuja apresentação se dá por meio de um sistema computacional.

1.2.2 Objetivos específicos

- Sistematizar as etapas do procedimento de incorporação imobiliária, com enfoque na fase registral e na análise da especialidade objetiva do imóvel;
- Simplificar a compreensão do procedimento registral de uma incorporação imobiliária por meio da simplificação da linguagem jurídica;
- Propor soluções práticas e integradas para reduzir o tempo e os erros nos trâmites registrais;
- Desenvolver guias acessíveis para operadores do Direito e profissionais envolvidos no mercado imobiliário.

A relevância desta pesquisa reside em sua proposta inovadora de aliar conhecimento técnico-jurídico a ferramentas tecnológicas para superar a complexidade procedimental registral imobiliária. A pesquisa pretende fazer com que seus resultados ultrapassem o meio acadêmico, e possam ser disseminados aos agentes envolvidos com a temática abordada, ao oferecer um modelo replicável que democratiza o acesso à informação e promove o desenvolvimento econômico[2].

[2] Ao trazer mais previsibilidade com relação às etapas do procedimento registral de um empreendimento.

1.3 Fundamentos Metodológicos

A abordagem metodológica adotada é transdisciplinar, reconhecendo que a solução de problemas complexos exige a integração de múltiplos saberes. Assim, a pesquisa articula o direito com a ciência da computação.

Essa abordagem proporciona uma análise profunda e ao mesmo tempo prática do procedimento registral de uma incorporação imobiliária, que considera não apenas o cenário normativo, mas também os costumes dos operadores do Direito e dos demais agentes envolvidos nesta etapa do processo.

1.4 Hipótese e Sub-hipóteses

A hipótese central da pesquisa é se a implementação de tecnologias associadas à simplificação da linguagem jurídica pode tornar os procedimentos registrais imobiliários mais céleres, previsíveis e acessíveis, contribuindo para a segurança jurídica e eficácia no ambiente de negócios no Brasil. Essa hipótese é sustentada pelas seguintes sub-hipóteses:

- Tecnologia como facilitadora da construção do conhecimento e do acesso à informação: Ferramentas tecnológicas que sistematizam normas aumentam a compreensão e a eficiência no processo registral.
- Simplificação normativa: A apresentação de normas em linguagem simples reduz barreiras interpretativas e operacionais.
- Automação como instrumento de eficiência: O uso de modelos computacionais otimizam o tempo e auxiliam na redução de erros nos trâmites registrais.
- Estruturação de dados: A organização sistemática das informações, baseada em critérios lógicos e coerentes, garante padronização e precisão, promovendo alinhamento, celeridade, redução de erros e maior eficiência na conclusão do procedimento registral.

1.5 Resultados

Os resultados esperados com a pesquisa incluem:

- A criação de guia interativo em linguagem simples sobre o registro de uma incorporação imobiliária para profissionais que atuam com a atividade;
- O desenvolvimento de uma análise integrada de dados - apresentada por meio de um modelo computacional - que facilite a compreensão e auxilie na análise da especialidade objetiva do imóvel urbano, indicada em uma matrícula.

1.6 Impactos esperados

- Redução dos prazos e custos associados aos registros de empreendimentos e consequente benefício de toda a cadeia de negócios atuante no mercado imobiliário.
- A democratização do conhecimento jurídico visando sua efetiva aplicação.
- Contribuição para a redução das desigualdades informacionais e fomento a um ambiente jurídico e um mercado imobiliário mais céleres, transparentes e de qualidade.

1.7 Enquadramento na Área de Concentração e Linha de Pesquisa no PPGD da Universidade

A pesquisa está inserida no PPGD/UFMG, na área de concentração “Direito e Justiça” e na linha de pesquisa “Direitos Humanos e Estado Democrático de Direito: Fundamentação, Participação e Efetividade”. Seu enquadramento se justifica ao tratar da simplificação normativa nos procedimentos registrais imobiliários, propondo soluções que unem direito e tecnologia, promovendo transparência, simplicidade e fortalecimento do Estado democrático de direito.

2 ESTRUTURA DA TESE

A estrutura desta tese foi organizada em formato de blocos e núcleos de abordagem, a fim de viabilizar uma transmissão progressiva e didática do conteúdo e conhecimento produzido.

Essa abordagem busca facilitar a compreensão do leitor, conduzindo-o de maneira lógica e coesa do geral ao específico, integrando teoria e prática de forma clara. O detalhamento dos blocos e núcleos é indicado a seguir:

Imagem 1: Blocos e Núcleos da Pesquisa

Bloco 1 – Parte Geral: Concepções Preliminares
Bloco 2 – Parte Específica: Núcleos de Abordagem
Núcleo 1 – Articulação estratégica para a eficácia pública: governança, conhecimento, simplificação e tecnologia
Núcleo 2 – Serventias Extrajudiciais e Inovação Tecnológica: Conexões para o Desenvolvimento do Setor Imobiliário
Núcleo 3 – Incorporação Imobiliária: dos desafios às soluções tecnológicas
Núcleo 4 – Proposições: Guia de Boas Práticas e Análise Jurídica Estruturada da Especialidade Objetiva do Imóvel
Bloco 3 – Parte Final: Síntese e Conclusões

Fonte: Autoria própria, 2025.

Sobre cada núcleo de abordagem, segue abaixo breve contextualização:

2.1 Articulação estratégica para a eficácia pública: governança, conhecimento, simplificação e tecnologia

Este núcleo tem como foco a abordagem do Direito sob a perspectiva da Administração Pública. São apresentados conceitos centrais nesse contexto, como governança, políticas públicas, elaboração normativa e gestão do conhecimento. Após a devida contextualização, discute-se a relação entre tecnologia e simplificação da linguagem como elementos fundamentais nas interações entre Estado e sociedade, visando uma governança mais eficaz. Além disso,

examinam-se os riscos e os incentivos associados ao uso da tecnologia, considerando seus impactos na formulação e na implementação de políticas públicas. Por fim, o núcleo promove a articulação entre todos esses conceitos, evidenciando a importância dessa integração para que o Direito, enquanto ciência social aplicada, possa produzir efeitos concretos e de qualidade.

2.2 Serventias Extrajudiciais e Inovação Tecnológica: Conexões para o Desenvolvimento do Setor Imobiliário

Este núcleo aprofunda nos aspectos da boa governança e sua importância para a eficácia dos serviços públicos, com foco nas atividades registrais imobiliárias. Se pauta na análise da relação entre empreendedorismo e Estado, explorando o conceito da governança corporativa e o papel essencial de uma política pública eficaz na atração de investimentos e no impulso à economia nacional. Esse contexto será analisado sob a perspectiva do setor imobiliário brasileiro, que desempenha um papel fundamental no desenvolvimento econômico e social do país. O núcleo aborda, ainda, a atuação das serventias extrajudiciais, que, embora delegadas a particulares, exercem funções públicas essenciais no funcionamento do setor imobiliário.

2.3 Incorporação Imobiliária: dos desafios às soluções tecnológicas

Este núcleo aborda a incorporação imobiliária no Brasil como uma das atividades de maior relevância no mercado imobiliário, analisando seus principais desafios e entraves, bem como o papel da governança nesse contexto. São discutidos os impactos causados pela ineficiência dos processos e os custos decorrentes da burocracia, com destaque para o potencial das tecnologias na superação desses obstáculos. Além disso, demonstra-se como a aplicação da avaliação de impacto à atividade da incorporação pode contribuir para a formulação de proposições mais eficazes, que, ao serem convertidas em políticas públicas, mostram-se capazes de promover mudanças significativas no cenário de investimentos do país.

2.4 Proposições: Guia de Boas Práticas e Análise Jurídica Estruturada de uma Matrícula

Este núcleo propõe soluções que integram elementos dos núcleos de abordagem anteriores para resolver a problemática central da pesquisa, ao destacar a aplicação prática da tecnologia e da simplificação da linguagem como uma ferramenta estratégica para enfrentar os desafios do setor registral imobiliário. Para tanto, apresenta duas soluções desenvolvidas, quais sejam:

- **Guia de Boas Práticas para o Registro de uma Incorporação**[3]: de forma clara e detalhista, demonstra as etapas necessárias para o registro de uma incorporação imobiliária, abordando as interações entre os principais agentes da tríade - serventias extrajudiciais (cartórios), prefeitura e particulares. O guia explica o funcionamento do procedimento, apresenta a base normativa, os costumes aplicados, e destaca como essas relações impactam diretamente no sucesso do procedimento registral; e

- **Análise jurídica estruturada e integrada de uma matrícula com os documentos da municipalidade, com foco na especialidade objetiva do imóvel**[4]: Aqui, é apresentada — por meio de um sistema computacional — uma representação gráfica capaz de sistematizar informações provenientes de diferentes documentos referentes a um mesmo imóvel, identificar inconsistências e gargalos, sugerir soluções aos entraves verificados, indicar a base normativa e os costumes aplicáveis, e gerar um diagnóstico detalhado para subsidiar a tomada de decisões.

Este núcleo também se dedica a demonstrar o caminho percorrido para a construção das soluções, as percepções dos agentes imobiliários entrevistados, bem como os desafios e percalços encontrados.

---

[3] Cf. **Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária**
[4] Cf. **Análise Jurídica Estruturada**

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

3.1 Aspectos técnicos

O presente capítulo se desenvolve em torno da metodologia utilizada para a condução da pesquisa. Em termos metodológicos, a pesquisa busca ir além das abordagens tradicionais ao combinar teoria, análise empírica e desenvolvimento prático. Seguindo a ideia de (re)pensar a pesquisa jurídica, tem-se em mente os preceitos indicados por Gustin, Dias e Nicácio (2020):

> Para (re)pensar a pesquisa jurídica é importante reconhecer, primeiramente, que o Direito deve buscar suas afinidades metodológicas com as demais áreas do conhecimento de sua "grande área", sem desconsiderar a possibilidade de intercâmbio com as demais. Trata-se, portanto, de uma primeira opção metodológica: não segmentar a Ciência Jurídica e seu objeto de conhecimento em campo autônomo, pois isso certamente irá prejudicar seu desenvolvimento (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 62).

Com base no entendimento acima, a abordagem jurídica deve superar a visão isolada e reconhecer o Direito como uma ciência social aplicada, visto como parte de uma rede de relações econômicas, políticas, éticas e culturais que influenciam a sociedade. Essa perspectiva amplia a compreensão do Direito, que deixa de ser visto exclusivamente como um fenômeno jurídico, passando a ser tratado também como um fenômeno social e cultural.

Nesse contexto, a produção do conhecimento jurídico não pode se restringir ao ambiente estritamente científico, devendo ser enriquecida por reflexões discursivas interdisciplinares e transdisciplinares. Essa expansão metodológica reforça o papel do Direito como uma ferramenta de análise e transformação social (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 63).

A metodologia adotada nesta pesquisa destaca-se por sua **abordagem transdisciplinar**. Em vez de limitar-se à coordenação de disciplinas conexas, buscou-se construir uma teoria capaz de integrar campos do conhecimento tradicionalmente tratados como independentes, como o Direito e a ciência da computação (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 45).

Essa abordagem rompe com a *"tradicionalidade discursiva unidisciplinar do Direito*" (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 46), promovendo um diálogo enriquecedor entre diferentes saberes e ampliando a compreensão sobre questões jurídicas no contexto contemporâneo.

Como base teórica, a pesquisa adota a razão metodológica comunicacional, que propõe uma nova forma de compreender o Direito. Nesse contexto, o Direito é visto como uma variável dependente, ou seja, seu funcionamento e aplicação são influenciados pela complexidade das relações sociais.

Além disso, a relação jurídica é interpretada como um fenômeno social, refletindo as interações e dinâmicas existentes na sociedade. Essa abordagem amplia a compreensão do Direito, conectando-o diretamente aos contextos e desafios sociais em que está inserido (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 45, 47).

Sob essa perspectiva, a pesquisa utilizou um **paradigma** de inter e transcompreensão, para fomentar a integração de campos distintos do conhecimento, propor soluções práticas e atender às complexas demandas sociais de maneira clara, acessível e efetiva (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 46).

A pesquisa tem como objetivo atuar em uma demanda concreta da sociedade. Em vez de um **enfoque** exclusivamente teórico, priorizou-se a aplicação prática, orientada a efetivar o Direito como instrumento de transformação da realidade social. Assim, o trabalho foi estruturado de modo a garantir clareza e acessibilidade, alcançando não apenas a comunidade acadêmica, mas também os indivíduos diretamente impactados pela temática abordada.

Dito isso, apresentam-se, a seguir, as perspectivas utilizadas para o desenvolvimento desta pesquisa. De acordo com Gustin, Dias e Nicácio (2020, p. 63), essas perspectivas se estruturam em cinco pilares: vertentes, raciocínio, gênero, tipos e modos de análise das fontes.

A pesquisa adota a **vertente** jurídico-social por compreender o Direito como parte integrante de um ambiente social mais amplo, influenciado por fatores sociais, culturais, econômicos e políticos. Essa abordagem rompe com perspectivas isoladas ou exclusivamente normativas, permitindo analisar o Direito como uma variável dependente da sociedade (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 67).

Nesse contexto, a pesquisa investiga como a interação entre Direito e Tecnologia transforma práticas jurídicas, contextualizando a tecnologia como elemento capaz de impactar o setor imobiliário e as Serventias Extrajudiciais. Dessa forma, a vertente jurídico-social reafirma o papel do Direito como uma ferramenta prática para transformar a sociedade (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 68), contribuindo para a eficiência de processos registrais, a organização de dados

imobiliários e o desenvolvimento de soluções computacionais capazes de enfrentar os desafios atuais e futuros.

A pesquisa adota o **raciocínio** hipotético-dedutivo, por sua capacidade de estruturar o processo investigativo de forma lógica e sistemática, conectando teoria e prática ao longo do estudo. Esse raciocínio parte de conhecimentos prévios e expectativas estabelecidas, identifica possíveis conflitos ou lacunas em teorias existentes, e formula soluções por meio de hipóteses.

Essas hipóteses, apresentadas como proposições testáveis, são submetidas a procedimentos de validação ou refutação, como observações, experimentações ou aplicação prática em cenários específicos (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 71-72), como o procedimento de registro de uma incorporação imobiliária analisado na pesquisa. As características desse raciocínio são melhor apresentadas a seguir:

> [...] a) existem expectativas ou um conhecimento prévio; b) surgem conflitos com as expectativas ou teorias já existentes; c) propõem-se soluções a partir de conjecturas (dedução de consequências na forma de proposições passíveis de teste); d) teste de “falseamento” (tentativa de refutação pela observação e experimentação ou por outros procedimentos) (POPPER, 1975, p. 307-308 apud GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 71).

O raciocínio hipotético-dedutivo orienta a formulação de hipóteses baseadas em conhecimentos prévios, a identificação de problemas e a busca de soluções testáveis, conectando teoria e prática de maneira clara. Dessa forma, esse método assegura que o conhecimento apresentado pela pesquisa seja feito de forma criteriosa e fundamentada, o que a torna relevante, aplicável e efetivamente capaz de contribuir para a resolução de problemas reais e para a transformação do contexto jurídico e social (GUSTIN, DIAS, NICÁCIO, 2020, p. 71-72).

Sobre o **gênero** da pesquisa, esta se caracteriza predominantemente como uma pesquisa prática, com o objetivo de promover intervenções concretas no ambiente social e jurídico, buscando transformar a realidade observada. Essa abordagem se diferencia da pesquisa empírica, que se limita à coleta e análise de dados, ao ir além e propor soluções aplicáveis para os desafios identificados.

Assim, a pesquisa não apenas compreende os fenômenos jurídicos e sociais, mas também desenvolve ferramentas e métodos práticos que contribuem para mudanças efetivas na realidade estudada (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 75-76), como o desenvolvimento de um guia de boas práticas e de uma análise jurídica estruturada para otimizar o procedimento registral imobiliário.

Vale dizer que, embora tenha um enfoque prático, a investigação também incorpora elementos da pesquisa teórica, fundamentais para a construção de uma base conceitual sólida. Por meio da análise da literatura especializada e das teorias existentes, a pesquisa fundamenta suas proposições e conecta as questões empíricas às normas e conceitos do Direito.

Paralelamente, a pesquisa adota aspectos da pesquisa empírica, ao coletar e sistematizar dados que ajudam a compreender a aplicação prática das normas jurídicas e o impacto da tecnologia em processos como regularização imobiliária e análise de matrículas. Essa combinação permite identificar lacunas e estabelecer intervenções baseadas em evidências (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 75-76).

Ao integrar os gêneros teórico, empírico e prático, a pesquisa alinha a produção de conhecimento à aplicação direta, reforçando seu caráter transformador. Essa abordagem é destacada por Pedro Demo, que defende que os gêneros não devem ser tratados como estanques, mas combinados de forma complementar para alcançar resultados mais completos (DEMO, 1995, p. 13 apud GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 76-77).

No que diz respeito ao **tipo de investigação**, a pesquisa apresentada se caracteriza principalmente como uma investigação jurídico-projetiva ou jurídico-prospectiva, por analisar tendências futuras no campo do Direito e da Tecnologia no setor imobiliário, com foco no registral, e propor soluções práticas baseadas na aplicação de ferramentas tecnológicas. Essa abordagem parte de condições atuais para mapear cenários futuros e explorar como as inovações tecnológicas podem transformar práticas jurídicas (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 82-85).

Além disso, a pesquisa incorpora elementos da investigação jurídico-compreensiva ou jurídico-interpretativa, ao decompor problemas complexos em diferentes níveis, como a interação entre Direito e Tecnologia, o impacto da simplificação normativa no setor imobiliário e a estruturação de dados registrais. Esse tipo de abordagem busca compreender e interpretar fenômenos jurídicos em suas múltiplas dimensões, conectando teoria e prática para fornecer uma compreensão aprofundada dos desafios e possibilidades no contexto analisado (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 82-85).

Ainda, a pesquisa apresenta um caráter jurídico-propositivo ao, não apenas diagnosticar problemas no sistema jurídico e tecnológico, mas também oferecer

soluções práticas, como o desenvolvimento de um guia de boas práticas e uma análise jurídica estruturada para aprimorar os procedimentos registrais. Essa postura propositiva demonstra o compromisso da tese em promover mudanças reais no ambiente jurídico e social, alinhando-se ao papel do Direito como ciência social aplicada e reforçando a ideia de que toda investigação deve buscar resultados que beneficiem a sociedade (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 82-85).

Por fim, quanto ao **modo de análise das fontes**, a pesquisa utiliza fontes diversas, tanto primárias quanto secundárias, para garantir uma análise ampla e fundamentada, indo além das fontes tradicionais do Direito. Entre as fontes primárias, obtidas diretamente pela pesquisadora, sem intermediários, destacam-se as matrículas imobiliárias, as certidões municipais, as entrevistas e as práticas costumeiras. Paralelamente, as fontes secundárias utilizadas pela pesquisadora incluem legislações, doutrinas e literatura especializada, que fornecem a base teórica necessária para sustentar as análises e conectá-las a um arcabouço jurídico e acadêmico sólido (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 85-86).

A experiência prática da pesquisadora foi fundamental para a condução do estudo, trazendo uma perspectiva aprofundada sobre o registro imobiliário. Ao longo de sua atuação profissional ela atuou em diversas esferas, como na vara de registros públicos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), em um Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, um escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e em um departamento jurídico interno de uma construtora | incorporadora[5].

[5] A pesquisadora possui ampla experiência na área de registros imobiliários e incorporação imobiliária, consolidada ao longo de uma trajetória profissional diversificada, que lhe conferiu uma visão prática e técnica aprofundada sobre os temas abordados nesta pesquisa. Atuou na Vara de Registros Públicos do TJMG, analisando dúvidas registrais encaminhadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis (CRI's), o que lhe permitiu compreender as interações entre o Poder Judiciário e as Serventias Extrajudiciais. Além disso, desempenhou a função de qualificadora registral em um cartório de registro de imóveis em Belo Horizonte, analisando títulos e praticando atos registrais, o que lhe proporcionou conhecimento técnico detalhado das exigências normativas e operacionais dos processos registrais. Adicionalmente, a pesquisadora trabalhou em um escritório de advocacia especializado no setor imobiliário, atendendo incorporadoras, construtoras, loteadoras e mineradoras. Nesse contexto, lidava diretamente com demandas jurídicas relacionadas à regularização de imóveis rurais e urbanos, análise documental e interações frequentes com CRI's e prefeituras. Posteriormente, integrou o departamento jurídico interno de uma construtora/incorporadora de grande porte em Belo Horizonte, onde enfrentou os desafios práticos da incorporação imobiliária, elaboração de contratos e regularização de empreendimentos. Essa atuação diversificada consolidou sua expertise tanto na dimensão legal quanto na operacional do setor imobiliário. Sua trajetória abrange experiências judiciais, extrajudiciais e corporativas, que, combinadas aos estudos acadêmicos em direito notarial e registral, conferem à pesquisadora uma visão ampla e aprofundada sobre as demandas e desafios do sistema registral e imobiliário brasileiro. Esse conhecimento não apenas qualifica sua atuação na pesquisa, mas também possibilita a proposição de soluções práticas e fundamentadas para os problemas identificados, conectando diretamente a teoria à prática. Esse conjunto de vivências enriquece a pesquisa, permitindo que ela vá além de uma análise puramente acadêmica, ao refletir as complexidades e realidades enfrentadas no cotidiano dos profissionais da área. A experiência acumulada pela pesquisadora assegura que a abordagem adotada seja legítima e alinhada às demandas práticas, ao mesmo tempo que mantém o rigor e a profundidade necessários à investigação acadêmica.

Essa trajetória diversificada proporcionou um entendimento amplo e detalhado das questões práticas, costumeiras e normativas, permitindo que a pesquisa estabelecesse uma conexão sólida e enriquecedora entre teoria e prática.

Tal conexão, segundo os conceitos de Gustin, Dias e Nicácio (2020) contribuem para o uso da ideologia, tida como “um conjunto de ideias no sentido positivo” (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 90), trazendo a ideia de que

> [...] os pesquisadores, sem dúvida, são pessoas que não nasceram hoje ou que estão desvinculados de seus contextos culturais. Ao se disporem à realização de pesquisas científicas, pressupõe-se, por consequência, já terem constituído uma razoável bagagem teórico-metodológica anterior, um sistema de referências conceituais que permite uma visão estruturada de ciência e de mundo.[...] Denomina-se ideologia um conjunto de ideias no sentido positivo. [...] **Quando se desenvolve uma pesquisa, não se pode jogar fora todo esse patrimônio cultural comum, ou seja, os nossos “pré-conceitos”, entendidos como conceitos que se formam anteriormente, um conjunto inumerável de “pré-noções”. Essas pré-concepções constituem as variadas formas de se apreender o mundo** (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 90, grifo nosso).

Para transformar o olhar teórico da pesquisadora em um olhar científico, capaz de superar o senso comum e formas subjetivas de perceber o mundo, a pesquisa foi estruturada com base em processos metodologicamente organizados.

Essa abordagem garantiu que os objetos científicos estudados fossem analisados de maneira rigorosa, assegurando a consistência e a validade dos resultados (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 91).

Ademais, embora demonstrada a necessidade de utilização de fontes primárias, para contribuir com o rigor científico, a investigação não se limita ao olhar teórico científico da pesquisadora (GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 91). Foi feita densa análise documental - certidões da Prefeitura de Belo Horizonte - e realizadas entrevistas com profissionais da área, como advogados imobiliários, qualificadores registrais e outros especialistas, que também atuam na esteira do processo de incorporação imobiliária. Essa abordagem garantiu que os resultados obtidos refletissem uma percepção coletiva e fundamentada, representativa da realidade prática do setor.

Com a **natureza da abordagem** da pesquisa sendo qualitativa, o teste de eficácia do Guia e do modelo computacional se basearam em sua leitura e validação pelos profissionais que atuam com incorporação imobiliária - por meio das entrevistas. Vale destacar que, no contexto da análise jurídica estruturada da especialidade objetiva do imóvel, foi realizada uma comparação entre o

desempenho da pesquisadora ao conduzir a análise manualmente e com o apoio do modelo desenvolvido. Embora existam limitações nesse comparativo, elas não comprometem os resultados apresentados, uma vez que a pesquisa tem caráter qualitativo, priorizando a profundidade da análise e a compreensão dos procedimentos envolvidos.

A limitação no número de participantes foi uma escolha metodológica consciente, considerando o tempo e as condições disponíveis para a realização do estudo. Uma abordagem mais ampla, envolvendo um grande número de participantes, demandaria mais tempo e recursos, e poderia descaracterizar o caráter predominantemente qualitativo da pesquisa, essencial para explorar as nuances e complexidades do registro imobiliário.

Além disso, os profissionais selecionados para participar da investigação foram escolhidos com base em sua experiência prática e envolvimento direto com o tema, o que confere maior relevância e confiabilidade às percepções alcançadas.

Assim, a pesquisa equilibra a experiência prática da pesquisadora com a contribuição de outros especialistas, garantindo que os resultados não sejam limitados à percepções individuais, mas validados por profissionais inseridos no cotidiano do registro imobiliário.

Essa integração entre teoria, prática e inovação reforça a qualidade e a relevância dos achados, demonstrando que a pesquisa é enriquecida, e não prejudicada, pela vivência da pesquisadora, ao mesmo tempo que encontra respaldo nas percepções e análises de outros profissionais da área.

Finalizados os pilares usados para o desenvolvimento da pesquisa, é oportuno esclarecer brevemente o **referencial teórico** adotado que será aprofundado ao longo da tese. A definição desse referencial foi construída com o apoio dos professores[6] que participaram das bancas de qualificação ocorridas durante o desenvolvimento da pesquisa.

Conforme preceituam Gustin, Dias e Nicácio (2020, p. 90), o referencial teórico deve atuar como um elemento de controle de toda a pesquisa, orientando não apenas a análise do problema, mas também a construção das proposições e reflexões apresentadas.

Nesse sentido, a pesquisa adota o marco teórico desenvolvido por Ignace Snellen, que explora como a aplicação de tecnologias de informação e

[6] Em especial o da Profa. Dra. Roberta Simões Nascimento.

comunicação[7] (ICT's) reconfiguram as relações entre governos, cidadãos e agentes privados, promovendo maior eficiência, transparência e inovação.

Esse referencial direciona a investigação ao destacar o impacto transformador da tecnologia nas políticas públicas, o que, sob a ótica do presente estudo, se aplica também ao setor imobiliário com recorte ao registro de imóveis, áreas centrais da pesquisa, dado o fato de a atividade registral ser pública, ainda que delegada a particulares. Ele evidencia como a digitalização e a automação têm o potencial de modernizar práticas tradicionais, integrar diferentes agentes e simplificar procedimentos complexos, contribuindo para a criação de processos estratégicos e sustentáveis.

Assim, o marco teórico de Ignace Snellen conecta diretamente a teoria à prática, alinhando-se aos objetivos da pesquisa e ampliando a compreensão dos desafios e oportunidades no campo jurídico e tecnológico.

Vale dizer que, embora a teoria desenvolvida por Ignace Snellen sirva como a base estruturante da pesquisa, devido à característica transdisciplinar da investigação, alguns capítulos adotarão referenciais teóricos específicos para cada área abordada.

Essa abordagem permite que a pesquisa mantenha uma base sólida enquanto se adapta à complexidade e às especificidades de cada tema explorado, garantindo consistência e rigor acadêmico em todas as suas dimensões.

3.1.1 Resumo metodológico consolidado

Abaixo segue tabela contendo as principais características metodológicas da pesquisa:

Tabela 1: Resumo consolidado das características metodológicas da pesquisa

Aspecto	**Descrição**	**Aplicação no estudo**
Abordagem	Transdisciplinar**,** com a integração de diferentes áreas do conhecimento, como Direito e ciências da informação, de dados e da computação, para criar soluções aplicáveis.	Desenvolvimento de soluções integradas que dialogam com diferentes áreas do conhecimento (guia de boas práticas e desenvolvimento de uma análise jurídica estruturada de um imóvel).

[7] *Information and communication technology applications*

Base Teórica	Razão metodológica comunicacional, onde o funcionamento e a aplicação do direito são influenciados pelas relações sociais.	Apresentação dos costumes existentes no procedimento de registro de uma incorporação imobiliária.
Paradigma	Paradigma de inter e transcompreensão, promovendo a integração de campos distintos para propor soluções práticas e atender demandas sociais.	Superação da fragmentação do conhecimento ao articular áreas de conhecimento distintas.
Enfoque	Orientado à aplicação prática e à transformação social.	Proposições práticas que podem ser utilizadas no dia a dia dos agentes que atuam com procedimento de registro de uma incorporação imobiliária.
Vertente	Jurídico-social, considerando o Direito como parte de um ambiente social, cultural, econômico e político.	Levantamento das interações sociais no registro de imóveis (práticas costumeiras).
Raciocínio	Hipotético-dedutivo, estruturando o processo investigativo a partir de hipóteses baseadas em conhecimentos prévios e validação em cenários concretos.	Formulação de hipóteses sobre o uso da tecnologia e da simplificação da linguagem jurídica em um dos procedimentos registrais existentes, e validação prática das proposições.
Gênero	Predominantemente prática, com elementos teóricos e empíricos voltados à proposição de soluções aplicáveis.	Proposições que geram produtos aplicáveis à rotina dos agentes imobiliários.
Tipo de Investigação	Jurídico-projetiva ou prospectiva, Jurídico-compreensiva ou interpretativa, e Jurídico-propositiva.	Análise de tendências do direito registral e das tecnologias, interpretação das práticas imobiliárias e desenvolvimento de ferramentas, como um guia de boas práticas e um programa computacional, para otimizar procedimentos registrais.
Modo de Análise das Fontes	Fontes primárias (certidões do imóvel, entrevistas e práticas costumeiras) e secundárias (legislações, doutrinas, literatura especializada).	Vivência, coleta de dados e entrevistas para fundamentar e validar os resultados propostos na pesquisa.
Natureza da Abordagem	Qualitativa, com análise quantitativa complementar para testar a eficiência das ferramentas desenvolvidas.	Entrevistas para validação das soluções e teste prático comparando a eficiência e precisão da análise humana com ou sem o suporte da análise jurídica estruturada desenvolvida.
Referencial Teórico	Ignace Snellen, que trata da aplicação de tecnologias na transformação da relação entre Estado e cidadãos.	Aplicação de tecnologia voltada aos procedimentos registrais de uma serventia extrajudicial, cuja função registral é pública, delegada a particulares.

Fonte: Autoria própria, 2025

PARTE ESPECÍFICA

NÚCLEOS DE ABORDAGEM

1

ARTICULAÇÃO ESTRATÉGICA PARA A EFICÁCIA PÚBLICA: GOVERNANÇA, CONHECIMENTO, SIMPLIFICAÇÃO E TECNOLOGIA

Diante da complexidade das novas interações sociais, o Direito não poderia ser mais uma disciplina isolada, surgindo a partir dessa implicação "a necessidade do jurista se familiarizar com as disciplinas ligadas à linguagem, à lógica e à informática" (SOARES, 2004, p. 66 apud SOARES, 2008, p. 25).

Este núcleo tem como foco a abordagem do Direito sob a perspectiva da Administração Pública. São apresentados conceitos centrais nesse contexto, como governança, políticas públicas, elaboração normativa e gestão do conhecimento. Após a devida contextualização, discute-se a relação entre tecnologia e simplificação da linguagem como elementos fundamentais nas interações entre Estado e sociedade, visando uma governança mais eficaz. Além disso, examinam-se os riscos e os incentivos associados ao uso da tecnologia, considerando seus impactos na formulação e na implementação de políticas públicas. Por fim, o núcleo promove a articulação entre todos esses conceitos, evidenciando a importância dessa integração para que o Direito, enquanto ciência social aplicada, possa produzir efeitos concretos e de qualidade.

4 INTRODUZINDO CONCEITOS: GOVERNANÇA, POLÍTICAS PÚBLICAS, ELABORAÇÃO NORMATIVA E GESTÃO DO CONHECIMENTO

4.1 Sobre Governança Pública

Por governança pública tem-se o exercício da autoridade econômica, administrativa e política aplicado ao exercício destas funções pelo Estado na forma da administração pública (THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 4). Em outras palavras, se refere à forma como a Administração Pública orienta a gestão e a tomada de decisões com o objetivo de responder às demandas sociais. Cabe a ela o exercício das atividades de regulação e regulamentação, voltadas à concretização dos comandos estabelecidos na legislação, sem, contudo, criar ou inovar no ordenamento jurídico (ENAP, 2021a, n.p).

A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), “uma entidade direcionada para a adoção de melhores práticas regulatórias e, essencialmente, de melhores práticas governamentais” (THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 4), possui expressiva atuação na área de governança pública, auxiliando governos no desenho e implementação de políticas estratégicas e inovadoras baseadas em evidências, com o intuito de responder efetivamente aos desafios econômicos, sociais e ambientais, assim como a atingir os compromissos feitos pelos Estados aos seus cidadãos (OCDE, s.db)

Segundo o relatório *Policy Framework for Investment* (PFI) elaborado pela OCDE (2011), a governança pública diz respeito aos arranjos que definem como as decisões e ações públicas devem ser tomadas e implementadas, visando a manutenção dos valores constitucionais :

> Governança pública se refere aos arranjos formais e informais que determinam como as decisões públicas são feitas e como as ações públicas são implementadas, pela perspectiva da manutenção dos valores constitucionais de cada país quando em face de problemas e ambientes em mudança (OCDE, 2011 apud THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 8).

Nesse contexto, a governança legislativo-regulatória surge como um novo conceito na gestão pública, fundamentado na elaboração de atos normativos (ENAP, 2021a, n.p). Seu objetivo é garantir a efetivação de direitos de forma eficiente e ágil, planejando não apenas a criação das normas, mas também as condições para sua

implementação, incluindo as ações governamentais correspondentes (políticas públicas). Essa abordagem fortalece a executoriedade das normas e amplia a responsividade em relação aos efeitos pretendidos pela legislação e regulação (ENAP, 2021a, n.p).

Além disso, a governança legislativo-regulatória supera a produção de textos normativos desconectados da realidade, focando em instrumentos que resolvam conflitos, apaziguem tensões sociais e assegurem direitos com base em parâmetros claros e eficientes. Para isso, envolve uma rede articulada de atores públicos, garantindo que os direitos e deveres estabelecidos sejam socialmente verificáveis e efetivamente aplicados (ENAP, 2021a, n.p).

> A governança legislativo-regulatória é um termo mais recente que designa uma forma de gestão do poder, operada via elaboração de atos normativos, que objetiva a consolidação de um instrumental adequado, eficiente e célere em apaziguar tensões sociais, disponibilizar adequados parâmetros para resolução de conflitos, assegurar a satisfação de direitos, e não a produção de meros textos normativos apartados da realidade sem condições de produzirem efeitos. Portanto a governança atua estrategicamente quando planeja as condições para a implementação de atos normativos e das suas correspondentes ações governamentais e assim assegura maiores condições para a sua **executoriedade**. Essa dimensão de planejamento assegura maior **responsividade** quanto aos efeitos pretendidos pela legislação e regulação. Ao lado de cada direito assegurado, é essencial uma rede articulada de atores públicos, garantidora de legislação eficiente para que os direitos e deveres possam ser socialmente verificáveis (ENAP, 2021a, n.p, grifo nosso).

A administração pública desempenha um papel fundamental na concretização das leis, atuando como ponte entre os direitos, deveres e regras estabelecidos pela legislação e sua aplicação na realidade das pessoas e instituições. Dessa forma, uma gestão pública eficiente, por meio de uma governança estruturada, assegura que as leis não permaneçam apenas no papel, mas sejam efetivamente implementadas no cotidiano (ENAP, 2021a, n.p).

No contexto de uma governança legislativo-regulatória eficaz, a OCDE (2018) aprofundou suas diretrizes, destacando a importância da interação entre os agentes sociais para a efetividade das políticas públicas. Nesse contexto, publicou um documento que apresenta o conceito de governança pública sólida[8], enfatizando a necessidade de colaboração não apenas entre o Estado e a sociedade civil, mas também envolvendo empresas e outros atores não estatais.

> Governança pública sólida é o desenho, execução e avaliação das interações, processos e regras formais e informais entre instituições e

[8] Os preceitos da governança pública sólida serão abordados adiante, ainda neste núcleo de abordagem. Cf. *5.2.4 Políticas de Incentivo ao uso da tecnologia no Brasil.*

> atores incluindo o Estado; e entre o Estado e cidadãos, seja individualmente ou organizados em organizações da sociedade civil, empresas e outros atores não-estatais, que se enquadrem no exercício da autoridade pública em favor do interesse público e cujo processo decisório é feito de forma a permitir a adequada antecipação e identificação dos desafios e, em resposta, promove melhorias à prosperidade e bem-estar geral (OCDE 2018, p. 17 apud THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 9-10).

Já em 2024, em fomento à participação de novos agentes das relações sociais para além do Estado, a OCDE apresentou o conceito de governança corporativa por meio do documento intitulado “Princípios de Governança Corporativa do G20 | OCDE 2023”. Este material reforça a importância da cooperação entre os diversos agentes da sociedade – desde órgãos sociais até acionistas e investidores – com o objetivo de promover o crescimento sustentável, aumentar a eficiência econômica e garantir a estabilidade financeira de um país.

> Os Princípios de Governação Corporativa ("os Princípios") destinam-se a ajudar os legisladores (Policy Makers), a avaliar e melhorar o quadro jurídico, regulamentar e institucional de governação corporativa, com vista a apoiar a eficiência económica, o crescimento sustentável e a estabilidade financeira. Para tal, é necessário, em primeiro lugar, proporcionar aos acionistas, aos membros dos órgãos da sociedade e aos responsáveis por funções executivas, aos trabalhadores e às partes interessadas, bem como aos intermediários financeiros e aos prestadores de serviços, as informações e os incentivos adequados para que possam desempenhar as suas funções e ajudar a garantir a responsabilização numa estrutura de controlos e equilíbrios (checks and balances) (OCDE, 2024d, p.7).

Vale dizer que mais detalhes sobre a Governança Corporativa no Brasil e como esta tem se manifestado no setor imobiliário serão apresentados no próximo núcleo de abordagem da presente tese[9].

Apresentada a relevância quanto à necessidade de cooperação entre diferentes agentes para uma governança eficaz, a OCDE destaca ainda a importância da integridade no setor público, e aponta os principais elementos que caracterizam uma boa governança, quais sejam: *accountability*, transparência, eficiência, efetividade, capacidade de resposta e o *rule of law*[10] (OCDE, 2011 apud THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 8).

Para além desses elementos, por meio do Comitê sobre Governança Pública, a OCDE estabelece ainda oito princípios norteadores:

> 1. Estrutura sólida do governo, incluindo a separação de poderes; coordenação, liderança e capacidade de previsão no âmbito do Centro de

[9] Vide Segundo Núcleo de abordagem - *Serventias Extrajudiciais e Inovação Tecnológica: Conexões para o Desenvolvimento do Setor Imobiliário*.

[10] Tradução: Estado de Direito. Trata da igualdade de acesso dos cidadãos aos tribunais.

> Governo[11] que garante a abordagem de todo do governo em relação à tomada de decisão e interface efetiva entre os níveis político e administrativo, acompanhado de uma estrutura de execução coerente e instituições judiciárias efetivas;
> 2. Transparência e accountability[12] para promover e facilitar a responsabilidade por ações governamentais e inclusão de participação de stakeholders no desenho das políticas públicas e suas respectivas implementações;
> 3. Integridade do setor público, incluindo a aplicação de princípios e altos padrões de comportamento nas instituições públicas, integridade na gestão de riscos e salvaguardas sólidas na interseção entre os setores público e privado, incluindo lobby, conflito de interesse e compras governamentais;
> 4. Desempenho orçamentário, incluindo disciplina fiscal agregada, a alocação efetiva e a realocação de recursos públicos, a promoção da prestação eficiente de serviços públicos, e transparência orçamentária e accountability;
> 5. Gerenciamento estratégico de recursos humanos no setor público como estratégia de todo de governo facilitadora para melhor prestação de serviços públicos e para a tomada de decisão, incluindo valores fundamentais, planejamento e gerenciamento estratégico da força de trabalho, e mecanismos para garantir o desempenho e a qualificação dos funcionários;
> 6. O uso de TICs [Tecnologias da Informação e Comunicação - ICTs] e acesso eletrônico ao governo, incluindo o e-government como uma ferramenta estratégica de facilitação para melhor desempenho do setor público e para capacidade de resposta do governo às necessidades da sociedade civil, e a estrutura das condições para implementar o e-government;
> 7. Governança multinível, incluindo a habilidade das administrações centrais e subnacionais de implementar em conjunto as boas práticas de governo e o desenho e prestação eficiente e efetiva de serviços públicos, de forma equitativa entre as regiões do país;
> 8. O uso dos indicadores de desempenho e os dados sobre governança pública, incluindo o desempenho dos dados para a eventual inclusão no banco de dados de governança publicado a cada dois anos no Government at a Glance (OCDE, 2013, p. 15 apud THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 23).

Dentre os princípios elencados acima, o papel das tecnologias ganha destaque no contexto social atual dado que, em 2025, a IA generativa, a automação e a busca pela eficiência operacional ganham papel de destaque (DCD, 2025, n.p).

Diante das considerações expostas, que evidenciam o papel da governança pública na efetivação de direitos, bem como sua relação com a elaboração normativa de qualidade e a implementação de políticas públicas, passa-se agora a uma análise mais direcionada. Neste contexto, serão exploradas as interconexões entre governança com políticas públicas, elaboração normativa e gestão do conhecimento.

---

[11] Estrutura administrativa que fornece pareceres ao Poder executivo (THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 23).

[12] *Accountability* significa que gestores e órgãos públicos têm o dever de agir com transparência, explicando suas decisões, ações e gastos. Eles devem prestar contas à sociedade e a órgãos de controle, permitindo que a população acompanhe e cobre resultados, fortalecendo a responsabilidade dos gestores e o controle social.

4.2 Sobre Políticas Públicas

As políticas públicas “são ações coletivas que tem por função concretizar direitos sociais, demandas da sociedade e previstos em leis” (POTYARA apud MESTRINER, 2014, p. 52). De acordo com Saraiva (2007), podem ser definidas como

> [...] um sistema de decisões públicas que visa a ações ou omissões, preventivas ou corretivas, destinadas a manter ou modificar a realidade de um ou vários setores da vida social, por meio da definição de objetivos e estratégias de atuação e da alocação dos recursos necessários para atingir os objetivos estabelecidos (SARAIVA, 2007, p. 29)

Tais políticas representam o mecanismo estatal por meio do qual direitos formalmente estabelecidos são materializados na prática, sendo certo que estes alcançam sua plena efetividade quando implementados, de forma devida, por meio de serviços públicos, programas governamentais e projetos (POTYARA apud MESTRINER, 2014, p. 52).

Cumprida a atribuição do poder legislativo de inovar no ordenamento[13], para que a efetividade dos direitos ocorra, a responsabilidade se desloca à Administração Pública, que possui o dever e a competência de assegurar a implementação e a produção dos efeitos da legislação. Afinal, nos dizeres de Fabiana de Menezes Soares (2023), “as relações entre a efetividade de direitos, obrigações, exercício de competências passa pela eficiência das políticas públicas” (SOARES, 2023, p. 14).

Vale ressaltar que a mera existência de políticas públicas não garante sua efetividade. É fundamental que a administração pública - especialmente o Poder Executivo - estabeleça condições concretas para a materialização dos direitos previstos, a resposta às demandas sociais e o enfrentamento eficaz dos problemas que motivaram a criação da legislação (ENAP, 2021a, n.p[14]).

Dito isso, visando à efetividade de uma política pública, torna-se necessário aplicar os elementos do ciclo das políticas públicas. Ao seguir esse ciclo, os agentes da administração pública conseguem compreender de forma mais precisa as causas, os efeitos e as consequências da ação pretendida. Abaixo, segue a

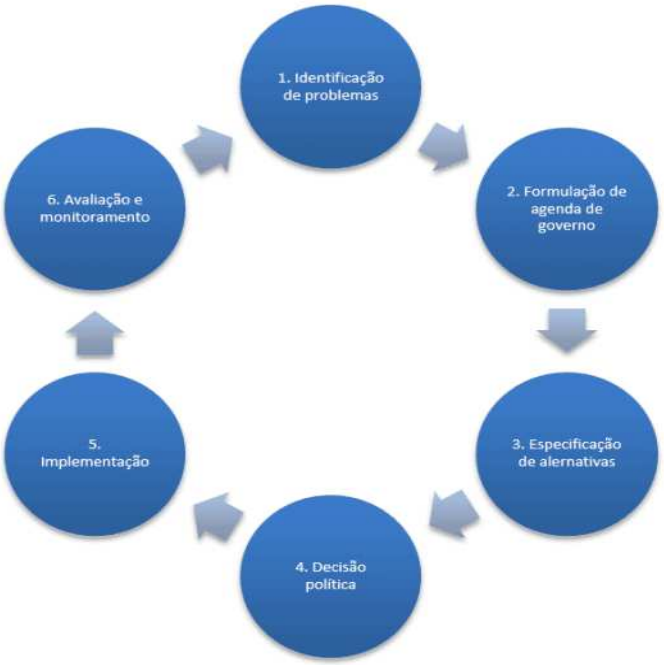
---

[13] Sendo que hoje há discussões sobre os limites do papel legiferante do poder judiciário. Cf. (SOARES, KAITEL, PRETE, 2019).

[14] Módulo 1 do curso "Elaboração Legislativa no Executivo: Legística, Governança e Avaliação", promovido pela ENAP em 2021 e ministrado por Fabiana de Menezes Soares.

representação visual do ciclo que, na sequência, é acompanhada da devida explicação.

Imagem 2: Ciclo de Políticas Públicas



Fonte: SARAIVA, 2007, p. 33-35 apud ENAP, 2021b, p.7

Sobre as etapas do ciclo, inicialmente, tem-se a inclusão na agenda, momento em que uma demanda ou necessidade social passa a ser reconhecida como prioridade pelo poder público. Na sequência, ocorre a formulação do problema, etapa em que se identifica e delimita o problema, definem-se as possíveis alternativas para solucioná-lo, avaliam-se os custos e efeitos de cada uma, e estabelecem-se prioridades (ENAP, 2021b, p. 7–8). Essas duas etapas estão localizadas na imagem acima pelas etapas 1 e 2: identificação do problema e formulação de agenda de governo.

Em seguida, tem-se a formulação da política (etapa 3. especificações de alternativas), na qual se seleciona a alternativa considerada mais adequada, detalhando os objetivos e estabelecendo o marco jurídico, administrativo e financeiro necessário à sua implementação. Após isso, ocorre a decisão política (etapa 4. decisão política), que corresponde à preparação para a execução, por meio da elaboração de planos, programas e projetos que viabilizem sua realização (ENAP, 2021b, p. 7–8).

A etapa seguinte é a implementação da política (etapa 5. implementação), que compreende o conjunto de ações voltadas a alcançar os objetivos definidos, considerando os desafios e obstáculos que possam surgir durante a execução, especialmente os relacionados à burocracia[15]. Logo após, inicia-se o acompanhamento da política (etapa 6. avaliação e monitoramento), processo sistemático de supervisão das atividades desenvolvidas, com o objetivo de gerar informações que permitam ajustes e correções, assegurando a efetividade da ação (ENAP, 2021b, p. 7–8).

Por fim, realiza-se a avaliação da política (etapa 6. avaliação e monitoramento), que consiste na análise dos efeitos produzidos na sociedade, considerando os resultados alcançados, bem como as consequências previstas e não previstas, com o propósito de verificar o real impacto da política pública (ENAP, 2021b, p. 7–8).

Observa-se uma construção lógica e sequencial das etapas necessárias à elaboração de uma política pública. Chama-se “ciclo” justamente porque o levantamento dos resultados de uma política - obtidos por meio de sua avaliação e monitoramento - fornecem subsídios para a formulação de políticas públicas futuras, contribuindo para a efetivação dos direitos. Percebe-se, assim, a importância de identificar o cenário, compreendê-lo, propor alternativas e, por fim, avaliá-las. Vale dizer que essa lógica está diretamente relacionada às etapas que compõem o processo de elaboração normativa, o que será melhor abordado adiante.

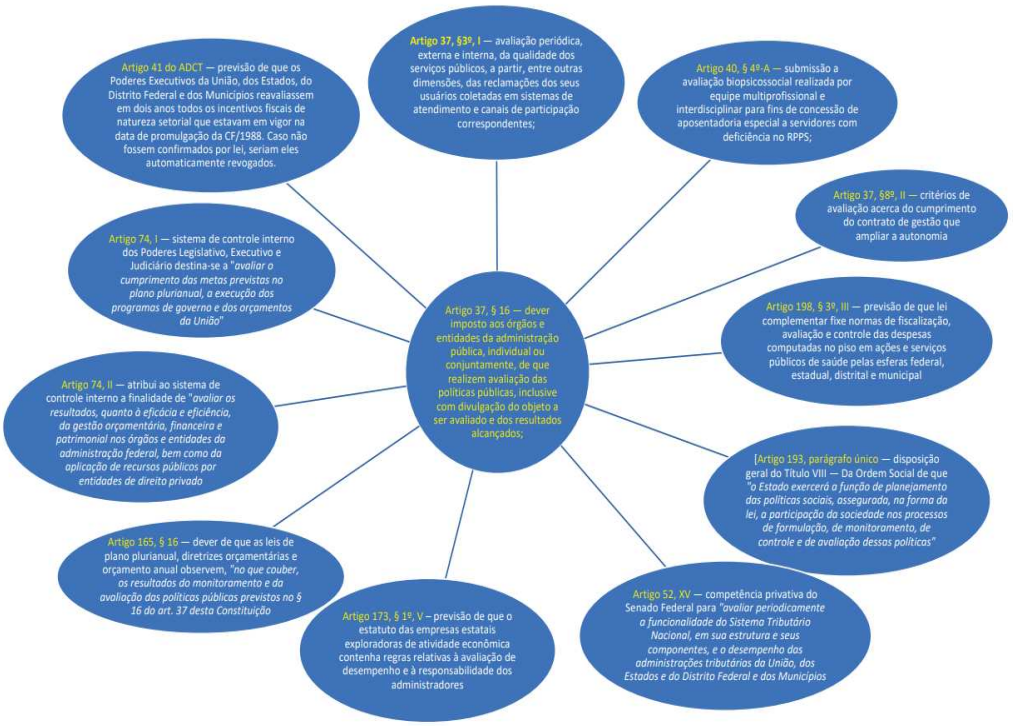
Ainda, no que se refere às etapas do processo de formulação de políticas públicas, é possível apresentá-las de forma mais objetiva em três fases: pré-implementação (etapas 1 a 4), implementação (etapa 5) e pós-implementação (etapa 6). Essa divisão será retomada mais adiante neste estudo, quando se abordará o uso de tecnologias pela Administração Pública.

Demonstradas as etapas do ciclo de implementação das políticas públicas, para analisar a efetividade dessas, a existência de normas que regulam a avaliação da aplicação da lei via serviços públicos ganha destaque. Veja-se o levantamento a esse respeito desenvolvido por Soares (2023):

---

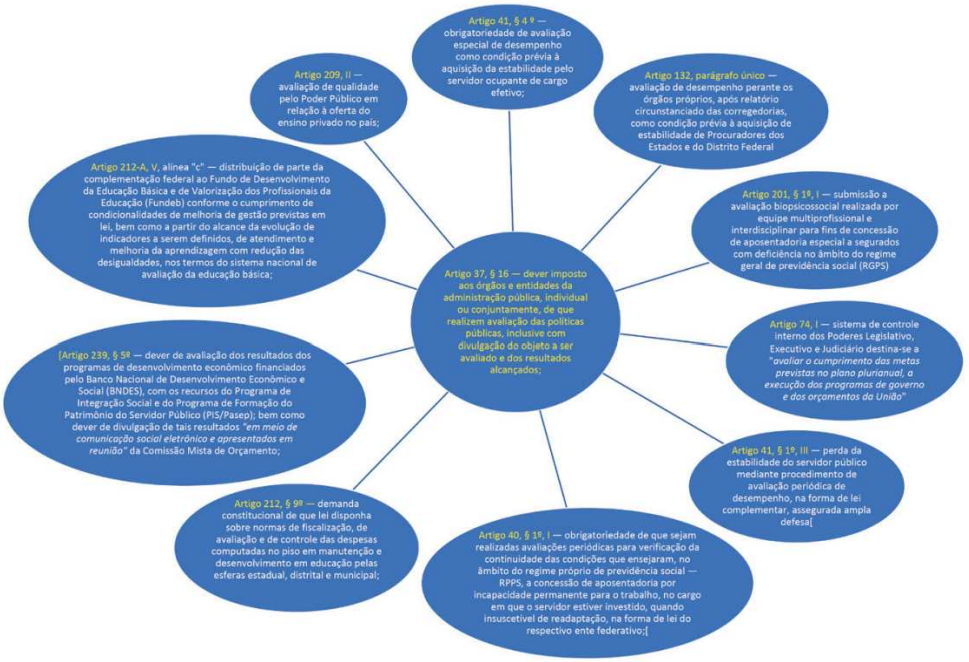
[15] Para conceito de burocracia adotado neste estudo, vide *10 Sobre o Custo da Ineficiência dos Processos*

Imagem 3: Quadros de fontes do direito referentes ao Sistema Constitucional de Avaliação da Aplicação da Lei via serviços públicos - I



Fonte: SOARES, 2023, p. 13

Imagem 4: Quadros de fontes do direito referentes ao Sistema Constitucional de Avaliação da Aplicação da Lei via serviços públicos - II



Fonte: SOARES, 2023, p. 14

Dá-se destaque especial à Emenda Constitucional (EC) 109/2021, que trata explicitamente da avaliação das políticas públicas, com a inserção do parágrafo 16 ao artigo 37 do texto constitucional: “os órgãos e entidades da administração pública, individual ou conjuntamente, devem realizar avaliação das políticas públicas, inclusive com divulgação do objeto a ser avaliado e dos resultados alcançados, na forma da lei” (BRASIL, 2021a).

Em consonância com a previsão normativa apresentada pela Emenda Constitucional 109/2021, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), na figura de Luiz Felipe Monteiro Seixas e Nilo Luiz Saccaro Junior, realizou em janeiro de 2025 um estudo intitulado "Quem faz a análise de impacto regulatório no Brasil? Uma avaliação da experiência federal". O estudo inclui um anexo[16] que apresenta uma relação de mais de cem instituições federais/órgãos reguladores, destacando como esses entes têm se posicionado em relação à realização da Avaliação de Impacto Regulatório (AIR), que está diretamente vinculada à avaliação de políticas públicas (SEIXAS; SACCARO JUNIOR, 2025).

Os exemplos apresentados acima evidenciam a relevância de incorporar ao ordenamento jurídico mecanismos que promovam a avaliação das políticas públicas. Essa prática não apenas mensura os resultados das políticas implementadas, mas também permite avaliar a própria norma que lhes deu origem, estabelecendo, assim, um ciclo virtuoso de aprimoramento contínuo. Essa abordagem integrada entre avaliação de políticas e análise normativa, representa um avanço significativo na busca por maior eficácia na concretização dos direitos.

Apresentadas as normas reguladoras, ressalta-se os dois elementos destacados por Soares (2023), necessários à uma política pública efetiva: (i) compreensão dos reais efeitos da legislação[17] - a fim de se garantir as condições necessárias para o seu cumprimento e sua implementação -, e (ii) uma rede de

[16]O anexo apresenta as seguintes informações: órgão regulador, previsão legal de poder regulador/normativo, divulgação dos atos normativos, dispõe de link no site para divulgação de Avaliação de Impacto Regulatório (AIR), divulgação de relatórios de AIR, divulgação de notas técnicas em dispensa de AIR, divulgação da análise das informações e manifestações de consultas públicas em AIR, quantidade de AIR’s disponíveis no site, dispõe e divulga agenda regulatória/agenda de avaliação de resultado regulatório (ARR), quantidade de ARR’s disponíveis no site. O acesso ao documento pode ser feito em https://www.ipea.gov.br/portal/publicacao-item?id=424a0d31-b908-4b40-8a70-4dfe4fb9e6cd

[17]Sobre esse assunto, confira os estudos em legística desenvolvidos no âmbito da UFMG, pelo Observatório para a Qualidade da Lei e Legislab, em https://observalei.direito.ufmg.br/, bem como as seguintes obras: (SOARES; HERMONT; MAGALHÃES, 2023) (SOARES, KAITEL, PRETE, 2019).

dados que subsidie a elaboração de atos normativos/regulatórios - o que permite a reconstrução do contexto sobre o qual se pretende legislar/regula(menta)r.

> [...] a compreensão da atuação concreta das legislações e regulações, em cada contexto, pode auxiliar a elaboração da sua correspondente rede de implementação, que por vez, assegure condições viáveis para o seu cumprimento, escopo final do parágrafo 16 do art. 37. Nesse sentido, o aspecto factual do processo de interpretação próprio da criação de leis e regulações, necessita estar amparado por uma rede de dados que reconstrua o âmbito presente da incidência alvo de um dado ato normativo SOARES, 2023, p. 17).

A seguir, desenvolve-se uma discussão sobre cada um desses elementos.

4.3 Sobre Legística: compreendendo os reais efeitos de uma legislação

O governante, no exercício de suas funções, é diretamente influenciado pelas regras de convivência social vigentes no contexto em que atua. Tais regras são formalizadas por meio das normas, elaboradas pelo legislador com o propósito de afastar o personalismo das decisões governamentais (ENAP, 2021a, n.p). Assim, as normas configuram-se como instrumentos de regulação social, contribuindo para a redução dos efeitos da discricionariedade dos governantes, ao mesmo tempo em que estabelecem e impõem padrões de conduta social.[18]

Para compreender os efeitos de uma legislação, é fundamental entender os motivos que justificam sua elaboração. É necessário identificar seu objetivo principal, os efeitos que se espera alcançar, e a realidade sobre a qual a norma pretende atuar. E nesse ponto é que entender o processo de elaboração normativa se faz essencial.

Pensar em uma elaboração normativa de qualidade, que atua como instrumento efetivo para uma boa governança legislativo-regulatória, envolve falar de legística, entendida como “uma teoria da legislação aplicada, almejando oferecer recomendações cientificamente fundamentadas para a legislação” (SOARES; KAITEL; PRETE, 2019, p.10). Em outras palavras, se refere a uma metodologia que tira o enfoque da lei posta e o coloca no processo de formação da norma, com fins à

[18] Neste ponto, destaca-se a importância de distinguir os efeitos das condutas sociais e seus reflexos na elaboração normativa, especialmente quando se comparam os ordenamentos jurídicos baseados nos sistemas de *civil law* e *common law*. No entanto, considerando os limites deste estudo, esse tema não será aprofundado.

busca por sua legitimidade, efetividade e eficiência (SOARES; KAITEL; PRETE, 2019).

> A Legística pode ser definida como saber jurídico que evoluiu a partir de algumas das questões recorrentes na história do direito, vale dizer, a necessidade de uma legislação mais eficaz (no sentido de estar disponível e atuante para a produção de efeitos), o questionamento da lei como o instrumento exclusivo para a consecução de mudanças sociais, a necessidade de democratizar o acesso aos textos legais em todos os níveis (SOARES, 2007, p. 125).

Em linhas gerais, a legística se refere a um conhecimento sobre o ato de se fazer leis a partir de métodos estruturados em etapas (ENAP, 2021a, n.p), que imprime racionalidade, inteligibilidade, adequabilidade prática e linguística com vistas à qualidade de uma norma (SOARES; KAITEL; PRETE, 2019, p.10).

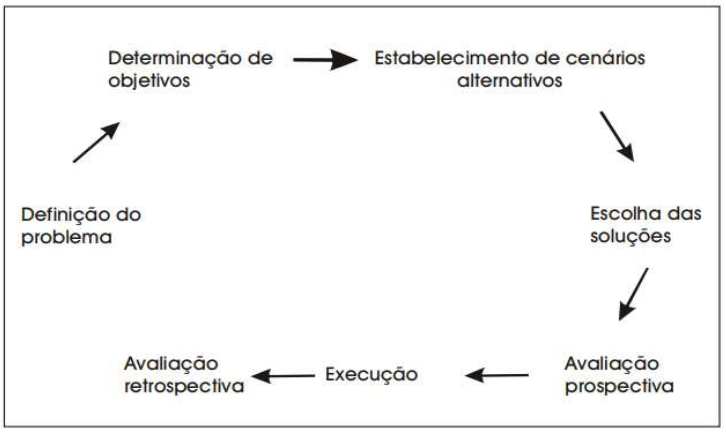
O estudo da legística pode ser dividido em dois campos de interesse que, segundo Mader (2009), são o da legística material e formal. Enquanto a material trata dos elementos para se elaborar uma boa norma, o formal já aborda os aspectos da técnica legislativa (tipos de atos, estrutura das normas, entre outros).

> [Sobre o aspecto material]
> A Legística Material reforça a faticidade (ou realizabilidade) e a efetividade da legislação, seu escopo é atuar no processo de construção e escolha da decisão sobre o conteúdo da nova legislação, em como o processo de regulação pode ser projetado, através da avaliação do seu possível impacto sobre o sistema jurídico, por meio da utilização de técnicas (como por exemplo check list, modelização causal, reconstrução da cadeia de fontes) que permitam tanto realizar, diagnósticos, prognósticos, mas também verificar o nível de concretude dos objetivos que justificaram o impulso para legislar e dos resultados obtidos a partir da sua entrada em vigor (SOARES, 2007, p. 125-126)
>
> [Sobre o aspecto formal]
> A Legística Formal atua sobre a otimização do círculo de comunicação legislativa e fornece princípios destinados à melhoria da compreensão e do acesso aos textos legislativos (SOARES, 2007, p. 126).

O teórico Delley (2004) afirma que “antes de redigir a lei, é preciso pensá-la[19].” (DELLEY, 2004, p. 101). Abaixo, segue representação do sistema de atuação da legislação apresentado por mencionado teórico.

[19] Esse é um elemento da legística material.

Imagem 5: Procedimento para se pensar a lei



Fonte: DELLEY, 2004, p. 102

Nota-se que a imagem do sistema de atuação da legislação em muito se assemelha ao ciclo de políticas públicas já apresentado neste estudo, o que demonstra a intrínseca relação entre esses dois sistemas.

Esse conhecimento sobre a elaboração normativa, por sua vez, se difere da dogmática do direito. A legística, diferente da dogmática, se preocupa com uma interação social a fim de compreender os efeitos que a aplicação de uma norma pode causar no meio social, buscando, assim, garantir sua eficácia e sua interação com o público ao qual se destina. Abaixo, segue um quadro capaz de sintetizar o contexto de atuação da legística:

Imagem 6: Comparativo das perspectivas do direito: Dogmática *vs* Legística

	Direito/Dogmática	**Legística**
Racionalidade	Racionalidade baseada na lógica	Racionalidade gerencial(objetivos-meios)
Critério	Conformidade	Eficácia
Controle	Jurisdicional de conformidade	Avaliação por órgão político-administrativo
Funcionamento	Linear	Sistemática
Tônica/Sentido	Aplicação	Criação e aplicação das normas
Mecanismo Lógico	Dedução	Indução-dedução
Realidade Social	Isolamento	Interação
Tipo de normas	Deônticas	Pragmáticas

Fonte: MORAND, 1999 apud SOARES, 2007, p. 13

Sendo assim, diante da distinta perspectiva adotada pela legística, essa passa a ser vista como um caminho à racionalização das políticas públicas:

> O desenvolvimento contemporâneo da Legística acompanha o do Estado intervencionista, o Estado das grandes políticas públicas, que ambiciona, se não revolucionar a sociedade, pelo menos influenciar o seu curso, quer seja em matéria econômica (estimular o crescimento, domesticar a inflação), social (combater as desigualdades, evitar a exclusão) [...] Compreende-se facilmente que tais ambições implicam **uma abordagem racional da ação pública: um conhecimento preciso do terreno onde se dará a intervenção, da sua lógica de funcionamento; um diagnóstico explícito da situação que coloque em evidência não somente o fim pretendido, mas também os objetivos que o concretizam; a elaboração de uma estratégia eficaz, sua avaliação tanto prospectiva quanto retrospectiva e, sendo o caso, as correções que se impõem**." (DELLEY; FLÜCKIGER, 2007, p. 37, grifo nosso)

Falar em racionalização de políticas públicas implica na compreensão do sentido e dos efeitos previstos para uma norma[20]. É necessário um diagnóstico sobre a situação sobre a qual se pretende intervir, bem como a realização de avaliações de impacto - seja *ex ante* (anterior) ou *ex post* (posterior) - sobre as consequências da aplicação da norma sugerida.

Segundo Garoupa (2006), os métodos de avaliação de impacto utilizados de modo mais corriqueiro pela Administração Pública são: (i) análise de menor custo ou custo-minimização; (ii) análise de custo-benefício e (iii) análise de custo-efetividade (GAROUPA, 2006). Para a efetivação destas análises, três relevantes questionamentos apresentados Delley (2004, p. 103) podem ser considerados:

Qual é o problema a resolver? Aborda-se a necessidade de se compreender o porquê de se elaborar determinada norma. Logo, para se chegar a esse entendimento, o teórico sugere reflexões acerca da identificação e definição do problema.

Sobre a identificação do problema, é apresentada a necessidade de um diagnóstico da situação sobre a qual se pretende legislar, especialmente quando existem questões costumeiras envolvidas. Nesse sentido, Delley (2004) sugere a realização de quatro passos:

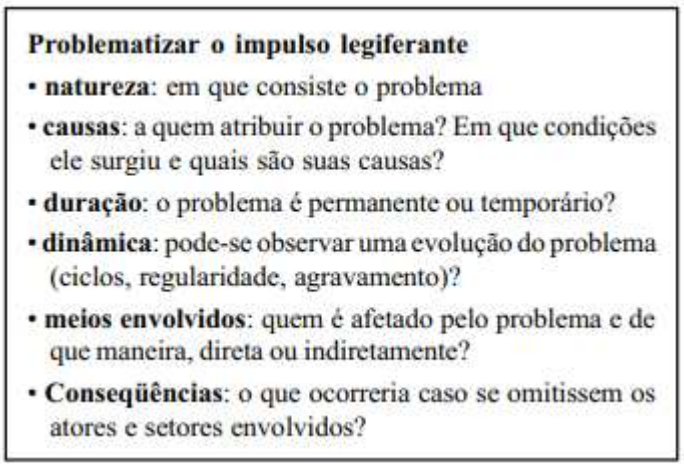
- Adquirir conhecimento do tema tratado pela norma;

[20] Para o desenvolvimento deste tópico, é importante destacar que, embora as considerações feitas por Delley tratem do processo legislativo, por estarem inseridas no contexto da governança legislativo-regulatória, sua aplicação também é devida no âmbito da regulação/regulamentação administrativa (administração pública). Portanto, para este capítulo, sempre que abordada a expressão norma, deve-se entender também por regulação/regulamentação.

> • Obter dados confiáveis que permitam identificar com precisão a situação que originou a demanda de intervenção legislativa. Lembrando que muitas vezes a justificativa da intervenção legislativa é fraca, baseada em achismos ou dados desatualizados;
> • Perceber qual a situação vivida e qual a desejada. Nesse ponto é importante o estímulo ao legista para que reflita as várias óticas da "situação desejada", pois essa pode variar a depender do público focal. Assim, sugere-se a busca por uma compreensão mais ampla possível de todos aqueles que serão afetados pela norma, seja direta ou indiretamente. Vale dizer que essa compreensão pode ser alcançada por meio da oitiva dos afetados;
> • Realização de uma profunda análise da realidade, levando em consideração os valores que a norteiam. Esse ponto legitima a escolha pela intervenção normativa ao passo em que oferta para o legislador o conhecimento da causa sobre a qual se pretende legislar e seus efeitos. (DELLEY, 2004, p. 109-111 apud MAGALHÃES, 2023, p. 126)

Esses passos, por sua vez, para que sejam possíveis, devem ser precedidos de algumas problematizações, a fim de verificar se elas justificam o impulso legiferante:

Imagem 7: Sobre o impulso legiferante



Fonte: DELLEY, 2004, p. 110

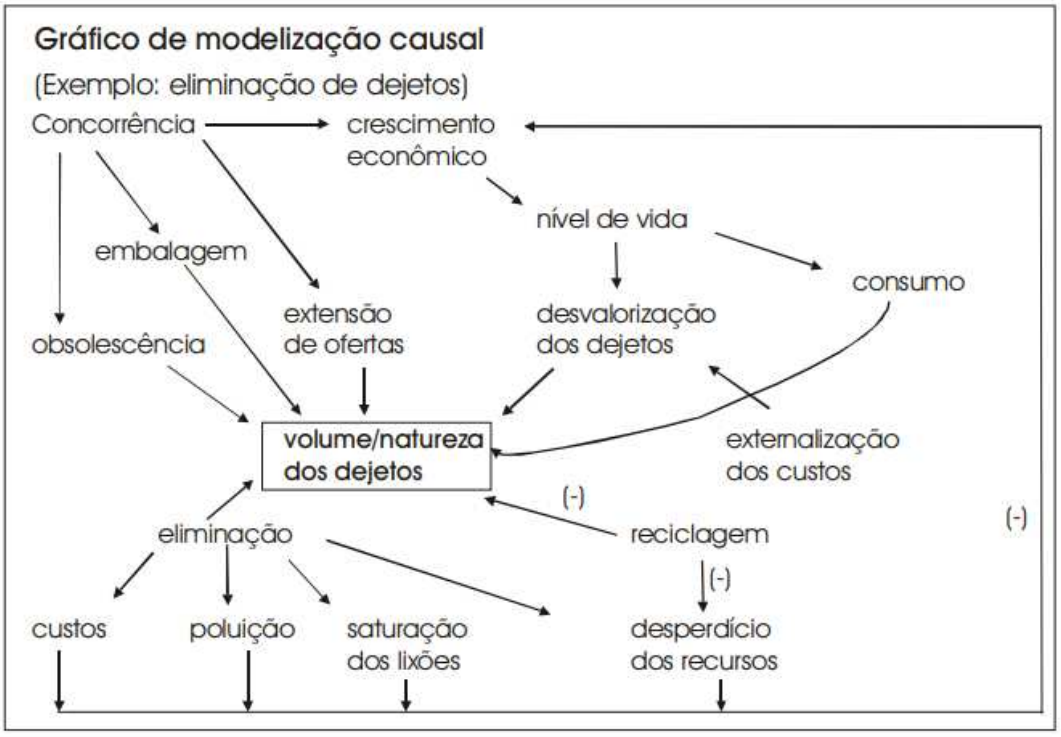
Para a identificação e definição do problema, Delley (2004, p.113-114) ainda sugere o uso de uma técnica de representação do problema de modo visual, por meio do gráfico de modelização causal. Por meio dele, o grande número de fatores capazes de explicar um problema e a relação entre esses fatores pode ser posta em evidência, o que permite maior compreensão sobre o próprio problema e sua dinâmica, o que muitas vezes não consegue ser expresso em outras formas de comunicação (como mera verbalização ou mesmo texto corrido).

> O gráfico de modelização causal é uma técnica de representação do problema. Ele permite visualizar o problema decompondo-o em diferentes fatores, estabelecendo os elos (relações de causa e efeito) entre esses

> fatores e a natureza desses elos (fortalecimento e enfraquecimento). A vantagem dessa modelização, puramente qualitativa, é facilitar a vista panorâmica do problema e de seus diferentes elementos sob uma perspectiva dinâmica, o que não é possível com a mera verbalização do problema. [...] O papel do gráfico de modelização causal é colocar em evidência um grande número de fatores explicativos do problema e das ligações entre esses fatores, de maneira a apreender a complexidade do problema e sua dinâmica. Desse modo, o legista dispõe de uma representação da realidade que lhe permitirá, eventualmente, elaborar uma estratégia de ação adequada ao problema a resolver. (DELLEY, 2004, p.113).

Abaixo, segue exemplo de um gráfico de modelização causal:

Imagem 8: Gráfico de Modelização Causal



Fonte: DELLEY, 2004, p. 114

Quais são os objetivos a atingir? Trata-se de compreender o significado da norma na prática, ou seja, como será aplicada em um caso concreto. Esse processo envolve definir sua finalidade e propósito, garantindo que a intervenção pública seja efetiva e alinhada com sua intenção original. Em outras palavras, trata-se da compreensão dos fins (por quê) e dos meios (como) ao se legiferar.

Delley (2004) apresenta ainda uma tabela de “Efeitos últimos” capaz de representar os fins visados com a atividade legiferante. Nela, sugere-se a indicação

dos objetivos de uma norma, seus efeitos, assim como os indicadores[21] para medir os efeitos pretendidos.

Tabela 2: "Efeitos Últimos"

Objetivos	Efeitos	Indicadores
1) Melhor utilização do parque imobiliário existente.	Abrigar mais pessoas no parque imobiliário existente.	Taxa de ocupação dos imóveis Taxa de imóveis não ocupados.
2) Melhor utilização das zonas edificáveis.	Permitir a construção de mais unidade habitacionais por zona.	Índice de ocupação do solo.
3) Construção de moradias.	Aumento da oferta de novas moradias	Crescimento líquido da oferta habitacional.

Fonte: DELLEY, 2004, p. 126

Como alcançar esses objetivos? A partir da aplicação da norma. Para compreender a melhor forma de fazê-lo, o teórico sugere um estudo de viabilidade, por meio da utilização do método propositivo de Bender, que averigua o máximo de ações possíveis para a solução do problema apresentado - que a norma pretende resolver. Este método, em suma: (i) descreve o problema em simples proposições, (ii) refuta as proposições com base nos comportamentos esperados (negação) e (iii) apresenta as medidas adequadas para viabilizar a aplicação das proposições que foram refutadas (solução).

O uso desse método permite a elaboração de uma tabela de modelização dos efeitos, que "facilita o inventário dos possíveis efeitos de uma medida ou de um conjunto de medidas, suas relações e sua qualidade (efeitos positivos ou negativos)" (DELLEY, 2004, p. 138). Abaixo, segue um exemplo:

Tabela 3: Modelização dos Efeitos - Método propositivo [Caso da oferta suficiente de moradias]

Proposição	Negação	Soluções
A escassez de moradia favorece a elevação dos aluguéis e não estimula os investidores a construir.	A escassez de moradia não favorece a elevação dos aluguéis e estimula os investidores a construir.	Aumentar o controle legal dos aluguéis. *(não parece lógico do ponto de vista econômico)*
Não há quantidade suficiente de terrenos edificáveis disponíveis.	Há quantidade suficiente de terrenos edificáveis disponíveis.	Modificar os planos de zoneamento para aumentar a zona edificável.
Os terrenos edificáveis não dispõem de equipamento urbano.	Os terrenos edificáveis dispõem de equipamento urbano.	Desenvolver os equipamentos urbanos nas zonas edificáveis.

[21] O indicador aqui mencionado pode ser aplicado ao contexto da atuação tecnológica, por meio dos KPI e KNI, conforme será apresentado no decorrer deste estudo (núcleos 1 e 3).

Os proprietários de casas individuais situadas nas zonas edificáveis não estão dispostos a vender.	Os proprietários de casas individuais situadas nas zonas edificáveis estão dispostos a vender.	Propor uma moradia de substituição.
O tempo de construção dos imóveis é longo demais para responder ao aumento da demanda.	O tempo de construção dos imóveis não é muito longo e permite responder ao aumento da demanda.	Acelerar e simplificar o procedimento de autorização para construir.
O nível dos aluguéis residenciais novos é elevado demais para a maioria dos interessados.	O nível dos aluguéis residenciais novos não é elevado demais para a maioria dos interessados.	Abaixar o custo de construção. Abaixar o nível dos aluguéis mediante subvenção. Aumentar o controle legal sobre os aluguéis.

Fonte: DELLEY, 2004, p. 126

Para comparar a utilidade das diferentes medidas apresentadas para a implementação de uma política pública, Delley (2004) apresenta a técnica da árvore da decisão. Utilizada para comparar a utilidade entre as diversas proposições apresentadas, com base em sondagens, dados e pareceres, é feita a combinação entre “o grau de adequação de cada medida [proposição] ao objetivo visado (eficácia teórica) e a probabilidade de aparição do comportamento esperado (efetividade), de maneira a elucidar sua eficácia real (utilidade)” (DELLEY, 2004, p. 141).

Com o uso desse método, a adequação da medida ao fim visado é multiplicada pela probabilidade que essa medida tem de ser respeitada | atendida, tornando-se possível estimar sua utilidade. E é o comparativo entre a utilidade das diferentes medidas que permite se chegar a uma escolha (DELLEY, 2004, p. 141).

Veja-se abaixo um exemplo da árvore da decisão[22]:

Tabela 4: Árvore da Decisão

	Adequação ao fim (sobre 100)	Efetividade provável (sobre 1)	Utilidade
Medida 1	80	0.8	64
Medida 2	60	0.5	30
Medida 3	40	0.9	36
Medida 4	70	0.6	42

Fonte: DELLEY, 2004, p. 141

[22] Vale dizer que a lógica por detrás da árvore da decisão como foi apresentada, dialoga com aspectos da ciência da computação, conforme se verá mais adiante neste estudo (núcleo 4).

Vale dizer que o Decreto 12.002/2024, que “estabelece normas para elaboração, redação, alteração e consolidação de atos normativos” (BRASIL, 2024a) e será apresentado mais adiante nesta tese[23], possui um anexo intitulado “Questões a serem avaliadas previamente à elaboração de atos normativos no âmbito do poder executivo federal”, contendo questionamentos a serem avaliados previamente à elaboração de atos normativos, e que vão ao encontro com os preceitos de uma elaboração normativa de qualidade sugeridos por Delley (2004). Abaixo, segue demonstrativo de apenas algumas perguntas existentes no anexo que possuem direta relação com o ato de “pensar a lei”:

> **Diagnóstico**
> 1. Qual é o problema identificado?
> 1.1. Alguma providência deve ser tomada?
> 1.2. Qual é o objetivo pretendido?
> 1.3. Quais foram as razões que determinaram a iniciativa?
> 1.4. Neste momento, como se apresenta a situação no plano fático e no plano jurídico?
> 1.5. Que falhas ou distorções foram identificadas?
> 1.6. Que repercussões tem o problema que se apresenta no âmbito da economia, da ciência, da técnica e da jurisprudência?
> 1.7. Qual é o conjunto de destinatários alcançados pelo problema? Qual é o número de casos a resolver?
> 1.8. O que poderá acontecer se nada for feito? O problema se agravará? Permanecerá estável? Poderá ser superado pela própria dinâmica social, sem a intervenção do Estado? Com que consequências? [...]
>
> **Alternativas**
> 2. Quais são as alternativas disponíveis?
> 2.1. Qual foi o resultado da análise do problema? Onde se situam as causas do problema? Sobre quais causas pode incidir a ação que se pretende executar?
> 2.2. Que instrumentos de ação parecem adequados para a consecução dos objetivos pretendidos, no todo ou em parte? (Exemplos: medidas destinadas à aplicação e à execução de dispositivos existentes; trabalhos junto à opinião pública; acordos; investimentos; programas de incentivo; auxílio para que os próprios destinatários alcançados pelo problema contribuam para a sua resolução; instauração de processo judicial com vistas à resolução do problema.) [...]
>
> **Oportunidade de edição do ato normativo**
> 8. O momento é oportuno?
> 8.1. Quais são as situações-problema e os outros contextos correlatos que devem ainda ser considerados e pesquisados? Por que, então, deve ser adotada alguma medida neste momento?
> 8.2. Por que não podem ser aguardadas outras alterações, necessárias e previsíveis, para que sejam contempladas em um mesmo ato normativo? [...]
>
> **Compreensão do ato normativo**
> 14. O ato normativo corresponde às expectativas dos cidadãos?
> 14.1. O ato normativo será aceito pelos cidadãos?

[23] Capítulo 5 item 5.1.

> 14.2. O ato normativo será compreendido por todos? [...]
>
> **Análise de custos envolvidos**
> 16. Há relação equilibrada entre custos e benefícios? Procedeu-se à análise?
> 16.1. Qual o ônus a ser imposto aos destinatários do ato normativo?
> 16.1.1. Que gastos diretos os destinatários do ato normativo terão? [...]
>
> **Simplificação administrativa**
> 17. O ato normativo reduzirá ou aumentará as exigências procedimentais?
> 17.1. Em que medida as exigências necessárias à formulação de pedidos perante autoridades podem ser simplificadas?
> 17.2. Qual é a necessidade das exigências formuladas? Qual é o dano concreto no caso da sua dispensa? [...]
>
> **Avaliação de resultados**
> 19. Como os resultados do ato normativo serão avaliados?
> 19.1. Qual é a periodicidade da avaliação de resultados do ato normativo?
> 19.2. Como as medidas serão revertidas, na hipótese de os resultados do ato normativo serem negativos ou insuficientes? [...] (BRASIL, 2024a, n.p)

Feita a breve apresentação dos elementos da legística, especialmente em seu aspecto material - que se refere à reflexão sobre a elaboração da norma e sua contribuição para a racionalização das políticas públicas -, passa-se agora à exposição do segundo elemento indicado por Soares (2023) como essencial para a efetividade de uma política pública: os dados.

Ressalte-se, contudo, que outros elementos relacionados à qualidade normativa, como a legimática e a simplificação da linguagem (*plain language*), e a influência destes na formulação de políticas públicas eficazes, serão abordados mais adiante no presente estudo.

4.4 Sobre os dados e o papel da gestão do conhecimento

O papel dos dados no desempenho do processo de elaboração normativa bem como de uma política pública de qualidade é essencial, uma vez que ele fornece o substrato necessário para se trabalhar a reconstrução de cenários (mesmo os alternativos), ao mesmo tempo em que, por sua manipulação, é possível se chegar a inferências capazes de determinar os rumos de uma tomada de decisão qualificada.

No âmbito da elaboração de políticas públicas, a gestão do conhecimento contribui para as etapas do desenvolvimento de mencionadas políticas - quais

sejam, pré implementação, implementação e pós implementação[24]. Ainda, no que diz respeito aos dados, observa-se que estes desempenham um papel relevante para o alcance dos objetivos propostos. Por meio deles, é possível produzir informações que, ao gerarem conhecimento, fundamentam a formulação de políticas públicas mais eficazes.

Imagem 9: Transformação do dado em conhecimento na administração pública



Fonte: FREITAS, 2016 apud ENAP, 2022, p. 9

A essa manipulação dos dados e sua utilização para a geração de conhecimento apresentam-se os conceitos de gestão do conhecimento e hierarquia do conhecimento.

Falar sobre o modo como os serviços públicos são prestados passa por falar de políticas públicas. Essas, por sua vez, para que sejam exitosas, necessitam de insumos de conhecimento (SNELLEN, 2003, p. 74). Nesse contexto, a gestão do conhecimento desempenha um papel fundamental, assegurando que as informações necessárias estejam disponíveis no momento e na forma adequados, permitindo seu uso estratégico para a formulação de políticas públicas mais eficientes e eficazes.

Por gestão do conhecimento, tem-se uma “gestão em relação ao conhecimento” (ENAP, 2022, p. 7). Segundo a Escola Nacional de Administração Pública (ENAP), citando a Organização Internacional de Padronização (ISO[25]),

[24] Já apresentadas no tópico *4.2 Políticas Públicas*.
[25] *International Organization for Standardization*

> Não há uma definição universal na literatura, mas, dada a complexidade do tema, a Organização Internacional de Padronização [...] aponta alguns direcionamentos relevantes:
> • A gestão do conhecimento não apresenta uma única definição aceita, tampouco um padrão global. Trata-se da gestão em relação ao conhecimento.
> • É uma disciplina focada em **maneiras pelas quais as organizações criam e usam o conhecimento**.
> • Utiliza uma abordagem sistêmica e holística para melhorar resultados e aprendizado.
> • Inclui otimização da identificação, criação, análise, representação, distribuição e aplicação do conhecimento para criar valor organizacional. (ENAP, 2022, p.7-8, grifo nosso).

Aplicado ao contexto da administração pública, o ciclo da gestão do conhecimento atua em cinco etapas conhecidas como KDCA (*knowledge-Do-Check-Action*)[26], quais sejam: identificar, criar, armazenar, compartilhar e aplicar.

Imagem 10: Etapas do *KDCA*



Fonte: BATISTA, 2012 apud ENAP, 2022, p. 31

A seguir segue breve conceituação dessas etapas, segundo ENAP (2022):

> **Identificar** A identificação é o momento mais importante do processo porque envolve a análise das lacunas de conhecimento na organização. É importante centrar-se nos conhecimentos críticos e nas competências necessárias à execução.
> **Criar** Essa etapa depende da anterior. Na identificação, avalia-se qual a melhor forma de suprir as lacunas e em níveis individual, grupal ou organizacional. Após isso, cria-se o conhecimento.

[26] Essas etapas foram inspiradas na ferramenta utilizada pela ferramenta utilizada pela área da administração intitulada PDCA (*Plan-Do-Check-Action*), sendo que o conhecimento (*knowledge*) não eliminou o planejamento, mas apenas o direcionou para o conhecimento ENAP, 2022, p.31).

> **Armazenar** O conhecimento criado precisa ser disponibilizado em locais acessíveis e de modo a preservá-lo, podendo ser recuperado a qualquer momento.
> **Compartilhar** O compartilhamento acontece pouco na maioria das organizações. Muitas delas não chegam até esse ponto do ciclo, o que torna ineficientes aquelas ações de GC que foram iniciadas e cumpriram as três primeiras etapas. Compartilhar requer maturidade organizacional. **Aplicar** A aplicação está associada ao valor que é gerado para a instituição. Esse conhecimento identificado, criado, armazenado e compartilhado está agregando valor à organização? É preciso medir e avaliar os resultados, ação que também não costuma ocorrer em muitas organizações, prejudicando a gestão do conhecimento (ENAP, 2022, p.32).

Note-se que o ciclo acima guarda relação com o ciclo das políticas públicas assim como com o procedimento para se pensar a lei já discutidos neste estudo, sendo a expressa relação entre esses sistemas abordada mais adiante.

No contexto da gestão do conhecimento, é necessária uma reflexão sobre a natureza do conhecimento que se pretende gerenciar. Para tanto, os conceitos de DIKW (dado, informação, conhecimento, sabedoria) e DIK2 (dado, informação, conhecimento, inteligência, sabedoria) são apresentados a seguir[27].

4.4.1 Sobre DIKW / DIK2

Um conceito vinculado à gestão do conhecimento - e igualmente relacionado a outras áreas, como a Ciência da Computação e Administração - é o da hierarquia do conhecimento. A hierarquia do conhecimento, também conhecida como pirâmide do conhecimento[28], é um modelo que aborda a percepção humana na transformação de dados.

Este modelo, chamado de DIKW (Dado–Informação–Conhecimento–Sabedoria), descreve o processo de transformação de dados em sabedoria, e busca contribuir para uma gestão do saber,

[27] Embora existam outras propostas de evolução do modelo da hierarquia do conhecimento (DIKW), que vão além da estrutura DIK2 - como, por exemplo, o DIKW4IoT (cf. https://sol.sbc.org.br/index.php/sbbd/article/view/21806/21630) -, para fins da lógica desenvolvida nesta pesquisa e em razão da metodologia utilizada para o desenvolvimento do modelo proposto, será apresentada apenas a proposição DIK2. As demais abordagens podem ser consultadas na literatura especializada, especialmente aquelas voltadas à área de Gestão do Conhecimento e da Informação, assim como da administração.

[28] Ribeiro e Santos (2020) argumentam que a representação piramidal da hierarquia do conhecimento tem caído em desuso, uma vez que os diferentes níveis de conhecimento se relacionam e se complementam entre si. Cada nível conduz ao outro de forma dinâmica, o que torna a estrutura em forma de pirâmide uma representação menos adequada para refletir essa complexidade.

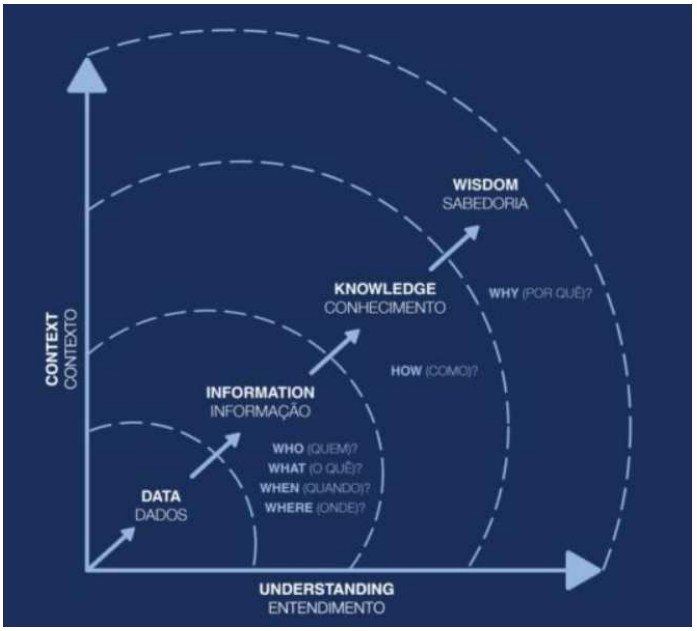
com a obtenção de ferramentas voltadas ao agir estratégico (ACKOFF, 1999; RIBEIRO; SANTOS, 2020).

Seus fundamentos iniciais derivam de estudos feitos por Zeleny (1987), que explora os sistemas de informação, e Ackoff (1989), que investiga os processos cognitivos da mente humana (ZELENY, 1987; ACKOFF, 1989 *apud* RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 69).

Em suma, o modelo DIKW compreende os dados como símbolos que representam propriedades de eventos e objetos. A informação, por sua vez, corresponde aos dados contextualizados e processados, com o propósito de ampliar sua utilidade. O conhecimento refere-se à interpretação dessa informação, enquanto a sabedoria diz respeito ao entendimento aprofundado que resulta da análise do conhecimento em diferentes contextos e cenários (ACKOFF, 1999, p. 170).

Para que os níveis do conhecimento sejam alcançados, são apresentadas as seguintes perguntas por nível: (i) Dados: sem perguntas, apenas coleta; (ii) Informação: Quem? O quê? Quando? Onde?; (iii) Conhecimento: Como?; (iv) Sabedoria: Por quê?

Imagem 11: A hierarquia do conhecimento



Fonte: LANDSCHOOL, s.d

Vale dizer que a hierarquia do conhecimento tem sido alvo de estudos, críticas e propostas de evolução[29]. Neste estudo, será apresentada a proposta DIK2 (dados-informação-conhecimento-inteligência-sabedoria), desenvolvida por Ribeiro e Santos (2020), que adiciona o nível da inteligência na hierarquia. Os teóricos propõem uma nova estrutura hierárquica, de caráter relacional entre os níveis do conhecimento. A proposta é embasada em uma revisão bibliográfica abrangente com o rigor metodológico e científico devido, que cobriu trinta e dois anos de estudos sobre o tema (RIBEIRO; SANTOS, 2020).

Seguem, abaixo, definições sobre os níveis de conhecimento apresentados pelos teóricos Ribeiro e Santos (2020) na hierarquia DIK2, acompanhadas da relação presente entre os níveis.

Dados: A conceituação de dados varia entre os teóricos, sendo definidos como fatos brutos ou representações simbólicas de objetos e eventos. Caracterizam-se por sua falta de utilidade direta (até serem processados), ausência de significado intrínseco (além de sua existência) e falta de contexto (eventos isolados sem interpretação). São quantificáveis e existem independentemente do agente que os observa. Quanto à estrutura, classificam-se em: não estruturados (sem esquema ou regras definidas), semiestruturados (com estrutura parcialmente definida, mas irregular) e estruturados (com esquema de dados fechado e organização regular) (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 71-72).

Ribeiro e Santos (2020) afirmam que os dados possuem valor, ainda que pequeno, e definem quatro tempos de dados, quais sejam:

> t-1: disponível no ambiente, mas ainda não foi notado; t0: não estruturado, bruto, cru (já foi notado, mas ainda não recebeu tratamento); t1: semi estruturado (começou a receber tratamento ou recebeu um tratamento irregular, incompleto); e t2: estruturado (tratado) (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 72).

Ressaltam ainda a diferença entre dados semiestruturados (t1) e estruturados (t2) em relação à informação, destacando que a mera organização dos dados não lhes confere significado ou contexto. No entanto, essa organização os prepara para alcançar tal estágio, que ocorre quando adquirem utilidade prática e, assim, passam à categoria de informação (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 72).

Informação: Ocorre quando o dado é contextualizado e passa a ter significado. Pode ser definida como

---

[29] Para mais reflexões acerca das críticas e avanços sugeridos ao modelo DIKW, confira (RIBEIRO; SANTOS, 2020)

> [...] dados que receberam significação, utilidade, processamento, contexto ou interpretação. Pode também ser entendida como mensagem ou fluxo de mensagens, os quais igualmente remetem a tipo de dado e ao atributo da informação [...] de possuir significados, propósitos e habilidades para transformar. Além disso, assim como os dados, está fora do agente, é quantificável e possui valor. Esclarece-se que a informação pode ser convertida em dado por meio de captura e armazenamento (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 73).

Conhecimento: Os teóricos indicam que, na literatura, o processo de transformação da informação em conhecimento é diverso, sendo sugerida uma diversidade de formas de adquiri-lo, como por (i) assimilação, (ii) internalização, (iii) integração entre informações, (iv) aprendizado, (v) comparação a outras situações e mesmo (vi) análise e síntese das informações (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 73).

Para Ribeiro e Santos (2020), conhecimento é tido como

> [...] uma capacidade de: 1) lidar com novas situações, informações e contextos; 2) compreender, entender, raciocinar, estando voltado a processamento cognitivo; e 3) tomar decisões corretas (embora essa capacidade possa ser compreendida como sabedoria, como será visto posteriormente). Conhecimento também é definido como coleção de informações ou mesmo de dados. Como características, está dentro de agente, é útil, dinâmico, quantificável e relacionando à experiência, permite ações, contém julgamento e crenças, bem como possui significado, contexto e valor. Ademais, pode ser classificado em dois tipos, complementares e interpenetrantes: i) tácito (internalizado, dificilmente transmitido, compartilhado e formalizado); e ii) explícito (facilmente transmitido, compartilhado e formalizado) (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 74).

Ainda, os teóricos abordam a relação entre conhecimento e informação e apresentam a existência de um processo contínuo de conversão entre conhecimento e informação. O conhecimento externalizado por um agente emissor se transforma em informação que, por sua vez, ao ser internalizada pelo agente receptor, se transforma em conhecimento (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 75)[30].

Inteligência: Se refere à capacidade de tomar a melhor decisão de forma mais eficiente, otimizando os recursos existentes.

> [...] é tida como dinâmica, ligada à intuição, criatividade, originalidade, julgamento, afetos, sentimentos, valores e experiência. Pode ser conceituada como sendo uma capacidade de identificar a melhor ação e decisão, ou como um tipo de conhecimento acionável, ou seja, aquele voltado para a ação. Mas não qualquer ação. A inteligência está ligada à

[30]Esse processo guarda relação direta com os caminhos da legística formal, apresentados no tópico 5.1, a seguir, que tratam da necessidade de decodificação da mensagem transmitida pelo emissor por meio de um código comum, de modo que o receptor possa compreendê-la de forma adequada. Em outras palavras, trata-se da conversão entre informação e conhecimento por meio de uma linguagem compartilhada, o que se conecta, ainda, com a temática da simplificação da linguagem, a ser abordada mais adiante neste estudo.

> ação eficiente, isto é, a tomar a melhor decisão, otimizando recursos (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76).

Sabedoria: Ribeiro e Santos (2020) apresentam a confusão conceitual existente na literatura sobre inteligência e sabedoria, ao mesmo tempo em que alegam que estudos sobre a hierarquia do conhecimento ainda não oferecem uma definição adequada (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 78). Contudo, esses afirmam que

> [...] a sabedoria, assim como o conhecimento e a inteligência, é orientada à ação, relacionada à experiência, ligada a valores e julgamentos, sendo também uma capacidade do agente. Mas diferentemente dos demais, parece relacionada a algo mais integrador, compreendendo o interesse em escolher um comportamento apropriado à situação, por meio de análise e síntese do conhecimento, para obtenção de um resultado positivo em escala global [...] a sabedoria se refere a usar o conhecimento de forma eficaz e eficiente. [...] Assim, **eficácia é a palavra ligada à sabedoria, ou seja, a fazer as coisas certas** [...] Esclarece-se aqui, então, que a sabedoria está **intimamente ligada a valores**, especialmente a ética, em um patamar superior, abrangendo preocupações pertinentes aos interesses também dos outros, questões como certo e errado, bem e mal. [...] está relacionada ao fator temporal, sendo comparativamente mais longa do que o tempo do conhecimento, eis que somente uma visão de longo prazo dos resultados das ações tomadas pode fornecer o acúmulo necessário de conhecimento e experiência para validar o efeito das decisões e ações tomadas (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 78, grifo nosso).

Em outras palavras, a sabedoria diz respeito à tomada de decisões mais eficazes, está intrinsecamente ligada aos valores, e busca aplicar o conhecimento de forma a alcançar resultados positivos em escala global. Isso implica não apenas eficiência no uso do conhecimento, mas também em sua eficácia que, segundo Ackoff, "é a eficiência avaliada. É a eficiência multiplicada pelo valor, ou seja, eficiência direcionada a um resultado valorizado[31]" (ACKOFF, 1999, p. 170, tradução nossa).

No que se refere à distinção entre sabedoria e os demais tipos de conhecimento, o teórico Ackoff utiliza a relação entre os conceitos de eficiência e eficácia para ilustrar essa diferenciação.

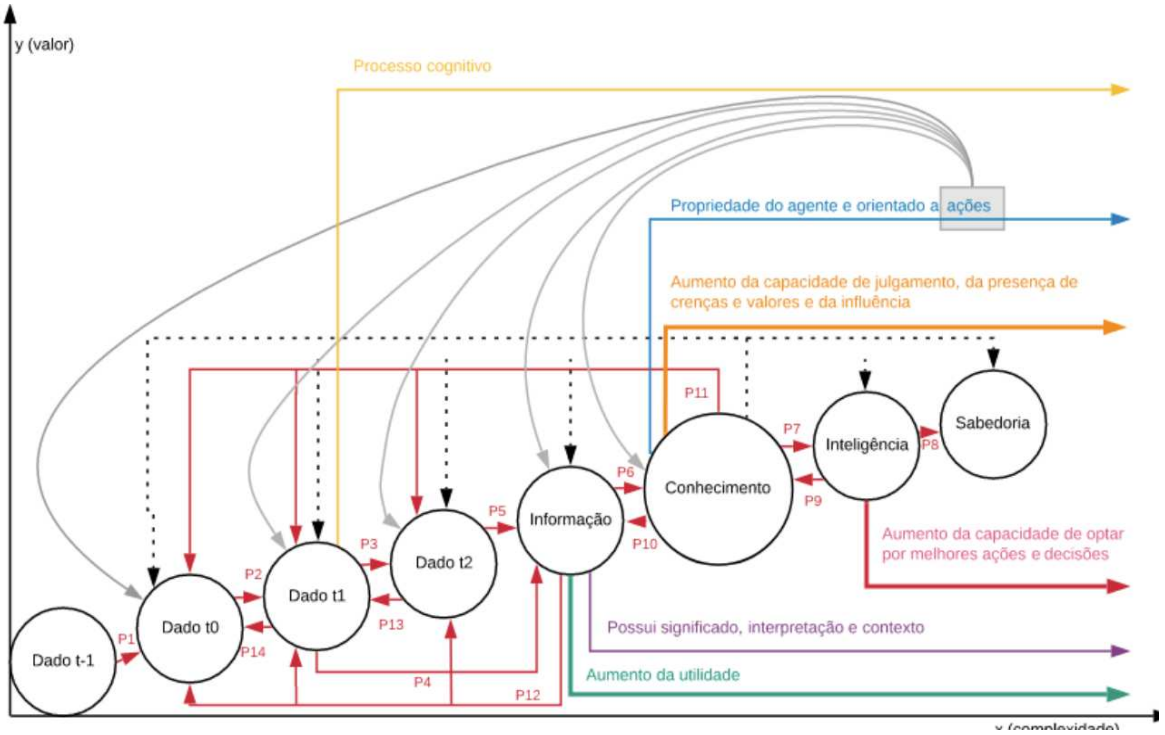
> A diferença entre eficiência e eficácia - o que distingue a sabedoria da compreensão, do conhecimento, da informação e dos dados - reflete-se na diferença entre desenvolvimento e crescimento. Crescimento não requer um aumento de valor; desenvolvimento sim. Portanto, o desenvolvimento exige um aumento não apenas na sabedoria, mas também na compreensão, no conhecimento e na informação.A sabedoria lida com valores. Envolve o exercício do julgamento [...] Inteligência é a capacidade de aumentar a

[31] *Effectiveness is evaluated efficiency. It is efficiency multiplied by value, efficiency for a valued outcome. (ACKOFF, 1999, p. 170).*

> eficiência; sabedoria é a capacidade de aumentar a eficácia[32] (ACKOFF, 1999, p. 170, tradução nossa).

Apresentado de modo isolado as características e peculiaridades de cada nível de conhecimento, tem-se, abaixo, a representação visual do modelo DIK2:

Imagem 12: Modelo DIK2



Fonte: RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 79

O modelo em questão evidencia uma relação intrínseca entre os níveis do conhecimento, que se relacionam e complementam. Além disso, demonstra que, à medida que se avança nos níveis de conhecimento, aspectos mais profundamente ligados à condição humana - como crenças, costumes e a compreensão dos valores e da ética - tornam-se cada vez mais relevantes. Abaixo, segue comparativo contendo o nível de incidência de determinadas características de cada um dos níveis de conhecimento abordados acima, onde é possível notar a presença de mais aspectos mais subjetivos à medida em que se avança na hierarquia do conhecimento.

---

[32] *The difference between efficiency and effectiveness—that which differentiates wisdom from understanding, knowledge, information, and data—is reflected in the difference between development and growth. Growth does not require an increase in value; development does. Therefore, development requires an increase in wisdom as well as understanding, knowledge, and information. Wisdom deals with values. It involves the exercise of judgment [...] Intelligence is the ability to increase efficiency; wisdom is the ability to increase effectiveness* (ACKOFF, 1999, p. 170).

Tabela 5: Comparativo entre as características dos elementos DIKW

	Dado	Informação	Conhecimento	Inteligência	Sabedoria
Quantificável	+	+	+	?	??
Possui valor	+	++	+++	++++	+++++
Possui significado		+	+	+	+
Possui intepretação		+	+	+	+
Possui contexto		+	+	+	+
Útil		+	++	+++	++++
É uma capacidade, sendo propriedade do agente			+	+	+
Dinâmico			+	+	+
Orientado a ações			+	+	+
Contém julgamento			+	++	+++
Contém crenças e valores éticos e morais			+	++	+++
Relacionado à experiência			+	++	+++
Voltado a ações certeiras				+	++
Relacionado a uma escala mais global e integradora					+

Nota: ? (não foi apresentada essa informação neste trabalho); ?? (informação apresentada de forma controversa neste estudo); + a +++++ (graduação, do menor para o maior).

Fonte: RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 79

Apresentados os elementos da hierarquia do conhecimento, observa-se sua relação direta com a elaboração de políticas públicas - relação essa que se evidencia, inclusive, no modelo KDCA, desenvolvido com base no modelo DIKW -. Pensar as causas, os efeitos e a efetividade das políticas públicas envolve, necessariamente, a capacidade de manipular dados e transformá-los em informações relevantes, que gerem conhecimento sobre a realidade existente e a situação desejada. Esse conhecimento, quando aplicado, converte-se em inteligência ou, quiçá, em sabedoria, voltada à prática pública e à construção de políticas públicas eficientes e eficazes.

5 EFICÁCIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: A SIMPLIFICAÇÃO DA LINGUAGEM E A TECNOLOGIA COMO FERRAMENTAS ESTRUTURANTES

Após a apresentação dos conceitos que fundamentam uma administração pública eficiente e eficaz, o estudo avança para a análise de dois elementos que desempenham papel central na concretização de direitos por meio de políticas públicas bem formuladas e executadas. Tratam-se: (i) da simplificação da linguagem jurídica e (ii) do uso de tecnologias, considerando seus benefícios, incentivos e riscos.

5.1 Simplificação da linguagem jurídica: *Plain Language*, *Legal Design* e *Visual Law*

Os atos normativos são o instrumento utilizado para se transmitir uma conduta social regulada pelo Estado. Falar em transmissão passa por falar de mensagem, o que, por sua vez, recai na comunicação e na linguagem. Mais do que elaborar um ato normativo, é preciso que ele se torne compreensível ao público para o qual se direciona, a fim de que ele possa cumprir seus efeitos, tornando-se eficiente e, então, eficaz. “O importante de uma lei não é apenas o que pretende, mas o que consegue. A lei não deve ter somente um valor simbólico” (CALSAMIGLIA, 1997, p.65).

Como ciência social aplicada, o Direito - e, por consequência, os campos da elaboração normativa e de políticas públicas - precisa, além de produzir e publicizar a norma, garantir que sua mensagem seja efetivamente compreendida pelo destinatário. Caso contrário, a norma perde seu propósito, que é ser compreendida, para que possa, então, ser aplicada pelo receptor a qual foi destinada.

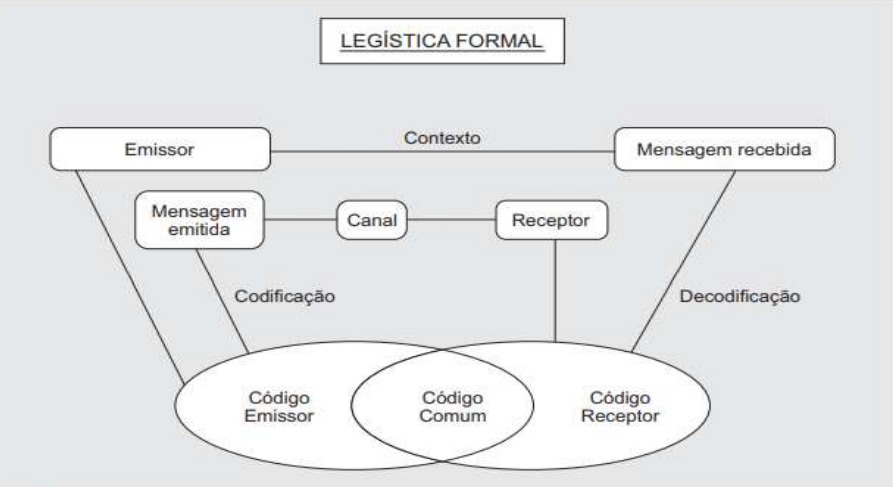
> Grande parte dos cidadãos não conhece e não tem condições de conhecer os seus direitos. Em um país pobre como o Brasil, não pode constituir surpresa o fato de que boa parte da população não conheça os seus direitos ou os meios que são oferecidos para a tutela dos direitos. A complexidade da sociedade faz com que mesmo as pessoas dotadas de mais recursos tenham dificuldade para compreender as normas jurídicas. As legislações sucedem-se de forma rápida e tornam-se a cada dia mais herméticas; hermetismo, esse, que pode ser fruto da intenção de impedir o acesso crítico à legislação, o que distancia, cada vez mais, as normas da realidade social (MARINONI, 2000, p. 65).

“Estudos também na área de Linguística, sobretudo em Análise do Discurso, reforçaram a necessidade de compreensão da comunicação dos atos normativos além da sua mera publicização” (ENAP, 2021a, n.p). Nesse sentido, o campo da legística, como já apresentado, trata do processo de elaboração normativa sob uma perspectiva que vai além da dogmática, buscando inserir a norma em seu contexto social e, assim, torná-la mais eficiente. Não basta estruturar bem a norma em sua origem. É fundamental garantir que, ao final do processo, ela seja comunicada com clareza. Sem isso, perde-se a efetividade pretendida.

A plenitude dos efeitos normativos depende de uma atuação integrada: da concepção à transmissão, considerando causas, consequências e, sobretudo, a linguagem como instrumento essencial de compreensão.

Nesse sentido, a legística, em seu aspecto formal, tem chamado a atenção para regras que disciplinam a coerência do texto, a simplicidade e a clareza na linguagem normativa. Observa-se, pela imagem a seguir, a relevância de se decodificar a mensagem transmitida pelo emissor por meio de um código comum, de modo que o receptor seja capaz de compreendê-la adequadamente.

Imagem 13: Caminhos da Legística Formal



Fonte: MORAND, 1999 apud Fonte: OBSERVALEI[33], s.d., p. 14

Nota-se que a lógica apresentada pela legística formal dialoga diretamente com a dinâmica existente entre os diferentes níveis da hierarquia do conhecimento,

[33]Observatório para a qualidade da Lei. UFMG, Cf. https://observalei.direito.ufmg.br/wp-content/uploads/2021/02/ENTENDENDO-A-LEGISTICA....pdf

conforme já exposto anteriormente[34]. Quando se consegue transmitir e receber a mensagem, os dados são capazes de evoluir para a sabedoria.

No campo normativo sobre a simplificação da linguagem jurídica, apresenta-se, a seguir, um breve histórico - de caráter simplificativo e não exaustivo - de alguns dos avanços relacionados à matéria.

A Lei Complementar nº 95/1998 passou a definir regras para tornar a linguagem das normas mais clara e coerente (BRASIL, 1998). Mais adiante, o Decreto nº 9.191/2017 estabeleceu diretrizes para a elaboração, redação, alteração, consolidação e envio de propostas de atos normativos ao Presidente da República pelos Ministros de Estado (BRASIL, 2017a). Este decreto foi, posteriormente, revogado pelo Decreto nº 12.002/2024, já citado anteriormente, que atualmente disciplina as normas para elaboração, redação, alteração e consolidação de atos normativos (BRASIL, 2024a).

Ainda, a Lei Federal nº 13.460/2017, que trata da participação, proteção e defesa dos direitos dos usuários dos serviços públicos, estabelece em seu artigo 5º, inciso XIV, a *"utilização de linguagem simples e compreensível, evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos*" (BRASIL, 2017b), com o objetivo de oferecer um serviço público de maior qualidade ao cidadão. Nesse mesmo sentido, o Manual de Redação da Presidência da República, já em sua terceira edição (2018), trata de "rever, atualizar, uniformizar e simplificar as normas de redação de atos e comunicações oficiais" (BRASIL, 2018).

Além das normas que promovem o uso de uma linguagem mais acessível, o setor público também tem investido em iniciativas práticas, como a criação de laboratórios de inovação voltados para essa temática. Um exemplo é o Núcleo de Linguagem Simples do InovInmetro, vinculado ao Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro), que atua na formação de servidores e na produção de materiais específicos sobre o assunto, como o Dicionário de Termos Técnicos em Linguagem Simples[35] e as Diretrizes de linguagem simples do Inmetro (Dez passos para a linguagem simples no Inmetro)[36] (BRASIL, 2024c).

---

[34] Vide tópico 4.4.1 *Sobre DIKW / DIK2*

[35] Cf. https://www.gov.br/inmetro/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/dicionario-linguagem-simples

[36] Cf. https://www.gov.br/inmetro/pt-br/assuntos/inovacao/inovinmetro/dez-passos-linguagem-simples.pdf

A Prefeitura de São Paulo também tem atuado nessa direção, com a disponibilização da "Apostila do Curso Linguagem Simples no Setor Público"[37]. No âmbito do Judiciário, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), por meio de sua Comissão de Inovação, lançou em 2021 o "Guia de Linguagem Simples TJRS"[38]. Da mesma forma, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), por meio do Laboratório de Inovação IdeaRio, em parceria com a Secretaria-Geral de Governança, Inovação e Compliance e com o Departamento de Inovação e Desenvolvimento, lançou o "Manual da Linguagem Simples"[39].

O Tribunal de Justiça da Bahia (TJBA) também aderiu à iniciativa, com o lançamento do "Guia Prático Linguagem Simples"[40]. Além do guia, o TJBA lançou o Portal LiSi[41], que reúne manuais, glossários e modelos, e também disponibiliza um chatbot chamado Lisi. Essa ferramenta auxilia os usuários na compreensão de conteúdos jurídicos. De maneira simples, o usuário pode enviar um texto ou imagem com o conteúdo desejado, e o sistema responde explicando, em linguagem simples, o que o documento quer dizer.

A tendência de simplificação da linguagem também se reflete em Minas Gerais. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) tem adotado diversas medidas voltadas à linguagem simples, disponíveis para consulta em sua página oficial[42]. Entre as iniciativas, destacam-se o "Guia de bolso para a aplicação de linguagem simples e direito visual"[43] e a implantação da *Sofia e Salise*, sistemas de inteligência artificial (IA) que utilizam linguagem simples, com funcionamento semelhante à LiSi:

> O Sistema de Orientação e Facilitação de Informações e Acessibilidade (SOFIA) tem a finalidade de esclarecer para os usuários do sistema de justiça o conteúdo das decisões judiciais, movimentações processuais e do vocabulário jurídico em geral, apoiando o cidadão na compreensão de forma didática e acessível, esclarecendo o teor de movimentações processuais e expressões. Com o uso de um celular, a partir da leitura de um QR Code presente nos documentos referentes a atos e peças processuais, como

[37] Cf. https://repositorio.enap.gov.br/bitstream/1/6181/1/Apostila%20do%20curso%20Linguagem%20Simples%20no%20Setor%20Pu%CC%81blico.pdf
[38] Cf. https://www.tjrs.jus.br/static/2022/07/Guia-de-Linguagem-Simples-TJRS.pdf
[39] Cf. https://portaltj.tjrj.jus.br/documents/10136/182315962/Manual_da_Linguagem_Simples.pdf/
[40] Cf. https://www.tjba.jus.br/segundavice/wp-content/uploads/2023/07/Guia-Pratico-Linguagem-Simples-14042023.pdf
[41] Cf. https://www.tjba.jus.br/linguagemsimples/
[42] Cf. https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/acoes-e-programas/linguagem-simples.htm#!
[43] Cf. https://www.tjmg.jus.br/data/files/3B/47/AC/89/A466D810C2A226D82D28CCA8/Guia%20de%20Bolso%20-%20TJMG%20Aproxima_v0.8.8.pdf

> mandados, decisões e sentenças, o cidadão é conduzido para uma plataforma em tecnologia mobile que apresenta o resumo do documento em uma linguagem simplificada, sugestões de perguntas para outras dúvidas ou termos jurídicos, conforme o contexto do documento (TJMG, 2023b).
>
> O Sistema Assistente de Linguagem Simples (SALISE), ainda em desenvolvimento, é uma ferramenta usada para ajudar as partes de uma ação judicial a compreender o andamento processual e o conteúdo dos documentos. O principal objetivo é facilitar e democratizar o entendimento dos jurisdicionados que não possuem um conhecimento jurídico aprofundado durante a utilização da Consulta Pública do Processo Judicial Eletrônico (PJe). O SALISE realiza a leitura das respostas e permite ao usuário pesquisar por comando de voz. O sistema simplifica as informações, traduzindo para as partes interessadas as informações sobre as movimentações processuais (TJMG, s.d).

Sobre a utilização da linguagem simples no poder judiciário, tem-se que ela foi estimulada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) que, em 2023, lançou o "Pacto Nacional do Judiciário pela Linguagem Simples" que possui o objetivo de colocar em prática ações e projetos em todas as áreas da Justiça para usar uma linguagem mais clara e simples de entender, tanto nas decisões dos juízes quanto na comunicação com a sociedade[44] (CNJ, 2023).

Dito isso, retomando-se as práticas da simplificação da linguagem em Minas Gerais, o Governo estadual, por meio do Laboratório de Inovação em Governo (LAB.mg), lançou o documento intitulado "Linguagem Simples na Gestão Pública"[45]. Em 2024, em parceria com a Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (Seplag-MG) e a Fundação João Pinheiro (FJP), foi elaborada a Resolução Seplag/FJP/AGE/Secom nº 10.922/2024[46], como parte do "Projeto Linguagem Simples" (MINAS GERAIS, 2024a, n.p), que possui o objetivo de:

---

[44] Os tribunais envolvidos assumiram o compromisso de: "Eliminar termos excessivamente formais e dispensáveis à compreensão do conteúdo a ser transmitido; Adotar linguagem direta e concisa nos documentos, comunicados públicos, despachos, decisões, sentenças, votos e acórdãos;Explicar, sempre que possível, o impacto da decisão ou julgamento na vida do cidadão;Utilizar versão resumida dos votos nas sessões de julgamento, sem prejuízo da juntada de versão ampliada nos processos judiciais;Fomentar pronunciamentos objetivos e breves nos eventos organizados pelo Poder Judiciário;Reformular protocolos de eventos, dispensando, sempre que possível, formalidades excessivas;Utilizar linguagem acessível à pessoa com deficiência (Libras, audiodescrição e outras) e respeitosa à dignidade de toda a sociedade" (CNJ,2023) Cf. https://www.cnj.jus.br/gestao-da-justica/acessibilidade-e-inclusao/pacto-nacional-do-judiciario-pela-linguagem-simples/ .

[45] Cf. https://www.mg.gov.br/system/files/media/planejamento/documento_detalhado/2022/gestao-governamental/guia_de_linguagem_simples.pdf

[46] Cf. https://ugc.production.linktr.ee/7dd14354-3d3d-4ce2-94de-f73bf8ace0d2_Resolu--o-Linguagem-Simples-10922.pdf

> [...] garantir que a comunicação do Governo de Minas seja transparente, útil, acessível e compreensível. A metodologia busca facilitar a comunicação dentro do Governo e com as pessoas usuárias dos serviços públicos, estimulando que a atuação da administração pública seja ainda mais focada nos cidadãos (MINAS GERAIS, 2024b, n.p.).

Apresentado breve histórico normativo e ações práticas na implementação da linguagem simples no Brasil, passa-se agora às definições de conceitos acerca da simplificação da linguagem.

5.1.1 Linguagem simples [Plain Language]

Diz respeito a uma forma de comunicação compreensível ao receptor da mensagem. Abaixo, seguem algumas definições retiradas dos guias/resolução mencionados no tópico acima.

> A Linguagem Simples é uma forma de comunicação usada para transmitir informações de maneira simples, objetiva e inclusiva. Uma comunicação é simples quando a pessoa que lê o documento ou escuta a mensagem, consegue entender o conteúdo de forma fácil, sem precisar reler o texto várias vezes ou pedir explicações para outra pessoa Podemos considerar que um texto tem uma Linguagem Simples quando ele apresenta suas ideias, palavras, frases e estrutura de forma organizada para que quem lê: 1. encontre facilmente a informação que procura; 2. compreenda a informação que encontrou, e então; 3. consiga usar a informação.(SÃO PAULO, 2020, p.6)

> É um conjunto de técnicas destinadas à transmissão clara e objetiva de informações, de modo que as palavras, a estrutura e a organização visual da mensagem permitam a todas as pessoas facilmente encontrar a informação, compreendê-la e usá-la (MINAS GERAIS, 2024a, n.p).

> Linguagem Simples é um conjunto de boas práticas de redação que envolvem: elementos de gramática; elementos de organização de texto; e reflexões que devem ser feitas antes de começar a escrever e durante a revisão do texto. Essas técnicas permitem elaborar e revisar textos com informações transparentes, úteis e acessíveis, a fim de facilitar a comunicação. Seu objetivo é aumentar a compreensão das informações pelas pessoas, independente da sua condição econômica, escolaridade, idade ou da região onde vivem (LABMG, 2021, p.9).

> É um recurso de comunicação usado para transmitir informações de maneira simples, inclusiva e objetiva, que busca facilitar ao seu público-alvo a compreensão do conteúdo, respeitando-se as regras da língua portuguesa. Para atingir esse objetivo, o usuário precisa: Localizar as informações de maneira rápida; Entendê-las; Saber como usá-las (TJMG, 2023a, p.4).

Os benefícios e a importância do uso da linguagem simples são apresentados pelo portal LiSi[47] - TJBA como:

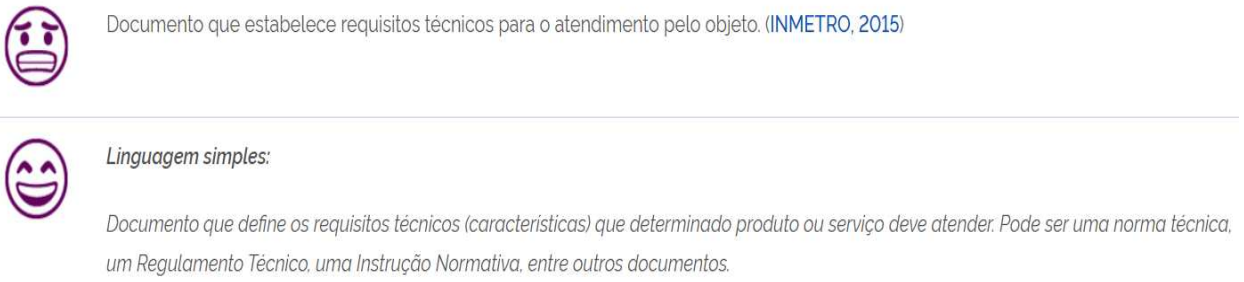
[47] Cf. https://www.tjba.jus.br/linguagemsimples/

Importância
Descomplica o Jurídico Troca jargões e termos técnicos por palavras simples, melhorando o entendimento e aproximando o Judiciário da população.
Amplia a Acessibilidade na Comunicação Integra sinais visuais e QR Codes, favorecendo a compreensão e o acesso às informações essenciais.
Empodera o Usuário Informações claras e objetivas diminuem a dependência de intermediários, oferecendo autonomia ao público.
Promove a Inclusão Utiliza comunicação que respeita, promove a igualdade entre todas as pessoas e incentiva a cultura de inclusão.
Aumenta a Eficiência na Comunicação A clareza na mensagem acelera processos e decisões, evitando ruídos de comunicação e retrabalhos.
Garante Entendimento Universal Linguagem Simples transcende barreiras culturais e educacionais, tornando o conteúdo acessível a todos.

Benefícios
Comunicação Aperfeiçoada Melhoria da comunicação com o usuário dos serviços da justiça.
Eficiência Promove a eficiência pública com economia de tempo e de recursos.
Autonomia Fácil compreensão dos documentos, reduzindo a necessidade de intermediários.
Efetividade e Transparência Promove a efetividade no atendimento, além de acessibilidade e transparência no acesso aos direitos sociais.
Inclusão Social Facilita a inclusão social, ao tornar a linguagem jurídica acessível a todos.
Acesso Digital Impulsiona o acesso à justiça digital (TJBA, s.d).

Abaixo, segue exemplo de linguagem simples utilizada pelo Inmetro, em seu dicionário de termos:

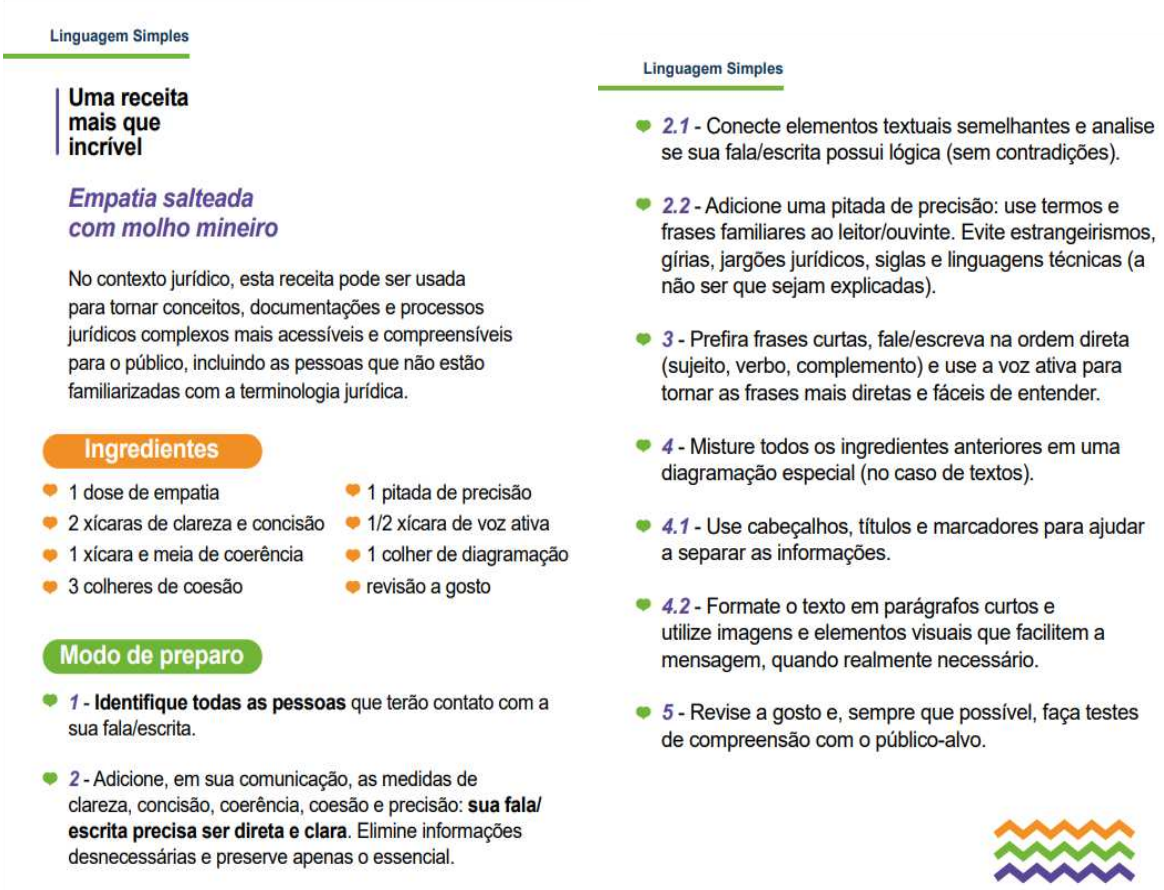
Imagem 14: Exemplo de linguagem simples no Dicionário de Termos do Inmetro [conceito de “Base normativa”]



Fonte: Inmetro, 2023

Ainda, apresenta-se um exemplo contido no Guia de Bolso para a aplicação de linguagem simples e Direito Visual do TJMG. De modo descontraído, ele apresenta a “receita” para a elaboração de algum documento fazendo o uso da linguagem simples. Veja-se:

Imagem 15: “Receita” para uma Linguagem Simples



Fonte: TJMG, 2023a, p. 11-12

5.1.2 Legal Design e Visual Law[48]

Antes de adentrar no assunto, faz-se necessária breve contextualização sobre o *design thinking*. Sobre o conceito, em suma, refere-se a uma abordagem centrada no ser humano voltada à solução de problemas de forma colaborativa e criativa. Usa-se da empatia para compreender as necessidades dos usuários, bem como se promove a co-criação e o aprendizado contínuo. É um conceito que contribui para o desenvolvimento de soluções eficazes. A seguir, seguem as definições encontradas para *Design Thinking* a partir de um levantamento bibliográfico feito por Alves (2018):

[48] Sobre estes conceitos, o presente tópico se limita a apresentá-los. O aprofundamento quanto ao método e sua utilização na prática será demonstrado no núcleo de abordagem específico que trata sobre o processo de construção do Guia de Boas Práticas a ser apresentado neste estudo como um dos resultados obtidos.

Tabela 6: Definições de *Design Thinking*

Autores	Definição
Brown (2008)	"Uma metodologia que permeia todo o espectro das atividades de inovação com o caráter do *Design* Centrado no Ser Humano."
Brown (2009)	"Uma disciplina que une a sensibilidade e os métodos dos *designers* para achar a interseção entre desejabilidade, viabilidade e praticabilidade. "
Lockwood (2010)	"Um processo de inovação centrado no ser humano, que enfatiza observação, colaboração, aprendizagem rápida, visualização de ideias, prototipagem rápida de conceitos e análise concomitante de negócios, o que em última análise influencia a inovação e a estratégia de negócios. "
Liedtka e Ogilvie (2011)	"Uma abordagem sistemática à solução de problemas." "Um *kit* de ferramentas utilizado para aumentar as chances de sucesso de um projeto de inovação que leve ao crescimento de um negócio."
Kolko (2015)	"Um conjunto de princípios conhecidos coletivamente – entre eles empatia com usuários, uma disciplina de prototipagem e tolerância a falhas."

Fonte: ALVES, 2018, p. 31

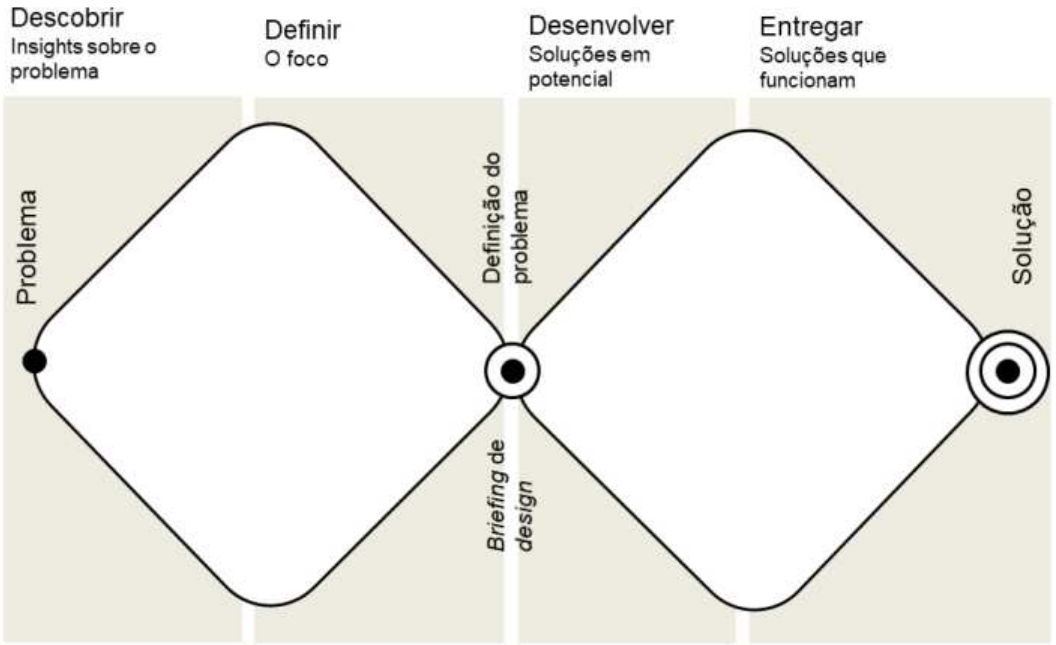
Esse método trabalha com algumas práticas comumente aceitas segundo a literatura sobre o tema, quais sejam:

- *Pensamento divergente e convergente*: gerar muitas ideias (divergir) e depois escolher as mais adequadas (convergir) para resolver o problema;
- *Empatia*: entender a situação colocando-se no lugar de quem é afetado;
- *Interdisciplinaridade*: reunir pessoas de diferentes áreas para pensar juntas sobre o problema;
- *Co-criação*: criar soluções de forma colaborativa, com participação de todos os envolvidos;
- *Pensamento visual*: usar imagens, desenhos e esquemas para facilitar a compreensão e comunicação das ideias;
- *Experimentação*: testar ideias por meio de protótipos, aprender com os erros e melhorar as soluções desde cedo[49] (ALVES, 2018, p. 34).

[49] Sobre esse ponto, tem-se o conceito do design ágil apresentado por Hagan, que será melhor desenvolvido no núcleo de abordagem 4 desta tese.

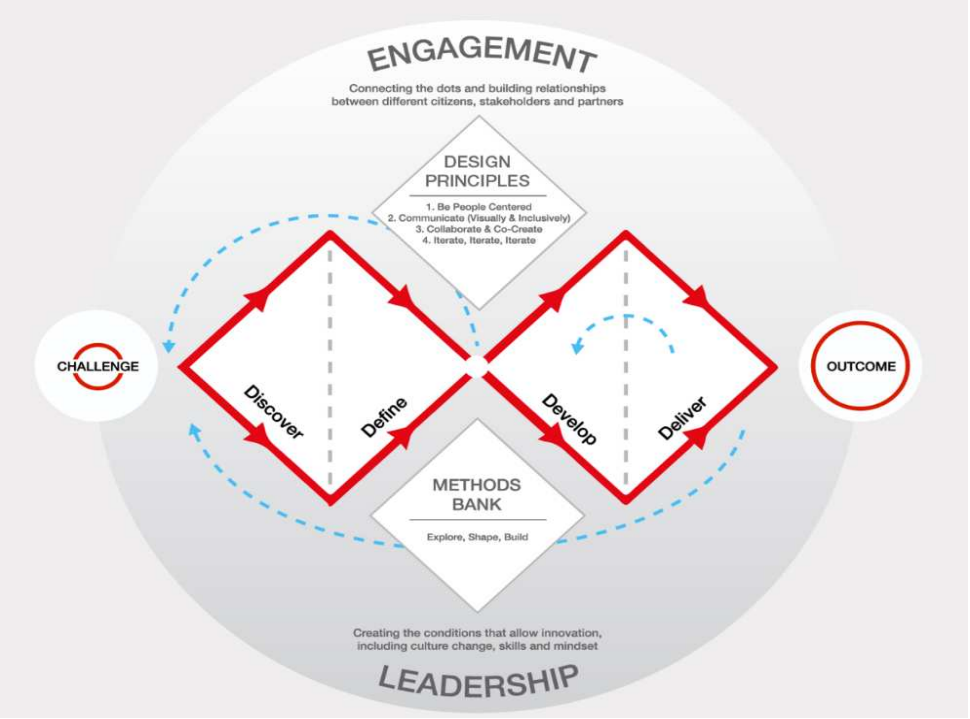
Das práticas aceitas, o órgão público do Reino Unido chamado *Design Council* apresentou um conceito denominado “Duplo Diamante”, que trata do processo de *design* e representa visualmente suas quatro etapas: descoberta, definição, desenvolvimento e entrega, organizadas em dois momentos de divergência e convergência para a solução de problemas de forma criativa e centrada no usuário. Abaixo, seguem duas representações visuais do “Duplo Diamante”, uma adaptada, feita pela pesquisadora Alves (2018) , e outra retirada do site do *Design Council*.

Imagem 16: “Duplo Diamante” [adaptado de *Design Consul*]



Fonte: ALVES, 2018, p. 35, adaptado de *Design Consul*

Imagem 17: “Duplo Diamante” segundo *Design Consul*



Fonte: *Design Consul*, 2025, n.p

Feita a breve contextualização sobre o *design thinking*, passa-se ao *Legal Design* (*design* jurídico). Se refere a uma metodologia baseada no *design thinking* aplicada ao Direito, apresentada por Margareth Hagan e por ela definida como “a aplicação do *design* centrado no ser humano ao mundo do direito, para tornar os sistemas e serviços jurídicos mais centrados no ser humano, utilizáveis e satisfatórios.” (HAGAN, 2017, n.p).

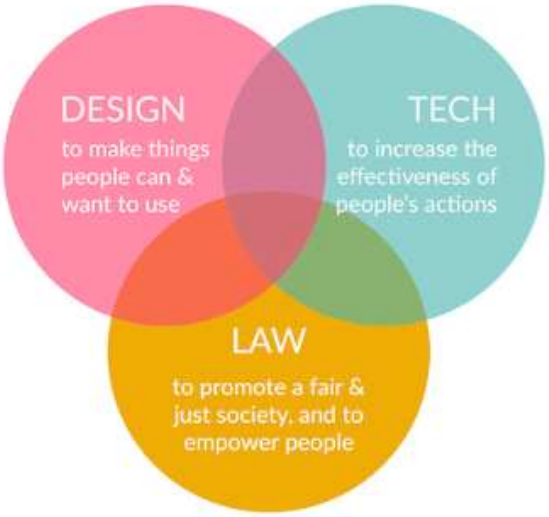
> *Legal Design*: Aplicação dos conceitos de *design* no mundo do Direito: identificar problemas e elaborar soluções centradas no ser humano (TJMG, 2023a, p. 14).
>
> [...] o *Legal Design* pode ser sintetizado como uma ciência, a qual possui metodologia própria, e que tem o objetivo de resolver problemas jurídicos(JUSBRASIL, [2021?], p.7).

O *design* jurídico é uma forma diferente de pensar e apresentar o Direito. A proposta é utilizar o design para torná-lo mais aplicável no cotidiano. Para isso, essa metodologia se baseia em três elementos principais: processos, formas de pensar e ferramentas práticas. Além disso, adota a cultura do *design thinking*, da escuta ativa dos usuários e do foco nas necessidades reais das pessoas. Trata-se de uma abordagem cujo principal objetivo é, de fato, auxiliar o cidadão a compreender o

Direito e aplicá-lo em sua realidade.

Esse método traz consigo a ideia de melhoria e desenvolvimento contínuo, assim como considera a tecnologia uma aliada (HAGAN, 2017, n.p). Ainda, se baseia em três pilares principais: (i) o *design*, que busca estimular as pessoas a utilizarem o conteúdo disponibilizado; (ii) a lei/norma, que tem como objetivo empoderar os cidadãos por meio do acesso ao conhecimento de seus direitos; e (iii) a tecnologia, que atua no fortalecimento e ampliação do impacto das ações humanas.

Imagem 18: Pilares do *Legal Design segundo Stanford Legal Design Lab*



Fonte: Stanford Legal Design Lab, s.d[50]

Essa abordagem demonstra que o *design* no Direito vai além da dimensão estética, como o uso de cores, fontes ou elementos visuais. Ele contribui de forma significativa para tornar os conteúdos jurídicos mais intuitivos, compreensíveis, funcionais, envolventes e acessíveis. Trata-se da integração entre criatividade e praticidade, com o objetivo de aprimorar a comunicação e facilitar o entendimento das informações jurídicas por todos os públicos. Nesse ponto, o *design* é visto como "uma abordagem para a resolução de problemas" (HAGAN, 2017, n.p).

Além de desenvolver ferramentas e interfaces que tornam o conteúdo mais acessível, o *design* jurídico também atua na interpretação e simplificação das normas, buscando torná-las mais intuitivas. Em outras palavras, não se trata apenas de repassar a informação, mas de trabalhá-la previamente, compreendendo seu significado para, então, comunicá-la ao receptor de forma clara e compreensível.

[50] Cf. https://www.legaltechdesign.com/

> O *design* jurídico pergunta como podemos aumentar a sabedoria, o empoderamento e a tomada de decisões estratégicas. Seu objetivo é melhorar a compreensão das pessoas sobre as regras e sistemas que se aplicam a elas — e dar a elas o poder de navegar no sistema jurídico da forma mais estratégica e inteligente (HAGAN, 2017, n.p).

Um campo de estudo presente dentro do *Legal Design* que vem sendo utilizado na ciência do direito é o *visual law*, que pode ser definido como:

> [...] uma técnica usada para facilitar a comunicação jurídica, de forma que qualquer pessoa consiga entendê-la. Para isso, são usados recursos visuais (figuras, gráficos, infográficos, vídeos etc.) combinados com o texto escrito em Linguagem Simples (MINAS GERAIS, 2024a, n.p).

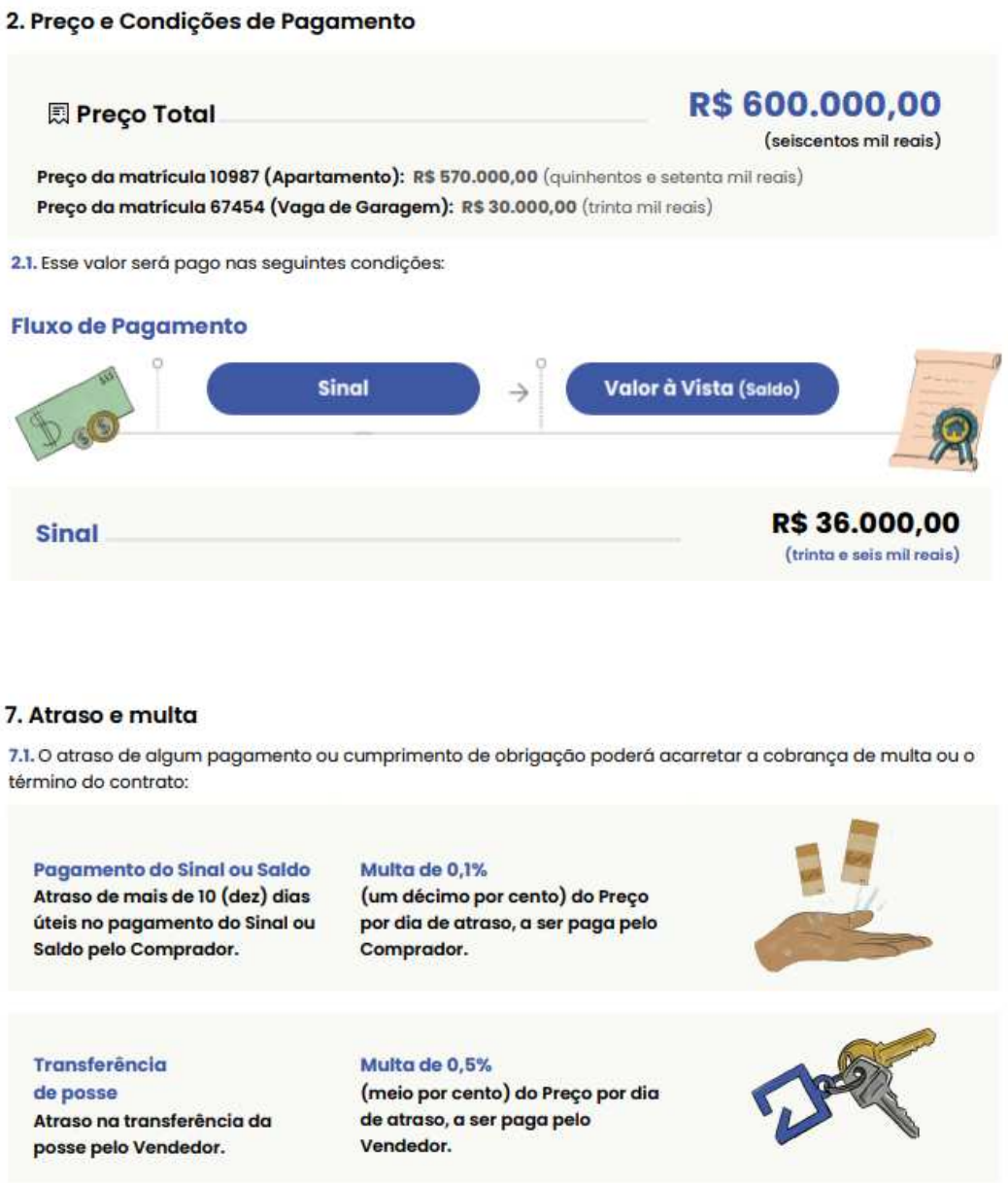
> Aplicação de técnicas que tornam um documento: amigável, fácil de ver, ler e entender [...] é aplicado por pessoas do meio jurídico, que utilizam os conceitos de *Design* para fornecer informações jurídicas de forma clara, agradável e eficaz. Ou seja, transcende o censo comum de que se trata apenas de estética. [...] O “Visual Law” é uma poderosa ferramenta de democratização do conhecimento legal, que permite que leigos compreendam conceitos jurídicos complexos, participem e tomem decisões informadas no campo jurídico. Elaborado a partir de conceitos do *Design*, é visualmente agradável e amigável. (TJMG, 2023a, p. 14-15).

> [...] é o nome dado à última etapa dos projetos de *Legal Design*, e diz respeito à forma de comunicar algum conteúdo jurídico. Seu objetivo é tornar a transmissão deste conteúdo mais eficiente, o que acontece por meio de alguns recursos como: Infográficos; Vídeos; *Storyboards*; Ilustrações; Linhas do tempo, dentre outros. Desse modo, o propósito do *Visual Law* é de grande importância para tornar o Direito mais compreensível e acessível às pessoas, e por isso é um grande passo em direção ao acesso pleno à Justiça (JUSBRASIL, [2021?], p.6).

Em suma, refere-se a uma técnica que ajuda a deixar o conteúdo jurídico mais fácil de entender. Para isso, usa imagens, vídeos, gráficos, ilustrações e outros recursos visuais junto com textos escritos em linguagem simples. A ideia é facilitar a comunicação do Direito com qualquer pessoa, mesmo aquelas que não são da área jurídica. Segue modelo de cláusulas de um contrato de promessa de compra e venda feito pelo Quinto Andar[51] que faz uso dessa técnica:

[51] Para acesso a íntegra do modelo do contrato disponibilizado pelo quinto andar, acesse https://conteudos.quintoandar.com.br/wp-content/uploads/2024/09/modelo-de-contrato-de-compra-e-venda-de-imovel-a-vista.pdf.

Imagem 19: *Visual Law* aplicada ao contrato de promessa de compra e venda do Quinto Andar



Fonte: QUINTO ANDAR, 2024, p. 5-6

Mais do que deixar os documentos “bonitos”, o *visual law* possui o objetivo de tornar as informações mais claras e acessíveis. Ele é usado por profissionais do Direito que aplicam conceitos de *design* para melhorar a forma como apresentam as normas, decisões e orientações. Com isso, mais pessoas conseguem entender seus direitos e efetivamente aplicá-los ou reclamá-los. Abaixo, segue quadro comparativo entre os conceitos:

Imagem 20: Diferença entre *Legal Design* e *Visual Law*



Fonte: TURIVIUS, [202?], p. 9

Apresentado o primeiro elemento que contribui diretamente para o propósito central da administração pública e da elaboração normativa - a simplificação da linguagem jurídica - passa-se, a seguir, à análise do segundo elemento: o uso das tecnologias, considerando seus benefícios, incentivos e riscos.

5.2 Sobre a tecnologia

5.2.1 Tecnologia na esfera normativa: Legimática

O uso das tecnologias tem se mostrado como grande aliado na elaboração e disseminação de boas normas e regulamentos, contribuindo, assim, para a governança legislativo-regulatória.

O termo legimática, cunhado pelos juristas italianos Mercatali e Biagioli (1993), já buscava demonstrar que a informática[52], mais que auxiliar no acesso ao texto normativo, poderia também ser capaz de contribuir com o procedimento de redação dos textos normativos e auxílio na tomada de decisão[53] (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 18).

Sob essa ótica, o uso da informática - tecnologia - passa a ser visto como ferramenta de suporte à tomada de decisão, ao passo em que disponibiliza informações que permitem compreender os textos normativos, ao mesmo tempo em que auxilia na reconstrução de prováveis contextos onde o ato normativo seria inserido (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 19).

> Seu objetivo reside em atribuir à produção normativa um fundamento racional, evitando a preponderância de elementos subjetivos ou empíricos, e igualmente conferir maior transparência ao processo legislativo, o que culmina na confecção de textos mais coerentes, claros, comprometidos com fins amplamente justificados e eficazes. Tudo isso converge para a obtenção de legitimidade, o que evidencia sua importância (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 19).

Como exemplos de aplicação têm-se os *softwares* criados para reproduzir esquemas de raciocínio humano e auxiliar na elaboração normativa. Eles atuam a partir da base de dados que o operador alimenta, contendo elementos da realidade sobre a qual se pretende regular. Com isso, ele é capaz de processar os dados, analisar as informações recebidas em um contexto, deduzir soluções lógicas e apresentá-las ao operador (CANOTILHO, 1991, p. 8).

No plano da legística formal, os *softwares* atuam no apoio à decisões e nos sistemas de documentação. A título de exemplo tem-se (i) *softwares* de regras gramaticais recomendando determinado quadro de expressões e palavras na busca

---

[52] Termo criado pelo cientista da computação Karl Steinbuch (1957) que significa processamento da informação, que surgiu a partir da derivação das palavras informação + automática. Ou seja, se refere a uma ciência que estuda o processamento automático da informação por meio de uma máquina (computador). (STEINBUCH, 1957), que se encontra diretamente relacionada à ideia de tecnologia.

[53] Sobre o auxílio na tomada de decisão, embora o tópico enfoque o papel da legitimática no contexto da elaboração normativa, é importante destacar que o Poder Judiciário também tem registrado avanços significativos no uso de tecnologias para otimizar rotinas e aprimorar a tomada de decisões. Um exemplo notável é o portal desenvolvido pela Corregedoria Geral de Justiça do Mato Grosso do Sul, que oferece um guia procedimental aos servidores, denominado GPS. Esse sistema disponibiliza manuais, *checklists* e orientações sobre processos, casos e rotinas do tribunal, com o objetivo de padronizar condutas e fornecer suporte decisório. Para mais informações, Cf. https://sti.tjms.jus.br/confluence/display/GPS. Além disso, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) tem implementado ferramentas inovadoras que utilizam tecnologias avançadas. Entre elas, destaca-se o DORA, sistema que auxilia na transcrição de áudios e reuniões, agilizando processos e reduzindo a carga de trabalho dos servidores. Outra ferramenta relevante é o SAVIA, que oferece suporte na elaboração e interpretação de textos, contribuindo para maior eficiência e precisão nas atividades judiciais. Para conhecer mais sobre essas iniciativas, cf. https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/acoes-e-programas/linguagem-simples.htm

por um texto mais compreensível (plano linguístico), (ii) regras de estilo previamente fixadas (divisões, numerações, entre outros), (iii) compilação entre textos normativos que falam sobre assuntos afins para garantir a coerência no ordenamento e mesmo consolidar diplomas legais[54] (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 19-20).

> [...] o uso da Legimática promete dar o seu grande salto para além da gestão dinâmica de documentação normativa, ao disponibilizar ferramentas que reconstruam não só a rede de impactos que um dado conteúdo normativo provoca no contexto social e da Administração Pública, mas também o fluxo de informação adequada à justificação da decisão de legislar, além de potencializar o aumento da coerência do sistema jurídico por meio de uma reconstrução da cadeia de fontes normativas sobre um determinado tema (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 23).

Ainda, no contexto de existência de leis avulsas, do grande volume, da ausência de consideração aos atos de regulamentação da Administração Pública e da falta de articulação entre várias normas em diversos ramos do direito que tratam sobre o mesmo assunto, “a legimática pode atuar no combate a esse caos” (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 20). Ao permitir uma reconstrução do ordenamento em vigor, é possível identificar as normativas já existentes sobre determinado assunto e, assim, verificar a real necessidade de um novo texto normativo[55] (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 20).

A seguir, apresenta-se uma representação visual da complexidade do sistema normativo brasileiro, evidenciando que o ato de legislar pode se materializar de diversas formas. Tal cenário reforça a importância do uso de tecnologias no mapeamento de normas correlatas, antes mesmo da elaboração de uma nova norma ou de uma política pública, conforme mencionado acima.

---

[54] Sobre esse ponto, como exemplo tem-se o Normas.leg - um portal de iniciativa do Congresso Nacional, que traz o compilado de diversas normas, mostra as alterações que foram feitas ao longo do tempo, assim como o texto em vigor. Cf. https://normas.leg.br - e a Plataforma Sinapses, de iniciativa do CNJ, que armazena, faz treino supervisionado, controle e versões, distribuição e auditoria dos modelos de IA dos órgãos do poder judiciário. Cf. https://www.cnj.jus.br/sistemas/plataforma-sinapses/ .

[55] Sobre esse ponto, a tese doutoral de João Alberto de Oliveira Lima (2008), intitulada *Modelo Genérico de Relacionamentos na Organização da Informação Legislativa e Jurídica,* “propõe um sistema de identificação de documentos que otimiza o diálogo entre as fontes do Direito, ao elaborar um modelo de informação jurídica que contempla a definição dos tipos de relacionamentos e das características de cada unidade de informação do domínio jurídico (legislação, jurisprudência e doutrina).” (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 21). Cf. em (LIMA, 2008)

Imagem 21: Sistema normativo complexo



Fonte: OBSERVALEI[56], s.d., p. 13

No cenário da avaliação de impacto legislativo/regulatório *ex-ante* (anterior), a legimática também ganha espaço, pois é capaz de fazer deduções lógicas e reunir dados e informações conferindo maior precisão às estimativas, deixando o processo de tomada de decisão mais transparente e o tornando mais confiável, otimizando assim a qualidade e o acesso à informação (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 20). Ainda, o uso da inteligência artificial (IA) é capaz de realizar simulações que viabilizam a possibilidade de ser prever possíveis resultados[57]:

> Um *software* de Legimática, com base na definição precisa dos objetivos e das condicionantes da decisão, é capaz de construir modelos que demonstrem quais das estratégias poderão culminar na consecução dos fins que justificam a confecção de uma nova lei, para então apreciar qual a capacidade de cada uma delas em atingi-los, levando em consideração os seus custos. Além disso, por meio de deduções lógicas, o sistema pode sugerir alternativas ao legislador, de forma que estará estabelecido um verdadeiro diálogo (CHEVALIER, 1992, p. 20).

No cenário de diálogo entre o Estado e a Sociedade, o uso dos sistemas de informação e da tecnologia tem permitido a efetivação da participação popular, na

[56] Observatório para a qualidade da Lei. UFMG, Cf. https://observalei.direito.ufmg.br/wp-content/uploads/2021/02/ENTENDENDO-A-LEGISTICA....pdf

[57] Note-se que esse cenário guarda relação com o gráfico de modelização causal, proposto por Delley, cujo aperfeiçoamento ocorre com o incremento da tecnologia. Vide *4.3 Sobre Legística: compreendendo os reais efeitos de uma legislação*

medida em que “os novos meios eletrônicos permitem consultas populares via *Internet*, a aprovação de obras públicas [...] e, até mesmo, a possibilidade de o cidadão comum opinar sobre a forma e o conteúdo de uma lei antes mesmo de sua aprovação” (SOARES; BARROS; FARAJ, 2008, p. 21).

Diante do exposto, ressalta-se que a busca pela eficiência das normas e das políticas públicas se relaciona com a teoria do utilitarismo de Jeremy Bentham (1843), que defende que o direito deve ser usado como um instrumento para promover o bem-estar do maior número de pessoas. Neste ponto, a verificação da utilidade e da eficiência das normas, assim como das políticas públicas, pode contar com o uso da tecnologia para alcançar melhores resultados.

Como as tecnologias estão em constante evolução, o presente tópico pretende apenas demonstrar como seu papel na aplicação de uma governança legislativo-regulatória - que passa pela elaboração de boas normas e regulamentações - tem sido relevante, especialmente no contexto social atual, em que o digital e a tecnologia ganham cada vez mais espaço.

5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT’s[58]

O impacto causado pelas tecnologias de informação e comunicação (ICT’s), que se modernizam de forma rápida e contínua ao longo do tempo (SNELLEN; VAN DE DONK, 1988, p. 4), é expressivo.

Apresenta-se a seguir as formas como as tecnologias se apresentam nas etapas do desenvolvimento das políticas públicas, aqui tratadas de modo mais genérico como pré implementação, implementação e pós implementação[59].

Pré Implementação: Nesta etapa, as tecnologias têm contribuído para a construção de um novo método de formulação de políticas, substituindo os métodos tradicionais por abordagens mais inclusivas. Entre essas abordagens, destacam-se a formulação de políticas interativas, proativas e a coprodução de políticas (SNELLEN, 2002, p. 187).

A formulação interativa de políticas envolve a participação dos cidadãos afetados desde o estágio inicial da elaboração de uma política. O objetivo é

---

[58] O presente tópico aborda mais aspectos do marco teórico eleito para nortear a pesquisa.

[59] Para acesso ao ciclo das políticas de modo mais aprofundado, já apresentado neste estudo, cf.*4.2 Sobre Políticas Públicas*

estabelecer um diálogo em que os envolvidos tenham voz ativa, contribuindo para a definição de prioridades, a elaboração de agendas e a indicação de políticas que demandam implementação imediata. Nesse contexto, as ICT's são utilizadas por meio de pesquisas de opinião, *sites* interativos, referendos, *e-mails*, entre outras ferramentas (SNELLEN, 2002, p. 187).

Já a formulação proativa de políticas, depende da mobilização das próprias autoridades públicas, que utilizam informações disponíveis em bancos de dados governamentais sobre os cidadãos. Nesse caso, as ICT's são empregadas para integrar bancos de dados, realizar monitoramento eletrônico e criar "perfis" de categorias de cidadãos, além de utilizar Sistemas de Informação Geográfica (GIS) para identificar necessidades específicas (SNELLEN, 2002, p. 187).

Como exemplo da utilização de ICT's no estágio de pré implementação de uma política - onde a avaliação de impacto[60] *ex ante* é realizada*,* dá-se destaque à plataforma *PolicySpace*[61]*.* Desenvolvida pelo geocientista Bernardo Furtado (2018, 2022[62]) no âmbito do IPEA, essa plataforma permite a aplicação do conceito de modelagem ao gestor da coisa pública ao ofertar elementos (dados/informações) que permitem a análise das variadas alternativas para a implementação de políticas públicas - análise de cenários (mesmo os alternativos)[63]. Vale dizer que a versão 2 da plataforma já foi disponibilizada[64], e trata de indicadores que remetem ao mercado imobiliário.

> A ideia central da plataforma *PolicySpace* é **permitir a análise de alternativas – muitas alternativas – de implementação de políticas públicas *ex ante***. Ou seja, **antecipar**, conjunturalmente, **efeitos**, desdobramentos, resultados futuros de mudanças, no contexto presente. **Analisar interações** entre porções da sociedade e instituições, **no espaço e no tempo**. *PolicySpace* é um modelo baseado em agentes, incluindo famílias, cidadãos, residências, empresas, mercados, impostos, mobilidade, municípios, de forma a permitir investigações do tipo "e se". Trata-se de um laboratório in silico, de custo relativo extremamente baixo, porém flexível, customizável, que **antecipa trajetórias e, quantitativamente, mensura efeitos horizontais por entre setores, lugares e tempos** (FURTADO, 2018, n.p, grifo nosso).

---

60 Avaliação de Impacto Legislativo/Regulatório (AIL/AIR), termo utilizado dentro da metodologia da legística, já apresentado neste estudo.

61 O modelo computacional que armazena os códigos da plataforma (versão 1 e 2) podem ser acessados pelo site da CoMSES, uma comunidade de ciência aberta - um movimento que busca tornar o conhecimento científico acessível à sociedade. Cf. https://www.comses.net/codebases/?query=policy_space2&ordering=-first_published_at

62 Em 2018 foi disponibilizada a primeira versão e em 2022 a segunda (que trata especificamente do mercado imobiliário).

63 O que dialoga com os conceitos de legística e da gestão do conhecimento, já apresentados.

64 Cf. https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11370/1/PolicySpace2_ingles.pdf e https://www.comses.net/codebases/?query=policy_space2&ordering=-first_published_at

Por fim, a coprodução de políticas públicas envolve sua preparação conjunta por autoridades e cidadãos afetados. Após a sugestão de determinada política por uma autoridade, a população é envolvida na decisão sobre sua implementação (oitiva dos afetados)[65]. Nesse cenário, as ICT's podem ser usadas para visualizar os possíveis resultados de determinadas escolhas, facilitando a tomada de decisão (SNELLEN, 2002, p. 187).

Um exemplo prático dessa abordagem ocorreu na cidade holandesa de Delft. Após vender sua participação em uma empresa local de energia, o Município permitiu que os habitantes deliberassem sobre o destino dos recursos obtidos. Para isso, foram formados grupos de discussão em nível municipal e de bairro, que desenvolveram propostas para a alocação do dinheiro. Vale dizer que o *site* da cidade desempenhou um papel crucial, viabilizando o processo de consulta e deliberação (SNELLEN, 2002, p. 188-189).

Implementação: Nesta fase, as tecnologias têm sido essenciais para apoiar os servidores públicos no desempenho de suas funções, especialmente diante da complexidade e do volume de demandas que precisam gerenciar. O teórico Snellen (2002) destaca o papel crucial dos burocratas de nível de rua[66], cujo comportamento influencia diretamente a efetiva implementação das políticas públicas. Estes agentes são responsáveis por garantir o devido processo legal, aplicar normas/regulamentos atualizados e lidar com casos concretos, orientando os usuários ou tomando decisões que os afetam diretamente (SNELLEN, 2002, p. 189).

Nesse contexto, as ICT's ganham destaque ao automatizar as etapas do processo para a tomada de decisões, desde o atendimento inicial ao cidadão até o estágio final de processamento do caso. Sistemas especialistas e de consultoria com suporte à decisão, têm aprimorado o gerenciamento e encaminhamento de casos individuais. A integração de bancos de dados, inclusive entre diferentes setores da administração pública, permite a identificação de perfis de usuários por meio de mineração de dados[67] e verificação inicial[68]. Isso resulta em um

---

[65] Conceito afeto à legística e ao *design thinking.*

[66] "São todos aqueles que, cotidianamente, interagem com os usuários dos serviços entregando serviços e políticas públicas" (LIPSKY, 2019, p. 11).

[67] Processo que analisa grandes volumes de dados a fim de identificar padrões, correlações e informações importantes para a tomada de decisões.

[68] Método que avalia os dados ou informações no momento em que são inseridas no sistema e antes de serem processados ou armazenados no banco de dados.

desempenho mais eficiente e orientado dos agentes públicos (SNELLEN, 2002, p. 189, 191).

Outra ferramenta relevante são os blocos de texto *(text blocks)*, que oferecem justificativas pré-fabricadas para decisões. Ao inserir as circunstâncias de um caso no sistema, o servidor recebe sugestões de justificativas e providências adequadas, podendo optar por segui-las ou não. Essa ferramenta reduz a discricionariedade do agente público, que, muitas vezes, por falta de conhecimento das normas, acaba por tomar decisões inadequadas. Por outro lado, em alguns casos, os sistemas de processamento assumem completamente a tomada de decisões, não dando margem para a discricionariedade, como ocorre em serviços de balcão único (*one-stop shops*) ou tele-serviços (SNELLEN, 2002, p. 191).

Pós Implementação: Nesta fase das políticas públicas, a tecnologia se insere por meio de ferramentas que auxiliam no tratamento de reclamações administrativas e recursos judiciais em razão de decisões tomadas por autoridades públicas e a prestação de contas do serviço público por meio de indicadores de desempenho[69] (KPI's) e *benchmarking*[70] (SNELLEN, 2002, p. 192).

No que diz respeito às reclamações e recursos[71], tem-se a utilização dos *text blocks*, já mencionados. Já sobre a prestação de contas e indicadores de desempenho, as ferramentas de ICT's de caráter informatizador[72], ou seja, aquelas que mais do que automatizar operações, geram informações a partir do tratamento dos dados disponíveis, possuem destaque. Como exemplo, tem-se os GIS.

---

69 *Key Performance Indicator*

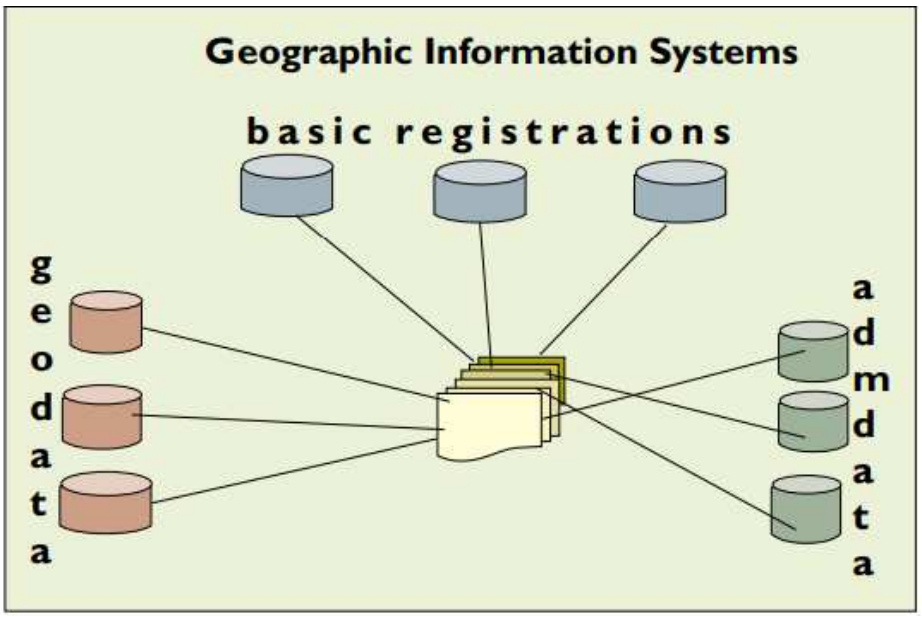
70 Método que compara práticas e desempenho entre empresas e organizações. Para tanto, podem ser utilizadas plataformas de dados setoriais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) Cf. https://www.ibge.gov.br/. Vale dizer que existem plataformas direcionadas para esse método, como a Benchmarking Brasil (https://benchmarkingbrasil.com.br/), que desenvolveu a BISA, "uma metodologia exclusiva para análise e definição de score, certificação e comparabilidade de cases de boas práticas alinhados aos critérios e exigências das práticas ambientais, sociais e de governança (ESG - *Environmental, Social and Governance*) de uma instituição. Cf. https://bisacertifica.com.br/ .

71 Sobre esse ponto, o teórico Snellen (2002) destaca o risco à igualdade de tratamento dos cidadãos perante a lei e o privilégio concedido aos cidadãos "persistentes". Isso ocorre porque, muitas vezes, as decisões de primeira instância não são avaliadas de forma detalhada, sendo justificadas com termos genéricos, como "considerando as circunstâncias do caso concreto". Dessa forma, apenas os cidadãos que insistem em seus pleitos têm seus casos revisados, com as motivações apresentadas pela administração pública de maneira mais robusta em um segundo momento (SNELLEN, 2002, p. 192).

72 Diz respeito a um conhecimento mais profundo do que a mera informação. A informatização faz parte de uma política que visa explorar a presença de novas informações e criar um conhecimento mais profundo, mais amplo e perspicaz dos negócios (ZUBOFF, 1994 apud MASCARENHAS; ZAMBALDI, 2009, p. 27).

Sobre os GIS, esses se apresentam como exemplo de controle, gestão e transparência. Integrados com determinadas bases de dados (geográficos, administrativos e de registro[73]), são capazes de gerar informações[74] que, ao serem manipuladas por meio de tecnologia, auxiliam na tomada de decisões que contribuem com a criação de políticas públicas estratégicas.

Imagem 22: GIS como ferramenta de informação para a democracia



Fonte: SNELLEN, 2001, p. 46

Em razão da complexidade existente na extração, estruturação e relacionamento entre os dados para a geração de informação e, posteriormente, conhecimento[75], o uso de tecnologias se faz necessário. Vale dizer que o conhecimento, se transformado em sabedoria[76] e utilizado de forma estratégica, é capaz de redefinir a tomada de decisões e o modo como os serviços públicos são prestados.

---

[73] Geográficos: Coleta de dados com base nos locais onde determinados grupos ou setores da população residem; Administrativos: Dados obtidos a partir de solicitações e reclamações feitas pelos cidadãos nas regiões onde buscam algum tipo de providência; De registro: Dados cadastrais básicos que ajudam na geração de estatísticas (dados estatísticos) (SNELLEN, 2001, p. 45).

[74] Tais como levantamentos sobre os níveis de saneamento básico, escolaridade e saúde de determinada região.

[75] Trata-se de parte dos elementos da pirâmide do conhecimento, tida como *Data-Information-Knowledge-Wisdom* (DIKW). Vide *4.4.1 Sobre DIKW [DIK2]* para mais informações.

[76] Elemento previsto no topo da hierarquia do conhecimento, como mencionado em *4.4.1 Sobre DIKW [DIK2]*.

Além disso, a integração de bases de dados distintas, como fazem os GIS, confere aos dados administrativos um caráter informatizador. Isso permite evidenciar o que realmente tem sido feito em benefício de determinado perfil de cidadãos. Dessa forma, a (in)efetividade das políticas públicas em relação aos problemas da sociedade pode ser medida e demonstrada de maneira objetiva, por meio da combinação de dados (SNELLEN, 2000 apud SNELLEN, 2002, p. 193).

Após a apresentação das etapas de desenvolvimento de políticas públicas - pré-implementação, implementação e pós-implementação - e da aplicação das tecnologias em cada uma delas, destaca-se a contribuição de Snellen (2003) ao relacionar os conceitos da gestão do conhecimento (KDCA)[77] com o processo de elaboração de políticas públicas, mostrando como esses elementos podem ser integrados ao uso de ICTs. Para facilitar a compreensão dessa relação, apresenta-se, a seguir, tabelas que demonstram como os requisitos da gestão do conhecimento e aplicação das tecnologias se aplicam a cada etapa do processo de elaboração de políticas públicas.

Tabela 7: Requisitos de Gestão do Conhecimento para o Desenvolvimento de Políticas [Pré Implementação]

Nº	**Descrição**	**Aplicação de ICT's**
1	Dados, informações e conhecimentos sobre situações problemáticas de segmentos ou categorias da população cuja ação pública é necessária.	- Mineração de dados em repositórios estatísticos; - Análise dos dados gerados por processo de informatização; - Criação de perfis de categorias populacionais; - Uso dos sistemas de informação geográfica[78] (GIS).
2	Compreensão das causas de uma situação problemática, com o desenvolvimento de teorias de políticas.	- Uso de Pacote Estatístico para as Ciências Sociais (SPSS)[79]; - Uso dos GIS.
3	Identificação das variáveis de intervenção - derivadas das teorias de políticas desenvolvidas - mais prováveis.	- Salas de decisão equipadas com ICT's, auxiliam no teste da aceitabilidade da escolha das intervenções.

[77] Vide tópico *4.4 Sobre os dados e o papel da gestão do conhecimento e que possui direta relação com o ciclo de políticas públicas.*

[78] *Geographic Information Systems.*

[79] *Statistical Package for the Social Sciences* - *software* de análise de dados que auxilia a coleta, análise e interpretação dos dados. A título de curiosidade, um estudante da UFMG desenvolveu o PSPP, um *software* similar e gratuito. Cf: http://portal.mec.gov.br/ultimas-noticias/212-educacao-superior-1690610854/14609-estudante-de-minas-desenvolve-programa-para-pesquisadores (MEC, 2009).

4	Avaliação da eficácia dos instrumentos de política, quais sejam, comunicativos, financeiros e legais.	- *Sites* (instrumentos comunicativos); - Planilhas eletrônicas (instrumentos financeiros); - *Textblocks*[80] (instrumentos legais).
5	Avaliações *ex-ante* e estimativa de efeitos prováveis.	- *feedbacks* de políticas aplicadas anteriormente facilitados por mineração de dados, planilhas eletrônicas e GIS.
6	Avaliações *ex-post* e determinação dos resultados.	- Indicadores de desempenho (KPI) com o uso de *dashboards*, BI, sistemas de gestão e ferramentas de análise de dados[81]. - *Benchmarking*.

Fonte: Autoria própria, 2025, com dados adaptados de SNELLEN, 2003, p. 72

Tabela 8: Requisitos de gestão do conhecimento para [pós][82]implementação de políticas

Nº	**Descrição**	**Aplicação de ICT's**
1	Informações sobre o fluxo de trabalho e suas diferentes etapas.	- Sistemas eletrônicos de gerenciamento de fluxo de trabalho[83].
2	Informações sobre os procedimentos prescritos em todas as normas bem como em documentos de política organizacional.	- Diversos *softwares* (como sistemas de consultoria, sistemas especialistas - suporte - e sistemas de processamento).
3	Informações internas sobre usuários.	- Arquivos eletrônicos e bancos de dados que buscam interações já havidas com os mesmos usuários[84].
4	Informações externas sobre usuários.	- Troca de dados digitais entre organizações governamentais por meio de um escritório de informações, como o

[80] Funcionalidade que ajuda a escrever blocos de texto. A integração de tecnologia com essa funcionalidade permite a otimização na elaboração de textos jurídicos por meio, a título de exemplo, do google apps script.

[81] Exemplos: Power BI, ERP, Google Analytics, Click Up, entre outros.

[82] A pós implementação é apresentada especialmente no item 10 da tabela.

[83] Como exemplo tem-se as ferramentas de gestão de projetos/processos, como Trello, Click Up e Asana.

[84] É passível de questionamentos sobre o compartilhamento e uso de dados sensíveis em virtude da LGPD. Pontos relevantes sobre essa discussão podem ser encontrados em GONÇALVES, 2019.

		RINIS[85], na Holanda.
5	Informações sobre as circunstâncias gerais em que uma política precisa ser bem-sucedida e um cliente precisa ser apoiado, como a situação de emprego, o nível de escolaridade ou o tipo de apoio organizacional disponível.	- Uso dos sistemas de informação geográfica[86] (GIS).
6	Informações sobre a situação legal dos clientes e seus direitos a licenças, apoio ou subsistência.	- Diversos *softwares* (como sistemas de consultoria, sistemas especialistas - suporte - e sistemas de processamento).
7	Informações gerenciais sobre a carga de trabalho e outras condições de trabalho dos funcionários da organização pública.	- Sistemas de gerenciamento de fluxo de trabalho, como os voltados para gestão de recursos humanos.
8	Informações gerenciais sobre a correção e o conteúdo médio das decisões dos funcionários.	- Bancos de dados relacionais que fazem a gestão dos resultados dos servidores[87].
9	Informações gerenciais sobre as consequências organizacionais – por exemplo, em termos de pessoal ou finanças – das decisões que estão sendo tomadas.	- Planilhas eletrônicas para *feedbacks*.
10	Informações gerenciais sobre as consequências das decisões.	- Compartilhamento de banco de dados; - Escritório de informações, como o RINIS; - Trabalho cooperativo auxiliado por computador (CSCW)[88].

Fonte: Autoria própria, 2025, com dados adaptados de SNELLEN, 2003, p. 72-73.

[85] RINIS – o Instituto para o Roteamento de Fluxos de Informação (Inter)Nacionais – foi originalmente criado para organizar e implementar um sistema eficaz para a troca de dados segura e padronizada no setor de seguridade social. O principal objetivo do RINIS é fornecer interfaces padronizadas de troca de dados entre órgãos públicos ou semi públicos participantes que concordam com um nível mínimo de qualidade de serviço e tempo de resposta. Um ponto de troca de dados, o RINIS não armazena nenhum dado ou informação sobre as partes participantes. Cada setor e cada autoridade pública permanece responsável pela administração de dados e informações, incluindo a determinação de qual plataforma técnica e sistemas de software eles desejam usar (OCDE, 2007, p. 146, tradução nossa). *RINIS – the Institute for the Routing of (Inter)national Information Streams – was originally set up to organise and implement an effective system for secure, standardised data exchange in the social security sector. The main objective of RINIS is to provide standardised data exchange interfaces between participating public or quasi-public bodies that agree on a minimum level of quality of service and response time. A data exchange point, RINIS does not store any data or information on the participating parties. Each sector and each public authority remains responsible for administering data and information, including determining which technical platform and software systems they want to use* (OCDE, 2007, p. 146).

[86] *Geographic Information Systems.*

[87] Aplicações de tecnologias em call centers possuem destaque.

[88] *Computer Supported Cooperative Work*, como o uso das plataformas Teams, Google docs, Adobe, Anydesk, entre outras.

A partir das tabelas acima, nota-se que as funções centrais da Administração Pública, responsáveis por desenvolver e implementar políticas, desde a aquisição, armazenamento, manipulação, difusão e comunicação das informações, têm sido transformadas pela aplicação das tecnologias (ICT's), o que, como consequência, tem afetado diretamente a relação entre o Estado e a sociedade, o governo e seus cidadãos (SNELLEN; VAN DE DONK, 1988, p. 5).

A influência das tecnologias passa a ser positiva, especialmente no contexto de crise da democracia[89], em que a distorção ou a deturpação das preferências do eleitorado por meio de corpos representativos se tornam mais transparentes (SNELLEN, 2001, p. 45).

Além de as ICT's contribuírem como ferramentas para o exercício da democracia direta - por meio de teleconferências, pesquisas de opinião contínuas, entre outros -, essas tecnologias também são capazes de atuar diretamente na transparência das atividades exercidas pela Administração Pública. Dessa forma, elas promovem um controle mais eficiente sobre a produtividade e a gestão dos processos organizacionais (SNELLEN, 2001, p. 45).

O uso das demais ferramentas de ICT's tem se mostrado essencial para uma governança eficiente e transparente. Essas tecnologias não apenas facilitam a colaboração e a integração entre normas, equipes e órgãos distintos - cada qual com suas diretrizes -, mas também superam barreiras geográficas, permitindo que a administração pública funcione de maneira mais ágil e coordenada. Dentre as ferramentas que se destacam nesse contexto, e que já foram mencionadas nas tabelas acima, estão:

- Plataformas de gestão de projetos: organizam tarefas, prazos, custos e responsabilidades, garantindo que os projetos avancem de forma estruturada e transparente;
- Sistemas de gestão de processos: monitoram e otimizam fluxos de trabalho, assegurando o cumprimento de prazos e a eficiência operacional;
- Ferramentas de análise de dados: integram e cruzam dados, transformando-os em informações estratégicas para a tomada de decisões;

[89] Sobre esse tema, Dahl (2001) trabalha a ideia de poliarquia enquanto Schumpeter (1984) critica a democracia como um governo dos políticos, e não do povo. Cf. (FERNANDES; OLIVEIRA, 2003) (DAHL, 1997, 2001) (SCHUMPETER, 1984) (ALMEIDA, 2014) .

- Planilhas eletrônicas: utilizadas para análises financeiras, orçamentárias e avaliações de desempenho;
- Sistemas de processamento e consultoria: oferecem suporte especializado aos servidores em decisões complexas; e
- Bancos de dados e sistemas de compartilhamento de informações: permitem a integração de dados entre diferentes organizações governamentais, evitando duplicidade de esforços e garantindo a consistência das informações.

Essas ferramentas, quando aplicadas, são capazes de aumentar a produtividade, assim como fortalecer a transparência e a governança pela Administração Pública. Ao contribuir em algum momento da esteira das atividades de um servidor/agente público, elas proporcionam maior segurança jurídica e clareza operacional, alinhando-se aos princípios da governança na era digital[90].

Snellen (2003) destaca, ainda, que a Administração Pública pode aprimorar a relação entre cidadãos e autoridades ao disponibilizar, para aqueles diretamente impactados pelos serviços, o mesmo sistema utilizado pelos tomadores de decisão. Dessa forma, os cidadãos teriam acesso às mesmas ferramentas que fornecem consultoria e suporte às autoridades. O teórico ressalta que essa medida beneficiaria especialmente os mais vulneráveis entre os afetados pelas decisões tomadas (SNELLEN, 2003, p. 74).

Além disso, Snellen enfatiza que os programas computacionais têm se tornado ferramentas fundamentais para embasar decisões administrativas. Por isso, é essencial que estes programas sejam compartilhados com os cidadãos afetados pelas decisões, garantindo, assim, transparência e equidade. Quando o uso das tecnologias se torna rotina, permitir o acesso a elas equilibra a relação entre quem decide e quem é impactado pelas decisões (SNELLEN, 2003, p. 74-75).

Pelo exposto, nota-se a importância das tecnologias no aprimoramento das funções da administração pública, destacando seu impacto na formulação de políticas estratégicas capazes de transformar a realidade social dos cidadãos afetados. Além disso, a necessidade de equilibrar as relações entre Estado e sociedade deve ser reforçada, para o que se defende o compartilhamento das

---

[90] Sobre esse assunto, confira a linha do tempo elaborada pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI, 2024b), que demonstra a evolução dos processos e da prestação de serviços públicos com o auxílio das ICT's em: https://www.gov.br/governodigital/pt-br/estrategia-de-governanca-digital/do-eletronico-ao-digital.

ferramentas utilizadas pelos servidores públicos para a execução de suas atividades. Esse acesso permitiria que os cidadãos, principais impactados pelas decisões governamentais, compreendam melhor os processos e critérios adotados na administração pública. Ao viabilizar esse compartilhamento, fortalece-se a transparência e a equidade nas relações institucionais, uma vez que os usuários dos serviços públicos terão maior clareza sobre os parâmetros que fundamentam as decisões que os afetam.

Vale dizer que o Brasil tem avançado na (conscientização sobre a) utilização de algumas ferramentas tecnológicas[91] e no acesso à informação[92]. A título de exemplo, tem-se a elaboração do guia "IA Generativa no Serviço Público: Definições, usos e boas práticas", cuja

> [...] ação faz parte do Plano Brasileiro de Inteligência Artificial e visa promover o uso consciente e ético da IA no setor público. Neste guia você encontrará uma visão geral da IAG, explicações claras sobre seus desafios e limitações, além de orientações práticas para o uso ético e eficaz dessas ferramentas no setor público brasileiro (BRASIL, 2025).

Contudo, ainda há desafios significativos para consolidar essa prática de disseminação da informação e decodificá-la aos usuários dos serviços públicos, o que evidencia a necessidade de superação das barreiras institucionais e estruturais, para garantir uma gestão pública mais acessível e democrática.

> O aumento da disponibilidade de dados públicos possui o condão de ampliar a confiabilidade das informações governamentais e fortalecer o controle social para o aprimoramento da Administração Pública em benefício da sociedade e da estruturação do próprio ente promotor.
> Para que isso aconteça, **não basta que as informações sejam disponibilizadas, mas sim, que sejam fornecidas de forma clara e facilmente compreensível por todos, para que o cidadão possa, efetivamente utilizar esses dados na interação com o Poder Público, contribuindo para o aperfeiçoamento dos serviços públicos e, consequentemente, o desenvolvimento nacional**.
> Obter os melhores resultados depende da coordenação inteligente, estruturada e sistemática entre diferentes atores, cada um com seu próprio papel e missão institucional. Isso é particularmente importante considerando

---

[91] Vide relatório da OCDE (2024d) que indica alguns dos casos de uso da IA no setor público no Brasil, como: Elis (Pernambuco), PIA (Paraná), HALbert Corpus (MPF), Victor (STF), Bem-te-vi (TST), Mônica, Sofia e Alice (TCU). (OCDE, 2024d, n.p) Cf: https://oecd.ai/en/dashboards/countries/Brazil

[92] Seguem algumas normativas que tratam do tema e seus respectivos avanços: Lei nº 12.527/2011 - Lei de Acesso à Informação (LAI), que regula o acesso à informação (BRASIL, 2011); Lei nº 13.460/2017 - Lei de Proteção e Defesa dos Usuários de Serviços Públicos (BRASIL, 2017b); Decreto nº 10.160/2019 - Institui a Política Nacional de Governo Aberto e o Comitê Interministerial de Governo Aberto (BRASIL, 2019); Lei nº 14.129/2021 - Lei de Liberdade Econômica, que dispõe sobre princípios, regras e instrumentos para o Governo Digital e para o aumento da eficiência pública (BRASIL, 2021b); Portaria Normativa nº 176/2024 (BRASIL, 2024d), que aprova enunciados referentes à aplicação da LAI; Guias, manuais e orientações relacionados à LAI, disponibilizados pela Controladoria Geral da União (CGU) e publicados nos anos de 2019, 2022, 2023, 2024 (CGU).

> a necessidade de evolução cultural nas organizações estatais e na sociedade em geral (IMAP, 2024, n.p., grifo nosso).

5.2.3 Sobre os riscos da tecnologia

Embora sejam amplamente reconhecidos os benefícios do uso da tecnologia para uma governança mais eficaz e a implementação de políticas públicas de qualidade, ressalta-se a necessidade de discussões sobre os limites da atuação tecnológica e os impactos da redução ou perda da discricionariedade pela Administração Pública.

O excesso de discricionariedade por parte dos agentes administrativos, como os burocratas de rua, pode resultar na extrapolação de suas funções, permitindo que atuem não apenas na regulação, como também na elaboração normativa sem o devido respaldo legal. Esse fenômeno ocorre, em grande parte, por lacunas no conhecimento, falta de compreensão sistêmica do processo e ausência de mecanismos de controle sobre o exercício dessa discricionariedade. Como consequência, decisões passam a ser tomadas de forma unilateral, comprometendo a segurança jurídica e a coerência regulatória.

Por outro lado, a ausência de discricionariedade também pode comprometer a efetividade da legislação, impedindo a adaptação necessária às particularidades dos casos concretos. Nesse limiar, a tecnologia[93] se apresenta como uma ferramenta disruptiva cuja implementação e uso exigem cautela. Se bem utilizada, é capaz de otimizar serviços, aumentar a transparência e garantir maior efetividade aos direitos dos cidadãos no âmbito da Administração Pública.

A OCDE (2024e) apresentou um estudo indicando os potenciais benefícios, riscos e políticas públicas sugeridas quando o assunto é IA[94]. Sobre os benefícios,

---

[93] Veja-se a recomendação de utilização da IA nos serviços públicos apresentada pelo Governo Federal em no documento ““IA Generativa No Serviço Público: Definições, usos e boas práticas”. Cf. https://www.gov.br/governodigital/pt-br/infraestrutura-nacional-de-dados/inteligencia-artificial-1/ia-generativa-no-servico-publico.pdf.

[94] Definida pela OCDE (2024e) como “um sistema baseado em máquina que, com objetivos explícitos ou implícitos, infere, a partir dos dados de entrada que recebe, como gerar saídas, tais como previsões, conteúdos, recomendações ou decisões, que podem influenciar ambientes físicos ou virtuais. Diferentes sistemas de IA variam quanto aos seus níveis de autonomia e capacidade de adaptação após serem implementados.” (OCDE, 2024e, n.p, tradução nossa). Veja-se o conteúdo original: *An AI system is a machine-based system that, for explicit or implicit objectives, infers, from the input it receives, how to generate outputs such as predictions, content, recommendations, or decisions that can influence physical or virtual environments. Different AI systems* vary *in their levels of autonomy and adaptiveness after deployment* (OCDE, 2024e, n.p).

tem-se o avanço da ciência, a criação de soluções mais eficientes na saúde e na educação, o aumento da produtividade econômica e o apoio ao desenvolvimento sustentável. Também é mencionado que seu uso pode melhorar a qualidade do trabalho, ampliar o acesso à informação e fortalecer a atuação cidadã e a governança pública, contribuindo para respostas mais rápidas e inteligentes às demandas sociais.

Já com relação aos riscos, têm-se as preocupações com o uso malicioso da tecnologia, como fraudes, manipulação de informações e ataques cibernéticos. Além disso, a falta de transparência nos sistemas, o desrespeito à privacidade, a possibilidade de agravamento das desigualdades e a concentração de poder em poucos atores representam ameaças reais. A rápida evolução da IA pode ainda ultrapassar a capacidade de regulação e controle por parte das instituições.

Por fim, em razão dos cenários apresentados acima, a OCDE ressalta a necessidade de adoção de medidas políticas estratégicas. Afirma pela necessidade de definição de regras claras de responsabilidade, de limitar usos considerados inaceitáveis, de exigir transparência nos sistemas e de garantir a avaliação contínua de riscos. Também apresenta a necessidade de promoção de formação profissional, incentivo a pesquisa em segurança e confiabilidade, e de envolver a sociedade nas decisões sobre o uso da IA, de modo a garantir uma aplicação ética, inclusiva e equilibrada dessa tecnologia. O compilado apresentado pela OCDE resta demonstrado na tabela abaixo:

Tabela 9: IA: Potenciais benefícios, riscos e políticas

Potenciais Benefícios Futuros da IA
1. Aceleração do progresso científico, como o desenvolvimento de novos tratamentos médicos; 2. Melhor crescimento econômico, com ganhos de produtividade e elevação dos padrões de vida; 3. Redução da desigualdade e da pobreza, por meio de ações sociais e melhorias na agricultura; 4. Melhores formas de enfrentar questões urgentes e complexas, como a mitigação das mudanças climáticas e o avanço dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS); 5. Aprimoramento da tomada de decisão, compreensão e previsão, com base em análises mais precisas de eventos atuais e projeções futuras; 6. Melhor produção e distribuição de informações, incluindo novas formas de acesso e compartilhamento de dados; 7. Aprimoramento dos serviços de saúde e educação, como intervenções médicas personalizadas e tutoria educacional; 8. Melhoria na qualidade do trabalho, com a automação de tarefas perigosas ou pouco satisfatórias;

9. Cidadãos, sociedade civil e parceiros sociais mais empoderados, por meio do fortalecimento da participação social; 10. Mais transparência institucional e melhor governança, com incentivo ao monitoramento e à avaliação.
Potenciais Riscos Futuros da IA
1. Facilitação de atividades cibernéticas maliciosas cada vez mais sofisticadas, inclusive em sistemas críticos; 2. Manipulação, desinformação, fraudes e os danos resultantes à democracia e à coesão social; 3. Corrida pelo desenvolvimento e implantação de sistemas de IA que gera riscos devido à falta de investimentos suficientes em segurança e confiabilidade; 4. Danos inesperados causados por métodos inadequados de alinhamento entre os objetivos dos sistemas de IA e os valores e preferências dos seres humanos; 5. Concentração de poder em um número restrito de empresas ou países; 6. Ocorrência de incidentes e desastres, de menor a maior gravidade, envolvendo IA em sistemas críticos; 7. Vigilância invasiva e violação da privacidade, comprometendo direitos e liberdades fundamentais; 8. Mecanismos e instituições de governança incapazes de acompanhar a rápida evolução da IA; 9. Falta de explicabilidade e interpretabilidade nos sistemas de IA, o que enfraquece a responsabilização; 10. Aumento da desigualdade ou da pobreza, dentro ou entre países, inclusive por meio de impactos sobre os empregos.
Ações Políticas Prioritárias
1. Estabelecer regras mais claras, inclusive sobre responsabilidade civil, para danos causados por IA, a fim de reduzir incertezas e incentivar sua adoção; 2. Considerar estratégias para restringir ou proibir determinados usos de IA considerados inaceitáveis ("linhas vermelhas"); 3. Exigir ou incentivar a divulgação de informações essenciais sobre certos tipos de sistemas de IA; 4. Garantir que procedimentos de gestão de riscos sejam seguidos ao longo de todo o ciclo de vida de sistemas de IA que apresentem alto risco; 5. Reduzir a dinâmica de competição acelerada no desenvolvimento e uso da IA, que pode prejudicar a concorrência justa e causar danos - inclusive por meio de cooperação internacional; 6. Investir em pesquisas sobre segurança e confiabilidade da IA, incluindo alinhamento com valores humanos, avaliação de capacidades, interpretabilidade, explicabilidade e transparência; 7. Promover oportunidades de educação, requalificação e capacitação para lidar com mudanças no mercado de trabalho e com a crescente demanda por habilidades em IA; 8. Fortalecer a participação dos diversos atores da sociedade para construir confiança e apoiar a democracia; 9. Mitigar a concentração excessiva de poder nas mãos de poucos atores no campo da IA; 10. Adotar ações específicas para promover benefícios futuros da IA de forma direcionada.

Fonte: Autoria própria adaptado de OCDE, 2024a, p. 6-7

Dito isso, faz-se uma breve reflexão sobre os limites do uso da tecnologia, sob a ótica das ciências da informação e da computação. Destacando seus benefícios, March e Simon (1957), citados por Ribeiro e Santos (2020, p. 76), apresentam a perspectiva da racionalidade limitada dos seres humanos, que

reconhece a limitação física e intelectual da capacidade humana para coletar, processar e interpretar todas as informações necessárias para a melhor tomada de decisão.

Diante dessa limitação, Simon (1987) sugere que “a qualidade da tomada de decisão e a solução de problemas podem ser armazenadas não apenas na mente das pessoas, como também em máquinas” (Simon, 1987 apud RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76). Com isso, sistemas de inteligência artificial (IA) passaram a ser desenvolvidos para simular funções cognitivas humanas, como aprendizado e resolução de problemas, e aplicá-las na prática (MAITY, 2019; MUTONGI, 2016; RAWSON et al., 2019 apud RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76).

À medida que a IA evoluiu, percebeu-se que sua aplicação não se restringiria à mera simulação da inteligência humana. Devido à sua capacidade de processamento e armazenamento superior, a IA passou a facilitar a análise de dados em uma escala superior do que a mente humana seria capaz (GONZALEZ, 2017; ALLEN, 2016; RAWSON et al., 2019 apud RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76). Nesse cenário, alguns passaram a enxergá-la como um sistema capaz de tomar decisões em nome do ser humano (GUPTA et al., 2018 apud RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76).

Entretanto, considerando a hierarquia do conhecimento (DIK2: dado → informação → conhecimento → inteligência →sabedoria), já discutida neste estudo[95], o nível de conhecimento necessário para uma boa tomada de decisão influencia o quanto a tecnologia pode de fato contribuir com o ser humano. Há diferentes entendimentos sobre até que ponto a IA pode atingir níveis mais altos de conhecimento[96].

Para Takeuchi e Nonaka (2008), o nível da inteligência pode ser alcançado pela IA, uma vez que ela é capaz de estabelecer relações entre conhecimento e ação - um elemento essencial para se atingir mencionado nível. Outros teóricos, porém, argumentam que, apesar do nome, a IA não representa inteligência no sentido estrito. Segundo essa visão, ela é distinta da inteligência humana, pois

---

[95] Vide *4.4.1 Sobre DIKW [DIK2]*

[96] Especialmente ao considerar os diferentes formatos de Inteligência Artificial, como IA Cognitiva, IA Generativa (Preditiva), IA Limitada (ANI - Inteligência Artificial Estreita), IA Geral (AGI - Inteligência Artificial Geral) e Superinteligência (ASI - Inteligência Artificial Superinteligente), entre outros. Como este estudo se propõe a apresentar o tema, sem aprofundá-lo, recomenda-se a consulta à literatura existente nas áreas de ciência da computação e disciplinas correlatas para uma compreensão mais detalhada.

funciona de maneira automática e mecânica, seguindo uma programação pré-definida. Trata-se de um projeto desenvolvido por agentes humanos, voltado para um objetivo específico, baseado em processos estruturados que resultam em respostas programadas (GONZALES, 2017 apud RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76).

> March e Simon (1957), sob a ótica da racionalidade limitada dos seres humanos, tratam sobre a impossibilidade de a decisão ser realizada com pleno conhecimento de todas as informações sobre a questão, pois a capacidade humana é restrita, física e intelectualmente, tanto para adquirir, quanto para processar todas as informações necessárias. Posteriormente, Simon (1979) aponta três limites da racionalidade: 1) limites cognitivos, que possuem uma capacidade limitada de coletar, processar e interpretar informações; 2) complexidade do problema; e 3) incerteza (SIMON, 1979). As habilidades que determinam, então, a qualidade da tomada de decisão e a solução de problemas podem ser armazenadas não apenas na mente das pessoas, como também em máquinas (SIMON, 1987). Com esse entendimento, Simon, por muitos anos, utilizou intensivamente computador como ferramenta, especialmente para simular o pensamento humano por meio de sistemas de inteligência artificial (IA) (BALESTRIN, 2002). As definições de IA mudaram ao longo do tempo, não havendo consenso (SIMON, 2019), mas comumente é entendida como sistemas de informação com o potencial de simular as funções cognitivas humanas, como aprendizado ou resolução de problemas, e colocá-las em prática (MAITY, 2019; MUTONGI, 2016; RAWSON et al., 2019). Contudo, não fica restrita à mera simulação ou imitação da inteligência humana, pois pode mostrar um número maior de tarefas (GONZALEZ, 2017), facilitando a análise de dados com uma ótica que supera a capacidade do homem, por meio de sua capacidade de processar dados e informações, abordando a questão da racionalidade limitada (ALLEN, 2016; RAWSON et al., 2019). Ou seja, sistemas baseados em IA trabalham com o conceito de que as máquinas são capazes de tomar melhores decisões em nome do humano (GUPTA et al., 2018). Gonzalez (2017) aponta, contudo, que apesar do termo “inteligência”, a IA, em princípio, é epistemológica e ontologicamente diferente da inteligência humana, pois é automática e mecânica em sua configuração, seguindo uma programação. Geralmente é um projeto feito por agentes humanos, orientado a algum objetivo, seguido por um conjunto de processos e um resultado. Por conseguinte, para o autor, a IA não é realmente uma “inteligência” de pleno direito, no sentido estrito. Contudo, Takeuchi e Nonaka (2008) citam sobre a importância da relação conhecimento-ação, que tem sido reconhecida na área da IA, e é base da inteligência, conforme visto. Assim, no âmbito da hierarquia DIKW, ao agente pode ser considerado tanto o homem, quanto a máquina. (RIBEIRO; SANTOS, 2020, p. 76).

Ackoff (1999), por sua vez, relaciona os limites do uso de sistemas computacionais ao tipo de resultado que se busca obter. Ele explica que, quando se trata de tarefas que exigem eficiência, é possível programar um computador para executá-las com precisão. No entanto, ao avaliar a eficácia de uma ação, que se relaciona, na hierarquia do conhecimento, ao nível da sabedoria e envolve valores, julgamento e interpretação humana, as máquinas não são capazes de realizar essa análise. Para Ackoff, as máquinas podem gerar informação, compreensão e

conhecimento, mas não sabedoria, pois esta última depende do fator humano, estando intrinsecamente ligada a aspectos como ideais e ética.

> Avaliações de eficiência são baseadas em uma lógica que, em princípio, pode ser programada em um computador e automatizada. [...] Esses princípios avaliativos são impessoais. Podemos falar da eficiência de um ato independentemente do ator. O mesmo não ocorre com eficácia. Um julgamento sobre o valor de um ato nunca é independente do juiz e raramente é o mesmo para dois juízes. [...] A partir disso, infiro que, embora sejamos capazes de desenvolver sistemas computadorizados que gerem informação, conhecimento e compreensão, nunca seremos capazes de gerar sabedoria por meio desses sistemas. É bem possível que a sabedoria — essencial para a busca de ideais ou fins valorizados — seja a característica que diferencia o homem das máquinas. (ACKOFF, 1999, p. 170-172, tradução nossa)

Diante do exposto, apesar dos desafios relacionados ao uso da tecnologia em níveis mais avançados na hierarquia do conhecimento, sua aplicação até o nível do conhecimento tem sido, em grande parte, aceita[97]. No entanto, quando valores e ideais humanos tornam-se essenciais para a avaliação de um caso concreto[98], a forma como a tecnologia atua, levanta reflexões importantes sobre seus limites e possibilidades.

Este estudo busca mostrar que a tecnologia pode ser uma aliada do ser humano, auxiliando na tomada de decisões mais assertivas. No entanto, trata-se de um tema complexo e sensível, que exige um debate contínuo[99] sobre seus desafios, limitações e políticas[100]. Por isso, esta pesquisa não pretende esgotar a discussão, mas sim trazer reflexões e resultados que possam contribuir para estudos e debates futuros.

---

[97]Faz-se a ressalva quanto à validade e confiabilidade das informações geradas por sistemas de inteligência artificial, especialmente as generativas, tema que tem sido amplamente discutido. Nesse contexto, a OCDE.AI desenvolveu um catálogo de ferramentas e métricas voltadas à avaliação do nível de confiança em sistemas de IA (OCDE, s.da). Disponível em: https://oecd.ai/en/catalogue/faq.

[98]Vide *Tabela 5: Comparativo entre as características dos elementos DIKW*, que demonstra que aspectos mais profundamente ligados à condição humana — como crenças, costumes e a compreensão dos valores e da ética — tornam-se cada vez mais relevantes a medida em que o nível da hierarquia do conhecimento vai subindo.

[99]Um exemplo desses debates é a discussão no Congresso Nacional sobre a criação de princípios, regras e diretrizes para regular o uso e o desenvolvimento da inteligência artificial no Brasil. Para apoiar esse processo, a Comissão de Juristas criada para contribuir com a elaboração de um substitutivo sobre o tema (CJSUBIA) apresentou um relatório em 2022. O documento ainda não foi apreciado e está disponível em: https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2504/mna/relatorios . Outro exemplo são as discussões sobre a ética na IA, cuja recomendação acerca desse assunto elaborada pela UNESCO pode ser acessada em https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000381137_por.

[100]Para consulta aos princípios para uma IA confiável assim como às recomendações da OCDE sobre o uso da IA, cf: https://oecd.ai/en/ai-principles e https://legalinstruments.oecd.org/en/instruments/OECD-LEGAL-0449.

Ao encontro com o pensamento de Van de Donk e Snellen (1998), enfatiza-se a necessidade de mais pesquisas para entender melhor os impactos das ICT's em diferentes contextos institucionais e culturais, considerando a constante transformação destes. Abaixo, segue reprodução das perguntas e reflexões feitas por Ribeiro e Santos (2020), que podem contribuir para o alcance de novos avanços sobre o assunto:

> A inteligência pode ser quantificada? E a sabedoria? Em termos de quantidade, há um afunilamento das camadas ou não? Há menos sabedoria do que inteligência? Há mais conhecimento do que inteligência? A proporção da quantificação das camadas é linear? E quanto ao valor, que vai aumentando até a sabedoria, como se dá essa ascensão? Além disso, pelo que foi apresentado, mais conhecimento, mais inteligência e mais sabedoria implicam melhores decisões. Como se avalia esse "mais", que impacta nas decisões? A participação efetiva dos agentes também precisa ser investigada. **Qual a diferença na atuação do homem em relação à máquina? Podemos pensar, de fato, em sabedoria artificial?** De que forma ela se construiria e impactaria o modelo? **Enfim, na prática, qual o real papel e contribuições da IA para a transformação de dados até a conquista da sabedoria?**Ademais, percebe-se que a questão dos valores e crenças, presente nas camadas do conhecimento, inteligência e sabedoria, também deve ser considerada no que tange à IA. Afinal, **há preocupação com o aspecto ético nas recomendações automáticas dos robôs de IA, que estão por toda parte?** Enfim, uma série de estudos podem ser construídos a partir deste, com vistas à realização de pesquisas que objetivem continuar contribuindo para a compreensão desses complexos construtos e suas relações. (RIBEIRO, SANTOS, 2020, p. 82-83, grifo nosso)

Apresentadas as reflexões acerca do uso responsável/responsivo da tecnologia e em consonância com o objetivo deste estudo - demonstrar como as tecnologias e a simplificação da linguagem podem ser aliadas ao setor imobiliário, especialmente no âmbito da incorporação imobiliária e das atividades registrais exercidas pelas serventias extrajudiciais -, passa-se à apresentação dos incentivos e mecanismos de fomento ao uso dessas tecnologias. Na sequência, no próximo núcleo, será abordada a forma como essas inovações se manifestam, na prática, no contexto da atividade registral imobiliária.

5.2.4 Políticas de Incentivo ao uso da tecnologia no Brasil

Apresentadas as considerações sobre os benefícios e os pontos de atenção no uso de tecnologias, passa-se à exposição de algumas políticas de incentivo relacionadas ao tema no contexto brasileiro. Entre as diretrizes mais recentes da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), publicadas em maio de 2024 e direcionadas a formuladores de políticas públicas, destacam-se

o estímulo a investimentos em pesquisa e desenvolvimento (P&D) e a criação de um ambiente de governança adequado para a inteligência artificial (IA) (OCDE, 2024b).

No que se refere à inteligência artificial, a OCDE recomenda que os governos realizem aportes públicos e, paralelamente, incentivem os investimentos privados em pesquisas e desenvolvimento, especialmente no âmbito da ciência aberta[101]. O objetivo é fomentar a inovação em torno de uma IA confiável, com potencial para gerar impactos sociais e políticos positivos. A recomendação enfatiza ainda a necessidade de considerar os desafios técnicos, bem como as implicações éticas, legais e sociais associadas ao desenvolvimento e uso de sistemas de IA. Como destaca a própria organização:

> Os governos devem considerar o investimento público de longo prazo e incentivar o investimento privado em pesquisa e desenvolvimento e ciência aberta, incluindo esforços interdisciplinares, para estimular a inovação em IA confiável que se concentre em questões técnicas desafiadoras e em implicações sociais, legais e éticas relacionadas à IA e questões políticas (OCDE, s.dc, tradução nossa[102]).

A respeito dos investimentos privados mencionados acima, ressalta-se a aplicação dos conceitos de governança pública sólida e governança corporativa, mencionados no início deste núcleo de abordagem[103].

No tocante à governança, a OCDE recomenda que os países revisem e, quando necessário, adaptem suas políticas públicas, estruturas regulatórias e mecanismos de avaliação relacionados aos sistemas de IA. A finalidade é garantir que o arcabouço institucional promova tanto a inovação quanto a concorrência responsável, fortalecendo o ecossistema de IA com foco na confiabilidade e no interesse público (OCDE, s.dd).

Um exemplo de acompanhamento e divulgação dessas políticas é o STIP Compass[104] - portal de iniciativa da OCDE que reúne dados quantitativos e qualitativos sobre ações nacionais em ciência, tecnologia e inovação (CT&I).

---

[101]Movimento que busca tornar o conhecimento científico acessível à sociedade. Como exemplo, tem-se a CoMSES, uma comunidade de ciência aberta voltada à disponibilização gratuita de modelos computacionais. Vale dizer que nesse site encontram-se os códigos para acesso às plataformas PolicySpace - versão 1 e 2 -, mencionada no tópico *5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT's.* Cf: https://www.comses.net/ .

[102]Original: "*Governments should consider long-term public investment, and encourage private investment, in research and development and open science, including interdisciplinary efforts, to spur innovation in trustworthy AI that focus on challenging technical issues and on AI-related social, legal and ethical implications and policy issues.*" (OCDE, s.dc)

[103] Vide item *4.1 Sobre Governança Pública.*

[104] Para mais informações, cf. https://stip.oecd.org/stip/pages/about.

Da consulta aos dados disponibilizados pelo portal, percebe-se que o Brasil tem estruturado um conjunto consistente de estratégias e planos nacionais voltados ao fortalecimento da CT&I. Entre algumas das estratégias estão a Estratégia Nacional de Inovação (2021–2024), a Política Nacional de Inovação (2020–2030), o Planejamento Estratégico de CT&I (2020–2030) e o Decreto 11.334/2023, que cria a secretaria de ciência e tecnologia para o desenvolvimento social no Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (2023–). Esses documentos estabelecem diretrizes, prioridades e metas para orientar políticas públicas na área CT&I.

Quanto aos investimentos, o Brasil apresenta iniciativas significativas, com diversas ações superando a marca de 500 milhões de euros por ano, como o Plano Inova Empresa (2013–), a Lei do Bem[105] (2005–), a Lei de Inovação[106] (2004–) e o Programa dos Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia (2008–). Ainda, as principais instituições responsáveis por essas políticas incluem o Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI), com mais de cem iniciativas sob sua coordenação, além da Finep, do CNPq, da CAPES e do BNDES. Esse conjunto de ações evidencia o esforço brasileiro em alinhar sua governança em CT&I às recomendações da OCDE e às boas práticas internacionais.

Segue, abaixo, panorama obtido sobre o Brasil por meio de representação visual, contendo a indicação das (i) estratégias, agendas e planos nacionais, (ii) principais iniciativas políticas, (iii) iniciativas políticas relatadas à OCDE recentemente pelo país, e (iv) principais organizações brasileiras responsáveis pelas iniciativas[107]:

[105]Lei n. 11.196/2005, que se refere a um instrumento de estímulo às atividades de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação (PD&I) nas empresas brasileiras.

[106]Lei 10.973/2004, que dispõe sobre incentivos à inovação e à pesquisa científica e tecnológica no ambiente produtivo.

[107]Para conteúdo completo e detalhado, cf. https://stip.oecd.org/stip/interactive-dashboards/countries/Brazil.

Imagem 23: Panorama Político sobre CT&I no Brasil

Estratégias, agendas e planos nacionais

ESTRATÉGIA NACIONAL DE INOVAÇÃO (2021-2024)

DEFINIÇÃO DE PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS PARA POLÍTICAS PÚBLICAS DE CTI (2021-)

PLANO PLURIANUAL DE GOVERNO 2020-2023 (2020-2023)

DEFINIÇÃO DAS PRIORIDADES DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (2020-2023)

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO FEDERAL (2020-2031)

POLÍTICA NACIONAL DE INOVAÇÃO (2020-2030)

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (2020-2030)

PLANO DE AÇÃO EM CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO PARA MINERAIS ESTRATÉGICOS (2018-2022)

DECRETO 11.334 - CRIA A SECRETARIA DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL NO MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (2023-)

PESQUISA E DESENVOLVIMENTO EM ALIMENTAÇÃO E SEGURANÇA NUTRICIONAL (2023-2026)

Principais iniciativas políticas (por orçamento)

PLANO PLURIANUAL DE GOVERNO 2020-2023 (2020-2023), Mais de 500 milhões de euros por ano

PARCERIA PARA O DESENVOLVIMENTO PRODUTIVO (2015-), Mais de 500 milhões de euros por ano

PLANO INOVA EMPRESA (2013-), Mais de 500M EUR por ano

LEI DO BEM - LEI N. 11.196/2005 (2005-), Mais de 500M EUR por ano

LEI DE INOVAÇÃO N.10973/2004 (2004-), Mais de 500 milhões de euros por ano

DIREITO DAS TIC (1991-2029), Mais de 500 milhões de euros por ano

PROGRAMA DOS INSTITUTOS NACIONAIS DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA (2008-), 100M-500M EUR por ano

ACORDO DE COMPROMISSO DE GESTÃO (2002-), 100M-500M EUR por ano

CONTRATO DE GESTÃO (1998-), 100M-500M EUR por ano

FUNDO NACIONAL PARA O DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO (1969-), 100M-500M EUR por ano

Iniciativas políticas relatadas recentemente

- Programa de Investigação em Biodiversidade (2004-), 1M-5M EUR por ano
- PROGRAMA DE INOVAÇÃO EM GRAFENO (2021-), 20M-50M EUR por ano
- SISTEMA DE LABORATÓRIOS DE FOTÔNICA BRASILEIROS (2021-)
- INICIATIVA BRASILEIRA DE FOTÔNICA (2021-), 50M-100M EUR por ano
- SISTEMA BRASILEIRO DE LABORATÓRIOS EM NANOTECNOLOGIAS (2012-), 5M-20M EUR por ano
- SIMULADOR NACIONAL DE POLÍTICAS SETORIAIS E EMISSÕES
- PROGRAMA NACIONAL DE HIDROGÊNIO (2022-)
- PROGRAMA INOVANIOBIUM (2022-), 1M-5M EUR por ano
- PLANO DE AÇÃO EM CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO PARA MINERAIS ESTRATÉGICOS (2018-2022), 1M-5M EUR por ano
- SISTEMA BRASILEIRO DE LABORATÓRIOS DE HIDROGÊNIO (2022-), 5M-20M EUR por ano

Principais organizações responsáveis

	Número de iniciativas
Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI;Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação)	106
Financiadora de Estudos e Projetos (Finep)	14
Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq;Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico)	25
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES;Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social)	4
Ministério da Saúde (MS;Ministério da Saúde)	5
Ministério da Economia (ME;Ministério da Economia)	11
Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES;Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior)	14
Inseed	1
Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA; Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada)	1
Ministério do Planejamento e Orçamento	1

Fonte: OCDE, 2025, n.p

Ainda no âmbito do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI) - principal instituição brasileira responsável por fomentar a CT&I -, destacam-se três portarias relevantes que contribuem para a consolidação de uma governança orientada à inovação e ao avanço tecnológico. São elas:

- Portaria MCTI nº 4.617, de 6 de abril de 2021, que institui a Estratégia Brasileira de Inteligência Artificial, estruturada em eixos temáticos voltados à promoção do desenvolvimento ético e responsável da IA (MCTI, 2021a);
- Portaria MCTI nº 5.156, de 30 de agosto de 2021, que estabelece o Programa "MCTI Futuro: Futuro do Trabalho, Trabalho do Futuro", voltado à capacitação e à adaptação da força de trabalho às transformações tecnológicas (MCTI, 2021b); e
- Portaria MCTI nº 6.543, de 16 de novembro de 2022, que aprova a Estratégia Brasileira para a Transformação Digital (E-Digital), válida para o ciclo 2022–2026, com foco na digitalização inclusiva e no fortalecimento da economia digital no país (MCTI, 2022).

Já no contexto da agenda 2030[108], proposta pela Organização das Nações Unidas (ONU), que orienta os países na implementação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), o uso de tecnologias emergentes tem se mostrado essencial para promover a inclusão social, impulsionar a inovação e reduzir desigualdades. A tecnologia, especialmente a inteligência artificial (IA), surge como ferramenta estratégica para acelerar o progresso em diversas áreas prioritárias da agenda global.

Durante a presidência brasileira no Grupo de Trabalho de Economia Digital do G20, em 2024, a pauta da IA ganhou visibilidade internacional. Reconheceram-se, nesse contexto, as assimetrias nas capacidades entre os países para desenvolver sistemas próprios de IA, bem como a necessidade de esforços coordenados, em escala global, para mitigar tais desigualdades tecnológicas e promover maior equidade no acesso e desenvolvimento dessas soluções (MCTI, 2024a, n.p.).

A Declaração Ministerial de Maceió[109], publicada nesse mesmo período, reforçou a importância da inclusão digital, da IA e da infraestrutura pública digital como catalisadores do desenvolvimento sustentável. Os destaques recaem sobre os

[108] Para mais informações, cf. https://portal.stf.jus.br/hotsites/agenda-2030/index.html.
[109] Cf. G20 Maceió Ministerial Declaration on Digital Inclusion for All

ODS 9 (Indústria, Inovação e Infraestrutura), 10 (Redução das Desigualdades) e 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes), reconhecendo que o uso responsável e acessível da tecnologia é fundamental para garantir avanços sociais e institucionais duradouros (MCTI, 2024a, n.p.).

Nesse cenário, destaca-se também o "Programa de Pesquisa em Inteligência Artificial para os ODS" *(*AI4SDGs[110]*)*, promovido pela Academia de Inteligência Artificial de Pequim. A iniciativa busca mapear e fomentar aplicações de IA voltadas à superação dos desafios contemplados nos ODS.

Já quanto ao contexto brasileiro, uma das mais recentes políticas públicas de fomento à IA é a Proposta de Plano Brasileiro de Inteligência Artificial 2024–2028, intitulada "IA para o Bem de Todos[111]", lançada pelo Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI) em julho de 2024. O plano propõe o desenvolvimento de uma IA centrada no ser humano, inclusiva e alinhada aos ODS, que fortaleça a soberania nacional, estimule a autonomia tecnológica e promova a competitividade econômica, com base em princípios como transparência, rastreabilidade e responsabilidade (MCTI, 2024b, p. 15).

A estrutura da proposta está organizada em cinco eixos estratégicos: (1) infraestrutura e desenvolvimento de IA; (2) difusão, formação e capacitação; (3) IA para a melhoria dos serviços públicos; (4) inovação empresarial; e (5) apoio ao processo regulatório e de governança. As ações são classificadas em iniciativas de impacto imediato e projetos estruturantes, com investimentos estimados em aproximadamente R$23 bilhões para o período de 2024 a 2028 (MCTI, 2024b, p. 17, 44–77).

Entre as iniciativas práticas, destacam-se projetos voltados à saúde pública, agricultura e pecuária, meio ambiente, indústria, educação, desenvolvimento social e gestão de serviços públicos. O plano adota uma abordagem multissetorial e multidisciplinar, integrando esforços do governo, da academia, do setor privado e da sociedade civil. Fundamentado em valores como ética, inclusão e responsabilidade, busca-se com essa política o uso estratégico da IA para enfrentar os principais desafios do país e contribuir para o desenvolvimento sustentável e a consolidação da democracia (MCTI, 2024b, p. 80).

---

[110] Cf. AI for Sustainable Development Goals (AI4SDGs) Think Tank

[111] Cf. https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/cct/legislacao/arquivos/IA_para_o_Bem_de_Todos.pdf

> Objetivo: Promover o desenvolvimento, a disponibilização e o uso da inteligência artificial no Brasil, orientada à solução dos grandes desafios nacionais, sociais, econômicos, ambientais e culturais, de forma a garantir a segurança e os direitos individuais e coletivos, a inclusão social, a defesa da democracia, a integridade da informação, a proteção do trabalho e dos trabalhadores, a soberania nacional e o desenvolvimento econômico sustentável da nação (MCTI, 2024b, p. 20).

Diante do exposto, constata-se que o Brasil tem estruturado um conjunto expressivo de políticas públicas voltadas à promoção da ciência, tecnologia e inovação, com especial atenção ao desenvolvimento e uso responsável da inteligência artificial. Alinhado às diretrizes internacionais e aos compromissos com o desenvolvimento sustentável, o país busca consolidar uma governança tecnológica inclusiva, ética e orientada à transformação digital.

Salienta-se ainda que, nesse cenário de incentivo ao uso de tecnologias, para aqueles voltados ao campo jurídico, destaca-se o crescimento das *legaltechs* e *lawtechs* como agentes de modernização e inovação do direito. Se referem a soluções tecnológicas aplicadas à área jurídica, que contribuem não apenas na automação de tarefas, como também na geração e aplicação do conhecimento jurídico.

O papel desses sistemas pode ser compreendido a partir da perspectiva teórica de Snellen - já abordado - que ajuda a compreender o papel dessas plataformas no aprimoramento dos processos normativos e regulatórios. A aplicação da tecnologia passa pela informatização, assim como compreende o auxílio na construção de uma lógica decisória voltada ao direito.

Como exemplos de *legal/law techs* tem-se a Geocracia[112], *legaltech* de geoinformação do Brasil, que demonstra como o uso de dados geográficos pode transformar a resolução de litígios e a análise regulatória, ao integrar Direito e Geografia no enfrentamento de desafios complexos envolvendo territórios, políticas públicas e regulação fundiária (GEOCRACIA, [20–], n.p). Já a JUSIA[113], *legaltech* do Jusbrasil, aplica inteligência artificial para apoiar profissionais do Direito com pesquisas jurídicas, geração de documentos e validação de referências confiáveis. A ferramenta funciona como apoio técnico ao advogado e contribui para a tomada de decisões mais qualificadas e estratégicas (JUSBRASIL, 2025).

[112] Legaltech de Geoinformação no Brasil que alia o direito à geografia para a resolução de desafios jurídicos envolvendo geoinformação. Cf. https://geocracia.com/.
[113] Cf. https://ia.jusbrasil.com.br/sobre

Destaca-se ainda a *LegalTechDesign*[114], vinculada à Universidade de Stanford, que representa um marco ao unir tecnologia, *design* e *visual law*. Essa iniciativa ganha destaque ao convergir usabilidade, linguagem visual e efetividade jurídica, orientando o acesso à informação legal por meio de recursos visuais (LEGALTECHDESIGN, 2025).

Soma-se a essas experiências a atuação da AB2L – Associação Brasileira de *Lawtechs* e *Legaltechs*[115], que reúne uma comunidade engajada em conectar o ecossistema jurídico à era digital. Com foco na inovação e na transformação do Direito, a AB2L promove o uso de tecnologias emergentes, estimula o empreendedorismo jurídico e fomenta uma cultura colaborativa voltada para um sistema de justiça mais eficiente, acessível e alinhado à realidade 4.0, que se refere a um cenário marcado por avanços tecnológicos acelerados, uso intensivo de dados e integração entre diferentes áreas do conhecimento por meio de soluções digitais e colaborativas (AB2L, 2025, n.p).

Encerrada esta análise geral, o próximo tópico se dedica à demonstração da convergência entre os conceitos apresentados até aqui. Os núcleos de abordagem seguintes se dedicam ao exame dos incentivos específicos voltados a setores estratégicos, com ênfase no setor imobiliário e nas serventias extrajudiciais imobiliárias (cartórios de registro de imóveis), bem como na atuação das “techs[116]” que vêm se destacando nesse contexto.

[114] Cf. https://www.legaltechdesign.com/
[115] Cf. https://ab2l.org.br/
[116] Iniciativas baseadas em tecnologia.

6 UNINDO PERSPECTIVAS EM PROL DA EFICÁCIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A atuação da Administração Pública envolve múltiplos conceitos e abordagens que, embora distintos, compartilham um mesmo objetivo: a eficácia na formulação e implementação de políticas públicas. Ao unir perspectivas como governança, regulação normativa, gestão do conhecimento, simplificação da linguagem e uso de tecnologias, constrói-se um caminho integrado para melhorar a entrega de serviços públicos e assegurar a efetivação de direitos. Este tópico busca evidenciar como esses elementos, quando trabalhados de forma articulada, contribuem para uma gestão pública mais eficaz, transparente e orientada às necessidades da sociedade.

Da análise aos tópicos abordados ao longo deste núcleo restou evidenciado que os elementos da governança, políticas públicas, elaboração normativa, gestão do conhecimento, simplificação da linguagem e uso de tecnologias são distintos, mas são capazes de alcançar sua eficácia quando integrados. O Direito, enquanto ciência social aplicada, funciona como ponto de convergência desses saberes e processos, pois é por meio de normas e políticas públicas que as transformações sociais se materializam.

A governança de qualidade depende diretamente da existência de políticas públicas eficientes, construídas com base em princípios sólidos como transparência, *accountability*, integridade e participação social. Esses princípios orientam não apenas a ação administrativa, mas também a elaboração das normas, de modo que uma boa política exige uma boa base normativa e vice-versa. A interação entre esses campos é essencial para transformar realidades e garantir direitos.

Além disso, os princípios da governança se refletem ao longo de todo o ciclo da política pública – da formulação à avaliação –, influenciando também o ciclo de elaboração normativa. Esses ciclos dialogam de forma natural: a formulação da política e da norma exigem um bom diagnóstico da realidade, a proposição de alternativas baseadas em dados e cenários confiáveis e a avaliação de impactos, seja *ex-ante* ou *ex-post*.

O diagnóstico do problema sobre o qual se pretende legislar/regulamentar, por sua vez, depende da gestão qualificada do conhecimento, o que leva à

hierarquia do conhecimento (DIK2). Não é possível elaborar políticas públicas ou normas de qualidade apenas com dados brutos. É necessário organizá-los, interpretá-los e transformá-los em informações, depois em conhecimento, inteligência e, por fim, sabedoria.

Cada patamar ascendente na hierarquia do conhecimento permite avançar nas etapas dos ciclos decisórios, viabilizando, por exemplo, a criação de cenários, a avaliação de riscos e a escolha das melhores soluções. Nesse ponto, o *design thinking*, com sua abordagem centrada nas pessoas, complementa os modelos de formulação normativa e de políticas públicas. Sua estrutura em duplo diamante — descoberta, definição, desenvolvimento e entrega — aproxima-se diretamente das fases dos ciclos de políticas e da legística.

Em ambas as estruturas, parte-se do problema e caminha-se para a solução, sempre valorizando o entendimento profundo da realidade, a escuta ativa e a cocriação com os sujeitos impactados pelas ações pretendidas.

A representação visual também aparece como recurso fundamental para facilitar a compreensão dos problemas e soluções, seja na legística, por meio do gráfico de modelização causal, ou no diagnóstico de políticas públicas. As imagens ajudam a traduzir realidades complexas de forma acessível, contribuindo para decisões mais fundamentadas e maior participação social.

Ainda, a apresentação visual das normas contribui para uma melhor compreensão dos desafios que ela, assim como as políticas públicas, pretendem enfrentar. Não se trata apenas de deixar com uma representação visual agradável: diz respeito à compreensão real do significado para que, então, ele seja transmitido. Há a preocupação em tornar a informação compreensível por meio de uma linguagem simples, de modo que possa ser convertida em conhecimento (internalização) e, de forma inversa, permitir que o conhecimento seja transformado em informação (externalização).

A tecnologia se apresenta como o eixo transversal de toda essa estrutura. Sem ela, não é possível evoluir dos dados para a informação/conhecimento, nem garantir que os ciclos ocorram com eficiência. A aplicação de tecnologias como sistemas de informação geográfica (GIS), mineração de dados, inteligência artificial (IA), *dashboards* e *softwares* de apoio normativo e sistemas de gestão tem contribuído de forma decisiva para a melhoria da elaboração, da implementação e da avaliação de normas e políticas públicas.

No ciclo das políticas públicas, por exemplo, a tecnologia desempenha papel relevante em todas as suas etapas (pré-implementação, implementação e pós-implementação), como demonstrado por Snellen: desde o levantamento de dados, passando pela execução com sistemas de gestão, até a avaliação com o uso de indicadores e análises preditivas. O mesmo ocorre no processo normativo, com o uso da Legimática na construção de textos mais claros, consistentes e embasados em evidências, contribuindo para a redução da subjetividade e da discricionariedade.

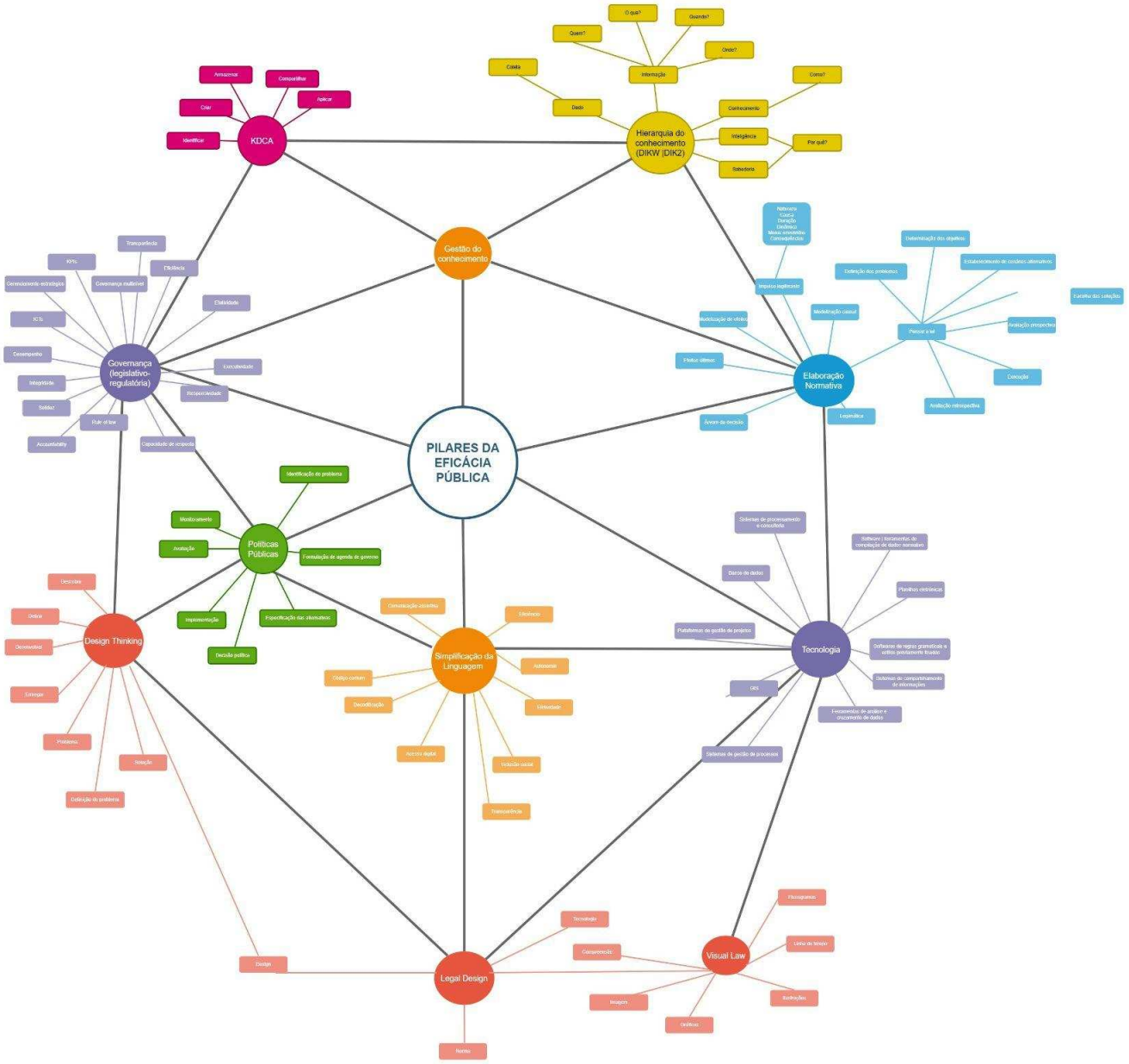
Outro ponto essencial é a linguagem simples, que atua como facilitadora em todos os ciclos. Durante a definição do problema, ela possibilita a escuta de quem vivencia a situação (oitiva dos afetados). Na formulação e execução, garante que os documentos técnicos sejam compreendidos por quem deve implementá-los. Na avaliação, permite o acesso do cidadão comum aos resultados das políticas e normas, fortalecendo o controle social e a participação democrática.

Todos esses elementos – governança, norma, política, linguagem, tecnologia e conhecimento – não competem entre si, mas se complementam. A eficácia da ação pública está justamente na integração entre esses campos, e o Direito, enquanto interface entre Estado e sociedade, deve assumir a função de articulador desses saberes. É nessa perspectiva que se evidencia a importância de um olhar mais transdisciplinar e menos segmentado.

Por fim, a integração entre agentes diversos - técnicos, jurídicos, sociais, políticos, econômicos -, cada qual com sua perspectiva, é o que fortalece a democracia e promove uma governança mais sólida. Esse é o espírito do *design thinking* e da governança moderna, que reconhecem que os melhores resultados surgem da colaboração entre diferentes visões de mundo, conhecimentos e vivências.

Abaixo, apresenta-se uma representação visual - seguindo a concepção do *visual law* - que evidencia os elementos e conceitos cuja integração se mostra essencial para a promoção da eficácia na atuação pública.

Imagem 24: Integração de Conceitos: fundamentos para uma Administração Pública eficaz[117]



Fonte: Autoria própria, 2025.[118]

[117] O uso da palavra eficácia na imagem baseia-se na concepção de Ackoff (1999), que a associa ao nível mais elevado da hierarquia do conhecimento: a sabedoria, entendida como a capacidade de escolher e aplicar corretamente os meios para alcançar os fins desejados. Ainda segundo o autor, a eficiência está relacionada à habilidade de produzir resultados com o menor uso possível de recursos. A distinção entre esses dois conceitos é fundamental: uma ação pode ser eficiente sem necessariamente ser eficaz. Já o termo efetividade é incorporado nesta pesquisa como uma dimensão complementar, referindo-se ao impacto concreto gerado na realidade (sem mensurar sua qualidade). Assim, a escolha pela ênfase na eficácia decorre de sua conexão direta com a sabedoria e a estratégia, elementos essenciais para a atuação pública orientada por resultados.

[118] O acesso à imagem em maior resolução pode ser feito por meio do link: https://drive.google.com/file/d/1wWD2TzninmHNkR0fswS32C08tdvqeilE/view?usp=sharing

A imagem acima busca representar, de forma visual, a integração entre os elementos discutidos neste núcleo temático. Os conceitos apresentados não são exaustivos, mas exemplificativos, reunindo as principais ideias exploradas até aqui. Cabe destacar, no entanto, que ao longo do estudo serão apresentados novos pontos de convergência entre diferentes elementos - com ênfase especial no papel da tecnologia, da linguagem simples e da linguagem de programação - todos aplicados ao contexto do setor imobiliário, com foco na atuação das serventias extrajudiciais de registro.

2

SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E INOVAÇÃO TECNOLÓGICA: CONEXÕES PARA O DESENVOLVIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO

Estas pesadas e onerosas exigências burocráticas privam as empresas brasileiras de usufruir de seu tempo produtivo. Ao invés de concentrar-se na expansão de seus negócios, os empresários dedicam um número extraordinário de horas ao cumprimento das exigências regulamentares [...] (BANCO MUNDIAL, 2021, p 4-5)

Este núcleo se aprofunda nos aspectos da boa governança e sua importância para a eficácia dos serviços públicos, com foco nas atividades registrais imobiliárias. Se pauta na análise da relação entre empreendedorismo e Estado, explorando o conceito da governança corporativa e o papel essencial de uma política pública eficaz na atração de investimentos e no impulso à economia nacional. Esse contexto será analisado sob a perspectiva do setor imobiliário brasileiro, que desempenha um papel fundamental no desenvolvimento econômico e social do país. O núcleo aborda, ainda, a atuação das serventias extrajudiciais, que, embora delegadas a particulares, exercem funções públicas essenciais no funcionamento do setor imobiliário.

7 GOVERNANÇA E SUA RELAÇÃO COM O AMBIENTE DE NEGÓCIOS DO BRASIL

A elaboração de uma política pública de qualidade depende da articulação entre o Estado e os agentes envolvidos no cenário a ser regulado. Para garantir uma governança eficaz, é essencial aplicar os elementos apresentados no núcleo anterior, como, por exemplo, a cocriação, a percepção dos impactos que determinada política gera sobre os indivíduos afetados e a implementação de tecnologias para auxílio no processo decisório.

Diante disso, com o objetivo de demonstrar os impactos significativos de uma política pública na sociedade, passa-se à análise de sua relação com o desempenho da economia brasileira e com o mercado imobiliário.

7.1 Impacto das políticas públicas no desempenho da economia brasileira[119]

A plena atuação do Estado na economia - planificação econômica - foi um traço marcante em várias economias desde o pós-guerra até meados da década de 80. Havia o argumento de que o desenvolvimento econômico apenas seria alcançado por meio de forte intervenção estatal na forma de políticas de proteção da indústria nacional, bem como incentivos fiscais e financeiros (BARRETO, MARINHO, DE SOUZA, 2018, p. 513).

Contudo, a possibilidade de ineficiência econômica trazida por políticas protecionistas, somada à dificuldade do agente público na tomada de decisões econômicas assertivas (como qual tipo de empresa receberia determinado incentivo), trazem reflexões acerca dos limites da atuação estatal (BARRETO, MARINHO, DE SOUZA, 2018, p. 513).

A abertura comercial, a imposição de barreiras ao comércio exterior, a redução ou inserção de tarifas de importação e os incentivos à industrialização, são alguns exemplos de como as decisões políticas podem impactar diretamente o desempenho econômico de um país. Nesse contexto, a atuação reguladora do

[119] O presente capítulo tem como objetivo introduzir o tema e apresentar a relação entre as políticas públicas e os impactos no desempenho econômico. Não se pretende esgotar a discussão, pois o tema exige uma literatura especializada em áreas como economia e relações internacionais. A abordagem proposta visa apenas oferecer uma visão geral do assunto, estabelecendo as conexões necessárias para dar continuidade às ideias apresentadas no núcleo de abordagem em que este capítulo se insere.

Estado na atividade empresarial, para além de se apresentar como mecanismo de controle, também deve ser vista como meio de promoção ao bom funcionamento e à expansão da economia brasileira. As políticas de neutralidade competitiva, que buscam equalizar a concorrência entre empresas privadas e particulares, e o princípio da proibição de manipulação de mercado, são alguns exemplos.

O relatório *Doing Business*[120] (2020), publicado pelo Banco Mundial, destaca de forma clara a conexão entre a regulação – que envolve decisões de governança e políticas públicas – e o ambiente de negócios de um país. De acordo com o documento, regulamentar significa, essencialmente, garantir liberdade para empreender. O relatório reconhece que determinadas normas são essenciais para a proteção do bem-estar social, destacando a importância de garantir condições dignas de trabalho, assegurar a segurança de obras públicas — como estradas e pontes — por meio de regras adequadas sobre compras governamentais, e promover um ambiente de confiança para os investidores, especialmente os minoritários (BANCO MUNDIAL, 2020, p.2).

Por outro lado, o relatório também chama atenção para os efeitos negativos da regulamentação excessiva. Em muitos países, os governos acabam impondo regras que dificultam o funcionamento das empresas, seja por desconhecimento ou por intenção deliberada. Esse tipo de intervenção, quando exagerada, reduz a liberdade do empreendedor e o afasta da economia formal. Muitos acabam buscando alternativas no mercado informal, migrando para outros países ou permanecendo fora do mercado de trabalho. O documento revela, ainda, que investidores estrangeiros tendem a evitar países que utilizam a regulação como ferramenta de controle do setor privado (BANCO MUNDIAL, 2020, p.2).

Nesse sentido, o Brasil, com o objetivo de planejar, a médio prazo, as políticas públicas do Governo Federal - que impactam diretamente diversos setores da sociedade, inclusive o econômico -, por meio do Ministério do Planejamento e Orçamento, desenvolve o Plano Plurianual (PPA), com vigência de quatro anos.

[120] O relatório foi descontinuado em razão de irregularidades e manipulações nos dados de determinados países ranqueados. https://www.worldbank.org/en/news/statement/2021/09/16/statement-on-release-of-investigation-into-data-irregularities-in-doing-business-2018-and-2020. Ainda assim, as percepções apresentadas pelo documento mantêm sua relevância, uma vez que evidenciam questões que, até então, permaneciam no campo das suposições.

Durante a realização deste estudo, está em vigor o PPA 2024-2027[121] (BRASIL, 2024b).

O PPA em vigor projeta a visão de futuro do Brasil até 2027, estabelecendo valores, diretrizes, eixos estratégicos e objetivos que orientam a ação governamental. Como inovação, apresenta os *Key National Indicators* (KNI) - indicadores-chave nacionais que permitem mensurar, de forma mais precisa, o progresso rumo às metas definidas. Em síntese, cada indicador está associado a uma meta, com valores projetados de forma realista, definidos a partir da análise de dados históricos.

Esse provisionamento orienta a expectativa de evolução de cada indicador ao longo do período do plano. Vale dizer que tal abordagem evidencia a aplicação prática de ferramentas tecnológicas mencionadas por Snellen[122], como os KPI, agora adaptados à realidade da gestão pública federal (BRASIL, 2024b, p. 1-4).

Destacam-se, no PPA 2024–2027, valores e diretrizes que convergem com o avanço tecnológico e com a busca por uma gestão mais eficiente dos recursos públicos, o que influencia na atração de investimentos para o país. Entre eles, incluem-se:

> Excelência na gestão: Promover a gestão pública inovadora e efetiva, fomentando a transformação digital.
> Responsabilidade fiscal e social: Assegurar que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficiente, fiscal e socialmente responsável.
> Participação social: Promover a transparência e a gestão participativa na elaboração e implementação do orçamento e das políticas públicas, com foco em seus beneficiários e em seus resultados
> Atuação colaborativa: Promover a cooperação internacional para o desenvolvimento sustentável; Potencializar a cooperação federativa (BRASIL, 2024b, p. 6).

Além disso, o PPA estabelece expressamente objetivos estratégicos voltados ao estímulo da melhoria do ambiente de negócios no país, bem como ao fomento do desenvolvimento tecnológico.

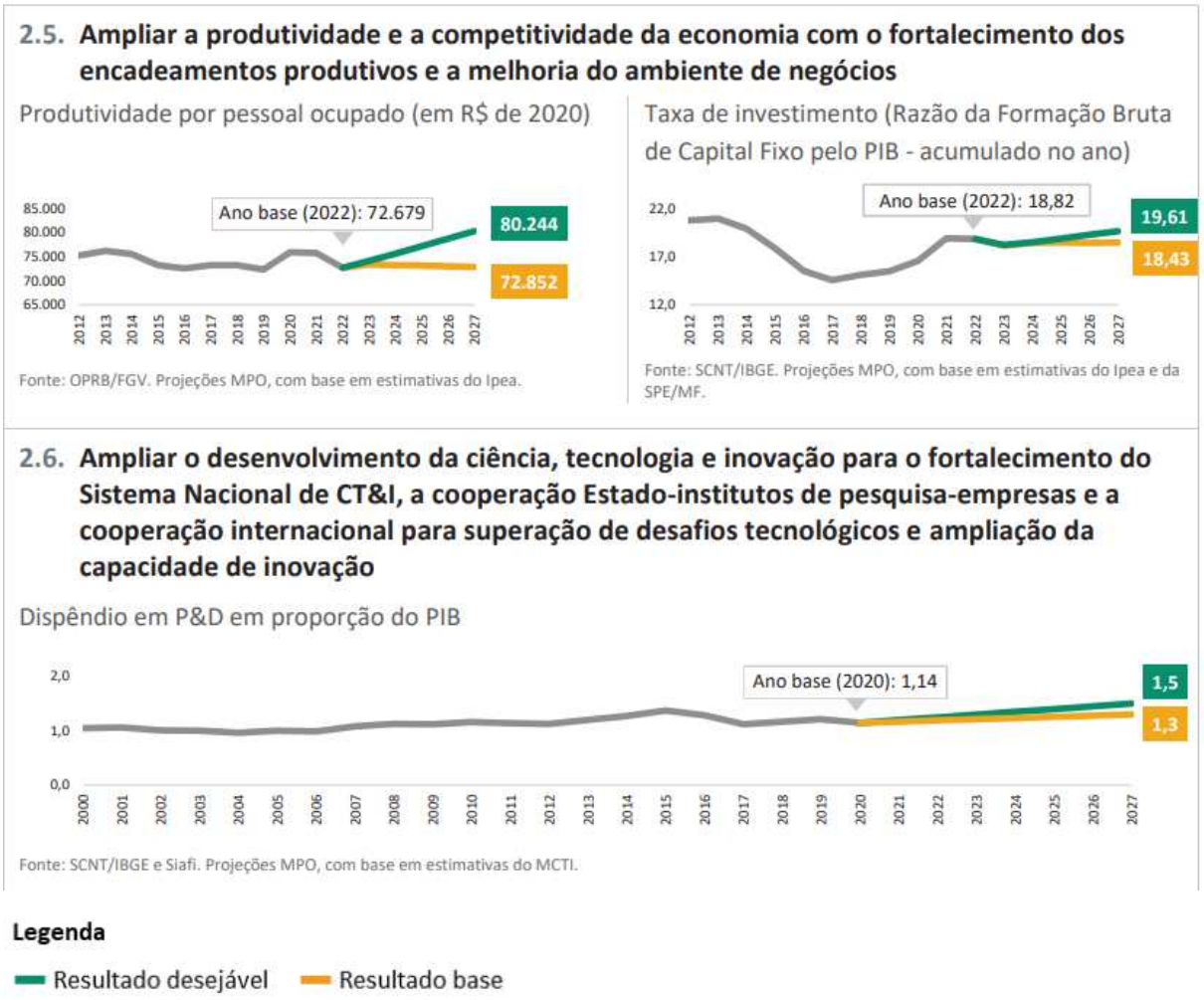
> Objetivos estratégicos do eixo 2 – desenvolvimento econômico e sustentabilidade socioambiental e climática: [...]
> 2.5. Ampliar a produtividade e a competitividade da economia com o fortalecimento dos encadeamentos produtivos e a melhoria do ambiente de negócios;
> 2.6. Ampliar o desenvolvimento da ciência, tecnologia e inovação para o fortalecimento do Sistema Nacional de CT&I, a cooperação Estado-institutos de pesquisa-empresas e a cooperação internacional para superação de

[121] Cf. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2024/lei/Anexo/L14802-Anexos.pdf
[122] Para mais informações, vide *5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT's.*

> desafios tecnológicos e ampliação da capacidade de inovação; (BRASIL, 2024b, p. 11).

Abaixo, tem-se os KNI desenvolvidos para controle do progresso visando o alcance de mencionados objetivos:

Imagem 25: KNI para melhoria do ambiente de negócios e fortalecimento de CT&I



Fonte: BRASIL, 2024b, p. 17.

A atual PPA propõe um cenário macroeconômico favorável ao país, projetando a variação anual do produto interno bruto (PIB) nos seguintes patamares: 2,3% em 2024, 2,8% em 2025, 2,4% em 2026 e 2,6% em 2027. O documento destaca que a melhoria do ambiente de negócios contribuirá para o desempenho dos setores industrial e de serviços, impulsionada por fatores como as reformas fiscal e tributária, a redução das taxas de juros reais, a desaceleração da inflação, a implementação do novo PAC, entre outros (BRASIL, 2024b, p. 25):

> Tanto o setor industrial como o de serviços devem se beneficiar com a melhoria no ambiente de negócios e redução de incertezas decorrentes da aprovação das reformas fiscal e tributária. O consumo e o investimento devem ganhar novo impulso com a redução dos juros reais; com a desaceleração da inflação; com a política de reajuste real do salário-mínimo; com a queda na inadimplência como consequência do programa Desenrola; e com o novo PAC, focado na transformação energética e ecológica (BRASIL, 2024b, p. 15).

Importa ressaltar que a efetividade dessas medidas no cenário brasileiro, e sua relação direta com as alterações no ambiente de negócios do país, não constituem objeto de análise do presente estudo[123]. O propósito aqui é evidenciar que a projeção desses cenários, a partir do uso de tecnologias e da metodologia da legística - que influencia uma governança de qualidade -, contribui para a mensuração realizada, ao mesmo tempo em que ressalta a importância da relação entre políticas públicas e o desempenho econômico nacional.

Em seguimento às disposições do PPA 2024-2027, a melhoria do ambiente de negócios é apresentada como objetivo estratégico em diversos dos programas apresentados, com destaque para o Programa 2801 “Neoindustrialização, Ambiente de Negócios e Participação Econômica Internacional”. Seu objetivo é ampliar a inovação, a competitividade e a inserção internacional da economia brasileira, visando o desenvolvimento econômico e social, à distribuição de renda e à redução das desigualdades. O programa também prevê o fortalecimento das capacidades estatais para a oferta de serviços públicos de qualidade, reforçando a relação entre políticas públicas eficientes e o desempenho econômico do país (BRASIL, 2024b, p. 135).

> PROGRAMA: 2801 - Neoindustrialização, Ambiente de Negócios e Participação Econômica Internacional
> Objetivo Geral: Ampliar a inovação, a produtividade e a competitividade em direção a uma economia verde, diversificada, complexa e adensada, com melhoria do ambiente de negócios e aumento da participação econômica internacional qualificada do país, com vistas ao desenvolvimento econômico e social, a promoção de trabalho, a distribuição de renda e a redução das desigualdades sociais e regionais.
> Objetivos Estratégicos:[...] Ampliar o desenvolvimento da ciência, tecnologia e inovação para o fortalecimento do Sistema Nacional de CT&I, a cooperação Estado-institutos de pesquisa-empresas e a cooperação

[123] Uma perspectiva complementar, que pode contribuir para o aprofundamento da análise sobre o ambiente de negócios no Brasil, pode ser obtida por meio do Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI). Esse indicador revela os fatores que influenciam na (des)confiança do empresário em relação ao cenário econômico nacional. A esse respeito, destacam-se estudos recentes desenvolvidos por federações estaduais da indústria, como a FIEMG (Minas Gerais) e a FIESP (São Paulo), cujos levantamentos estão disponíveis nos links indicados a seguir. Cf. https://www.fiemg.com.br/wp-content/uploads/2025/03/ICEI_03_2025.pdf e https://www.fiesp.com.br/indices-pesquisas-e-publicacoes/indice-de-confianca-do-empresario-industrial-icei/

> internacional para superação de desafios tecnológicos [...] Promover a ampliação e o contínuo aperfeiçoamento das capacidades estatais com o fim de prestar serviços públicos de qualidade para a população, com o fortalecimento da cooperação federativa, para maior coesão nacional (BRASIL, 2024b, p. 135).

Apresentadas as disposições do PPA vigente, tem-se que esse está alinhado às recomendações da OCDE sobre boa governança. A OCDE aborda a relevância do papel de uma boa governança para o ambiente de negócios de um país, e trata a conexão entre esses elementos como inevitável. Ela afirma que uma governança pública de qualidade melhora o ambiente de investimentos, o que, por sua vez, reflete na entrada de mais capital no país, assim como no desenvolvimento econômico e social (OCDE, 2020, p. 5). A "governança pública importa tanto quanto as políticas para o ambiente de investimento" (OCDE, 2015, p. 12).

Para que o ambiente de investimentos de um país seja melhorado, a OCDE afirma que não basta uma alteração nas políticas do governo, sendo também necessária a modificação na forma como os governos conduzem suas atividades, dado que, aos investidores, os seguintes princípios lhes são afetos: previsibilidade, transparência, credibilidade, *accountability* e justiça (OCDE, 2015, p. 12).

> [...] importa tanto quanto as políticas para o ambiente de investimentos. O Framework[124] considera não apenas as políticas em si mesmas, mas também como elas foram desenvolvidas, coordenadas, implementadas, avaliadas e, finalmente, modificadas. Investimento envolve o julgamento sobre o futuro. O que importa para os investidores são aqueles princípios incluídos na noção de rule of law: previsibilidade, transparência, credibilidade, accountability e justiça. O Framework foi criado em resposta a esta complexidade, favorecendo uma abordagem flexível, de todo o governo [atividades conjuntas de Ministérios, órgãos públicos, administração direta e indireta], que reconhece que **melhorar o ambiente de investimentos exige não somente reforma de suas políticas, mas também mudanças na forma como os governos conduzem suas atividades** (OCDE 2015, p. 12 apud THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 4).

Essa forma de condução, por sua vez, está diretamente relacionada ao ato de se pensar as normas[125] e regulamentos - como já abordado no núcleo anterior - visando a elaboração de uma política pública que, se implementada com eficiência, é capaz de trazer mais eficácia às atividades do Governo e, assim, impactar diretamente no ambiente de negócios do país (OCDE, 2024, p. 9).

Segundo a OCDE, políticas de governança corporativa - entendidas como aquelas voltadas à articulação entre múltiplos atores sociais, incluindo órgãos

---

[124] *Framework*, nesse contexto, refere-se a uma estrutura orientadora que organiza princípios, ferramentas e práticas para apoiar a formulação, implementação e avaliação de políticas públicas

[125] Vide Delley, apresentado no primeiro núcleo de abordagem.

públicos, empresas privadas e investidores -, quando bem-sucedidas, podem contribuir de forma significativa para o alcance de objetivos econômicos mais complexos, além de beneficiar as políticas públicas em três dimensões principais (OCDE, 2024, p. 9), quais sejam:

- Primeira dimensão: facilitam a entrada das empresas no mercado de capitais, o que, ao incentivar o investimento, estimula a produtividade, promove a inovação e fortalece a dinâmica econômica de forma geral. Para que isso aconteça, é essencial que as estruturas de governança estejam alinhadas aos princípios internacionalmente aceitos.
- Segunda dimensão: fortalecem as políticas de proteção aos investidores, aumentando a transparência e a responsabilização por parte dos órgãos de controle. Isso cria um ambiente mais seguro e confiável para os investidores.
- Terceira dimensão: apoiam a resiliência e a sustentabilidade das empresas. Nesse contexto, as políticas públicas fornecem informações cruciais que ajudam os investidores a tomar decisões mais conscientes, especialmente em cenários desafiadores, como os econômicos, ambientais e sociais enfrentados por certos projetos (OCDE, 2024, p. 9).

Aliada às políticas de governança corporativa, a governança pública sólida, por sua vez, definida como um conjunto de “regras, procedimentos, práticas e interações formais e informais dentro do Estado, e entre o Estado, instituições não estatais e cidadãos, que enquadram o exercício da autoridade pública e a tomada de decisões no interesse público” (OCDE, 2020, p. 21, tradução nossa), prevê a aplicação de uma tríade composta pelos elementos (i) valores, (ii) facilitadores e (iii) instrumentos e ferramentas, que, em conjunto, contribuem para a eficácia de uma boa governança e o exercício efetivo dos direitos.

> Governança pública sólida é a combinação de três elementos interconectados: Valores: características-chave de comportamento que orientam a governança pública em todas as suas dimensões de forma que avance e proteja o interesse público. Facilitadores: um nexo integrado de práticas que facilitam a identificação correta dos assuntos e desafios e o desenho, implementação e avaliação de reformas em resposta que sustentam melhorias nos resultados. Instrumentos e ferramentas: um conjunto de instrumentos de política pública e ferramentas de gestão para elaboração efetiva de políticas públicas (OCDE 2018, p. 17 apud THORSTENSEN; NOGUEIRA, 2020, p. 9-10).

A OCDE (2020) apresenta três elementos que compõem uma governança pública sólida: valores, facilitadores e instrumentos e ferramentas. Os valores são: integridade; abertura e transparência; inclusão, participação, igualdade de gênero e

diversidade; *accountability*; e *rule of law* (OCDE, 2020, p. 20). Os facilitadores, por sua vez, dizem respeito ao comprometimento; visão e liderança; formulação de políticas equitativas e baseadas em evidências; coordenação de políticas em todo o governo; gestão de mudanças e inovação (OCDE, 2020, p. 43).

Já sobre os instrumentos e ferramentas, esses são aplicados ao longo do ciclo de políticas públicas[126] - formulação (pré implementação); implementação; avaliação (pós implementação) - com o apoio de um *framework*[127] que orienta a atuação governamental. Na formulação, destacam-se o planejamento estratégico, o desenvolvimento de habilidades técnicas, o fortalecimento de capacidades digitais e o uso de dados para antecipar demandas sociais. Os principais instrumentos são gastos públicos, tributação e regulação, além de ferramentas digitais e compras públicas. Na implementação, utilizam-se ações como o fortalecimento das capacidades dos servidores[128], estratégias digitais, compras públicas estruturadas, parcerias com setor privado e sociedade civil, abordagens ágeis e iniciativas voltadas aos ODS. Por fim, na avaliação, destacam-se a avaliação baseada em evidências, com uso dos resultados na melhoria das políticas, e as revisões regulatórias *ex post*, que verificam a efetividade das normas em vigor (OCDE, 2020, p. 10-11).

Observa-se que os fundamentos de uma governança pública sólida guardam estreita relação com os elementos abordados no núcleo de abordagem anterior, desde os valores que orientam a utilização dos instrumentos da legística na elaboração de normas e políticas públicas de qualidade, até o emprego de tecnologias - ICT's como suporte para uma governança eficaz.

Pelo exposto, nota-se que a governança corporativa e a governança pública sólida se conectam ao estabelecer bases complementares para o bom funcionamento do Estado e do mercado. Enquanto a governança corporativa promove a transparência, a responsabilização e a confiança entre o Estado e as instituições privadas, a governança pública sólida estrutura a atuação estatal com foco em valores, facilitadores, instrumentos e ferramentas para a formulação e implementação de políticas eficazes.

---

[126] Vide *5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT's.*

[127] Estrutura orientadora que organiza princípios, ferramentas e práticas para apoiar a formulação, implementação e avaliação de políticas públicas.

[128] Capacitação.

A interação entre o Estado e os demais agentes da sociedade - especialmente empresas, que têm papel relevante na dinamização econômica - é fundamental para a melhoria do ambiente de negócios. Essa integração fortalece a formulação de políticas mais responsivas, amplia o acesso à informações e contribui para decisões mais alinhadas às necessidades da sociedade e do setor produtivo, gerando impactos positivos sobre o crescimento econômico e a competitividade do país.

Exposta a relação entre governança, políticas públicas e desempenho econômico, passa-se, a seguir, à análise do cenário brasileiro recente no que se refere ao ambiente de negócios.

7.2 Ambiente de Negócios no Brasil: Impactos dos setores construtivo e tecnológico

Os negócios são essenciais para o crescimento econômico e social do país, pois movimentam a economia, geram emprego, renda e estimulam a produção. Para que esse ciclo se mantenha, o investimento - especialmente o privado - é fundamental. Programas públicos como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) são importantes, mas não suficientes, sobretudo em um contexto em que decisões políticas impactam diretamente o mercado e a alocação de recursos. Por isso, é crucial fortalecer um ambiente de negócios estável e confiável, capaz de atrair investidores e sustentar o desenvolvimento do país.

Conforme demonstrado nos tópicos anteriores, o Brasil tem adotado medidas para aprimorar sua estrutura institucional e regulatória, com o objetivo fortalecer suas instituições, melhorar o ambiente de negócios e, como consequência, impulsionar o seu desenvolvimento econômico e social.

Tais medidas de aprimoramento estão associadas ao conceito de “melhoria na qualidade regulatória” - também denominado como reforma regulatória, política ou governança regulatória, melhoria regulatória ou, ainda, *better/smart regulation* -. De acordo com a ENAP, referenciando a OCDE, esse conceito "refere-se a mudanças na regulação que aumentem o seu desempenho, o seu custo-efetividade ou a sua qualidade legal diante das formalidades burocráticas a ela associadas." (ENAP, 2020, p. 9).

Para a efetivação da melhoria regulatória, a OCDE propõe a adoção dos seguintes princípios orientadores: previsibilidade (com base em planejamento regulatório); proporcionalidade (intervenção estatal apenas quando e na medida necessária); consistência (garantia de robustez técnica); transparência (informações acessíveis e normas claras); participação social (debate público e oitiva dos interessados); e prestação de contas (explicação e justificativa das decisões regulatórias) (ENAP, 2020, p. 9-10).

Com a atuação do Estado voltada à aplicação desses princípios e à melhoria do quadro regulatório, a OCDE aponta os seguintes benefícios observados que, juntos, contribuem para a melhoria do ambiente de negócios de um país (ENAP, 2020, p.10):

- Acirramento da concorrência;
- **Estímulo à inovação;**
- Criação de empregos;
- Aumento da produtividade;
- Queda do nível de preços;
- Aumento da qualidade dos produtos;
- **Incentivo ao empreendedorismo**;
- Redução da economia informal (ENAP, 2020, p.10).

No que se refere ao Brasil, conforme exposto no tópico anterior, observa-se que a preocupação com a melhoria do ambiente de negócios tem se refletido em incentivos à adoção de medidas concretas, como se verifica pelo PPA 2024-2027.

No mencionado PPA, ao apresentar o *Key National Indicator* (KNI) relacionado à melhoria do ambiente de negócios[129], foi utilizada como métrica a taxa de investimento no país, que é calculada a partir da razão entre a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) e o Produto Interno Bruto (PIB). Essa métrica é indicativa do nível de confiança dos investidores nas atividades econômicas do país.

Embora essas atividades sejam, em grande parte, exercidas por agentes privados, no contexto brasileiro, elas são fortemente influenciadas pela atuação estatal - seja por meio da oferta de serviços públicos eficientes, seja pelos entraves decorrentes de sua baixa qualidade -. O Banco Mundial, em seu relatório "*Doing Business*" (2020) afirma pela existência de uma relação causal entre crescimento do PIB e desenvolvimento econômico (BANCO MUNDIAL, 2020, p.2). Essa relação

[129] Vide *Imagem 24: KNI para melhoria do ambiente de negócios e fortalecimento de CT&I*.

evidencia, mais uma vez, a importância de políticas públicas bem estruturadas, conforme já discutido, como elemento central para a promoção de um ambiente de negócios do país mais favorável e estável.

Segundo a Agência IBGE Notícias (2025), a taxa de investimentos no Brasil registrou, em 2024, um crescimento de 7,3% em relação a 2023. Esse avanço foi impulsionado, entre outros fatores, pela expansão dos setores da construção e desenvolvimento de *software* (IBGE, 2025, n.p). No mesmo período, o Produto Interno Bruto (PIB) apresentou crescimento de 3,4%, com destaque, na Indústria, para o segmento da construção, que teve alta de 4,3%. No setor de Serviços, todas as atividades apresentaram crescimento, com destaque para informação e comunicação - cuja aplicação de ICT's possui direta relação - (6,2%) e atividades Imobiliárias (3,3%), que também contribuíram de forma relevante para o desempenho positivo do PIB (IBGE, 2025, n.p).

Vale dizer que, no que diz respeito às justificativas para o aumento do setor construtivo, a Agência IBGE informa que houve um aumento da ocupação na atividade, a elevação da produção de insumos típicos, e a ampliação do crédito (IBGE, 2025, n.p). Além disso, políticas públicas voltadas à habitação popular também contribuíram para esse resultado. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) apresentou forte expansão no período, com aumento de 44,2% nos lançamentos de empreendimentos e 43,3% nas vendas, em relação a 2023 (CBIC, 2025, p. 27).

A partir da análise desses dados, observa-se que os setores com expressivo impacto no ambiente de negócios no país foram os da construção civil e da tecnologia, cuja integração constitui o ponto central desta tese.

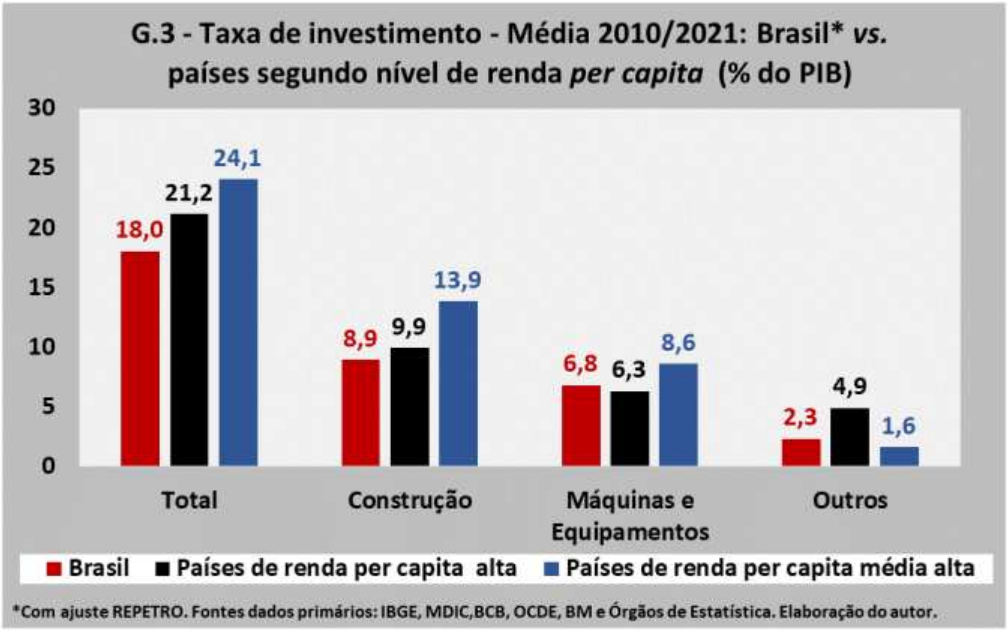
Vale dizer que, embora haja avanços perceptíveis na melhoria do ambiente de negócios, o desempenho do Brasil ainda se mostra aquém quando comparado ao cenário internacional, revelando a necessidade de maiores estímulos e aperfeiçoamentos estruturais.

> "Temos uma taxa que cresce, mas que ainda é muito fraca em relação a qualquer métrica de comparação: aqui na América Latina a média, é de 22%; em grandes emergentes, de 23%. O Brasil segue distante do necessário para crescer de maneira estrutural no médio e longo prazo", disse Gustavo Cruz, estrategista-chefe da RB Investimentos (CNN BRASIL, 2025, n.p).

Segundo Faria (2024), mestre em economia e pesquisador associado da FGV-IBRE, "em relação aos outros países, o Brasil investe muito pouco, o que seria

uma das explicações para a baixa taxa de crescimento de sua economia" (FARIA, 2024, p. 1). No estudo intitulado "FBCF/PIB: Como estamos em relação ao mundo em taxa de investimento?", Faria apresenta o *gap*[130] negativo do Brasil comparado a outros países. Abaixo, tem-se a representação gráfica da comparação do desempenho do Brasil entre os anos de 2010-2021, comparados com os países de renda per capita (média) alta:

Imagem 26: Taxa de investimento Brasil vs países segundo o nível de renda *per capita*



Fonte: FARIA, 2024, p. 3

Nota-se que, no período analisado pelo autor (2010-2021), os investimentos do Brasil nos setores de construção e de CT&I foram reduzidos, o que, como seria esperado, contribuiu para o fraco desempenho do país em comparação com economias mais desenvolvidas (FARIA, 2024, p. 3).

No entanto, é importante destacar que o Brasil, conforme já demonstrado no levantamento do IBGE (2025) sobre o aumento da taxa de investimento e do PIB em 2024, tem avançado na direção correta, ao priorizar investimentos e revisão de políticas públicas nos setores da tecnologia e construção.

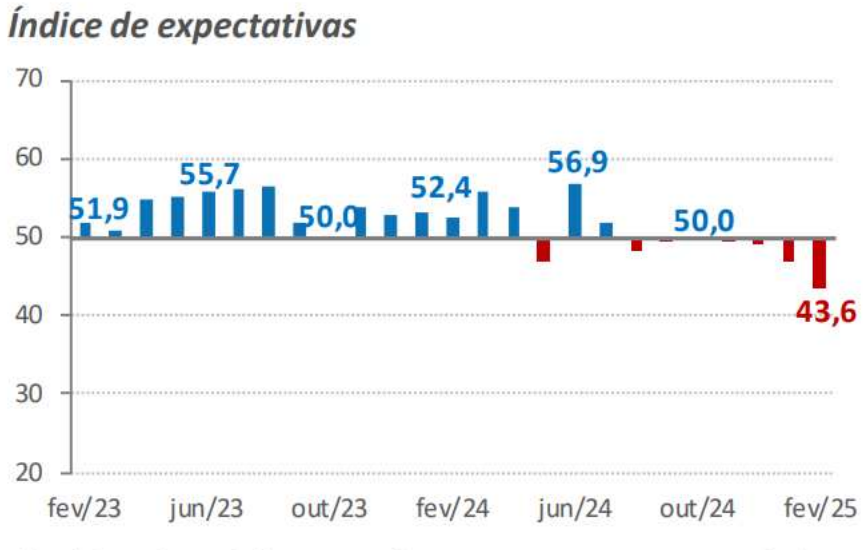
É importante destacar, ainda, que o setor da construção está diretamente vinculado ao desempenho da economia nacional, sendo fortemente influenciado por decisões de natureza política. Essas decisões impactam, de maneira significativa, no

[130] Refere-se a uma lacuna ou distância entre a situação atual e o estado desejado.

comportamento do mercado da construção. Para ilustrar esse ponto, observa-se que, apesar dos avanços registrados em 2024, já em 2025 o setor apresenta sinais de queda na confiança dos empresários/industriais.

De acordo com relatório divulgado em fevereiro de 2025 pela Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (FIEMG), o Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção indica uma redução na expectativa dos empresários de crescimento do setor construtivo desde o final de 2024 até os primeiros meses de 2025 (FIEMG, 2025a, p. 1).

Imagem 27: Índice de expectativas dos industriais da construção



Fonte: FIEMG, 2025a, p. 1

Dentre os fatores que justificam essa queda, a CBIC (2025), a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) (2025) e o FIEMG (2025b) indicam, respectivamente:

> (a) Ciclo de elevação da taxa básica de juros com consequências de encarecimento do funding geral e menor disponibilidade de recursos via SBPE[131]; (b) Inflação ainda com expectativa de não atingimento da meta, gerando não apenas o aperto monetário, mas também afetando as famílias, especialmente as de menor renda; (c) Preocupação com custos de mão de obra, e igualmente de custos de materiais, eventualmente potencializados

[131] O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) tem como finalidade financiar o setor imobiliário por meio da utilização dos recursos captados com os depósitos em poupança. Integram o sistema bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, caixas econômicas, sociedades de crédito imobiliário e associações de poupança e empréstimo. Entre os principais instrumentos ligados ao crédito imobiliário, encontram-se títulos registrados na B3, como as Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, bem como outros vinculados ao mercado imobiliário mais amplo, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários e as Letras Imobiliárias Garantidas. Cf. https://www.bcb.gov.br/content/estatisticas/mercadoimobiliario_docs/Metodologia.pdf

> por aspectos do cenário externo instável e dos custos do câmbio. (d) Previsão de crescimento menor da economia como um todo e da construção civil (CBIC, 2025, p. 28)

> A pouca diversificação de funding e as altas consecutivas da taxa Selic impactaram o segmento de médio e alto padrão (MAP). A demanda apresentou queda de 10,7%. As vendas nessa modalidade também retraíram: queda de 6,8 no 4T24[132]. Os executivos desse segmento, portanto, não mostraram expectativas tão otimistas em comparação aos períodos anteriores, com 51% dos entrevistados expressando intenção de adquirir terrenos para futuros empreendimentos (ABRAINC, 2025a, n.p).

> [...] as taxas de juros elevadas – que dificultam o acesso ao crédito e aumentam os custos financeiros das empresas – e a inflação persistente – que comprime o orçamento das famílias e afeta a demanda por bens e serviços. Além disso, as incertezas quanto ao rumo da política fiscal e à sustentabilidade das contas públicas têm contribuído para o cenário de cautela no setor industrial (FIEMG, 2025b, p. 1).

Tem-se, portanto, que a instabilidade no setor da construção - que influencia diretamente o ambiente de negócios no Brasil - reforça a necessidade de uma governança mais sólida e eficiente. O cumprimento real das diretrizes de boa governança[133] é fundamental para reduzir oscilações e fortalecer a confiança dos investidores no mercado. Nesse contexto, a seguir, apresenta-se a fala do presidente da ABRAINC, Luiz França (2025), que demonstra o impacto das políticas públicas - no caso em tela, relacionadas ao FGTS e às taxas de juros para financiamento da construção[134] - no mercado construtivo:

> O ano de 2024 encerra mais um período positivo para o setor. O segmento MCMV continua muito bem estabelecido e é um dos alicerces do acesso à moradia popular no país. Além disso, também temos acompanhado a resiliência do segmento MAP[135], que vem trazendo resultados sólidos, mesmo em condições desafiadoras. Porém, **é extremamente necessário que haja medidas para proteção dos recursos do FGTS, evitando a escassez de um benefício disponível ao trabalhador e responsável pelo sonho da casa própria.** Na outra ponta, para média e alta renda, é de suma importância **novas opções de *funding*[136] mais sólidas somadas a uma atenção especial à taxa de juros dos financiamentos,** para que não haja impacto no setor da construção civil (ABRAINC, 2025b, n.p).

---

[132] 4º Trimestre de 2024.
[133] Em qualquer de suas camadas, seja governança pública, corporativa, sólida, entre outras.
[134] Regulada geralmente por resoluções.
[135] Segmento de médio e alto padrão construtivo.
[136] Se refere à captação de recursos para o financiamento de uma obra.

7.3 Avaliação do Brasil no cenário mundial à luz do Banco Mundial

Em 2020, o Banco Mundial, por meio do relatório "Doing Business"[137], analisou a regulação de doze áreas relacionadas à atividade empresarial, com o objetivo de classificar as economias mais favoráveis ao investimento, considerando o grau de intervenção estatal e os incentivos oferecidos ao setor privado. As áreas foram as seguintes (BANCO MUNDIAL, 2020, p. 3):

1. Abertura de empresas;
2. Acesso à eletricidade;
3. Obtenção de alvará de construção;
4. Registro de propriedade;
5. Obtenção de crédito;
6. Proteção de investidores minoritários;
7. Emprego de trabalhadores;
8. Execução de contratos;
9. Resolução de insolvência;
10. Pagamento de impostos;
11. Comércio internacional[138];
12. Contratação pública[139].

Imagem 28: Indicadores *Doing Business*



Fonte: BANCO MUNDIAL, 2020, p. 3

[137] Cf. https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/75ea67f9-4bcb-5766-ada6-6963a992d64c/content

[138] Embora o índice tenha sido mencionado no relatório de 2020, o *Doing Business Subnacional Brasil* (2021, p. 21) esclarece que ele não foi efetivamente analisado na edição de 2020.

[139] Ibid.

Os indicadores apresentados pelo “Doing Business” se relacionam diretamente com o setor da construção civil, especialmente no contexto da incorporação imobiliária, escopo deste estudo. A título de exemplo, a abertura de empresas está ligada à criação da Sociedade de Propósito Específico (SPE), comum nos casos da atividade de incorporação. O acesso à eletricidade é essencial para o funcionamento do canteiro de obras. A obtenção de alvará de construção é elemento base para que a execução da obra tenha início. O registro de propriedade diz respeito ao registro da incorporação no cartório, necessário para o início das vendas das unidades. A obtenção de crédito está relacionada ao financiamento da obra e ao poder de compra dos futuros adquirentes das unidades a serem vendidas, enquanto a proteção de investidores minoritários permite que a empresa capte recursos com fundos de investimento por meio de títulos de crédito, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários.

O setor também movimenta a economia com a contratação de trabalhadores e a compra de materiais. A execução de contratos é necessária para fazer cumprir o que foi ajustado entre as partes em todos os estágios da construção, desde a aquisição do terreno, financiamento da obra, prestação de serviços, fornecimento de materiais e venda ao cliente final. A resolução de insolvência é relevante em casos de inadimplência de compradores ou fornecedores. O pagamento de impostos ocorre em todas as fases: desde a constituição da empresa até o pagamento de tributos trabalhistas e sobre serviços. O comércio internacional aparece na importação de insumos e tecnologias. Por fim, a contratação pública envolve licitações para obras do governo e políticas de incentivo habitacional, como o programa MCMV. Esses pontos mostram como o processo de incorporação está diretamente ligado ao ambiente regulatório e à economia como um todo.

A relação apresentada acima demonstra que a economia do país pode ser medida pelo cenário da construção, sendo um deles, o da incorporação imobiliária. Dito isso, passa-se as percepções obtidas com relação ao desempenho do Brasil quanto aos indicadores apresentados. Com base na comparação internacional realizada pelo “Doing Business”, o Brasil ocupou, em 2020, a 124ª - de 190 - posição no ranking (BANCO MUNDIAL, 2020, p. 4), o que evidenciava, naquele momento, os desafios enfrentados no ambiente regulatório e de negócios. A partir dessa classificação, destacam-se, a seguir, algumas percepções sobre o país apresentadas pelo Banco Mundial.

O relatório apontou avanços, como a implementação de sistemas eletrônicos para a transferência de propriedade, que facilitaram o registro imobiliário em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro. Também foi indicado o uso de plataformas digitais para acesso às certidões de propriedade como um passo importante na modernização do sistema fundiário (p. 92-93). A melhoria da eficiência do Poder Judiciário, com a redução do congestionamento de processos, contribuiu para ampliar o acesso ao crédito e incentivar investimentos (p. 34). Em relação à carga tributária, observou-se que a redução de custos para registro de empresas favoreceu a formalização de negócios, assim como a diminuição dos requisitos de capital mínimo integralizado (p. 37).

Por outro lado, o relatório também destacou pontos críticos. Entre eles, o aumento do emprego informal, relacionado ao valor do salário mínimo à época (p. 31-32). Além disso, empresas interessadas em atuar em projetos públicos enfrentavam, em média, um período de sete meses para obter licenças junto a diferentes órgãos governamentais, como autorizações ambientais, de trânsito e de ocupação de solo (p. 72). Vale dizer que estas percepções foram analisadas em comparação com o desempenho de outros países avaliados no mesmo *ranking* e com base nos mesmos indicadores. Assim, embora tenham sido observados avanços no período, a posição ocupada pelo Brasil no *ranking* global mostrou-se justificada diante das limitações ainda presentes no ambiente regulatório.

Com o intuito de aprofundar a avaliação das percepções apresentadas pelo Banco Mundial sobre o cenário brasileiro, o Governo Federal encomendou, em 2021, a elaboração de um relatório específico voltado exclusivamente ao país, intitulado “Doing Business Subnacional Brasil”[140]. Diferentemente do relatório anterior, de 2020, que considerava apenas os estados de São Paulo e Rio de Janeiro para analisar a situação do país, este novo documento ampliou a análise para todas as capitais brasileiras e o Distrito Federal. Além disso, ele se restringiu a análise de cinco dos doze indicadores apresentados anteriormente no relatório de 2020, quais sejam (BANCO MUNDIAL, 2021):

1. Abertura de empresas;
2. Obtenção de alvará de construção;
3. Registro de propriedade;
4. Execução de contratos;

[140] Cf. https://subnational.doingbusiness.org/pt/reports/subnational-reports/brazil

5. Pagamento de impostos;

Abaixo, segue descrição do que cada indicador analisa:

Imagem 29: Indicadores *Doing Business Subnacional Brasil*



Fonte: adaptado de BANCO MUNDIAL, 2021, p. v[141]

Além de identificar os principais entraves, o relatório destaca boas práticas e indicou caminhos para a melhoria do ambiente de negócios em nível local, funcionando como instrumento de apoio à elaboração de políticas de reformas e à atração de investimentos em todo o território nacional. A seguir, se apresentam as principais constatações do relatório referentes aos entraves apurados no Brasil.

> **Processos demorados e complexos** são um grande desafio para os empreendedores brasileiros em todas as cinco áreas de regulamentação das atividades empresariais, principalmente devido a níveis insuficientes de coordenação entre agências nacionais e locais. [...]
>
> O ambiente de negócios do Brasil apresenta **forte variação** a nível subnacional. Há exemplos de boas práticas em diferentes estados, de todos os níveis de renda, regiões e tamanhos (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 1, grifo nosso).

Das constatações acima, nota-se que a complexidade, a morosidade dos procedimentos e a discricionariedade de condutas, desestimulam investimentos no

[141] Parte inicial do documento, cuja numeração constou em número romano.

país. Abaixo, apresentam-se trechos relevantes do relatório que ressaltam o alegado.

Sobre a complexidade e morosidade (burocracia[142]) (BANCO MUNDIAL, 2021, p 4-5)**:**

> *"É mais desafiador abrir uma empresa, registrar uma propriedade, cumprir com as obrigações fiscais ou obter um alvará de construção na média dos estados brasileiros do que na maioria dos demais países da América Latina e Caribe e das economias de alta renda da OCDE [...]"*
>
> *"As empresas precisam efetuar mais procedimentos [...] do que na maioria das economias do mundo [...] o* ***número de procedimentos*** *que os empresários precisam efetuar [...] está* ***entre os mais altos do mundo*** *[...]"*
>
> *"Os empresários realizam* ***o mais alto número de procedimentos do mundo*** *para registrar uma transação de compra e venda de uma propriedade.*
>
> *"As* ***informações*** *sobre a propriedade imobiliária* ***não estão consolidadas*** *[...]"*
>
> *"****Para obter os alvarás para a construção*** *de um armazém comercial [...] em três localidades,* ***é preciso obter uma certidão de que uma obra de arte foi colocada no armazém*** *[...]"*
>
> *"O pagamento de impostos também é complicado no Brasil [...]* ***as empresas gastam em média 1.493 horas por ano*** *para cumprir com suas obrigações tributárias,* ***mais do que em qualquer outro lugar*** *[...]"*
>
> *"Eles [os contribuintes] têm de cumprir com até 97 obrigações tributárias e com* ***numerosas regras sobre a tributação*** *federal, estadual e municipal — que atingem uma média de 4.377 normas, segundo o Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT) [...]"*
>
> *"As r****egras são constantemente atualizadas:*** *diariamente são introduzidas em torno de 36 modificações nas normas —* ***mais de uma alteração por hora*** *[...]"*
>
> *"As questões tributárias também têm um enorme impacto sobre o congestionamento dos tribunais, constituindo 70% de todas as ações pendentes de execução judicial no país [...]"*
>
> *"Estas pesadas e onerosas* ***exigências burocráticas privam as empresas brasileiras de usufruir de seu tempo produtivo****. Ao invés de concentrar-se na expansão de seus negócios,* ***os empresários dedicam um número***

[142] Sobre o conceito de burocracia adotado neste estudo, vide *10 Sobre o Custo da Ineficiência dos Processos*

extraordinário de horas ao cumprimento das exigências regulamentares *[...]"*

Sobre as fortes variações no ambiente de negócios a nível subnacional (p. 6-9)

*"**As regulamentações locais,** bem como **a implementação desigual das leis e iniciativas de reforma nacionais**, têm como **resultado variações** significativas **na facilidade de se fazer negócios** nas diferentes localidades brasileiras [...]"*

*"**Há variações significativas** nas áreas do Doing Business em que as agências municipais e estaduais são os atores principais — obtenção de alvarás de construção, abertura de empresas e registro de propriedades [...] em Belo Horizonte (Minas Gerais), um **alvará custa** R$13.643, **20 vezes mais** do que em Brasília (Distrito Federal) [...] **a aprovação do corpo de bombeiros** para um mesmo projeto de construção **custa 25 vezes menos** em Tocantins (R$122) do que em Mato Grosso (R$3.033,50) [...]"*

*"Também há grandes diferenças em termos de eficiência: uma empresa em Roraima **leva um terço do tempo** para obter os alvarás de construção (179,5 dias, menos do que na Holanda), comparado com Pernambuco (532,5 dias, o segundo maior tempo do mundo, na frente do Camboja) [...] o custo de abertura de uma empresa é **quase dez vezes superior** em alguns estados, variando entre 1,4% da renda per capita no Ceará a 13,6% em Mato Grosso [...]"*

*"O tempo necessário para o registro também varia consideravelmente: **de 9,5 dias** em Minas Gerais (1 dia menos do que na Noruega) **a 24,5 dias** no Distrito Federal (próximo da Costa Rica) [...]"*

*"Para se transferir uma propriedade: são necessários **68 dias** no Amapá (no mesmo nível que os 65 dias de Mianmar), mas apenas **21 dias** em São Paulo (0,5 dia menos que no Reino Unido)[...]"*

*"Macapá (Amapá) é uma das localidades onde o processo de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é mais trabalhoso, pois **leva 14 dias e inclui quatro etapas**, inclusive uma inspeção para avaliação da propriedade. No entanto, este processo é totalmente automatizado em São Paulo, onde o pagamento é calculado e **efetuado em poucos minutos.** [...]"*

*"Também há fortes **variações no desempenho** de uma mesma localidade, com respeito aos diferentes indicadores. [...] Por exemplo: **embora** os empresários possam **registrar uma propriedade rapidamente** em Goiás, esta também é a localidade **mais desafiadora quando se trata de abrir uma empresa** [...]"*

> *"A **coordenação insuficiente entre agências** federais, estaduais e municipais é uma das principais causas da complexidade e lentidão dos processos [...]"*
>
> *" Um traço comum na regulamentação das atividades empresariais do Brasil é que, devido à coordenação insuficiente, as **agências impõem requisitos e processos superpostos que reduzem a eficiência dos procedimentos**.[...]"*
>
> *"Em muitos casos, os **órgãos costumam operar isoladamente** nas diversas etapas necessárias a processos como registro de propriedades, abertura de empresas ou obtenção de alvarás de construção. **Esta falta de coordenação resulta em um ambiente de negócios altamente complexo**, **mesmo** nos locais **com os processos mais otimizados** [...]"*
>
> *"A falta de coordenação e comunicação significa que **o público** muitas vezes **tem de agir como mensageiro entre as agências** [...]"*

Sobre regulamentações com falta de transparência e condições de acesso (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 10-11)

> *" Em muitas localidades, **normas ambíguas e difíceis de se obter tornam** difícil lidar com tabelas de valores, tributos e **processos burocráticos**[...]"*
>
> *"Do ponto de vista de uma pequena empresa, pode ser **desafiador obter informações atualizadas** sobre os tributos municipais, tornando **quase impossível prever o custo** para cumprir com as regulamentações e com os tributos locais [...]"*
>
> *"A **informação** pertinente é em muitos casos **difícil de obter** e costuma estar **dispersa por várias normas**. Além disto, na maioria das localidades do Brasil, o processo para obter a viabilidade do endereço de uma empresa requer uma **abordagem de tentativa e erro**: [...]"*

Os trechos acima evidenciam de forma enfática os efeitos negativos provocados pela ausência de uma governança eficaz, de políticas públicas bem formuladas e da falta de avaliação de impacto na criação de normas e políticas. Por meio do levantamento conduzido pelo Banco Mundial, os prejuízos gerados por falhas no processo de tomada de decisão pública ganham destaque.

Apresentados os entraves, indica-se agora as constatações do relatório (2021) referentes aos caminhos sugeridos para melhoria do ambiente de negócios:

> O desempenho global nas cinco áreas medidas indica que é mais fácil fazer negócios em São Paulo, Minas Gerais e Roraima. Nenhuma localidade é classificada em primeiro lugar nas cinco áreas medidas; há **oportunidades**

> **para a troca de experiências visando melhorias** no ambiente de negócios em todas as localidades.
>
> A pontuação do Brasil relativa à facilidade de se fazer negócios **seria significativamente mais alta se as boas práticas que existem** em algumas localidades **fossem adotadas em todas as cidades e estados**, principalmente nas áreas da execução de contratos e da obtenção de alvarás de construção.
>
> **Ações visando temas comuns** aos diversos indicadores — como o fortalecimento da coordenação entre as agências federais, estaduais e municipais — poderiam melhorar as perspectivas de que reformas gerem resultados (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 1, grifo nosso).

A troca de experiências positivas visando melhorias, o aumento do uso de boas práticas e ações estratégicas que, com um só ato, consigam atingir vários indicadores, se mostram como caminhos indicados pelo Banco Mundial para a melhoria no ambiente de negócios do país. Nota-se que tais caminhos estão diretamente alinhados aos princípios de boa governança indicados pela OCDE.

Sobre os motivos que justificam a colocação de Minas Gerais, São Paulo e Roraima no *ranking* nacional, estão a existência de regulamentações mais eficientes, assim como processos mais simples, rápidos e menos onerosos que a média nacional (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 11).

Como exemplo em Minas Gerais, tem-se o alvará na hora, que acelera e racionaliza o processo de obtenção de licenciamento da construção junto ao município. Já em São Paulo, esse foi considerado na época o local mais rápido para o registro de uma transação imobiliária, o que prevê menos passos para a conclusão do processo. Por fim, Roraima se apresentou com o segundo custo mais baixo para registro de uma transferência imobiliária, além de ter indicado um bom desempenho no licenciamento de construções (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 11).

Essas condutas adotadas por determinados estados reforçam a recomendação do Banco Mundial quanto à importância da troca de experiências. É fundamental que se tenha um olhar atento para as unidades federativas que apresentaram melhor desempenho em indicadores específicos, a fim de que suas práticas possam ser analisadas e, quando possível, replicadas por outras, dado que “a replicação de processos eficientes criados por outros estados e cidades do Brasil poderia gerar ganhos de eficiência, sem a necessidade de alterações legislativas de grande porte” (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 16)

Vale dizer que tal recomendação está diretamente vinculada aos fundamentos do *design thinking* bem como da legística, especialmente no que diz respeito ao uso da avaliação *ex post* para melhoria do ciclo de elaboração das normas e políticas, todos mencionados no primeiro núcleo de abordagem deste estudo[143].

Além disso, o relatório destaca ainda a digitalização - por meio do uso de tecnologias - e a racionalização dos procedimentos - com base na compreensão e estruturação[144] clara das etapas - como medidas estratégicas para a melhoria do ambiente de negócios e a atração de investimentos (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 12).

As boas práticas sugeridas pelo Banco Mundial (2021) para facilitar a atração de investimentos, no que diz respeito à abertura de empresas, envolvem a simplificação de procedimentos, redução de custos, integração digital e maior transparência nos processos. A articulação entre órgãos nacionais, como Receita Federal e Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI), e instâncias locais, como Prefeituras e Juntas Comerciais, também é sugerido como essencial para tornar os processos mais ágeis e acessíveis (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 15).

Já no campo dos alvarás de construção e do registro de propriedades, destacam-se medidas como o licenciamento digital, maior coordenação entre instituições e adoção de critérios baseados em risco. A modernização dos cartórios, a unificação de sistemas e a padronização de custos também são apontadas como estratégias relevantes para melhorar o ambiente de negócios e reduzir burocracias (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 15). Sobre a modernização dos cartórios, será apresentado tópico exclusivo a esse respeito mais adiante.

Por fim, quanto ao pagamento de impostos e à execução de contratos, as práticas sugeridas priorizam a simplificação fiscal, unificação de tributos e automação dos processos judiciais. Ainda, a atuação coordenada entre órgãos federais, estaduais e municipais - o que se apresenta como reflexos de uma boa governança - é vista como chave para garantir maior eficiência tributária e agilidade na resolução de conflitos, contribuindo para um ambiente jurídico e financeiro mais seguro para investidores (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 15).

---

[143] Confira *Núcleo 1: Articulação Estratégica para a Eficácia Pública: Governança, Conhecimento, Simplificação e Tecnologia.*

[144] Os núcleos mais adiantes deste estudo irão explorar melhor o conceito de estruturação, sendo este, inclusive, aplicado à análise jurídica estruturada desenvolvida pela pesquisadora.

A seguir, consta tabela apresentada no relatório (2021) contendo o compilado com a indicação das boas práticas sugeridas pelo Banco Mundial. Ressalta-se que as agências e instituições nela indicadas não são exaustivas.

Tabela 10: Boas práticas que podem contribuir para a facilidade de se fazer negócios

Boas práticas	Agências e instituições relevantes	
Abertura de empresas		
• Consolidação dos procedimentos pós-registro • Otimização da autenticação digital e do cadastro eletrônico • Redução da complexidade e aumento da transparência e da consistência no processo de obtenção dos alvarás municipais • Simplificação das taxas municipais e diminuição do custo do processo de registro • Agilização da inscrição na seguridade social • Melhora da conectividade e investimento em campanhas de divulgação	Nacional: • Receita Federal • Ministério da Economia • Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI) • Comitê Gestor da Redesim (CGSIM) • Caixa Econômica Federal • Sindicato dos empregados • Sindicato patronal	Local: • Prefeituras • Governos estaduais • Juntas comerciais
Obtenção de alvarás de construção		
• Procedimentos simplificados no processo de licenciamento • Melhor coordenação entre agências governamentais • Plataformas on-line para licenciamento da construção • Aumento da participação do setor privado • Licenciamento da construção baseado no risco • Requisitos obrigatórios de seguro de responsabilidade civil	Nacional: • Cadastro Nacional de Obras - Receita Federal • Ministério Público do Trabalho • Conselho Federal de Engenharia e Agronomia • Conselho de Arquitetura e Urbanismo	Local: • Prefeituras • Corpo de Bombeiros Militar • Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia • Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo • Registros de imóveis
Registro de propriedades		
• Sistemas automatizados ou unificados para melhorar a coordenação entre as prefeituras e os Cartórios de Registro de Imóveis • Mecanismos simplificados para o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) • Processo otimizado de consulta para diligência prévia • Iniciativas para melhorar a cobertura geográfica do registro e cadastro de imóveis • Tabelas de emolumentos completas e de fácil acesso para serviços notariais e de registro	Nacional: • Conselho Nacional de Justiça (CNJ) • Colégio de Registro de Imóveis do Brasil (CORI-BR) • Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG/BR) • Colégio Notarial do Brasil • Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)	Local: • Secretarias municipais de finanças ou fazenda • Secretarias municipais de desenvolvimento urbano ou seus equivalentes • Tribunais de Justiça Estaduais • Cartórios de Registro de Imóveis • Tabelionatos de Notas • Tabelionatos de Protesto de Títulos • Associações estaduais de notários e registradores
Pagamento de impostos		
• Pagamentos unificados de tributos locais e simplificação das obrigações fiscais municipais • Simplificação das declarações fiscais • Legislação tributária simples, clara e estável • Fusão dos tributos que incidem sobre a mesma base de cálculo • Fiscalizações tributárias transparentes e eficientes • Ampliação das possibilidades de restituição de tributos indiretos	Nacional: • Receita Federal • Instituto Nacional do Seguro Social • Caixa Econômica Federal	Local: • Secretarias municipais de finanças ou fazenda • Outras secretarias municipais responsáveis por impostos e taxas locais • Secretarias estaduais de finanças ou fazenda
Execução de contratos		
• Programas de redução de acúmulo de processos • Melhor gestão de processos judiciais, incluindo o estabelecimento de prazos e mais audiências preliminares • Maior automação dos tribunais • Procedimentos de execução mais eficientes • Mecanismos de resolução alternativa de disputas efetivos	Nacional: • Conselho Nacional de Justiça • Ministério da Justiça e Segurança Pública	Local: • Tribunais de Justiça Estaduais • Varas cíveis

Fonte: adaptado de BANCO MUNDIAL, 2021, p. 15

Finalizada a apresentação dos pontos centrais do relatório “Doing Business Subnacional Brasil” (2021), importa dizer os motivos que levaram o Governo Federal a solicitar sua elaboração.

Desde que o relatório começou a ser publicado anualmente pelo Banco Mundial, em 2002, o Brasil nunca havia figurado entre as 100 melhores nações ranqueadas. Com isso, em 2019, o então presidente da República do Brasil à época[145], assumiu no Fórum Econômico Mundial, realizado em Davos, na Suíça, o compromisso de inserir o Brasil no *ranking* dos 50 melhores países para se fazer negócios até o final de seu mandato - que ocorreu em 2022 (BRASIL, 2022b, p. 3-5).

Após ter sido feito esse compromisso, o fato de o Brasil ter sido listado pelo Banco Mundial em 2020 como um dos países que ocupou uma posição precária em relação ao cenário mundial, certamente agravaria ainda mais o cenário nacional para a atração de investimentos nos anos seguintes. Sendo assim, a encomenda do relatório da subnacional Brasil foi com o intuito de mapear os caminhos necessários ao alcance da meta de alcançar melhor posição no *ranking* mundial (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 16).

A partir desse contexto, passa-se à análise das diligências adotadas pelo Brasil após a publicação do relatório “Doing Business Subnacional Brasil” em 2021, bem como dos reflexos dessas ações na posição do país nos *rankings* internacionais de atratividade para investimentos desde então.

7.4 Avanços do Brasil no Cenário Global de Atração de Investimentos

Pós relatório “Doing Business Subnacional Brasil” (2021), o Governo Federal lançou, em fevereiro de 2022, o “Relatório executivo: Projeto *Doing Business*” que, em suma, apresenta os históricos de atuação do país a partir dos resultados apresentados pelo Banco Mundial, bem como as ações de continuidade previstas em busca da melhoria do ambiente de negócios no país (BRASIL, 2022b).

Inicialmente, o documento inicia justificando os motivos de o Governo Federal se embasar no “Doing Business” para direcionamento de suas ações que, em resumo, passam pela visibilidade e aceitação do relatório a nível global:

> Os principais motivos para o governo brasileiro utilizar o Relatório Doing Business do Banco Mundial como alvo de suas ações eram visibilidade e aceitação mundial do relatório, que se tornou uma importante ferramenta de divulgação da imagem e atração de investimentos para as economias. Parte do sucesso desse relatório se deve a disponibilização de importantes dados relativos ao ambiente de negócios do país e por propiciar condições de comparabilidade entre as economias. Com foco na microeconomia, era possível diagnosticar mais rapidamente onde estavam os excessos

[145] Jair Messias Bolsonaro.

> burocráticos que aumentam o custo, oneram os negócios e desalinham o país às boas práticas mundiais. Ademais, era possível identificar fontes de insegurança jurídica que interferiam na decisão de investidores internacionais (BRASIL, 2022b, p. 5)

Após, o relatório executivo relata o histórico de ações nacionais relacionadas ao “Doing Business” desde 2014, com foco na melhoria do ambiente de negócios. Em 2014, a primeira iniciativa foi conduzida pelo Instituto Brasil, Investimento e Negócios - BRASIM, com patrocínio da Febraban e da Fecomércio. No ano seguinte, foi criado o “Programa Bem Mais Simples”, por meio do Decreto nº 8.414/2015, com o objetivo de reduzir a burocracia, aumentar a eficiência na prestação de serviços públicos e promover a modernização da gestão interna da administração pública. O programa esteve em vigor até 2018, sendo que, a partir de 2019, suas atribuições foram absorvidas pela Secretaria Especial de Modernização do Estado (SEME), cujas competências foram definidas pelo Decreto nº 9.982/2019. A SEME passou, então, a coordenar as ações do Governo Federal junto ao Banco Mundial e demais entidades no âmbito do projeto “Doing Business” (BRASIL, 2022b, p. 6-12).

Com a meta de posicionar o Brasil entre as 50 melhores economias no *ranking* global de facilidade para se fazer negócios, a SEME estruturou um modelo específico de governança para coordenar os esforços no âmbito federal (BRASIL, 2022b, p. 6-12). Tal iniciativa reflete os princípios de uma governança pública eficaz, conforme discutido ao longo desta tese, especialmente no que se refere à articulação entre diferentes atores, à transparência nos processos e à responsabilidade compartilhada entre os entes envolvidos - pilares essenciais para a implementação bem-sucedida de políticas públicas.

No início de 2019, como parte da estratégia de mobilização, foram realizados encontros nas capitais com a presença do Ministro da Secretaria-Geral da Presidência da República, governadores e prefeitos, com o objetivo de pactuar ações alinhadas à meta governamental. Como desdobramento desses encontros, foi firmado o compromisso dos órgãos governamentais responsáveis pelos indicadores abordados no “Doing Business Subnacional Brasil”, estabelecendo uma estratégia coordenada de atuação para a modernização do ambiente de negócios no país (BRASIL, 2022b, p. 6-12). Vale destacar que a equipe do Banco Mundial também realizou visita aos órgãos públicos estatais, ao judiciário, às concessionárias

públicas e às entidades, no intuito de verificar os processos, regulamentações e reformas relacionadas (BRASIL, 2022b, p. 22).

A governança implementada para a operacionalização das ações do projeto "Doing Business", teve como base estruturante a criação de dez Grupos Temáticos de Ação (GTAs)[146]. Cada grupo foi composto por especialistas responsáveis por diagnosticar a situação dos indicadores avaliados e propor medidas de aprimoramento. A coordenação de cada GTA ficou a cargo de um representante indicado pelo órgão governamental responsável pelo respectivo indicador mencionado no "Doing Business Subnacional" (2021) (BRASIL, 2022b, p. 6-12).

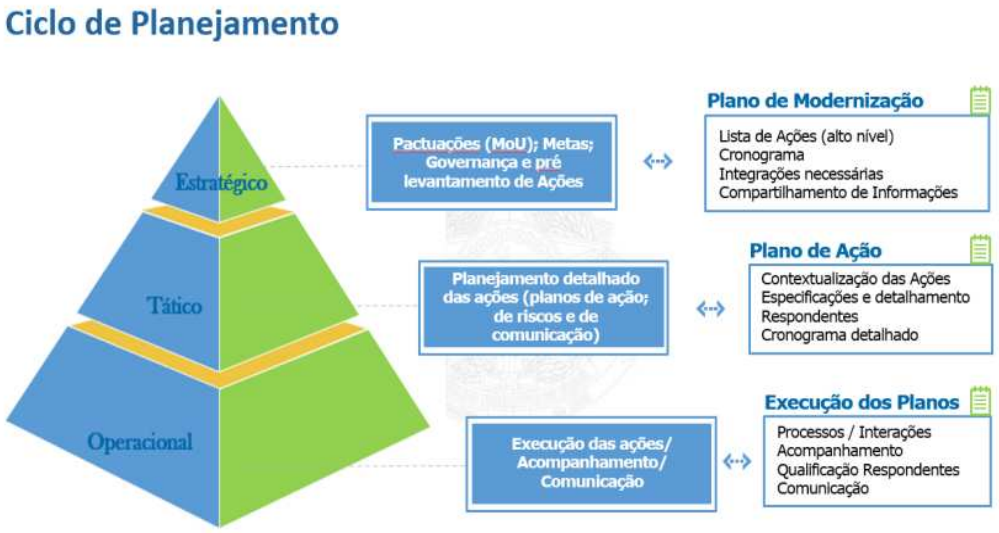
Essa estrutura descentralizada permitiu que os diagnósticos fossem conduzidos de forma técnica e colaborativa, o que resultou nos Planos de Modernização do Ambiente de Negócios (PMAs). Vale dizer que tais planos não apenas refletem uma abordagem participativa, mas também incorporaram ferramentas de planejamento regulatório, com o uso dos fundamentos da legística, entre elas a AIL/AIR, apresentadas no primeiro núcleo de abordagem deste estudo.

A formalização dos compromissos institucionais feitos com base nos PMAs foi realizada por meio da assinatura de Memorandos de Entendimento (MOUs), firmados entre os órgãos federais responsáveis pelos temas do relatório. Assinados entre fevereiro e agosto de 2020, esses documentos estabeleceram a responsabilidade conjunta pela modernização do ambiente de negócios, e estipularam metas e mecanismos de monitoramento (BRASIL, 2022b, p. 6-12). Os MOUs reforçam o uso de ferramentas de planejamento estratégico alinhadas ao conceito de *smart regulation*[147] (melhoria da qualidade regulatória), promovendo a *accountability* assim como o engajamento das lideranças envolvidas. Dessa forma, a metodologia adotada pelo governo federal evidencia a aplicação das premissas já discutidas no núcleo de abordagem anterior desta tese, como a do Diamante Duplo (*design thinking*), bem como dos ciclos de elaboração normativa e de políticas públicas[148]. Veja-se exemplo de aplicação das premissas acima mencionadas, por meio do Ciclo de Planejamento e do Plano de Comunicação apresentados no relatório executivo:

---

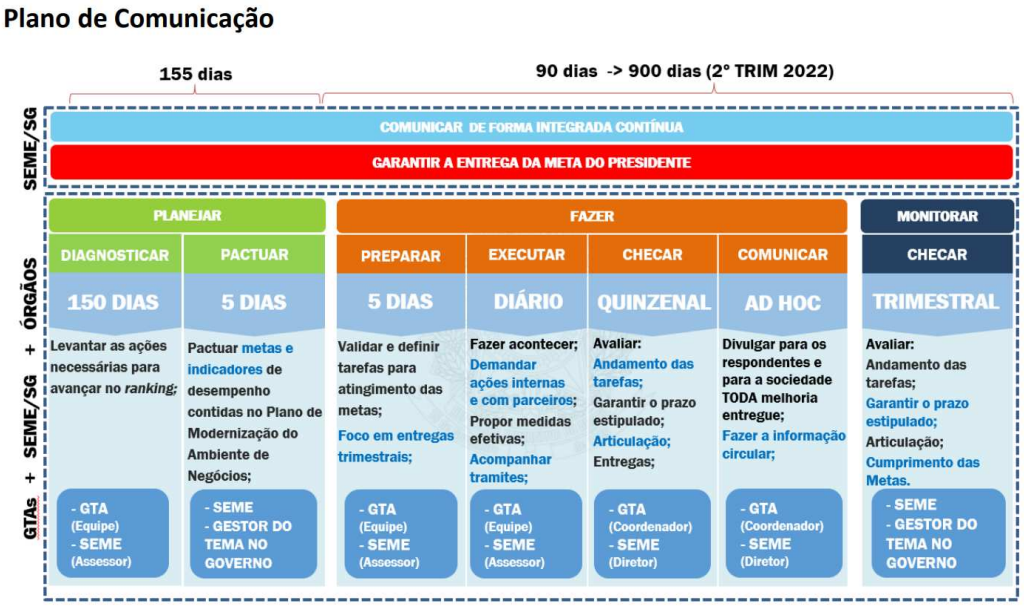
[146] Cf. os grupos temáticos e suas ações em BRASIL, 2022b, p. 7-10.
[147] Abordado em *7.2 Ambiente de Negócios no Brasil: Impactos dos setores construtivo e tecnológico*
[148] Todos esses conceitos foram apresentados no primeiro núcleo de abordagem.

Imagem 30: Ciclo de Planejamento do Relatório Executivo do Projeto *Doing Business*



Fonte: BRASIL, 2022b, p. 11

Imagem 31: Plano de Comunicação do Relatório Executivo do Projeto *Doing Business*



Fonte: BRASIL, 2022b, p. 12

Exposto o breve histórico de ações nacionais em prol da melhoria do ambiente de negócios no país, passa-se a apresentação das principais realizações durante o período 2019-2021.

No ano de 2019, duas iniciativas de destaque marcaram o avanço das ações do Governo Federal no contexto do “Doing Business”. A primeira, foi a elaboração e

envio do chamado “Data Update”, documento técnico responsável por fornecer à equipe do Banco Mundial informações atualizadas sobre as condições institucionais do país, sejam elas decorrentes de reformas implementadas ou de correções de dados anteriormente apresentados. Já a segunda, foi a edição da Medida Provisória nº 881/2019, posteriormente convertida na Lei nº 13.874/2019, conhecida como Lei da Liberdade Econômica (BRASIL, 2022b, p. 13-15).

A mencionada norma representou um marco na modernização do ambiente regulatório, ao tratar dos avanços na desburocratização de procedimentos como a obtenção de alvarás e a abertura de empresas. Além disso, trouxe dispositivos relevantes relacionados aos princípios e instrumentos voltados ao Governo Digital e à eficiência administrativa, reforçando o compromisso com a racionalização de processos e a modernização da gestão pública (BRASIL, 2022b, p. 13-15).

Em 2020, as ações coordenadas pela SEME se intensificaram. Foram realizados *workshops*, webinários e reuniões técnicas entre os coordenadores dos GTAs, com foco na análise crítica dos entraves regulatórios e na proposição de medidas legislativas. A SEME atuou como articuladora do processo de elaboração de uma minuta normativa que refletisse o consenso entre os diversos atores envolvidos, o que resultou na chamada “Medida Provisória do Ambiente de Negócios”. Vale dizer que, dada a complexidade dos temas relativos aos registros públicos, optou-se por tratar esse eixo de forma separada, por meio de uma nova medida provisória - a MP dos registros públicos[149] -, evitando, assim, comprometer a tramitação da proposta principal da MP do Ambiente de Negócios (BRASIL, 2022b, p. 13-15).

Ainda em dezembro de 2020, foi lançado o Projeto de Licenciamento Urbanístico Integrado, com o objetivo de simplificar a emissão de alvarás de construção. No mesmo mês, foi encaminhado novo “Data Update” ao Banco Mundial, contendo o detalhamento das reformas em execução no Brasil até aquele momento (BRASIL, 2022b, p. 13-15).

Já em 2021, foi efetivamente editada a Medida Provisória 1040/2021, convertida na Lei 14.195/2021, que trouxe regulamentação para o ambiente de negócios no país[150] objetivando modernizá-lo, especialmente no contexto de

---

[149] Será tratada no próximo núcleo de abordagem.

[150] Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a facilitação para abertura de empresas, sobre a proteção de acionistas minoritários, sobre a facilitação do comércio exterior, sobre o Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), sobre as cobranças realizadas pelos conselhos profissionais, sobre

recuperação econômica pós-pandemia COVID-19 (BRASIL, 2021c, n.p). “A medida provisória foi resultado de intenso trabalho de construção coletiva entre os órgãos envolvidos na diminuição da burocracia brasileira, na melhoria da imagem externa do país e no desenvolvimento do ambiente de negócios” (BRASIL, 2022b, p. 16).

Ainda, em 2021, foi recebido o retorno, por parte do Banco Mundial, do “Data Update” anteriormente enviado, o que possibilitou a elaboração de um documento de revisão denominado “Update Review”. Com base nas observações emitidas pela equipe do Banco Mundial, a SEME iniciou um processo interno de auditoria, o que possibilitou a identificação de ações que demandavam revalidação, bem como a necessidade de ajustes em determinadas estratégias (BRASIL, 2022b, p. 17).

Os diagnósticos resultantes de mencionado processo foram encaminhados aos gestores da SEME e aos coordenadores dos GTAs, que analisavam as inconsistências apontadas, as dificuldades operacionais enfrentadas e, assim, trabalharam na (re)formulação de recomendações para futuras ações a serem pactuadas (BRASIL, 2022b, p. 17). Vale dizer, ainda, que em 2021 também houve a instituição do marco legal das *startups* e do empreendedorismo inovador, por meio da Lei Complementar 182/2021, que apresentou a definição de *sandbox* regulatório[151] sob o ponto de vista legal - uma poderosa ferramenta de avaliação de políticas públicas.

Já em 2022, o Banco Mundial comunicou a descontinuidade do relatório *Doing Business* em virtude da manipulação de dados de alguns países do ranking[152].

> Em 16 de setembro deste ano, o Banco Mundial comunicou ao mundo o encerramento do relatório devido a irregularidades e manipulações dos dados de alguns países do ranking. Em 2018, por exemplo, o então economista-chefe do Banco Mundial, Paul Romer, pediu desculpas publicamente ao Chile depois de descobrir que o mesmo índice havia sido manipulado por um funcionário do Banco. Notícias trouxeram que, em 2019, a Arábia Saudita foi beneficiada em favor da Jordânia e que o Banco Mundial mudou a pontuação da China para que ela permanecesse na

---

a profissão de tradutor e intérprete público, sobre a obtenção de eletricidade, sobre a desburocratização societária e de atos processuais e a prescrição intercorrente na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (BRASIL, 2021, n.p)

[151] Se refere a um ambiente regulatório experimental e controlado, em que o órgão regulador autoriza que a operação de uma empresa seja feita com regras distintas a fim de se realizar o teste de alguma inovação. Cf. https://www.gov.br/antt/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/ambiente-regulatorio-experimental-sandbox-regulatorio. O *sandox* regulatório vai ao encontro com a legislação experimental, defendida por Delley (2004).

[152] Cf. https://www.worldbank.org/en/news/statement/2021/09/16/worldbank-group-to-discontinue-doing-business-report e https://www.worldbank.org/en/news/statement/2021/09/16/statement-on-release-of-investigation-into-data-irregularities-in-doing-business-2018-and-2020

> mesma posição do ranking, em decorrência de pressões da vice-presidente Kristalina Georgieva e seus assessores (BRASIL, 2022b, p.19).

Tal descontinuidade foi apresentada no relatório executivo como oportuna, sob o argumento de que certas melhorias implementadas no Brasil não estavam sendo refletidas em seu posicionamento no *ranking*. Além disso, afirmou-se que o Banco Mundial tinha uma metodologia rígida que por vezes o fazia ter uma postura inflexível quanto à aceitação de algumas das reformas implementadas pelo Brasil. (BRASIL, 2022b, p. 19, 31). Contudo, mesmo diante desse cenário, os dados e informações fornecidas pelo "Doing Business" foram essenciais ao Governo Federal, que afirma: "embora tenha sido descontinuado, o Relatório 'Doing Business' continua a ser uma boa fonte de dados" (BRASIL, 2022b, p. 31).

Diante desse cenário, o relatório executivo procurou consolidar os avanços realizados, promovendo um estudo que mensurasse os ganhos em pontuação em cada um dos indicadores avaliados pelo "Doing Business". A análise teve como objetivo demonstrar, com base em evidências, os resultados das reformas implementadas e como elas impactariam na pontuação do país no *ranking* mundial de países para se investir. Ao final do estudo, concluiu-se que, caso o relatório estivesse em vigor em 2022, o Brasil teria condições de figurar entre as 56 economias mais bem posicionadas no *ranking* global (BRASIL, 2022b, p. 31).

Dito isso, importa dizer que as políticas implementadas visando o ambiente de melhoria dos negócios no país tem se reverberado, ao passo em que as implicações decorrentes das reformas legislativas/regulatórias permanecem direcionando o país em políticas que estimulam o ambiente de negócios, como por exemplo, incentivo ao avanço tecnológico e a desburocratização. A mero título de exemplo e sem o condão de ser taxativo, apresentam-se novas ações nacionais, no período compreendido entre 2022-2024, em prol da melhoria do ambiente de negócios no país.

Em 2022, tem-se a estratégia brasileira para a transformação digital (e-digital) ciclo 2022-2026, que

> [...] apresenta um renovado diagnóstico sobre os desafios a serem enfrentados para a transformação digital do País. Além disso, traz novas ações a serem implementadas nos próximos quatro anos, com o objetivo de harmonizar as iniciativas do Poder Executivo Federal ligadas ao ambiente digital e aproveitar o potencial das tecnologias digitais para promover o desenvolvimento econômico e social sustentável e inclusivo, com inovação, aumento de competitividade, de produtividade e dos níveis de emprego e renda (MCTI, 2022, p.9).

Já em 2023, por meio da portaria 69/2023, o Ministério de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC) instituiu o Selo de Boas Práticas Regulatórias, “iniciativa voltada ao reconhecimento dos atos normativos infralegais alinhados às melhores práticas nacionais e internacionais” [153](MDIC, 2024, n.p).

Em 2024, por sua vez, houve o lançamento do Plano de Ação para a Neoidustrialização 2024-2026, com o objetivo de estimular a produtividade e competitividade nacionais bem como reposicionar o Brasil no comércio internacional. Em razão de amplas consultas e debates entre os ministérios com o setor produtivo, mencionado plano foi atualizado em 2025, sendo estabelecido que as metas anteriormente previstas para 2024-2026 seriam aspiradas para os anos de 2026 e 2033[154], sem que, no entanto, os avanços referentes às novas políticas mencionadas naquele plano de ação deixassem de ser monitoradas por meio do PPA 2024-2027, já mencionado neste estudo[155] (MDIC, 2025, p.11).

Apresentado o histórico de ações do Brasil em prol da melhoria do ambiente de negócios, passa-se a sua atual avaliação no *ranking* mundial.

Apesar da descontinuação do *ranking* “Doing Business” pelo Banco Mundial, outras iniciativas continuam a monitorar a atratividade de países ao investimento estrangeiro direto. Um exemplo relevante é o *FDI Confidence Index*[156], elaborado pela consultoria internacional Kearney, reconhecida globalmente por assessorar três quartos das empresas listadas na *Fortune Global 500*, além de atuar junto a governos em diversos países.

O índice utilizado pela Kearney é construído com base em uma pesquisa aplicada a executivos de grandes empresas multinacionais - com faturamento anual superior a 500 milhões de dólares - em cerca de 30 países. A metodologia considera a média ponderada das respostas sobre a probabilidade de investir em diferentes mercados nos três anos seguintes, em uma escala de 0 a 3, sendo 3 o maior grau de confiança (STATISTA, 2024, n.p).

---

[153] Cf. https://www.gov.br/mdic/pt-br/assuntos/reg/boas-praticas-regulatorias/selo-de-boas-praticas-regulatorias

[154] Cf. Resolução Conselho Nacional de Desenvolvimento Industrial (CNDI) /MDIC 4/2024. Acesso em https://www.gov.br/mdic/pt-br/composicao/se/cndi/arquivos/18a-reuniao-cndi/resolucao_cndi_04_aprovacao_plano-de-acao_2023-01-22_12hs.pdf

[155] Vide *7.1 Impacto das políticas públicas no desempenho da economia brasileira*.

[156] índice de confiança em investimento estrangeiro direto.

Na edição de 2024, o Brasil alcançou a 19ª posição entre as 25 economias mais atrativas do mundo para investimentos estrangeiros diretos, o que reflete em uma recuperação na percepção internacional sobre o país, e demonstra a efetividade das ações implementadas pelo Governo Federal apresentadas neste tópico. Assim, mesmo diante de desafios institucionais, a presença do Brasil no *ranking* da Kearney demonstra o reconhecimento dos esforços recentes para promover maior estabilidade e previsibilidade econômica (KEARNEY, 2024, n.p).

Imagem 32: Ranking mundial: FDI Confidence Index 2024



Fonte: KEARNEY, 2024, n.p

Apresentados os avanços do Brasil no cenário internacional em relação à atração de investimentos e à melhoria do ambiente de negócios, bem como a importância dos setores da construção civil e, consequentemente, das serventias extrajudiciais, os próximos tópicos deste núcleo se dedicam a aprofundar a análise sobre o papel das tecnologias nas serventias extrajudiciais. Busca-se demonstrar como esses recursos têm contribuído para a melhoria da qualidade dos serviços prestados, além de examinar de que forma a atividade da incorporação imobiliária - que exerce expressivos impactos no setor da construção civil - se insere e se beneficia desse contexto.

8 SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS REGISTRAIS E TECNOLOGIA

Considerando a relevância do setor da construção civil e a importância do indicador de registro de propriedade como parâmetro para aferição do ambiente de negócios no Brasil, destaca-se a atuação das serventias extrajudiciais - em especial, dos cartórios de registro de imóveis - como peças fundamentais nesse processo.

As boas práticas sugeridas pelo Banco Mundial para a melhoria do referido indicador estão alinhadas com o movimento de integração tecnológica como instrumento facilitador na prestação de serviços públicos, incluindo os de natureza registral, conforme já abordado nos tópicos anteriores deste estudo.

Os primeiros sinais da influência da tecnologia nas atividades cartorárias ganharam destaque em 2001, com a criação da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pela Medida Provisória nº 2.200-2/2001. A certificação digital passou, então, a possibilitar a assinatura eletrônica de contratos e documentos diversos, reduzindo as barreiras físicas para a realização de negócios e diminuindo os custos associados ao reconhecimento de firmas.

Em 2009, a Lei nº 11.977/2009 também assumiu papel central ao instituir o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), fruto dos debates realizados no âmbito do Fórum de Assuntos Fundiários. O sistema foi criado com o objetivo de assegurar a continuidade dos serviços registrais com elevado grau de tecnicidade, promover maior segurança das informações e viabilizar a interconexão entre as serventias extrajudiciais (ABELHA; BLASCO, 2021, p. 219).

Em 2011, com o objetivo de viabilizar a implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)[157], o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) contratou o Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (LSITec), vinculado à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (IRIB, 2021, n.p.). Posteriormente, em 2017, a Lei nº 13.465/2017 instituiu o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (ONR)[158], pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, sob a regulação do CNJ, e responsável pela operacionalização e gestão do SREI. A

[157] Esse projeto teve início com o Projeto de Modernização dos Cartórios de Imóveis da Amazônia Legal (IRIB, 2021, n.p)

[158] Além do ONR, há iniciativas voltadas ao uso de tecnologias nos processos e procedimentos de outras serventias extrajudiciais, evidenciando a presença de governança e inovação também em atividades públicas delegadas. Como exemplos, citam-se o Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), o Operador Nacional do Registro Civil das Pessoas Naturais (ONRCPN) e o Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas (ONRTDPJ).

mesma norma também previu a criação do Código Nacional de Matrícula Imobiliária (CNM[159]), voltado à padronização e organização do acervo registral imobiliário em âmbito nacional.

Nos anos seguintes, surgiram importantes normativas que disciplinaram o uso de documentos eletrônicos no âmbito das serventias extrajudiciais, especialmente quanto à digitalização, assinatura e protocolo desses documentos. Entre elas, destacam-se o Provimento nº 89/2019 CNJ, o Decreto nº 10.278/2020, os Provimentos nº 94 e 95/2020 CNJ, além da Medida Provisória nº 983/2020 (ABELHA; BLASCO, 2021, p. 221-222).

Dentre essas normativas, merece destaque o Provimento nº 89/2019 do CNJ, que estabelece que o SREI deve assegurar a interoperabilidade das bases de dados (CNJ, 2019, n.p). Tal conceito se refere à capacidade de diferentes sistemas e entidades trocarem informações de forma segura, automática e eficiente, preservando a integridade dos dados e permitindo a comunicação entre plataformas distintas. Ressalta-se que a interoperabilidade está diretamente vinculada aos princípios da boa governança e à incorporação de tecnologias pelo poder público - aspectos previamente discutidos no núcleo anterior deste estudo.

Em 2021, com o objetivo de garantir a sustentabilidade operacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 115/2021, que instituiu o Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (FIC/SREI). O fundo é financiado pelos cartórios de registro de imóveis em âmbito nacional, por meio de uma cota de participação calculada sobre os emolumentos brutos decorrentes dos atos praticados (IRIB, 2021, n.p.). Ainda em 2021, foi editada a Medida Provisória nº 1.085/2021, conhecida como MP dos Registros Públicos, já mencionada anteriormente neste estudo, a qual trouxe importantes diretrizes para a consolidação e regulação do SREI.

---

[159] “Com o CNM, as matrículas imobiliárias começarão a ter, paulatinamente, nova numeração, única para todo o país, é composta de 4 campos, separados entre si por pontos e hífen: o 1o campo (CCCCC), com 5 dígitos, identifica o Código Nacional da Serventia (CNS), atribuído pelo CNJ e indica a serventia onde o imóvel está registrado; o 2o campo (L), com o algarismo 2, indica o registro no Livro no 2 - Registro Geral; o 3o campo (NNNNNNN), com 7 dígitos, determina o número de ordem da matrícula, e se o número de ordem possuir menos de 7 dígitos, colocam-se zero(s) à esquerda para completá-lo; e o 4o campo (DD), com 2 dígitos, traz os dígitos verificadores, gerados pela aplicação do algoritmo Módulo 97 Base 10, conforme Norma ISO 7064:2003” (ABELHA; BLASCO, 2021, p. 221).

A partir de sua regulação, o conceito, o papel e o funcionamento do SREI foram consolidados. Em síntese, dizem respeito à utilização de tecnologias da informação para automatizar os procedimentos internos das serventias e oferecer, de forma remota e contínua, serviços registrais aos cidadãos, empresas e órgãos públicos. Essa prestação ocorre por meio de uma estrutura composta pelos Sistemas dos Cartórios (SC) e pelo Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), sob a coordenação do Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR). Veja-se, a seguir, a definição atribuída pelo próprio Operador:

> O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) consiste no uso das tecnologias da informação para, [1] além da automatização de procedimentos internos da serventia registral, [2] entregar de forma remota, produtos e serviços registrais para cidadãos, empresas, órgãos do Poder Judiciário e da Administração Pública, mediante o uso de ferramentas eletrônicas que universalizam o acesso remoto, superando obstáculos de comunicação com qualquer serventia no território nacional.
> As tecnologias envolvidas são as mesmas do setor público (e-Gov) e do privado de comércio eletrônico (e-business), além de outras que são específicas ou únicas em relação às necessidades próprias dos procedimentos inerentes à atividade registral imobiliária.
> De modo geral, a noção do SREI está ligada à automatização dos procedimentos registrais preexistentes no papel e em cartórios ou ofícios, e a prestação do serviço público delegado por meio eletrônico, ou seja, utilizando-se recursos de tecnologia da informação, em caráter remoto e disponível 24/7, ou seja, vinte e quatro horas por dia, sete dias por semana.
> Assim, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) pode ser entendido como um sistema distribuído em duas camadas principais:
> 1. Camada dos Sistemas dos Cartórios (SC); e,
> 2. Camada do Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC).
> (ONR,2025a, n.p)

Vale dizer que, em 2022, a mencionada MP dos Registros Públicos foi posteriormente convertida na Lei nº 14.382/2022. Devido à sua complexidade e ao envolvimento de múltiplos atores institucionais, a dita MP tramitou de forma separada das disposições previstas na Medida Provisória nº 1.040/2021, voltada à melhoria do ambiente de negócios.

Ainda no ano de 2022, foi publicado o Decreto nº 11.208/2022, que “dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis” (BRASIL, 2022a). O SINTER[160], sob gestão da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, configura-se como um sistema voltado à integração de

[160] Cf. https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/sinter/O-que-e/O-que-e e https://www.sinter.fazenda.gov.br/#/inicio

informações[161] cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicas de imóveis[162], com o propósito de aprimorar a governança territorial e reduzir assimetrias entre as diversas bases de dados públicas (BRASIL, 2022a).

O CIB[163], por sua vez, é um banco de dados nacional integrante do SINTER, cuja finalidade é reunir informações sobre os imóveis por meio da atribuição de um código identificador único, válido em todo o território nacional. Esse código está vinculado ao georreferenciamento[164] da unidade imobiliária, o que possibilita a articulação de dados físicos, jurídicos, econômicos, ambientais e fiscais existentes sobre um mesmo imóvel. Vale dizer que essa articulação ocorre em razão da interoperabilidade entre os sistemas e a cooperação entre Prefeituras - para imóveis urbanos - e o INCRA, por meio do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) - para imóveis rurais (BRASIL, 2022a).

Com o SINTER, auxiliado pelo CIB, as tecnologias se apresentam como fortes aliadas no fortalecimento de segurança jurídica para as transações imobiliárias, dado que contribuem para a redução de sobreposições cadastrais e consolidam uma base de dados mais robusta e confiável para a formulação de políticas públicas. Trata-se de um avanço significativo na gestão territorial brasileira, com impactos diretos sobre a eficiência administrativa e a melhoria do ambiente de negócios no país.

---

[161] Para acesso ao sistema SINTER, é necessário que o usuário realize login por meio da plataforma Gov.br. Após a autenticação, o sistema direciona o usuário a um mapa interativo, no qual é possível consultar imóveis utilizando a referência cadastral, o endereço ou as coordenadas geográficas. Uma vez localizado o imóvel, o sistema disponibiliza um extrato com as principais informações da unidade imobiliária, como: o Código de Identificação do Imóvel (CIB), inscrição municipal, situação cadastral, área total do terreno, área construída, fração ideal, tipo e tipologia do imóvel, dados de localização (logradouro, bairro, município, estado e CEP), ano de construção, além de uma representação gráfica do lote georreferenciado com o respectivo código cartográfico e área do polígono. No caso de imóveis urbanos, essas informações são fornecidas pelas prefeituras e estão integradas ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) dentro do SINTER

[162] Essa integração se assemelha com a proposta do Mapa de Registro de Imóveis, mantida pelo ONR e que será melhor apresentada mais adiante, ainda neste tópico.

[163] Cf. https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/cadastros/cib. O extrato do CIB é emitido dentro do SINTER e apresenta dados como o código CIB, tipo do imóvel (urbano ou rural), área total, localização geográfica, situação cadastral, órgão de origem das informações e denominação, quando existente. Também pode conter uma representação gráfica do imóvel, caso este possua georreferenciamento. Vale dizer que mencionado extrato possui natureza informativa e não substitui a matrícula ou o registro formal em cartório, tampouco comprova, por si só, a titularidade da propriedade, servindo como ferramenta complementar de integração cadastral e apoio à gestão territorial.

[164] Isto é, à sua localização espacial, representada em mapas.

Em seguimento à cronologia e os avanços tecnológicos aplicados nas atividades cartorárias[165], tem-se que, em 2023, foi editado o Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que instituiu o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). O referido código passou a regulamentar os serviços notariais e de registro, tendo como objetivo inicial a consolidação dos atos normativos então vigentes - inclusive os que dispõe sobre assinatura eletrônica -, em consonância com a diretriz de centralização e organização das informações em um único repositório normativo (CNJ, 2023) - uma prática alinhada aos princípios da boa governança[166].

O CNN/CN/CNJ-Extra tem desempenhado papel importante na regulamentação dos atos nato-digitais apresentados às Serventias Extrajudiciais, incluindo a recepção de títulos e documentos eletrônicos e a implementação das diretrizes do SERP. Alinhado com o ONR - por meio da Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI)[167] -, tem contribuído para a padronização dos documentos digitais e sua aceitação pelos cartórios. Além disso, prevê que os cartórios de registro de imóveis atestem a validade de assinaturas nato-digitais, não restringindo mais essa atuação exclusivamente ao cartório de notas, o que acompanha os avanços tecnológicos voltados à redução de custos (emolumentos), como a dispensa do reconhecimento de firma, especialmente com o uso, entre outros, do portal de assinaturas e digitalização do ONR[168], lançado em 2020.

Em 2025, o lançamento mais recente do Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR) foi a Inteligência Artificial do Registro de Imóveis (IARI), um mecanismo de inteligência artificial desenvolvido em parceria com o Google, “criada para otimizar o processamento de dados imobiliários, estruturando as informações de forma padronizada e reduzindo erros manuais” (ONR, 2025b, n.p.). A ferramenta

---

[165] Ressalta-se que os avanços apresentados não pretendem ser exaustivos, mas apenas representar como ao longo dos anos a tecnologia tem ganhado espaço e incentivos para ser implementada nas atividades cartorárias.

[166] Vide *5.2.1 Tecnologia na esfera normativa: Legimática*

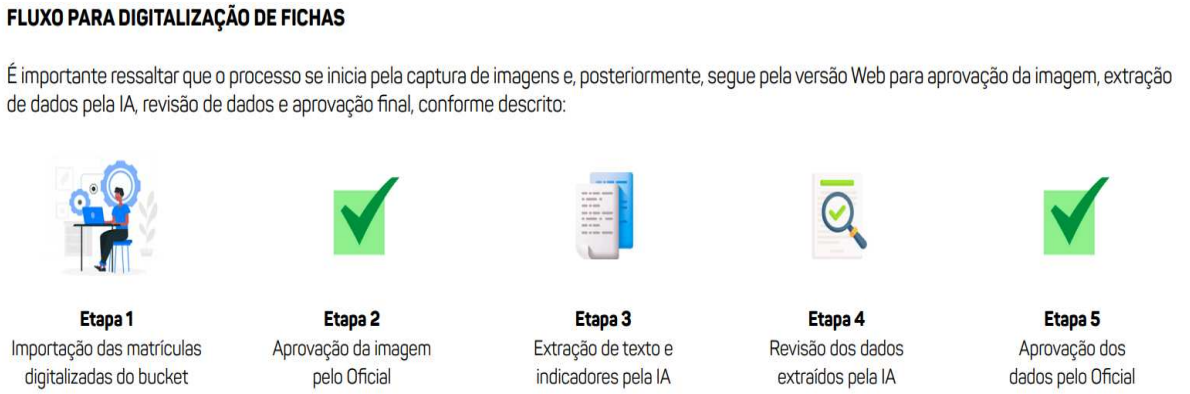
[167] Vide Instrução Técnica de Normalização nº 02, de 11 de outubro de 2024 - Dispõe sobre os serviços considerados confiáveis pelo ONR, descritos na Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI), e sobre o uso de assinatura eletrônica nos atos de registro de imóveis e dá outras providências. Cf. https://registradores.onr.org.br/Suporte/frmITNS.aspx

[168] Cf. https://www.registrodeimoveis.org.br/servicos-interno/assinaturas-e-digitalizacoes

foi concebida para auxiliar as serventias extrajudiciais do país no cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos Provimentos nº 143/2023[169] e nº 170/2024[170] do CNJ.

Em termos práticos, a IARI realiza o *upload* da matrícula, transcreve automaticamente as informações do documento, transforma os dados em uma ficha digital estruturada e extrai os indicadores real e pessoal do imóvel[171]. Após a revisão por parte do cartório competente, os dados são então enviados ao ONR (RIB, 2025a, n.p.). Abaixo, seguem os fluxos completos do processo realizado pela IARI:

Imagem 33: Fluxos da IARI



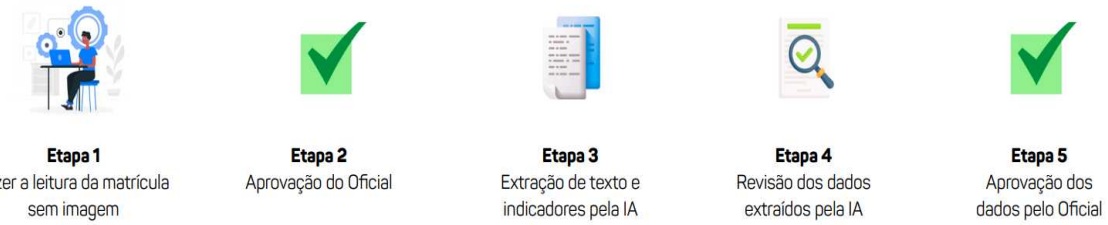
[169] Que regulamenta a estrutura, a geração e a validação do Código Nacional de Matrícula - CNM, dispõe sobre a escrituração da matrícula no registro de imóveis, e dá outras providências.[...] Art. 15. Para fins de pesquisas para localização de bens, no prazo de 1 (um) ano, contado da vigência deste Provimento, os oficiais de registro de imóveis disponibilizarão os dados estruturados do Livro n. 4 - Indicador Real e do Livro n. 5 - Indicador Pessoal, para acesso remoto por intermédio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC (art. 8º, § 3º, inciso III, art. 9º, parágrafo único, inciso II, e arts. 15 a 23 do Provimento n. 89, de 18 de dezembro de 2019, da Corregedoria Nacional de Justiça). Cf: https://atos.cnj.jus.br/files/original151834202304266449 40cabe4c2.pdf

[170] Altera o prazo para transposição integral de todas as matrículas para fichas soltas e para disponibilização dos dados estruturados do Livro n. 4 - Indicador Real e do Livro n. 5 - Indicador Pessoal, previstos no inciso III do artigo 14 e no caput do art. 15 do Provimento n. 143, de 25 de abril de 2023. [...] Art. 1º O Provimento n. 143, de 25 de abril de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações: Art. 14. [...] III – em qualquer hipótese, até 25/05/2025. (NR). Cf: https://atos.cnj.jus.br/files/original161809202406066661e1413440a.pdf

[171] São formas de identificação utilizadas nos registros imobiliários para facilitar a localização e o controle das informações. O indicador real (Livro 4) refere-se aos elementos que identificam o imóvel, como endereço, número do lote e da quadra. Já o indicador pessoal (Livro 5) diz respeito aos dados dos proprietários, como nome e CPF. Conforme o art. 132 da Lei 6.015/73, os registros imobiliários são organizados em livros específicos A título de exemplo, a matrícula do imóvel encontra-se no Livro 2, enquanto as transcrições - forma anterior à matrícula - estão no Livro 3.

FLUXO PARA DIGITALIZAÇÃO DE MATRÍCULAS MANUSCRITAS

Para as matrículas manuscritas, o fluxo é composto também por 5 etapas:



Etapa 1
Fazer a leitura da matrícula sem imagem

Etapa 2
Aprovação do Oficial

Etapa 3
Extração de texto e indicadores pela IA

Etapa 4
Revisão dos dados extraídos pela IA

Etapa 5
Aprovação dos dados pelo Oficial

Fonte: ONR, 2025, p. 5

Apresentada a influência da tecnologia na modernização das atividades cartorárias, passa-se agora à análise das ações concretas adotadas pelas serventias extrajudiciais de registro de imóveis, em articulação com o Governo Federal, voltadas à implementação das boas práticas recomendadas pelo relatório “Doing Business” (2021), no que se refere ao indicador “registro de propriedade”. Como ponto de partida, apresenta-se o descritivo de mencionadas práticas:

> - Sistemas automatizados ou unificados para melhorar a coordenação entre as prefeituras e os Cartórios de Registro de Imóveis.
> - Mecanismos simplificados para o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).
> - Processo otimizado de consulta para diligência prévia.
> - Iniciativas para melhorar a cobertura geográfica do registro e cadastro de imóveis.
> - Tabelas de emolumentos completas e de fácil acesso para serviços notariais e de registro (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 15).

Junto às boas práticas já apresentadas, buscou-se também a uniformização de procedimentos que, embora praticados como costumes em algumas regiões do país, ainda não haviam sido institucionalizados em nível nacional. Para isso, foi estabelecida uma parceria entre o Governo Federal e o Registro de Imóveis do

Brasil (RIB[172]), com o intuito de implementar ações voltadas a “facilitar, modernizar e desburocratizar o serviço registral imobiliário em território nacional” (RIB, 2021, n.p.).

A partir dessa articulação, as boas práticas anteriormente mencionadas passaram a ser formalizadas como metas, o que resultou em avanços concretos, exemplificados a seguir:

- **Publicação das tabelas de emolumentos** nos sítios eletrônicos das serventias extrajudiciais, garantindo maior transparência e acesso à informação;
- **Disponibilização gratuita da calculadora de emolumentos** pelo RIB, com possibilidade de integração a outros sistemas por meio da oferta de API[173];
- **Pagamento do ITBI por via eletrônica**, com emissão da guia de recolhimento também realizada pela internet, como ocorre nos municípios de São Paulo e Belo Horizonte;
- **Projetos de integração entre prefeituras e cartórios**, visando a melhoria da comunicação institucional. Recentemente, o ONR criou um cadastro exclusivo para prefeituras, que permite o recebimento de comunicações relativas às transações imobiliárias[174]. Além disso, há o compartilhamento dos dados municipais com outras informações sobre o imóvel por meio da plataforma “Mapa do Registro de Imóveis do Brasil”, que será melhor abordada mais adiante, ainda neste tópico. Ainda, em Natal e São Luís, por exemplo, os cartórios informam eletronicamente às prefeituras, por meio do sistema tributário destas, as transações imobiliárias realizadas. Em Belo Horizonte, a certidão de lançamento tributário por exercício indica a matrícula do imóvel

[172] Fundado em 2019, tendo como alguns de seus objetivos: Implementar os sistemas de tecnologia da informação e prestação de serviços eletrônicos, de forma compartilhada entre os associados, denominado Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI); Administrar o Portal Nacional do Registro de Imóveis, referência para a prestação de serviços eletrônicos à sociedade e aos Estados, mantido no domínio registrodeimoveis.org.br; Buscar o aperfeiçoamento e defesa da atividade registral imobiliária, arranjos organizacionais e jurídicos que deem suporte adequado ao desenvolvimento continuado do SREI; Estimular a união de todos os registradores de imóveis do Brasil em torno da implementação do Operador Nacional do Registro Eletrônico (ONR), conforme previsto no art. 76 da Lei nº 13.465/2017, notadamente para a conjugação de esforços materiais e intelectuais no desenvolvimento e implantação das melhores soluções para o desenvolvimento do sistema de registro imobiliário, a partir de fundamentos como a segurança jurídica e digital, transparência, ética, e aperfeiçoamento contínuo; Promover o uso compartilhado de sistemas, sem que haja taxações recíprocas entre os associados pelo uso de módulos informáticos; Desenvolver sistemas de registros de imóveis interoperáveis. Cf. https://www.registrodeimoveis.org.br/quem-somos

[173] *Application Programming Interface*

[174] Cf. https://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx

com base nas informações obtidas durante a transferência de titularidade do contribuinte no momento do pagamento do ITBI[175];

- **Criação de grupos regionais de discussão** voltados à troca de experiências e padronização de práticas, com a realização de encontros promovidos por associações estaduais e por instituições como o RIB, IRIB e ONR[176];
- **Implementação do Programa de Inclusão Digital do ONR**[177], que fornece infraestrutura, equipamentos e capacitação técnica aos registradores, possibilitando a adoção adequada das novas tecnologias nas serventias extrajudiciais (RIB, 2021, n.p.).

Para além dos avanços já mencionados, o portal do RIB também passou a disponibilizar uma série de sistemas desenvolvidos a partir de demandas do Governo Federal e de agentes que atuam diretamente no setor imobiliário. A apresentação dos serviços ofertados segue abaixo:

Imagem 34: Serviços ofertados pelo RIB



[175] Vale destacar que a integração entre os cartórios e a Prefeitura, nesse aspecto, ainda não é plena, sendo que apenas algumas serventias em Belo Horizonte aderiram ao compartilhamento de informações.
[176] Cf. https://www.registrodeimoveis.org.br/3-encontro-associacoes-estaduais-balanco
[177] Cf. https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/onr-lanca-edital-do-pid-onr-2024



Fonte: RIB, 2025b, n.p

Entre os serviços disponibilizados pelo RIB, destaca-se o Portal Estatístico Registral[178], cuja contribuição tem sido significativa para a melhoria do ambiente de negócios no Brasil. A oferta clara e acessível de dados, estatísticas e indicadores relacionados ao mercado imobiliário configura uma estratégia relevante para estimular a atividade econômica e reforçar a segurança jurídica nas transações. Tais informações são fundamentais tanto para a atuação do setor privado quanto para a formulação de políticas públicas e o aprimoramento institucional (RIB, 2025c, n.p.).

Enquanto países desenvolvidos, como Reino Unido e Espanha, já adotam a divulgação sistemática de dados pelos registros de imóveis como prática consolidada, essa iniciativa ainda é incipiente em muitas nações em desenvolvimento. Buscando alinhar o Brasil a essas referências internacionais, o RIB, em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), passou a organizar e tratar os dados referentes às transferências imobiliárias registradas em cartório, promovendo maior transparência, agilidade e confiabilidade no acesso às informações do setor (RIB, 2025c, n.p.).

Entre as principais estatísticas fornecidas pelo portal, destacam-se aquelas voltadas à eficiência - como os dados sobre usucapião extrajudicial e recuperação de crédito - e ao atendimento, a exemplo dos prazos médios para registro de escrituras de compra e venda, registros em geral e emissão de certidões. Além disso, são disponibilizados dados abertos que abrangem a totalidade de negócios registrados em cartório para diferentes tipologias, desde janeiro de 2012. Entre elas, destacam-se: compra e venda, incorporação imobiliária, dação em pagamento, doação, entre outras modalidades de transação. O portal também apresenta indicadores relativos aos prazos médios para resolução de conflitos de propriedade pela via judicial, em primeira instância.

[178] Cf. https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral

Observa-se que os dados oficiais produzidos pelos cartórios de registro de imóveis constituem fonte primária e essencial para a geração de estatísticas confiáveis. A publicação dessas informações está alinhada às boas práticas internacionais de transparência, conforme recomendadas pelo Banco Mundial no relatório *Doing Business* (RIB, 2025c, n.p.).

Em continuidade à apresentação dos avanços concretos voltados à consolidação das boas práticas - que foram formalizadas como metas - para a melhoria do indicador “registro de propriedade”, destacam-se também os projetos e sistemas atualmente desenvolvidos e em fase de desenvolvimento pelo Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR). Em seu sítio eletrônico, é possível acessar um conjunto de plataformas eletrônicas compostas por aplicações e ferramentas voltadas à intercomunicação e interoperabilidade entre o ONR com o Poder Judiciário, a Administração Pública e os usuários privados. A seguir, apresenta-se imagem contendo os serviços disponibilizados pelo ONR, bem como seu *status* atual (em operação ou em desenvolvimento):

Imagem 35: Projetos e Sistemas disponibilizados pelo ONR - em operação





Fonte: ONR, 2025b, n.p

Imagem 36: Projetos e Sistemas disponibilizados pelo ONR - em desenvolvimento



Fonte: ONR, 2025b, n.p

Apresentados os projetos e sistemas desenvolvidos pelo ONR, destaca-se, em especial, o RI Digital. Este sistema atua em uma das duas camadas de atuação do SREI, qual seja, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), que se volta ao fornecimento de dados e informações registrárias ao público em geral - não se limitando somente a troca de informações entre as serventias (SC).

Importa observar que alguns serviços[179] disponibilizados pelo RI Digital também se encontram acessíveis por meio do portal RIB e de outras seções do próprio *site* do ONR, o que demonstra a existência de um fluxo integrado e compartilhado de informações entre os portais.

O RI Digital é uma plataforma desenvolvida e operada pelo ONR com o objetivo de promover a modernização do registro de imóveis no país por meio da adoção de soluções tecnológicas. Sua principal finalidade é oferecer, em um único ambiente virtual, acesso simplificado e unificado aos serviços eletrônicos prestados pelos Registros de Imóveis em todo o território nacional (ONR, 2025c, n.p.).

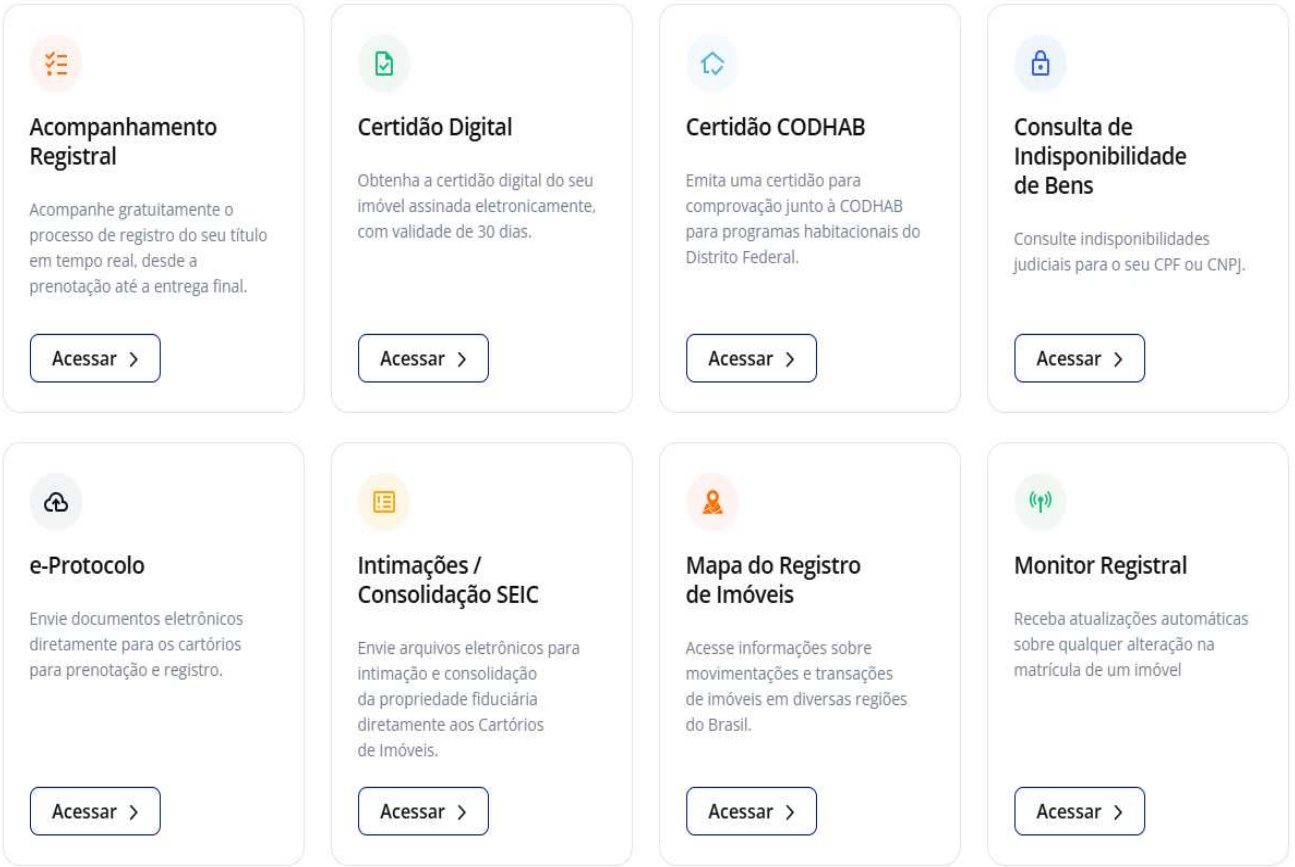
[179] Como o mapa de registro de imóveis e a ITN 01, com orientações sobre a estruturação dos dados de contratos bancários e escrituras a fim de que sejam aptos a registro no cartório de imóveis.

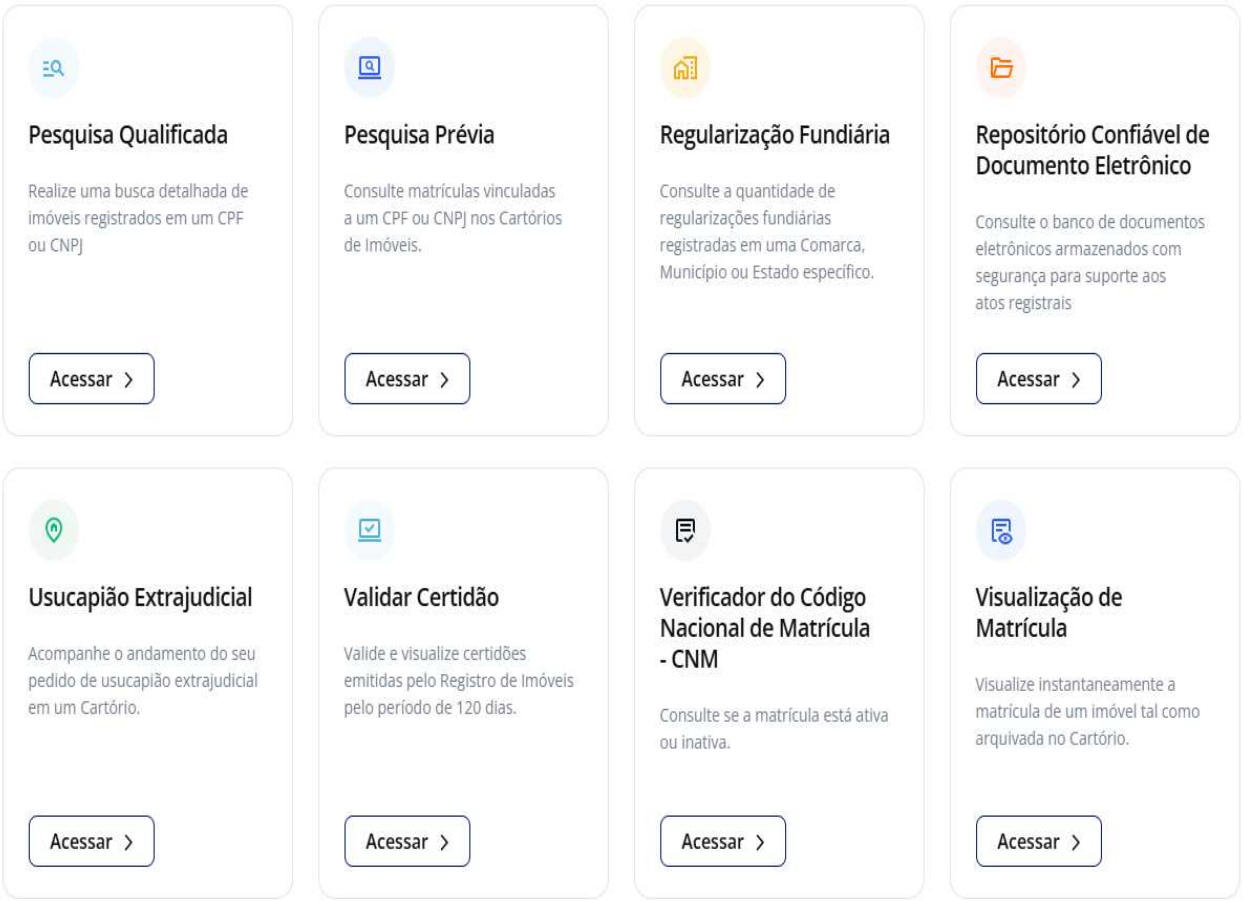
Por meio do sistema, é possível solicitar certidões, localizar bens imóveis e os respectivos direitos vinculados, enviar títulos para registro e acompanhar o andamento dos processos, entre outros serviços. Ao reunir todas as serventias em um único canal de acesso, o RI Digital promove a integração do sistema registral, ampliando a transparência, a praticidade e a eficiência na prestação dos serviços. A plataforma reforça, ainda, o compromisso com a modernização do setor, ao oferecer uma experiência digital mais simples, segura e compatível com as demandas da sociedade contemporânea (ONR, 2025c, n.p.).

Cabe ressaltar que, embora o ONR esteja à frente do desenvolvimento e da gestão da plataforma - com acesso à base de dados nacional dos registros de imóveis -, a responsabilidade pela guarda e conservação das informações permanece atribuída a cada oficial da respectiva serventia extrajudicial.

A seguir, apresenta-se um indicativo dos serviços atualmente disponíveis na plataforma:

Imagem 37: Serviços ofertados pelo RI Digital





Fonte: ONR, 2025a, n.p

Dentre os serviços apresentados, destaca-se a funcionalidade de Regularização Fundiária[180], que utiliza recursos tecnológicos e levantamento de dados para indicar o índice de processos de regularização em determinada região, seja ela rural ou urbana. Esse indicador contribui significativamente para a transparência do cenário fundiário nacional e pode influenciar na tomada de decisões por parte de investidores, que direcionam suas atividades às questões imobiliárias e fundiárias.

Outro serviço de grande relevância é o Mapa do Registro de Imóveis[181], que foi cedido pelo RIB e é mantido pelo ONR. Esse sistema, por meio de 197 camadas[182] de dados disponíveis, busca integrar informações do banco de dados

[180] Cf. https://registradores.onr.org.br/RF/frmGraficos.aspx#Regularizacao
[181] Cf. https://mapa.onr.org.br/
[182] A quantidade de camadas informada corresponde ao total disponível em abril de 2025, sendo constantemente atualizada pelo ONR à medida que novas integrações com dados de diferentes órgãos são efetivadas. Entre elas, destacam-se aquelas sobre competência registral, parcelamento do solo, cadastro urbano e rural, regularização fundiária (REURB, usucapião, retificações), imóveis públicos, assentamentos, territórios indígenas e quilombolas, unidades de conservação e áreas de proteção ambiental, como APPs e reservas legais. Também há camadas

nacional - incluindo dados de prefeituras e de órgãos federais, como o INCRA - com base em representações geográficas e dados espaciais sobre os imóveis. Esse cruzamento de informações se alinha às propostas do SINTER[183] - já mencionado acima -, vez que contribui para a prevenção de sobreposições e conflitos de terras, promovendo maior segurança jurídica aos proprietários e fortalecendo as transações imobiliárias.

Ainda em relação ao Mapa do Registro de Imóveis, destaca-se a importância da participação ativa dos interessados na consolidação da plataforma, o que dialoga diretamente com as reflexões desenvolvidas no primeiro núcleo de abordagem deste estudo. A contribuição dos usuários, especialmente por meio do envio de polígonos ao sistema[184], fortalece o processo de construção colaborativa e amplia a publicidade das informações consultadas por diversos agentes do mercado.

Além dos serviços mencionados, a plataforma também disponibiliza o acesso à tabela de emolumentos atualizada[185] dos Estados, bem como manuais explicativos, redigidos em linguagem simples[186], que orientam o usuário sobre o uso das funcionalidades disponíveis. Oferece, ainda, modelos de requerimentos[187] referentes às solicitações mais recorrentes nos cartórios de registro de imóveis.

Quanto a esses modelos, destaca-se que o sistema não apenas disponibiliza documentos prontos para cópia, mas também permite a geração automatizada e personalizada dos requerimentos, indicando os campos a serem preenchidos e, ao

---

relativas à infraestrutura, uso e ocupação do solo, mineração, agricultura e limites territoriais. Além disso, uma das camadas reúne dados registrais e cadastrais dos imóveis, como CNM, matrícula, CNS, data e tipo da última transação, valores de aquisição e ITBI, inscrição municipal ou NIRF, endereço completo e identificador interno do sistema. Algumas informações ainda não estão disponíveis, mas sua indicação já sinaliza que serão implementadas futuramente.

[183] Ressalta-se que o SINTER e o Mapa de Registro Imobiliário são mantidos por órgãos distintos — a Receita Federal do Brasil e o Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR), respectivamente. Embora compartilhem o propósito de consolidar e disponibilizar informações territoriais e registrais, observa-se que a integração e a estrutura dos dados divergem entre as plataformas. Essa diferença impacta diretamente no tipo e na amplitude das informações fornecidas por cada sistema. Em uma análise comparativa de consultas a imóveis urbanos no município de Belo Horizonte, verifica-se que a plataforma mantida pelo ONR se destaca por apresentar um conjunto mais abrangente de dados, incluindo informações registrais, transacionais e geoespaciais, o que contribui para uma visão mais completa da situação do imóvel.

[184] O Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI) é uma ferramenta utilizada para análise e acompanhamento de polígonos em tramitação nos cartórios, contribuindo para a eficiência dos procedimentos e para a segurança nas transações imobiliárias. Cf. https://mapa.onr.org.br/sigri/sigri

[185] Cf. https://registradores.onr.org.br/ConsultaTaxas/EmolumentosEstado.aspx

[186] Como mencionado no primeiro núcleo de abordagem

[187] Cf. https://registradores.onr.org.br/Servicos/frmRequerimentos.aspx

final, emitindo o documento completo conforme as informações fornecidas pelo usuário.

Adicionalmente, a plataforma conta com um portal de assinaturas e digitalização[188], que permite a elaboração e assinatura gratuita de contratos. Também são divulgadas Instruções Técnicas de Normalização[189] (ITN), entre as quais se destaca aquela que define os requisitos para a estruturação de dados[190] oriundos de documentos produzidos por instituições financeiras e Tabeliães de Notas. Essa estruturação[191], em formato XML, possibilita a conversão de contratos e escrituras públicas em dados organizados e padronizados, aptos a serem encaminhados e registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes.

Diante do exposto, é possível perceber que o avanço tecnológico nas serventias extrajudiciais, especialmente nos cartórios de registro de imóveis, tem desempenhado papel central na modernização do ambiente de negócios no Brasil. A atuação do ONR, por meio do SREI e de plataformas como o RI Digital, evidencia um esforço institucional contínuo voltado à integração, padronização e ampliação do acesso aos serviços registrais, em sintonia com as melhores práticas internacionais de governança e eficiência. Tais iniciativas não apenas contribuem para a segurança jurídica e a transparência nas transações imobiliárias, como também fortalecem a confiança dos investidores e otimizam a dinâmica do setor da construção civil.

Nesse contexto, o próximo núcleo se dedica à análise das incorporações imobiliárias; atividade que, além de ocupar posição de destaque no setor da construção civil, constitui uma das expressões mais relevantes da articulação entre esse setor e as serventias extrajudiciais, especialmente em razão da exigência legal de registro prévio da incorporação junto ao cartório de registro de imóveis, condição indispensável para a comercialização das unidades futuras que serão construídas.

---

[188] Cf. https://assinador.onr.org.br/

[189] Cf. https://registradores.onr.org.br/Suporte/frmITNS.aspx

[190] Organizar as informações de forma padronizada e lógica para que possam ser analisadas e processadas por sistemas computacionais.

[191] Se refere a organização das informações em formato digital e padronizado, conforme os requisitos técnicos definidos pelo ONR, com o objetivo de viabilizar a interoperabilidade entre sistemas, a automação de procedimentos e a segurança jurídica dos registros. Isso para viabilizar a estruturação dos dados de uma matrícula, para que possam ser extraídos de forma automatizada, nos termos do art. 10, VII do Provimento 89/2019 CNJ: “a **matrícula eletrônica deve conter dados estruturados** que podem ser extraídos de forma automatizada, contendo seções relativas aos controles, atos e situação jurídica do imóvel, constituindo-se em um documento nato digital de conteúdo estruturado.”(CNJ, 2019, grifo nosso)

3

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: DOS DESAFIOS ÀS SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS

A ineficiência do processo burocrático pode custar, entre 2023 e 2025, R$59,1 bilhões às empresas e ao governo no Brasil, se nada for feito para solucionar os atuais problemas. Esse custo foi calculado por segmento abordado no estudo: [...] Construção Imobiliária: 9,7% [que representa cerca de R$5,73 bilhões] (FIESP; CIESP, 2023, p. 5)

Este núcleo aborda a incorporação imobiliária no Brasil como uma das atividades de maior relevância no mercado imobiliário, analisando seus principais desafios e entraves, bem como o papel da governança nesse contexto. São discutidos os impactos causados pela ineficiência dos processos e os custos decorrentes da burocracia, com destaque para o potencial das tecnologias na superação desses obstáculos. Além disso, demonstra-se como a aplicação da avaliação de impacto à atividade da incorporação pode contribuir para a formulação de proposições mais eficazes, que, ao serem convertidas em políticas públicas, mostram-se capazes de promover mudanças significativas no cenário de investimentos do país.

9 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: DO CONCEITO À GOVERNANÇA

Em sentido amplo, a expressão “incorporar” traz consigo o intuito de se agregar, unir, incluir um elemento em outro. No campo do direito civil aplicado aos imóveis, o termo pode, com ressalvas, referir-se ao acréscimo de acessões ao solo[192]. Já no campo dos negócios imobiliários, o teórico Melhim Chalhub (2022) assim define a incorporação imobiliária:

> No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no [cartório de] Registro de Imóveis (CHALHUB, 2022, p.7)

De forma prática, a incorporação imobiliária compreende o conjunto de atos destinados a viabilizar um empreendimento: desde a prospecção e aquisição do terreno, passando pela construção, até a venda antecipada das unidades autônomas previstas. A formalização dessa atividade se completa com a averbação da conclusão da obra e do habite-se nas matrículas imobiliárias do empreendimento.

Caio Mário da Silva Pereira, renomado civilista que elaborou o anteprojeto de lei que deu origem à Lei nº 4.591/1964, conceitua a incorporação imobiliária como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (PEREIRA, 1979, p. 10).

Essa lei constitui o principal marco normativo da atividade, definindo em seu artigo 28, parágrafo único, o conceito legal de incorporação imobiliária, e, no artigo 29, a figura do incorporador.

> Art. 28. [...] Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária **a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.**
>
> Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações **a serem construídas ou em construção** sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a têrmo a

[192] Segundo CHALHUB, trata-se de acessão agregada ao solo na qual ambas passam a constituir uma só coisa, com exceção ao direito de superfície (CHALHUB, 2022, p.7)

> incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964, n.p. grifo nosso)

A partir desses elementos, Chalhub (2022) acrescenta que a incorporação imobiliária é “a atividade de coordenação e consecução de empreendimento imobiliário, compreendendo a alienação de unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos adquirentes, depois de concluídas, com a adequada regularização no Registro de Imóveis competente” (CHALHUB, 2022, p.8).

Dentre os principais caracteres jurídicos dessa atividade, estão:

- contrato **nominado**, ou seja, disciplinado e reconhecido pelo legislador, dado que ganhou tipicidade na Lei 4.591/64;
- contrato **bilateral**, dado que gera direitos e obrigações correlatas entre os contratantes;
- contrato **oneroso**, na medida em que implica em benefícios e vantagens para os contratantes;
- contrato **consensual**, formado pela concordância das partes, não adstrito à solenidade
- contrato **de execução sucessiva**, no qual a prestação das obrigações ocorre de maneira sucessiva, e não em um único ato (PEREIRA, 1979, p. 10-12).

Importante ressaltar que a atividade de incorporação imobiliária, de natureza empresarial, pode ser exercida por pessoa física ou jurídica. Seu escopo econômico - a obtenção de lucro - é justificado pelos riscos inerentes ao negócio, que incluem desde a obtenção de recursos financeiros até a conclusão da obra e a entrega das unidades. Gomes e Diniz destacam que o incorporador assume riscos ao “obter o capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá” (GOMES, 1962; DINIZ, 1996 apud CHALHUB, 2022, p.8).

Ainda que tenha por finalidade o lucro, a incorporação imobiliária se relaciona diretamente com direitos fundamentais, como o direito à moradia, à propriedade e à função social da terra. Trata-se de uma atividade que, por sua natureza, precisa ser realizada por particulares - pessoas físicas ou jurídicas - que mobilizam recursos para concretizar empreendimentos. A busca por rentabilidade deve ser vista como

condição indispensável para a viabilidade da atividade, garantindo sua sustentabilidade e a geração de benefícios, inclusive a nível social.

Nesse cenário, o incorporador desempenha papel essencial na efetivação de direitos sociais, muitas vezes complementando ações estatais. Exemplo disso é o programa Minha Casa Minha Vida, que ilustra a parceria entre políticas públicas e o setor privado para ampliar o acesso à habitação, em especial para a população de baixa renda, em consonância com o direito social à moradia previsto na Constituição.

Portanto, a incorporação imobiliária deve ser compreendida como relevante atividade para a realização de direitos sociais, à medida que facilita o acesso à moradia digna e impulsiona o desenvolvimento econômico. Além de entregar o produto final - a unidade habitacional -, a atividade pode ser vista como uma mola propulsora da economia, ao passo em que movimenta uma complexa cadeia produtiva, gerando empregos, renda e arrecadação, e servindo como termômetro do crescimento econômico e da vitalidade do setor, como já apresentado no núcleo de abordagem anterior deste estudo.

Sendo assim, ao articular os fatores de produção e coordenar a execução de empreendimentos, a atividade não apenas atende às demandas de mercado, mas também cumpre uma função social relevante, contribuindo para a concretização de direitos fundamentais e para o fortalecimento da economia nacional.

Dito isso, dentre as atividades do incorporador, estão: aquisição do terreno; análise e validação dos projetos; arquivamento do memorial de incorporação; oferta pública das unidades ao mercado; coordenação e consecução do empreendimento imobiliário; captação de recursos; financiamento; garantias; publicidade; comercialização de unidades imobiliárias; averbação da construção no registro de imóveis; entrega das unidades aos adquirentes e liquidação do passivo da incorporação[193] (CHALHUB, 2019, p. 3-4)

A atividade de incorporação imobiliária pode assumir diferentes formatos, a depender das características do empreendimento a ser realizado. Há incorporações voltadas à empreendimentos hoteleiros, incorporações sobre lajes, projetos de

[193] Diversas atividades ligadas à incorporação podem ser delegadas a terceiros, sobretudo quando o incorporador é pessoa física. Importa destacar que as atividades de construção e corretagem são distintas da atividade de incorporação, e a não atuação direta nessas áreas não descaracteriza a figura do incorporador, ainda que ele possa optar por exercê-las em conjunto com a incorporação.

retrofit (requalificação de edificações existentes), conjuntos de casas isoladas, entre outros modelos possíveis. Cada uma dessas conformações exige uma estruturação jurídica e urbanística própria, conforme a natureza do uso pretendido, a forma de ocupação do solo e as exigências legais aplicáveis.

Para fins deste estudo, o foco será direcionado à incorporação imobiliária de condomínio edilício, modalidade recorrente no mercado imobiliário brasileiro. Nesse modelo, o incorporador promove a alienação de uma edificação - em geral, um prédio - composta por diversas unidades autônomas superpostas, comumente destinadas à moradia (apartamentos), ao comércio (lojas) ou ao uso misto (apartamentos e lojas), além de áreas comuns que pertencem de forma indivisível a todos os condôminos.

A atividade de incorporação imobiliária, por sua própria natureza, envolve um elevado grau de risco. Além da necessidade de mobilizar capital suficiente para viabilizar a construção de unidades futuras cuja venda já foi prometida, o incorporador também assume a responsabilidade pela gestão e coordenação dos diversos agentes envolvidos no fluxo do empreendimento. Soma-se a isso os entraves que frequentemente surgem na relação com órgãos públicos e serventias extrajudiciais, os quais podem impactar prazos e processos essenciais ao êxito do empreendimento.

A incorporação imobiliária envolve a participação de diversos agentes, cada um com funções específicas ao longo do processo. O incorporador é o responsável por estruturar, implementar e gerir as estratégias do empreendimento, assumindo a responsabilidade pela incorporação. A construtora, por sua vez, quando não for a incorporadora, é encarregada de executar a obra conforme o contrato de empreitada, seguindo os parâmetros definidos no projeto arquitetônico.

Já o proprietário do terreno (terrenista) oferta o terreno onde o empreendimento será erigido, de modo que o incorporador negocia com ele os termos da transmissão do imóvel, que geralmente ocorre por compra e venda, por sub-rogação de unidades futuras do empreendimento, ou mediante percentual sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento.

O promissário comprador é o adquirente da unidade ainda na planta, por meio de promessa de venda. Ele efetua parte do pagamento ao incorporador antes da entrega do imóvel. A instituição financeira, por sua vez, exerce papel relevante ao

conceder crédito, seja para o financiamento da obra em si, seja para a quitação da unidade habitacional pelos adquirentes.

A municipalidade também participa de forma decisiva, ao aprovar o projeto arquitetônico, emitir alvarás, fiscalizar o andamento da obra e conceder a certidão de baixa e habite-se, documentos essenciais para a regularização do empreendimento. Os cartórios, por sua vez, são responsáveis por formalizar juridicamente o empreendimento. Entre algumas de suas atribuições, estão a lavratura de escrituras (cartório de notas), a abertura de matrículas, a averbação de atos e a efetivação dos registros necessários (cartório de imóveis) para a individualização das unidades e a segurança das transações.

Importa destacar que os agentes apresentados compõem apenas uma parte da extensa cadeia envolvida na atividade de incorporação imobiliária. Diversos outros órgãos e entidades também atuam, conforme as características de cada empreendimento, como as juntas comerciais, corpos de bombeiros, concessionárias de serviços públicos (como CEMIG e COPASA, no contexto do Estado de Minas Gerais), além de órgãos ambientais, fiscais e de licenciamento urbanístico. Conforme mencionado, trata-se de um rol meramente exemplificativo, que não esgota a complexidade do processo.

Além dos entes institucionais, a incorporação imobiliária envolve ainda uma ampla gama de profissionais especializados, indispensáveis à operacionalização do empreendimento. Entre eles, destacam-se: analistas, advogados, corretores, despachantes, contadores, engenheiros, arquitetos, gestores, profissionais de recursos humanos, designers, profissionais de *marketing*, técnicos administrativos, equipes de apoio operacional, entre outros. Todos esses atores desempenham funções complementares em diferentes fases do processo, contribuindo para viabilizar técnica, jurídica e comercialmente a execução do empreendimento.

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em parceria com o Centro de Tecnologia de Edificações (CET), realizou, em 2024, um levantamento junto às relevantes incorporadoras do país com o objetivo de desenvolver um referencial de *Environmental, Social and Governance* (ESG)[194] voltado ao setor. A proposta[195] visou oferecer diretrizes para auxiliar as empresas na

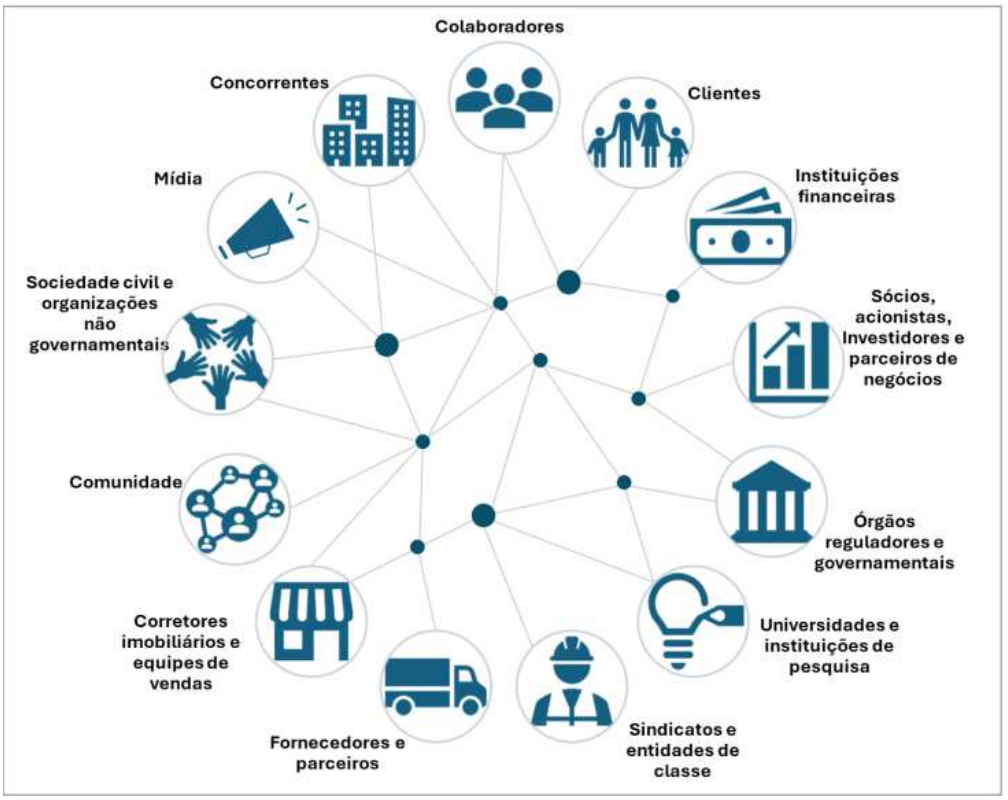
[194] Será melhor explicado mais adiante, ainda neste tópico.

[195] Esta proposta está diretamente vinculada aos Princípios Orientadores sobre Empresas e Direitos Humanos, formulados por John Ruggie (2017) e adotados pelo Conselho de Direitos Humanos das Nações Unidas (ONU). Esses princípios têm como objetivo orientar as empresas na condução

construção de uma governança corporativa sólida, eficaz e alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Os resultados deste estudo permitiram a identificação de 13 principais atores - *stakeholders* - envolvidos na atividade da incorporação imobiliária, quais sejam: colaboradores; clientes; instituições financeiras; sócios acionistas, investidores e parceiros de negócios; órgãos reguladores e governamentais; universidades e instituições de pesquisa; sindicatos e entidades de classe; fornecedores e parceiros; corretores imobiliários e equipes de vendas; comunidade; sociedade civil e organizações não governamentais; mídia e concorrentes.

Imagem 38: *Stakeholders* da incorporação imobiliária



Fonte: ABRAINC; CTE, 2024, p. 4

Além de identificar os atores, o estudo também apresentou a influência/os impactos causados por estes no processo de incorporação e os relacionou, de forma

de suas atividades de forma a evitar violações aos direitos humanos, bem como estabelecer diretrizes para a reparação adequada em casos de infrações. Os princípios se baseiam em três pilares centrais: proteger, respeitar e reparar. Cf. https://www.cosmopolita.org/post/10-anos-do-princ%C3%ADpios-orientadores-para-empresas-e-direitos-humanos-das-na%C3%A7%C3%B5es-unidas.

detalhada, aos ODS[196]. Identificar os agentes que compõem o processo de incorporação, compreender os impactos que geram, e relacioná-los aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) é, em si, um exercício de boa governança - já mencionada no decorrer deste estudo -, na medida em que se reconhece responsabilidades, mapeia interdependências e alinha a atuação dos diferentes atores às metas globais de desenvolvimento sustentável. Mais que um exercício de boa governança, está alinhado aos critérios do ESG.

Por ESG, entende-se o conjunto de critérios ambientais (*Environmental*), sociais (*Social*) e de governança (*Governance*) utilizados para avaliar a responsabilidade, assim como o desempenho das organizações. Esses princípios norteiam empresas na adoção de condutas transparentes, sustentáveis e éticas, fortalecendo assim a confiança dos investidores, bem como facilitando a tomada de decisão destes.

O conceito surgiu em 2004, a partir da publicação *Who Cares Wins*, iniciativa do Pacto Global da ONU em parceria com o Banco Mundial, como resposta a um apelo do então secretário-geral Kofi Annan para a integração de fatores sociais, ambientais e de governança no mercado de capitais. No mesmo período, o relatório “Freshfield’, da UNEP-FI, reforçou a relevância desses critérios para a avaliação financeira. Desde então, o ESG tem se consolidado globalmente (PACTO GLOBAL, 202?, n.p).

No Brasil, o entendimento e a adoção dos critérios ESG têm se intensificado, sobretudo em grandes empresas. Atuar conforme esses parâmetros amplia a competitividade, melhora a reputação institucional e contribui para a resiliência organizacional frente a cenários de instabilidade (PACTO GLOBAL, 202?, n.p).

Além disso, os critérios ESG estão diretamente relacionados aos ODS, ao traduzirem os principais desafios globais - sociais, ambientais e econômicos - em práticas empresariais mensuráveis. Assim, tornam-se ferramenta essencial não apenas para o mercado de capital, mas também para uma boa governança pública.

A existência de um estudo específico direcionado às incorporadoras, com orientações claras quanto à adoção de práticas ESG, ressalta que os caminhos para a formulação de normas e políticas públicas estão intrinsecamente conectados à

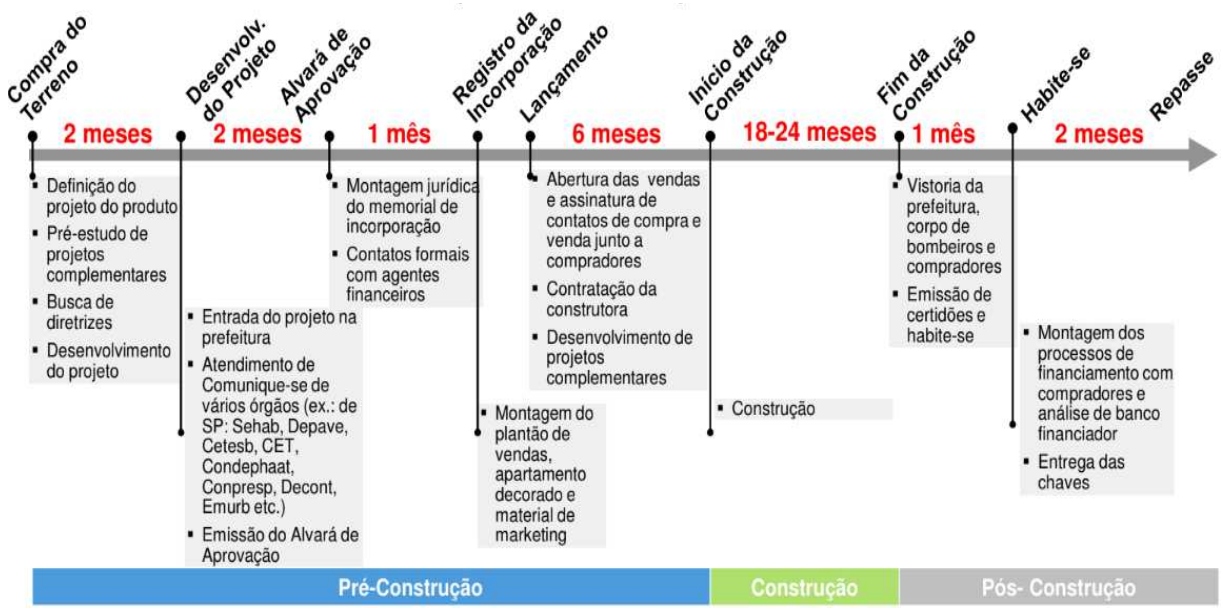
[196] O referencial ESG apresentado faz uma relação robusta entre os impactos causados pelos atores do processo de incorporação, e sua direta relação com os ODS. Para mais informações, acesse: https://www.abrainc.org.br/esg/2024/09/18/abrainc-e-cte-lancam-cartilha-sobre-matriz-de-materialidade-no-setor-de-incorporacao-imobiliaria.

necessidade de uma governança qualificada também no setor privado, no interior das organizações. Em todos os contextos decisórios, é essencial refletir sobre causas, efeitos e responsabilidades. No mercado da incorporação imobiliária, essas questões se tornam particularmente evidentes, dada a complexidade da cadeia produtiva e os impactos sociais, ambientais e econômicos gerados por suas atividades.

Indicados os principais agentes e setores envolvidos, assim como feita a relação entre esse mapeamento com o ESG e seu papel no contexto de uma boa governança, passa-se à apresentação das etapas que compõem o processo de incorporação imobiliária. Por se tratar de um processo complexo, que abrange diversas esferas, não se identificou, na literatura consultada, um modelo base consensual. A representação do processo varia conforme o autor e a abordagem adotada.

Nesse sentido, com o objetivo de proporcionar ao leitor uma compreensão mais ampla acerca das variáveis envolvidas - e em consonância com a proposta de simplificação da linguagem e com os princípios do *Visual Law*, conforme discutido no primeiro núcleo de abordagem deste estudo -, foram selecionadas três imagens representativas do processo de incorporação como um todo, apresentadas a seguir.

Imagem 39: Principais Marcos dos Projetos Imobiliários



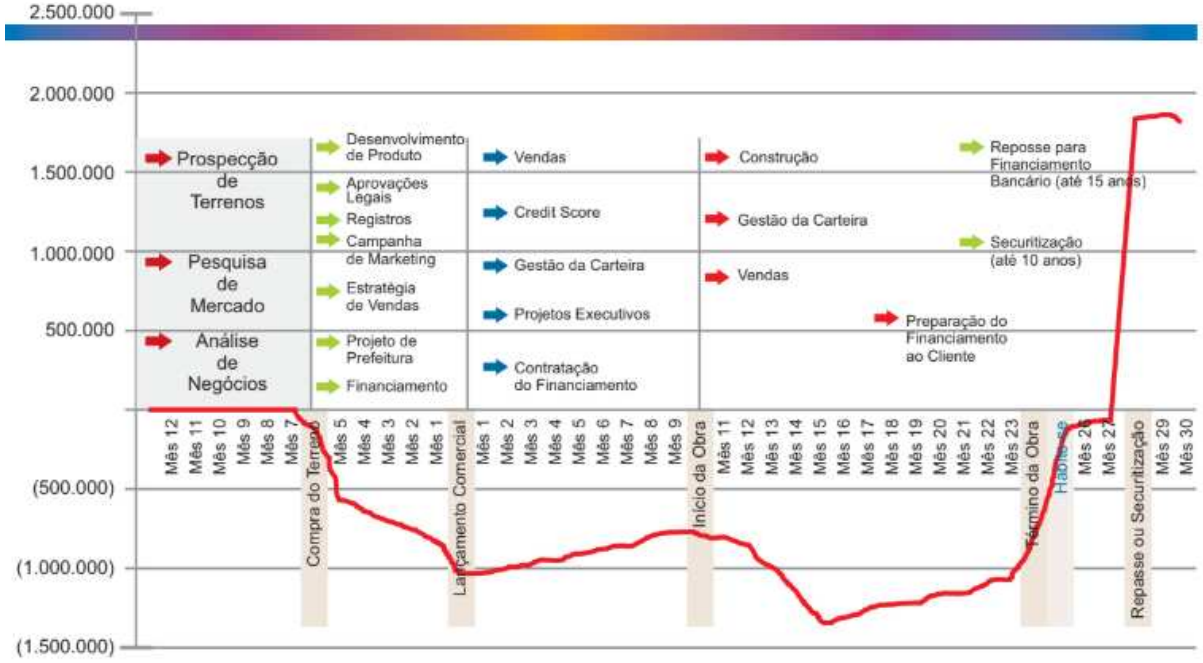
Fonte: CBIC; ABRAINC; MBC, 2014, p. 22

Imagem 40: Ciclo da Incorporação Imobiliária



Fonte: CRECI-SC, 2021, p. 15

Imagem 41: Etapas do Negócio e Fluxos de Investimento - Incorporação Imobiliária



Fonte: ABRAINC; SECOVI-SP, 201?, p. 12

Ao se buscar um mapeamento completo do fluxo dessa atividade, observa-se uma lacuna significativa na literatura e nos documentos disponíveis: não foi localizado nenhum material que oferecesse, simultaneamente, uma visão ampla e verdadeiramente sistêmica do processo, capaz de permitir que um agente compreenda não apenas sua função pontual, mas os impactos diretos e indiretos que suas ações geram nas fases subsequentes e interdependentes do ciclo[197] da incorporação.

Chama-se atenção à ausência de um modelo de representação que vá além de abordagens mais genéricas ou voltadas exclusivamente a setores específicos. Os materiais encontrados pela pesquisadora não conseguiram representar a complexidade dinâmica do processo de incorporação - particularmente no que diz respeito à mutabilidade de suas fases e à flexibilidade na ordem de execução das atividades.

Etapas como, por exemplo, a constituição da empresa incorporadora, a realização de *due diligence*, o início da demolição, o lançamento do empreendimento, a instalação do condomínio, podem ocorrer em diferentes

[197] A expressão “ciclo” é empregada aqui no mesmo sentido utilizado no campo das políticas públicas, referindo-se à ideia de que os resultados obtidos ao final de um processo servem de base para o início de outro, mais aperfeiçoado. Vide *4.2 Sobre Políticas Públicas.*

momentos, a depender das particularidades jurídicas, urbanísticas, comerciais ou financeiras do empreendimento. Trata-se, portanto, de um fluxo não linear, marcado por interdependências complexas e reconfigurações constantes, em que uma decisão estratégica ou uma limitação operacional pode antecipar, adiar ou alterar o encadeamento das etapas seguintes.

Essa ausência de representação padronizada pode estar relacionada à variação de conformidade entre empresas, que muitas vezes moldam seus processos a partir de práticas internas, decisões estratégicas influenciadas pela saúde financeira, cronogramas e outros fatores contextuais[198]. Nesse cenário, a divulgação do referencial ESG para incorporadoras reforça a ideia de que compreender toda a cadeia da incorporação implica, também, adotar condutas alinhadas aos princípios da boa governança. Isso porque a sistematização dos processos, quando associada à transparência organizacional, contribui para o aprimoramento das práticas de gestão, fiscalização e tomada de decisão.

---

[198] Nesse contexto, destaca-se a adoção da abordagem do *Business Process Management* (BPM) por algumas organizações, reconhecida como um método para estruturar, analisar e gerenciar os processos organizacionais. Por meio da notação *Business Process Model and Notation* (BPMN), busca-se representar visualmente os fluxos operacionais da empresa, permitindo uma compreensão mais clara das etapas envolvidas e, consequentemente, favorecendo maior transparência, controle e capacidade de gestão. O BPM permite representar graficamente, por meio da notação BPMN, os processos com seus respectivos atores, fases, critérios de entrada e saída, pontos de decisão, eventos condicionais e exceções. Como exemplos de plataformas tecnológicas (softwares) para uso da notação BPMN tem-se o bizagi modeler (https://www.bizagi.com/pt/plataforma/modeler), o camunda modeler (https://camunda.com/platform/modeler/) e o lucidchart (https://www.lucidchart.com/pages/pt/o-que-e-bpmn). Tal abordagem não apenas facilita a visualização sistêmica do processo como um todo, como também promove uma compreensão funcional e estratégica das interdependências existentes, tornando possível a análise de gargalos, riscos e oportunidades de melhoria. Trata-se de um instrumento especialmente útil em processos complexos, como é o caso da incorporação imobiliária, em que múltiplos agentes e variáveis se articulam de maneira dinâmica e frequentemente não padronizada. A utilização da notação BPMN também se alinha, em certa medida, à lógica do *Design Thinking*, especialmente na etapa de visualização e entendimento dos problemas. Ambas as abordagens valorizam a empatia com os usuários e a busca por soluções centradas nas reais necessidades dos envolvidos. No caso do BPM, a representação gráfica dos processos permite não apenas mapear atividades, mas também identificar gargalos, redundâncias e oportunidades de melhoria — aspectos que dialogam diretamente com o caráter interativo, colaborativo e orientado à solução que caracteriza o *Design Thinking*. Além disso, a modelagem de processos sugerida pelo BPM está alinhada ao ciclo de elaboração normativo e de políticas públicas, na medida em que trabalha, assim como mencionados ciclos, com a ideia de identificação do cenário, simulação dos efeitos, execução de modificações, monitoramento e melhoria. Dessa forma, o uso do BPMN amplia a capacidade de inovação e eficiência na gestão de processos, fortalecendo a governança organizacional e a qualidade da tomada de decisão estratégica. Inclusive, tem sido utilizada por vários setores da governança pública, tendo o Governo Federal disponibilizado guias para o uso dessa notação, Cf. :https://www.gov.br/mj/pt-br/assuntos/seus-direitos/politicas-de-justica/EJUS/arquivos/guia-resumido-notacao-bpmn.pdf .

Como ressalta Daniel Kahneman[199] - teórico da economia comportamental e ganhador do Prêmio Nobel de Economia (2002) -, no conceito de "*What You See Is All There Is"* (o que você vê é tudo o que há"), as decisões humanas tendem a se limitar àquilo que está visível ou evidente. Logo, tornar os fluxos do processo de incorporação imobiliária mais claros e acessíveis não é apenas uma questão de organização interna, mas também de governança eficaz.

Apresentada a complexidade envolvida no processo de incorporação, passa-se agora a uma análise dos reflexos que tal complexidade gera à prática dessa atividade.

[199] Vide a obra do teórico Rápido e devagar: duas formas de pensar. Cf resenha em: https://revista.uemg.br/index.php/inovajur/article/view/7402/4530

10 SOBRE O CUSTO DA INEFICIÊNCIA DOS PROCESSOS

O termo “burocracia”, utilizado pela primeira vez em meados do século XVIII, surgiu para designar a organização das funções administrativas do Estado por meio de normas e procedimentos que buscavam conferir maior eficiência à gestão pública (FIESP; CIESP, 2023, p. 31). Etimologicamente, a palavra deriva do francês *bureaucratie*, resultado da junção do vocábulo *bureau* (“escritório”) com o sufixo grego *-kratie*, oriundo de *kratos* (“poder”). Assim, o termo remete ao “poder do escritório”, ou seja, a uma forma de organização administrativa baseada em regras e procedimentos formais.

Para Max Weber, um dos principais teóricos do tema, a burocracia constitui um modelo racional de organização, caracterizado por hierarquia, impessoalidade, especialização de funções e padronização de processos, aplicável tanto ao setor público quanto ao privado (FIESP; CIESP, 2023, p. 31). No entanto, na prática, esses procedimentos frequentemente envolvem uma extensa quantidade de documentos, exigências formais, verificações e aprovações. Por esse motivo, embora a burocracia seja considerada essencial para garantir ordem, controle e previsibilidade na administração, muitas vezes é associada à lentidão, ineficiência e entraves operacionais.

No Brasil, a complexidade procedimental leva a entraves no desenvolvimento das atividades econômicas:

> A burocracia, palavra criada com o objetivo de remeter à estruturação e organização de funções, normas e procedimentos do Estado, mas que ganhou conotações negativas ao longo dos anos, é considerada um dos principais entraves ao desenvolvimento de muitas atividades econômicas no Brasil (FIESP; CIESP, 2023, p. 4)

> Ao longo dos anos, tem sido realizadas melhorias para reduzir a burocracia no Brasil, mas obstáculos burocráticos ainda persistem. Um estudo feito pelo Governo Federal em 2019 estimou que fazer negócios custa às empresas R$1,5 trilhões (ou 22% do PIB) a mais no Brasil do que nas economias da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 2)

O relatório intitulado “Burocracia na construção: o custo da ineficiência nos processos”, conduzido em 2023 pela Deloitte[200] a pedido da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP) e Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP), teve como objetivo mapear os principais obstáculos burocráticos

[200] Empresa renomada especializada em auditoria, consultoria e gestão de riscos.

que comprometem a execução de projetos de construção no país. Para sua elaboração, houve a promoção de entrevistas com representantes de 40 das maiores empresas dos setores de construção imobiliária e de infraestrutura do Brasil, assim como foram ouvidos executivos de órgãos públicos ambientais e de cartórios (FIESP; CIESP, 2023, p. 4).

Tendo em vista que a atividade construtiva está diretamente atrelada à incorporação imobiliária - ainda que, em alguns casos, não seja executada pelo próprio incorporador -, ela se mostra essencial para a concretização do empreendimento e a comercialização das unidades futuras. Dessa forma, as percepções levantadas pelo relatório se tornam relevantes, pois evidenciam os desafios que impactam diretamente na viabilidade e sucesso da atividade de incorporação imobiliária.

> Na indústria da construção, especificamente, o excesso de burocracia desestimula os negócios, já que, até o planejamento sair do papel, de fato, há um longo caminho a ser percorrido e tempo a mais significa maior custo – com insumos e com pessoas; com famílias que poderiam estar em seu novo lar; com uma ponte que poderia facilitar o ir e vir de uma população; com um porto que poderia alavancar a atividade econômica brasileira (FIESP; CIESP, 2023, p. 31).

A seguir, são elencados os principais desafios apresentados pelo relatório:

Desafios operacionais específicos à atividade da construção (FIESP; CIESP, 2023, p. 4):

> *"**Diferentes legislações** entre as três esferas do setor público afetam as atividades de construção, **atrasando o cronograma, elevando o prazo** de execução da obra e **impactando** diretamente **nos custos**;"*
>
> *"Na etapa de financiamento, seja na construção imobiliária ou em obras de infraestrutura, o **grande entrave se volta** ao cronograma físico-financeiro do projeto, dada a **imprevisibilidade quanto aos prazos e valores** estimados para a execução da obra;"*

Desafios gerais aos setores da construção e infraestrutura (FIESP; CIESP, 2023, p. 5, 34):

> *"Aprovações da administração pública: **Grandes filas para aprovação de documentos, falta de** profissionais e de **comunicação entre as esferas, e frequentes revisões**;"*

“Em alguns casos, as autorizações e aprovações de documentos precisam ***envolver mais de um órgão ou esfera*** *(federal, estadual e municipal), o que representa outro problema relacionado ao prazo desta etapa, uma vez que* ***cada um estabelece seus próprios critérios*** *de trabalho* ***e nem sempre se comunicam*** *quanto a um mesmo projeto”*

“Regularização fundiária: Morosidade e dificuldades na etapa de desapropriação, contratos de gaveta, ***falta de clareza quanto ao tamanho do terreno, além de dificuldades para a retificação de área****;”*

“Aprovações entre as jurisdições: ***Decisões descentralizadas e conflitos entre esferas/órgãos, falta de clareza sobre o processo de aprovações, carência de bases de dados para consulta, e descontinuidade de gestão pública****;”*

“Os caminhos das aprovações: ***Obtenção de aprovações em diferentes esferas e órgãos, sem a clareza necessária quanto aos prazos e documentos exigidos****;”*

“Insegurança jurídica: ***O excesso ou as mudanças constantes nas legislações ampliam a insegurança jurídica*** *e demandam tempo até que o setor privado se ajuste às novas regras.”*

Desafios específicos ao setor da construção imobiliária (FIESP; CIESP, 2023, p. 5, 60):

“Fiscalização e vistorias: ***Problemas em documentações, descumprimento de normas,*** *falta de pessoal e* ***fragmentação de processos****;”*

“Códigos de Obras: Baixa adoção deste documento em municípios brasileiros, ***falta de padronização e duplicidade ou sobreposição de normas entre as esferas****;”*

*“****Processos cartorários: Assimetrias, falta de base de dados nacional unificada, atrasos em liberações de outros órgãos e divergências em documentações****”*

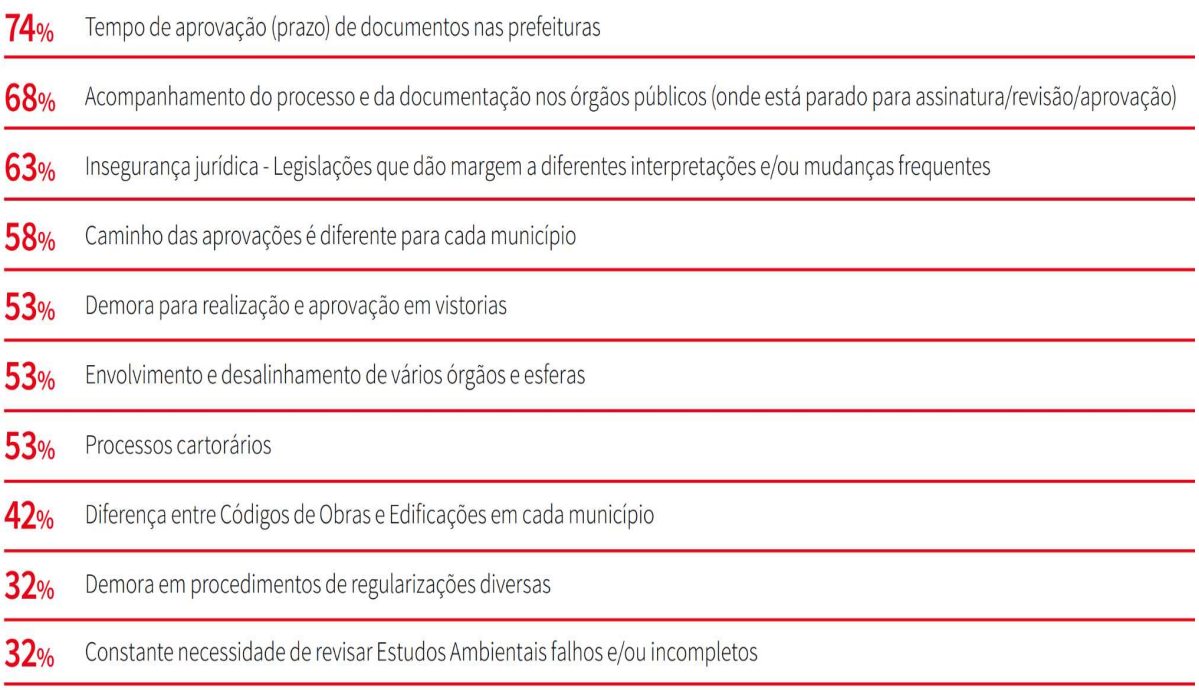
“[...] o que mais parece afetar o processo é ***a emissão de autorizações/documentos por outros órgãos*** *– a qual, segundo eles, pode atrasar a atuação dos cartórios de seis meses a até 1,5 ano, dado que precisam aguardar a liberação de documentos indispensáveis para a aprovação urbanística”*

“Outro fator apontado como problema é ***a divergência em documentações, o que pode afetar o tempo dos processos cartorários*** *[...]. Isso ocorre quando um órgão emite documentação com* ***dados diferentes das informações reais, impedindo a aprovação do cartório e demandando revisões, elevando o tempo de análise e de emissão****. Além disso, há de se considerar que alguns documentos têm prazo de validade, assim, se o*

material tiver algum problema e precisar passar por revisão, pode ser ***necessária a emissão de nova via****, atualizada –* ***aumentando ainda mais o prazo, o retrabalho e os custos do processo****"*

A análise conjunta dos entraves apresentados levou à elaboração de um *ranking* - top 10 - contendo os principais desafios do setor da construção imobiliária. Veja-se:

Imagem 42: *Ranking* de principais desafios de Construção Imobiliária - Top 10

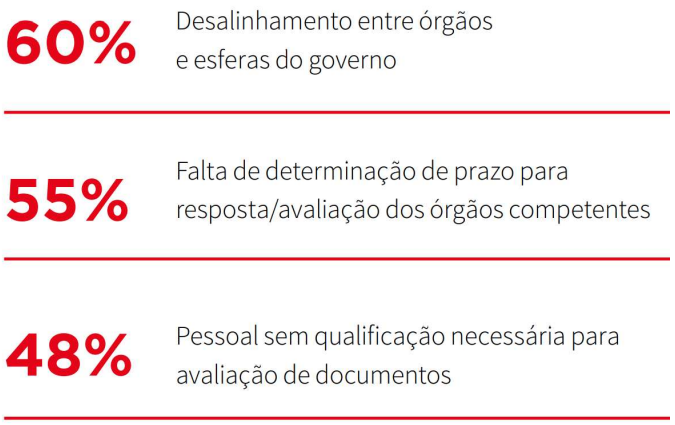


Fonte: FIESP; CIESP, 2023, p. 32:

Da análise ao *ranking*, verifica-se que grande parte dos problemas enfrentados no desenvolvimento de empreendimentos está ligada à falta de clareza nos processos de aprovação, de transparência na consulta à informações, de padronização nos procedimentos, de ausência de articulação entre diferentes órgãos e de inexistência de orientações claras que possam ser aplicadas de forma uniforme. Vale dizer que a possibilidade de múltiplas interpretações sobre uma mesma regra gera insegurança e torna os processos longos e imprevisíveis. Além disso, a quantidade excessiva de documentos exigidos - muitas vezes desconectados da realidade do projeto - cria um efeito cascata, em que a alteração de uma informação exige a revisão de diversas outras.

O destaque aos entraves mencionados acima pode ser comprovado pelo levantamento dos três problemas que mais atrasam a consecução de um projeto de construção, conforme apresentado na imagem a seguir.

Imagem 43: Problemas que atrasam a burocracia em projeto de construção - Top 3



Fonte: FIESP; CIESP, 2023, p. 41

Expostos os principais desafios, importa dizer que o relatório conclui que os atrasos e as ineficiências nos processos geram um efeito multiplicador, ampliando custos e causando impactos negativos em cadeia (FIESP; CIESP, 2023, p. 5, 63, 70).

> *‘’Com base nos desafios apontados no decorrer da pesquisa, identificou-se que* ***a combinação da ineficiência nos processos cria um efeito multiplicador do atraso – que se trata da necessidade de revisar, inúmeras vezes, documentações ou estudos, sobretudo os ambientais e de viabilidade, afetando a previsibilidade*** *do projeto* ***e atrasando o cronograma*** *da obra.”*
>
> *“82% dos executivos afirmam que os documentos são* ***revisados de uma a até cinco vezes****.”*
>
> *“Em muitas ocasiões, o empreendedor tem* ***dificuldade em identificar*** *em que* ***fase*** *está a análise da documentação: se está na fila, em etapa de aprovação ou se precisará de revisões – e, se for o caso, de* ***quais revisões****?”*
>
> *“Para os executivos entrevistados,* ***muitas revisões de documentação são os motivos de maior atraso nos processos no País****. Ainda, para eles, o atraso se dá por imprevistos, devido a falhas em estudos.”*
>
> *“Como referência de tempo,* ***a ineficiência nos processos pode aumentar o prazo médio de execução*** *em até 16 meses para obras de infraestrutura e*

> ***em até 13 meses para construção imobiliária**, na comparação com as médias dos melhores prazos apresentados pelos executivos entrevistados;"*
>
> *"**A ineficiência do processo burocrático pode custar, entre 2023 e 2025, R$ 59,1 bilhões às empresas e ao governo no Brasil, se nada for feito para solucionar os atuais problemas.** Esse custo foi calculado por segmento abordado no estudo: [...]* ***Construção Imobiliária:** 9,7%* [que representa cerca de **R$5,73 bilhões**] *[...]*

Dos pontos acima abordados, chama-se atenção às divergências entre normas e procedimentos nas esferas municipal, estadual e federal, que afetam diretamente o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil. Mais do que atrasos na aprovação de projetos, essas diferenças geram impactos negativos na execução das obras, como aumento de prazos, elevação de custos com insumos, mão de obra e fornecedores, além de ampliar o risco de judicialização por descumprimento de exigências ou prazos. Esses fatores acabam por comprometer a previsibilidade, a viabilidade financeira e a segurança jurídica dos empreendimentos (FIESP; CIESP, 2023, p. 19).

Diante disso, torna-se fundamental seguir princípios de uma boa elaboração normativa e regulatória, que considere os contextos reais, os efeitos das exigências impostas, e promova a escuta dos agentes afetados[201]. A atuação conjunta entre os diferentes entes envolvidos no processo de incorporação, sejam eles públicos ou privados, é essencial para alinhar interpretações, acelerar os processos, e reduzir a complexidade burocrática que hoje compromete o avanço do setor construtivo.

Alinhado com o exposto, o relatório, a partir dos desafios indicados, apresenta propostas de soluções para a melhoria da atividade construtiva, com destaque para a transformação digital. Abaixo, segue representação visual contendo o compilado dos desafios (problemas), a área a que dizem respeito, e as soluções propostas, a eles vinculadas.

[201] Esses elementos foram tratados no primeiro núcleo de abordagem deste estudo.

Imagem 44: Desafios e Soluções - Setor da construção e infraestrutura

Desafios gerais	Problemas	Soluções
 Aprovação da administração pública	Os principais problemas são relacionados às grandes filas de documentos para aprovação, geradas principalmente pela falta de pessoal nos órgãos públicos e pela necessidade de revisões em documentos e estudos. Ainda, a falta de comunicação entre as esferas dificulta a agilidade do processo.	• Programas de melhorias e especialização técnica para servidores públicos; • Transformação digital nos órgãos públicos; • Gestão de documentos mais eficiente, incluindo os digitais; • Maior fiscalização quanto aos prazos das aprovações (PL nº 953/2019).
 Regularização fundiária	A etapa de regularização esbarra nas dificuldades de retificar áreas, em estabelecer limites e tamanhos de terrenos e em definir proprietários, seja por contratos antigos, de gaveta ou por falta de inventário do imóvel. O processo de desapropriação para regularização fundiária também surge como entrave.	• Gestão territorial, investindo no mapeamento de áreas em situação irregular; • Identificar e medir as terras de cada município a partir de imagens de satélite e demais tecnologias disponíveis; • Criação de um cadastro único nacional, garantindo maior gestão e celeridade aos processos.
 Aprovações entre as jurisdições	Decisões descentralizadas e conflitos entre esferas e órgãos representam grandes desafios na etapa de aprovações. Além da falta de clareza no processo e de bases de consulta de informações, a descontinuidade da gestão pública ocasiona mudanças constantes nos processos.	• Criar diretrizes federais que orientem as demais esferas; • Criar procedimentos que estabeleçam relevâncias e compensação financeira na resolução de conflitos, em um modelo em que decisões a nível federal se sobreponham às demais; • Definir prazos para as aprovações do setor público em cada esfera/órgão.
 Os caminhos das aprovações	Existem muitas esteiras de aprovações diferentes em cada local, seja a nível estadual ou municipal. Isso aumenta ainda mais a burocracia, dificultando a estimativa de prazos e a correta análise de viabilidade do projeto.	• Estabelecer uma esteira única de aprovações para todas as esferas.
 Insegurança jurídica	O excesso de legislações e as mudanças constantes, que demandam tempo até que o setor privado se ajuste, ampliam a insegurança jurídica e, por fim, impactam nos investimentos no setor.	• Clareza das normas, de modo que as informações sejam objetivas; • Estabilidade do direito – ou seja, evitar alterações a todo momento; • Respeito a decisões anteriores.

Fonte: FIESP; CIESP, 2023, p. 77

Imagem 45: Desafios e Soluções - Efeitos multiplicadores dos problemas

Efeitos multiplicadores	Problemas	Soluções
 Acompanhamento dos processos e de documentos	• Falta de transparência no processo; • Processos complexos.	• Implementar a transformação digital na gestão de processos e documentos em todas as esferas e órgãos da administração pública, com soluções como os documentos inteligentes (smartdocs).
 Revisão da viabilidade	• Falhas em projetos e estudos de viabilidade, com ausência de informações importantes e sem o devido mapeamento de riscos; • Ênfase excessiva na redução de custos em processos licitatórios, prejudicando a qualidade e o cuidado dos projetos com aspectos essenciais para o bom andamento das obras; • Abertura de licitações por órgãos públicos antes da conclusão dos projetos; • Erros e falhas na elaboração de planos setoriais por parte dos governos.	• Inclusão do projeto básico e executivo no edital de contratação, antes da fase de execução (conforme previsto na nova Lei de Licitações); • Garantir maior transparência entre a administração pública e as empresas licitantes, priorizando não somente os custos, mas também as soluções técnicas.

Fonte: FIESP; CIESP, 2023, p. 78

Imagem 46: Desafios e Soluções - Setor da construção imobiliária

Desafios de construção imobiliária	Problemas	Soluções
 Fiscalização e vistorias	O descumprimento de requisitos e normas e os problemas em documentações, atrelados à falta de pessoal disponível para atuar nos órgãos competentes e à fragmentação dos processos – impedindo que diferentes etapas sejam feitas simultaneamente –, dificultam a fiscalização e as vistorias.	• Unificação de solicitações; • Realização de vistorias no pós-construção; • Aceite da vistoria final com avaliação de engenheiros supervisores internos ou externos, como declaração válida, para garantir maior agilidade ao processo.
 Códigos de Obras	A baixa adoção do COE em municípios brasileiros, os conteúdos distintos entre os Códigos de cada localidade e as sobreposições ou duplicidades entre as regulamentações das diferentes esferas (municipal, estadual e federal) são grandes entraves à construção imobiliária.	• Atualização das legislações e códigos, visando que atuem de forma complementar à regulamentação já existente; • Treinamento de servidores para domínio do processo de licenciamento; • Aprimoramento da infraestrutura tecnológica; • Melhoria dos canais de atendimento e comunicação ao cidadão; • Reestruturação do processo de licenciamento municipal de obras, reduzindo complexidades, custos, prazos e obtendo transparência, facilidade e consistência na emissão de alvarás.



Processos cartorários

Assimetrias na transformação digital entre as diferentes cidades, falta de base de dados unificada em âmbito nacional, atrasos na emissão de autorizações/documentos por outros órgãos e divergência em documentações, são aspectos que afetam a aprovação dos cartórios, demandando revisões e gerando atrasos nos processos.

- Criação de uma base de dados unificada a nível nacional;
- Reduzir o tempo de aprovação do setor público;
- Acelerar a transformação digital dos cartórios em todo o território nacional, digitalizando documentos e processos cartoriais.

Fonte: FIESP; CIESP, 2023, p. 79-80

Dentre as soluções indicadas acimas, está a adoção de plataformas digitais para facilitar a organização e o acompanhamento dos processos administrativos, otimizando o tempo e promovendo maior transparência entre os diferentes agentes envolvidos (FIESP; CIESP, 2023, p. 36), o que está alinhado com as propostas feitas por Snellen (2003), conforme apresentado no primeiro núcleo de abordagem deste estudo[202].

Também é proposto o uso de tecnologias, como imagens por satélite e ferramentas de geoprocessamento, para mapear áreas irregulares e consolidar informações territoriais e ambientais. A partir disso, a criação de um cadastro único nacional permitiria centralizar dados técnicos e jurídicos, agilizando processos como a regularização fundiária e a transferência de propriedade, evitando a necessidade de múltiplas consultas em diferentes fontes (FIESP; CIESP, 2023, p. 40). Nesse sentido, já existem iniciativas em curso com essa finalidade, como a criação do CIB, vinculado ao SINTER, e o sistema “Mapa do Registro de Imóveis do Brasil”, mantido pelo ONR, conforme mencionados no segundo núcleo de abordagem desta tese. Ademais, algumas prefeituras têm promovido a integração de informações sobre imóveis urbanos em plataformas com representação espacial[203]. Em Belo Horizonte, por exemplo, destaca-se o BHMap[204]; em São Paulo, o Geosampa[205].

Outra medida considerada fundamental é a implementação de uma esteira única de aprovações nos municípios, que possibilitaria ao empreendedor acessar, de forma direta e padronizada, as exigências legais e técnicas para a execução de seus projetos, contribuindo para a redução de incertezas e da subjetividade nas análises

[202] Vide *5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT’s*
[203] Ainda, existem iniciativas fomentadas por particulares, como a plataforma GEOCRACIA, iniciativa privada desenvolvida pelo geógrafo e advogado Luiz Ugeda. Cf. https://geocracia.com/
[204] Cf. https://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa/idebhgeo
[205] Cf. https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

(FIESP; CIESP, 2023, p. 43). Em Belo Horizonte, no que se refere à aprovação de projetos, foram criados pela municipalidade fluxos lúdicos[206] e vídeos[207] para orientação aos usuários sobre as etapas do processo de aprovação[208]. Além disso, foi criado o Portal de Edificações[209], por meio do qual é possível acompanhar o andamento dos processos na prefeitura e consultar eventuais pendências. Sobre o referido portal, este ainda não contempla a integração almejada, exigindo, em diversas situações, a realização de consultas a órgãos específicos e a resolução paralela de demandas, o que pode comprometer a celeridade e a efetividade do processo principal.

No contexto das soluções propostas pelo relatório, a segurança jurídica também é apontada como pilar essencial para a melhoria do ambiente regulatório. A Confederação Nacional da Indústria (CNI) propôs uma matriz baseada em três eixos: clareza normativa, estabilidade das regras e respeito às decisões anteriormente estabelecidas. Esses princípios visam reduzir a volatilidade legislativa e garantir maior previsibilidade nas relações entre agentes públicos e privados (FIESP; CIESP, 2023, p. 45).

Alinhadas a essa perspectiva, vêm sendo implementadas iniciativas normativas que incentivam a elaboração de análises de impacto legislativo/regulatório (AIL/AIR)[210], bem como o reconhecimento de práticas costumeiras como fontes vinculativas de conduta.

No que diz respeito às práticas costumeiras, no âmbito das atividades cartorárias - que exercem influência direta sobre a atividade da incorporação imobiliária - destaca-se, em Belo Horizonte, a atuação do Sinduscon-MG, que, em parceria com o CORIMG e a SERJUS-ANOREG, promoveram a elaboração de uma cartilha[211] de boas práticas voltada ao cumprimento dos requisitos para a formalização dos instrumentos exigidos ao registro de uma incorporação imobiliária. Vale dizer, ainda, que existem bases de dados especializadas que reúnem jurisprudência consolidada sobre questões cartorárias, como é o caso da plataforma

---

[206] Cf. https://docs.google.com/presentation/d/e/2PACX-1vSjlMPPnkOkSREYIlmQYOHyKYiNkCw2_R_V9B_d1ulJ03Lc0z_0cRr54Qqjk6WrXiDdTSlgc-WNBAOK/embed

[207] Cf. https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/aprovacao-e-regularizacao-de-edificacoes

[208] O que se relaciona diretamente aos conceitos do *legal design* e *visual law*, apresentados no primeiro núcleo de abordagem deste estudo.

[209] Cf. https://prefeitura.pbh.gov.br/planejamento/modernizacao-da-gestao/portal-edificacoes

[210] Vide *4.2 Sobre Políticas Públicas*

[211] Cf. https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/

Kollemata[212], além de compilações de enunciados[213] doutrinários e interpretativos relacionados à atividade notarial e registral.

O relatório reconhece, ainda, que a digitalização de documentos, embora seja um avanço, não é suficiente para superar os gargalos existentes. Por isso, sugere o uso de tecnologias mais avançadas, como os *smartdocs* - documentos digitais inteligentes que permitem revisões, aprovações e acompanhamento de processos em um único ambiente. Esse tipo de tecnologia[214], além de promover maior controle e integração, possibilitaria diagnósticos mais ágeis de falhas e ajustes necessários, reduzindo custos e otimizando prazos (FIESP; CIESP, 2023, p. 66).

Nesse contexto, o ONR tem adotado medidas relevantes para viabilizar a implementação dos *smartdocs* no ambiente registral imobiliário. Entre elas, destaca-se a padronização da comunicação entre cartórios e o ONR, alcançada pelo uso das Instruções Técnicas de Normalização (ITN)[215] e da IARI, ambas desenvolvidas pelo próprio ONR. As ITN apresentam modelos para estruturação dos dados de documentos elaborados por instituições financeiras e cartórios de notas, enquanto a IARI automatiza a extração dos dados/informações de uma matrícula/transcrição.

Embora os *smartdocs* envolvam funcionalidades de revisão, aprovação e acompanhamento do processo de elaboração em um ambiente digital centralizado, sua adoção prescinde de uma base técnica que permita estruturar os dados de forma compatível com esse modelo. Nesse sentido, as ITN e a IARI contribuem significativamente, ao apresentar caminhos que permitem a padronização e o intercâmbio de informações entre diferentes sistemas.

Com vistas ao futuro da aplicação dos *smartdocs* no contexto das serventias extrajudiciais, sugere-se o uso de uma análise jurídica estruturada - como a proposta no quarto núcleo de abordagem desta tese, a título de exemplo -, capaz de integrar, de forma lógica e coordenada, as principais fontes de dados, cujo cruzamento é

---

[212] Cf. https://www.kollemata.com.br/login/5fb45427713e73d25a958ce0d1c5c5a527d24536

[213] Vide a Jornada Notarial e Registral, disponível em https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/ , bem como o compilado de enunciados e notas técnicas divulgados em sites especializados, como: ANOREG (https://www.anoreg.org.br/site/enunciados-orientativos-da-atividade-notarial-e-registral/) IRIB (https://www.irib.org.br/noticias/tags/Enunciados), CORIMG (https://corimg.org/enunciados/) , IBRADIM (https://ibradim.org.br/) entre outros.

[214] Que guarda direta relação com o *blockchain*, o que será melhor abordado no próximo tópico.

[215] Entre esses documentos estão os contratos de financiamento feitos pelas instituições financeiras, as cédulas e títulos de crédito e as escrituras públicas feitas pelos cartórios de notas. Vale dizer que existem também padronizações feitas pelo ONR orientando a estruturação de dados das certidões e recibos. Cf. https://registradores.onr.org.br/Suporte/frmITNS.aspx

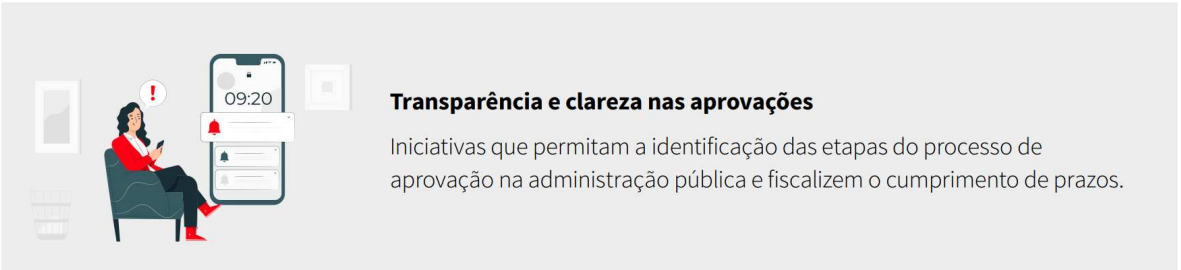
necessário para a prática de determinado ato registral pretendido. Como exemplo de fontes de dados, tem-se: (i) os contratos e escrituras, estruturados conforme as orientações das ITN; e (ii) as matrículas, cujos dados podem ser extraídos com o auxílio da IARI.

Essa análise jurídica estruturada sugerida, atuaria como uma ponte entre fontes documentais distintas, permitindo, por meio de uma lógica construída a partir de normas e costumes aplicáveis, o cruzamento de dados essenciais à prática de um ato registral. Ao cruzar os dados, a análise orientaria o usuário quanto às etapas necessárias para a revisão do documento e sua aprovação pela serventia extrajudicial responsável pela prática do ato pretendido. Com isso, viabiliza-se a verificação automatizada dos requisitos exigidos para a realização de atos na matrícula do imóvel, o que dialoga com os *smartdocs,* e seria capaz de potencializar a atuação humana na interpretação normativa e na validação jurídica dos atos.

Por tudo o que fora exposto, tem-se que a aprovação do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), em 2017, bem como todos os avanços tecnológicos por ele protagonizados, merecem destaque como um passo importante rumo à modernização do registro imobiliário brasileiro (FIESP; CIESP, 2023, p. 61).

Na tentativa de consolidar e simplificar as principais soluções sugeridas pelo relatório, este destacou, ainda, três elementos centrais para a ampliação da eficiência no setor construtivo: (i) transparência e clareza nos processos de aprovação, (ii) gestão documental inteligente (*smartdocs*) e (iii) consulta unificada da legislação aplicável.

Imagem 47: Principais soluções para eficiência do setor construtivo





Gestão documental inteligente (smartdocs)

Disseminação do uso de soluções que ampliem a inteligência na produção, organização e tramitação de documentos, além unificar os dados referentes a um mesmo empreendimento, para garantir maior transparência aos processos, redução de custos e interação entre diferentes esferas e órgãos.



Consulta unificada de leis

A unificação de leis, normas e regulamentos em um único método de consulta facilitaria a identificação de tudo o que é permitido em determinado local, dando clareza aos processos.

Fonte: FIESP; CIESP, 2023, p. 80

No que se refere à consulta unificada de leis, um dos principais desafios identificados é a prevalência de práticas orientadas por costumes locais não consolidados, que variam entre setores e localidades, dificultando a padronização e previsibilidade das exigências, entre elas, as cartorárias. Para que essa solução se torne efetiva, é necessário, além de atuar na base da formulação normativa, por meio da aplicação dos princípios da legística - conforme apresentado no primeiro núcleo de abordagem deste estudo - reconhecer o papel dos costumes e trabalhar com políticas públicas que os levem em consideração.

Ao refletir de forma organizada sobre as normas e condutas adotadas em determinada prática, é possível compreender melhor a lógica que as sustenta. Essa compreensão facilita a identificação de repetições desnecessárias, a melhoria dos procedimentos e a disseminação de boas práticas. Entender o objetivo da prática e os meios mais eficientes para realizá-la, contribui para a padronização das normas e para a construção de um ambiente regulatório mais claro, estável e acessível.

10.1 Sobre a tecnologia do *blockchain*

Embora a tecnologia *blockchain* não tenha sido abordada de forma explícita no relatório “Burocracia na construção: o custo da ineficiência nos processos” (2023),

considerando sua relação com os *smartdocs*[216] e sua relevância para a atividade registral, faz-se uma breve consideração sobre o assunto.

Refere-se a um banco de dados criptografado e descentralizado, que funciona como um livro-razão digital, semelhante aos registros contábeis, permitindo o armazenamento e a transmissão segura de informações sem a necessidade de um intermediário confiável. Seu diferencial está na garantia de consenso entre partes que não se conhecem. Suas principais características incluem: código-fonte aberto, rede *peer-to-peer*[217], descentralização, consenso criptografado, inviolabilidade dos registros e irreversibilidade das operações (PORTO; GLORIA; BROCHADO, 2021, p. 6).

O funcionamento da *blockchain* pode ser explicado a partir de algumas etapas. Primeiro, ocorre a **transação**, que é a troca de dados entre duas partes - esses dados podem representar dinheiro, contratos, registros ou qualquer outro bem digital. Em seguida, há a **verificação**, momento em que os participantes da rede (computadores ou servidores) conferem se a transação segue as regras previamente definidas. Uma vez verificada, essa informação é organizada em um **bloco**, que possui uma estrutura própria e é identificado por um código único chamado *hash*. Esse código funciona como uma espécie de "impressão digital" do bloco, garantindo que seu conteúdo não seja alterado sem que isso seja detectado. Para que esse bloco seja inserido na cadeia do *blockchain* - uma estrutura de dados distribuída[218] -, é necessário passar pela etapa de **validação**, feita por meio da chamada prova de trabalho. Trata-se de um desafio matemático que os computadores da rede precisam resolver até se chegar a uma solução específica que confirme a validade daquele bloco. Esse processo é executado pelos chamados **mineradores**, que são os responsáveis por garantir que a transação é legítima e segura. Após resolvido o desafio, o bloco é validado e incorporado à **cadeia**, tornando-se um registro definitivo, visível para todos os participantes da rede. Essa estrutura é o que garante a **segurança** do sistema: caso alguém tente alterar uma informação registrada, o

---

[216] Para leitura sobre o tema, cf. https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/68078/2/CONTRATOS%20INTELIGENTES%20NA%20BLOCKCHAIN_%20VALIDADE%20E%20RESTRI%c3%87%c3%95ES.pdf, e https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Parte_Cart%C3%B3rio_com_voce_AnoregSP_Blockchain.pdf.

[217] “sistema de programação para trocas diretas entre os usuários, sem intermediários, permitindo que possam confiar sem se conhecerem” (PORTO; GLORIA; BROCHADO, 2021, p. 6)

[218] Modelo de organização da informação em que os dados são mantidos e armazenados simultaneamente em diferentes computadores conectados em rede.

código do bloco se modifica, e a rede automaticamente rejeita a tentativa, preservando a integridade de todo o sistema. Assim, o *blockchain* permite o registro confiável e imutável de informações, sem a necessidade de um intermediário central de confiança (LUIZARI, 2017, p. 1-2).

A utilização do *blockchain* nas atividades registrais, têm sido alvo de discussões desde meados de 2017[219], e se apresenta como instrumento que contribui para a formação de um "registro universal", ao passo em que possui:

> - Validade comprovada por certificação digital.
> - Singularidade dos atos.
> - Integridade, indelebilidade, imutabilidade, autenticidade e eficácia probatória.
> - Assinatura digital. Time stamping. Geolocalização. Prova pré-constituída.
> - Acesso universalizado.
> - Custos módicos para registro, consulta, acesso e autenticação
> - Auditagem e transparência 24x7
> - Digital ledge[220]r - Registros públicos – eficácia *erga omnes*? (JACOMINO, 2018, p. 3-4)

Sobre sua eficácia *erga omnes*, alguns estudiosos defendem que, para que ela se concretize, a participação dos cartórios é essencial. Isso porque, embora possa haver prova do fato, não há garantia de legalidade, considerando que as serventias extrajudiciais são quem detém a fé pública, elemento fundamental para assegurar a segurança jurídica no ordenamento brasileiro (LUIZARI, 2017, p. 5). Tal aspecto torna-se especialmente relevante em situações nas quais os fatos podem ser distorcidos pelas partes envolvidas, seja por má-fé ou mesmo por desconhecimento.

A título de exemplo, pode-se pensar nas situações em que há uma grande extensão de terra objeto da negociação, registrada em uma transcrição antiga. Nesse caso, a correta identificação do imóvel e sua vinculação aos respectivos registros é possível, mediante a verificação feita pelos cartórios de registro de imóveis.

---

[219] Cf. LUIZARI, 2017 (https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Parte_Cart%C3%B3rio_com_voce_AnoregSP_Blockchain.pdf). Com seu uso, Jacomino (2017) trás discussões acerca de um novo conceito: as EPP, escrituras público-privadas. Cf. Observatório do Registro - com algumas crônicas de Sérgio Jacomino, 2018 (https://cartorios.org/2018/05/04/srei-blockchain-registral-colombia/)

[220] Funciona como um livro-razão contábil. Se refere a um sistema que armazena, sincroniza e compartilha dados digitais de transações.

Sérgio Jacomino (2018), doutor, jurista e oficial de registro de imóveis em São Paulo, em sua apresentação no XXI Congresso Internacional de Direito Registral, ocorrida em 2018, apresenta o termo escritura público-privada (EPP) e sugere como seria o seu processo de registro na *blockchain*: inicialmente, ocorre a lavratura do título (A), com redação automatizada da EPP. Em seguida, esse documento é submetido à assinatura digital (B), utilizando certificados digitais que garantem sua autenticidade. O próximo passo é a geração do *hash* (C), um código criptográfico único extraído do conteúdo do título, que assegura sua integridade. Após essa etapa, o *hash*[221] é registrado (D), sendo alocado em um bloco da cadeia do *blockchain*. Por fim, ocorre a publicidade (E): o registro é permanentemente fixado na *blockchain*, tornando-se autêntico, indelével, imutável e acessível de forma universalizada. Esse fluxo demonstra o potencial da tecnologia para conferir maior segurança, eficiência e transparência aos atos registrais (JACOMINO, 2018, p. 8).

Imagem 48: Registro na *Blockchain*



Fonte: JACOMINO, 2018, p. 8

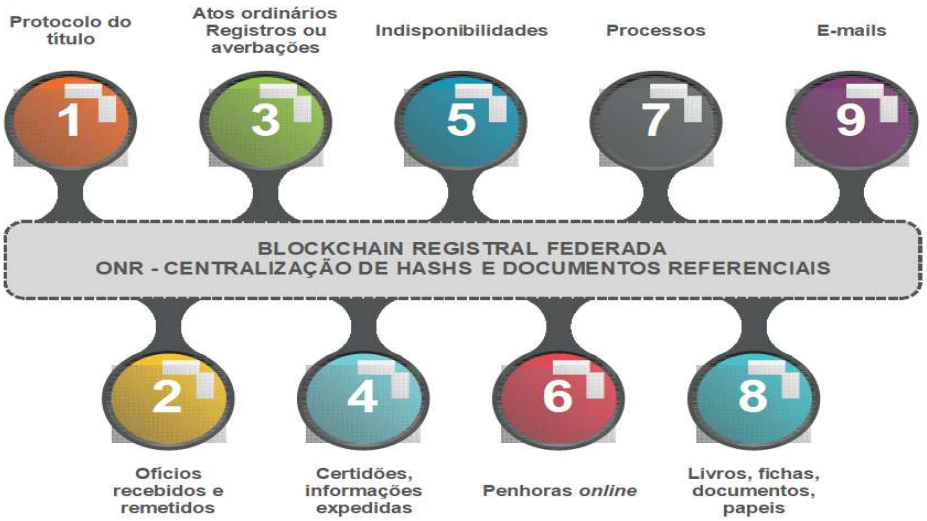
Vale destacar que, no contexto de uma EPP, os *smartdocs* - mencionados no tópico anterior - podem se materializar na etapa de lavratura automática do título (etapa A), por meio da estruturação prévia das condições necessárias à sua viabilidade. Nesse modelo, as verificações que tradicionalmente seriam realizadas por meio de checklists manuais passam a ser automatizadas, permitindo que o

[221] Atualmente, o código *hash* é incluído nas escrituras públicas e gerado como meio de prova da pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) em nome do transmitente do imóvel, com o objetivo de verificar a existência de eventual constrição sobre o bem. Em Minas Gerais, essa exigência encontra amparo no art. 187, § 6º, do Provimento nº 93/20 da CGJ/TJMG.

sistema identifique, de forma precisa, eventuais inconsistências, como a ausência de informações obrigatórias ou contradições entre os dados apresentados.

Dito isso e, retomando o assunto tratado neste tópico, para além de apresentar como seria um registro na *blockchain*, Jacomino ainda ressalta a relevância do papel do ONR, e como ele poderia contribuir para uma *blockchain* registral federada, com a centralização de *hashs* e de documentos referenciais.

Imagem 49: ONR: *blockchain* registral federada

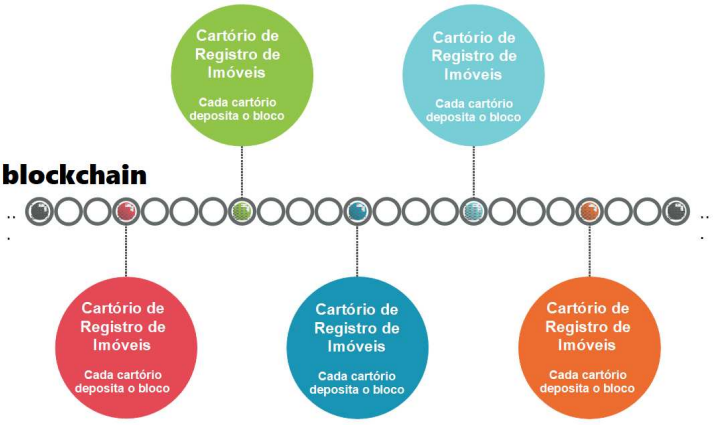


Fonte: JACOMINO, 2018, p. 18

Note-se que, na imagem acima, são indicados diversos tipos de atos e documentos cuja criação de *hashes* individuais seria tecnicamente viável. Essa possibilidade se fortalece, sobretudo, pelo fato de o Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR) concentrar dados de todos os registros imobiliários do país[222] e dispor de sistemas[223] estruturados para a recepção, organização e interoperabilidade desses dados. Jacomino (2018) apresenta, ainda, por meio de uma representação visual, a ideia de envio ao ONR, por cada cartório, de seu próprio bloco de informações para a construção de uma base de dados nacional.

[222] Vale dizer que a concentração de dados não exime cada Oficial de sua responsabilidade perante a guarda e dados prestados por sua serventia.
[223] Vide *8 Serventias Extrajudiciais Registrais e Tecnologia*, especialmente imagens 35 a 37.

Imagem 50: Esteira registral do *Blockchain*



Fonte: JACOMINO, 2018, p. 20

Essa base funcionaria como uma esteira única, reunindo todos os atos relacionados a um imóvel - como penhoras, indisponibilidades, mudanças de titularidade, alterações na área, desdobramentos, entre outros. Vale dizer que a proposta apresentada por Jacomino está diretamente relacionada ao conceito de interoperabilidade, permitindo que as informações advindas de diversos órgãos sejam organizadas de forma integrada, segura e acessível a nível nacional.

Com isso, seria possível verificar em tempo real, por exemplo, se o bem foi transferido entre titulares, se houve determinação judicial de constrição, se o imóvel foi objeto de desmembramento, ou, ainda, se está envolvido em conflitos agrários por estar localizado em área de preservação. Assim, a integração que seria promovida por essa estrutura não apenas melhoraria o acesso à informação, como também fortaleceria a segurança jurídica, a transparência e a eficiência na gestão dos registros públicos do país.

Vale dizer que, embora o ONR esteja se aperfeiçoando no desenvolvimento de sistemas interoperáveis que permitam a extração de diversas informações sobre um mesmo imóvel - como ordens judiciais, a título de exemplo -, a aplicação da tecnologia *blockchain* nas atividades registrais ainda se encontra em processo de amadurecimento.

Embora seja vista como uma oportunidade para fortalecer a integridade e a rastreabilidade dos registros públicos, os riscos associados à segurança dos dados criptografados[224] exigem atenção. A possibilidade de adulteração de informações

[224] Como o uso de computação quântica - área da ciência da computação que estuda a aplicação das propriedades e teorias da mecânica quântica, com o objetivo de resolver problemas complexos.”A

comprometeria seriamente a confiança no sistema registral brasileiro, e poderia gerar impactos relevantes na estabilidade econômica do país.

Nesse cenário, alguns estudiosos propõem a criação de uma estrutura paralela, desvinculada da rede *blockchain* principal, mantida pelo ONR, com o objetivo de protegê-la de eventuais ataques cibernéticos. Para alguns, essa duplicação representa uma redundância operacional; para outros, trata-se de uma medida adicional de reforço à segurança jurídica. Vale dizer que a discussão segue em aberto, e demanda aprofundamento[225] (GUERRA, 2024, n.p).

A fim de contribuir com essa discussão, a *blockchain* do tipo pública permissionada pode ser vista como uma arquitetura que se aproxima dos princípios que regem a atividade cartorária. Nessa modalidade, qualquer pessoa pode visualizar os registros, mas apenas agentes previamente autorizados podem validá-los, o que resguarda a publicidade e, ao mesmo tempo, a segurança jurídica (MGI, 2024a, n.p).

Dito isso, Jacomino apresenta conclusões importantes: defende que não é possível manter uma infraestrutura confiável de dados sobre a situação jurídica dos imóveis sem a atuação de um terceiro imparcial, sendo o agente público mais adequado do que um agente privado para essa função. Ressalta que o registrador exerce uma função jurídica singular, que exige análise técnica individualizada, e reforça que o Registro de Imóveis não se reduz a um mero repositório de documentos. Embora reconheça o potencial da *blockchain* como tecnologia de apoio, o autor afirma que ela não substitui a atividade registral (JACOMINO, 2018, p. 21) .

Essas observações demonstram que, apesar dos avanços promovidos pelo ONR em termos de interoperabilidade e modernização, a aplicação efetiva da *blockchain* nos registros públicos e nas atividades cartorárias ainda exige reflexão cuidadosa sobre os aspectos de segurança, responsividade e a função institucional desempenhada pelas serventias extrajudiciais.

Computação Quântica, que usa partículas subatômicas para criar novas formas de processar e armazenar informações, promete ser o futuro da computação. Operando em ordens mais rápidas do que os melhores processadores disponíveis hoje, a tecnologia ajudará a resolver problemas complexos em uma fração do tempo". Cf. https://mittechreview.com.br/computacao-quantica-pode-comprometer-blockchains/

[225] Para a viabilidade do estudo desenvolvido, a pesquisadora optou por não se aprofundar neste assunto, mas deixa singelas contribuições neste tópico para reflexões futuras sobre o tema.

Para contribuir com novas reflexões, traz-se algumas contribuições a nível federal sobre o assunto. Com o objetivo de orientar e fomentar o uso da *blockchain* na administração pública, o Governo Federal estabeleceu, por meio do Decreto nº 10.332/2020[226], a Estratégia de Governo Digital, que incluiu como diretriz a implementação de uma rede *blockchain* federal interoperável, baseada em identificação confiável e algoritmos seguros. Essa iniciativa visa alinhar o país às diretrizes internacionais de digitalização do Estado, promovendo maior eficiência, transparência e segurança nos serviços públicos (MGI, 2024a, n.p).

Na prática, experiências já vêm sendo implementadas em órgãos como a ANAC (registro digital do diário de bordo e manutenção de aeronaves), BACEN (plataforma de integração de informações entre entidades reguladoras: BC, CVM, PREVIC e SUSEP), DATASUS (rede de troca de informações clínicas entre estados com uso de *Hyperledger Fabric*) e Receita Federal (compartilhamento de bases cadastrais com tecnologia *Ethereum*), demonstrando o potencial da tecnologia para aprimorar fluxos administrativos e garantir a integridade de dados. Ainda assim, é necessário avançar na construção de marcos regulatórios e na realização de estudos de viabilidade, de modo a mitigar riscos e assegurar a adoção responsável dessas soluções tecnológicas (MGI, 2024a, n.p).

Nesse contexto, o Tribunal de Contas da União, por meio do Acórdão nº 1.613/2020[227], reconheceu o caráter potencialmente transformador da tecnologia *blockchain* na gestão pública. O órgão destacou benefícios, como a redução de conflitos de interesse e o reforço à autenticidade das informações. No entanto, também alertou para a necessidade de regulamentação específica e realização de análises criteriosas por parte dos órgãos públicos, quanto aos riscos envolvidos na sua implementação (MGI, 2024a, n.p).

---

[226] Cf. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/d10332.htm

[227] Cf. https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/documento/acordao-completo/1613%252F2020/%2520%2520/DTRELEVANCIA%2520desc%252C%2520NUMACORDAOINT%2520desc/0

11 CASO CONCRETO: ANÁLISE DE IMPACTO FEITA PARA O SEGMENTO IMOBILIÁRIO À LUZ DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Este tópico possui como objetivo apresentar, de forma concreta, a aplicação da legística no setor construtivo, à luz do documento intitulado “O custo da burocracia no imóvel”[228], elaborado pela Booz & Company em 2014. O estudo foi encomendado por importantes agentes da economia brasileira no setor - a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) e o Movimento Brasil Competitivo (MBIC) - e aplicou, na prática, os preceitos da Avaliação de Impacto Legislativo/Regulatório (AIL/AIR), aliados ao uso da tecnologia[229], à simplificação da linguagem e ao *design thinking*, elementos esses já abordados ao longo desta tese.

O documento data de 2014, e as conclusões nele obtidas podem ser consideradas pioneiras e relevantes, na medida em que identificam problemas e propõem soluções que, posteriormente, foram reafirmadas por outros relatórios e pesquisas sobre o tema, que já foram apresentados nesta tese. Entre eles, destacam-se: (i) o relatório “Doing Business” do Banco Mundial (2020, 2021); (ii) o “Relatório Executivo: Projeto Doing Business”, conduzido pelo Governo Federal (2022); e (iii) o estudo “Burocracia na construção: o custo da ineficiência nos processos”, conduzido pela Deloitte (2023).

Por essa razão, algumas das soluções aqui apresentadas, além de já discutidas em estudos posteriores, vêm sendo efetivamente implementadas na prática - por meio do ONR, por exemplo. Tais implementações podem ser tratadas como elementos que embasam uma avaliação *ex post*, capaz de validar as proposições sugeridas no estudo de 2014, à medida que, após sua adoção, é possível mensurar que o impacto dessas medidas tem sido positivo no ambiente de negócios do país, refletindo, inclusive, na melhoria do Brasil em sua colocação no *ranking* mundial de países mais atrativos para se investir[230].

É importante enfatizar, que a tese, como um todo, não segue uma ordem cronológica rígida. A estrutura adotada foi pensada de forma articulada, conectando

---

[228] Cf. https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2017/11/Custo_da_Burocracia_no_Imovel_2015.pdf

[229] O uso das tecnologias na elaboração da análise de impacto apresentada esteve presente no momento do levantamento e processamento dos dados, com o uso de indicadores entre outras ferramentas tecnológicas que permitiram a aplicação dos elementos da legística (legimática).

[230] Vide *7.4 Avanços do Brasil no Cenário Global de Atração de Investimentos*

diferentes momentos, conceitos e avanços, com o objetivo de demonstrar como os problemas ainda enfrentados pelo setor construtivo e cartorário convivem com soluções que estão em processo de consolidação.

Nesse contexto, mais do que um resgate histórico, o presente tópico tem como propósito evidenciar que a aplicação integrada dos elementos já apresentados nos núcleos de abordagem anteriores pode, de fato, ser levada à prática[231], tomando como caso concreto o setor construtivo - especialmente no âmbito da incorporação imobiliária.

Dito isso, passa-se a análise do documento “o custo da burocracia no imóvel” (2014). Inicialmente, alinhado com os requisitos da legística material de Delley (2004)[232], o relatório foi desenvolvido em cima de objetivos bem delimitados, quais sejam:

> **Identificar e analisar os principais gargalos burocráticos que afetam o andamento dos empreendimentos imobiliário**s no Brasil, a partir de um entendimento das suas causas raiz
> **Estimar o impacto destes gargalos em prazos** de execução, **custos** e **insegurança jurídica** para o negócio, a partir de estudos de casos[233] selecionados que sejam representativos dos gargalos mais relevantes
> **Estimar o impacto total dos gargalos na economia** do país, através de extrapolação dos estudos de caso realizados
> **Propor uma agenda para redesenho e/ou simplificação dos processos administrativos** para melhor desenvolvimento da Construção Civil brasileira no segmento imobiliário (CBIC; ABRAINC; MBIC, 2014, p.1, grifo nosso)

Note-se que, a partir dos objetivos apresentados, é possível identificar que as métricas e os indicadores de desempenho[234] foram bem definidos para o estudo, o que permitiu que fossem medidos e, consequentemente, estimados a longo prazo. Esse fator contribui para a superação de abordagens baseadas em achismos e para o uso de dados e evidências na compreensão real do cenário estudado.

---

[231] Outro exemplo de aplicação prática da Avaliação de Impacto ao cenário construtivo com o uso de tecnologias é a plataforma PolicySpace em sua versão 2 - mencionada no primeiro de núcleo de abordagem desta tese -, que apresenta dados especificamente do setor imobiliário para contribuir com a análise das variadas alternativas de implementação de políticas. Cf. em https://www.comses.net/codebases/?query=policy_space2&ordering=-first_published_at e https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11370/1/PolicySpace2_ingles.pdf

[232] Vide primeiro núcleo de abordagem desta tese.

[233] “Os casos reais analisados permitiram uma visão pragmática sobre os problemas tipicamente encontrados na cadeia imobiliária Além disso, permitiram uma análise prática do impacto destes problemas, através de uma comparação com a simulação dos mesmos casos em um ambiente de negócios otimizado – com menores tempos de execução dos projetos” (CBIC; ABRAINC; MBIC, 2014, p.22)

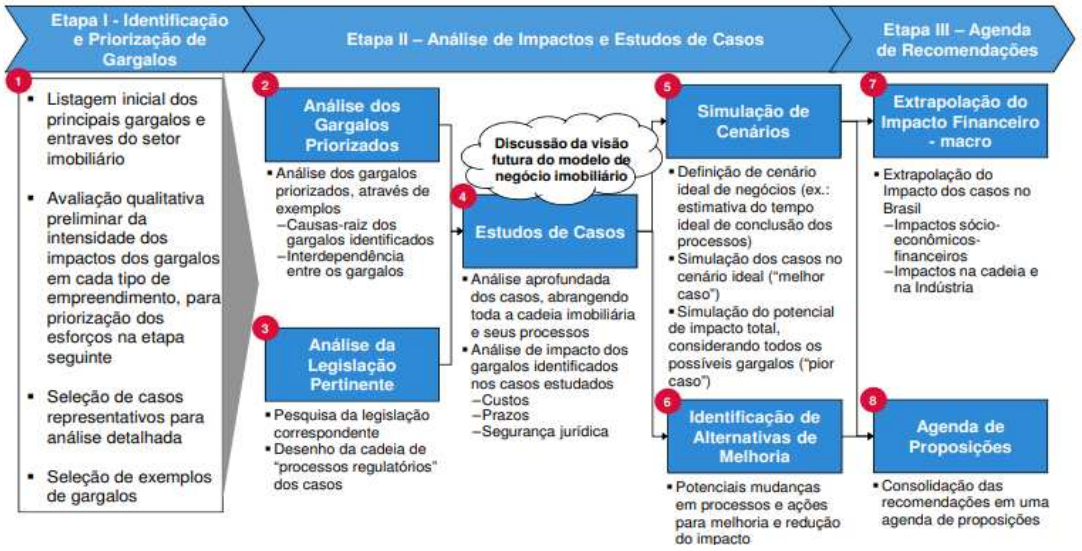
[234] Como os KPI/KNI. Vide *5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT’s e 7.1 Impacto das políticas públicas no desempenho da economia brasileira*

Além disso, a abordagem adotada contou com estudos de caso, o que se alinha à lógica dos *sandboxes*[235] e da legislação experimental, uma vez que, ao se analisar a realidade específica de cada caso, foram aplicadas a modelização causal e a tabela de "efeitos últimos"[236] para a identificação dos gargalos existentes. Vale destacar, ainda, que o relatório, além de empregar a legística, a integra com tecnologias (ICT's) com o objetivo de viabilizar, tanto a leitura do cenário analisado, quanto a avaliação da efetividade das medidas cuja implementação foi sugerida.

Apresentados os objetivos, o relatório seguiu indicando as etapas realizadas para propor uma agenda de melhorias. Na primeira etapa, ele delimitou o perfil dos agentes ouvidos e os separou em três categorias, quais sejam: empresas com faturamento maior que R$500MM, com faturamento menor que R$500MM e sindicatos e associações.

Após, foram apresentados casos reais para estudo, assim como simulados outros casos para a medição dos impactos (a partir dos *KPIs* definidos), sendo, posteriormente, elaborada uma agenda de recomendações. Nota-se que essas etapas guardam direta relação com o ciclo da elaboração normativa[237] de Delley (2004). Abaixo, segue representação visual (com elementos da *plain language*) que contribui para assimilar os resultados de cada etapa.

Imagem 51: Etapas da Avaliação dos Impactos da burocracia no setor imobiliário



Fonte: CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.2

[235] Vide *7.4 Avanços do Brasil no Cenário Global de Atração de Investimentos*
[236] Vide *4.3 Sobre Legística: compreendendo os reais efeitos de uma legislação*
[237] Vide *Imagem 5: Procedimento para se pensar a lei*

Ainda, com base nos resultados das etapas, foram identificados os gargalos mais críticos (em uma escala de 1 a 5, onde 5 é o mais crítico) existentes no setor imobiliário (em que a atividade de incorporação imobiliária está inserida):

Imagem 52: Principais Gargalos nos setor imobiliário/construtivo



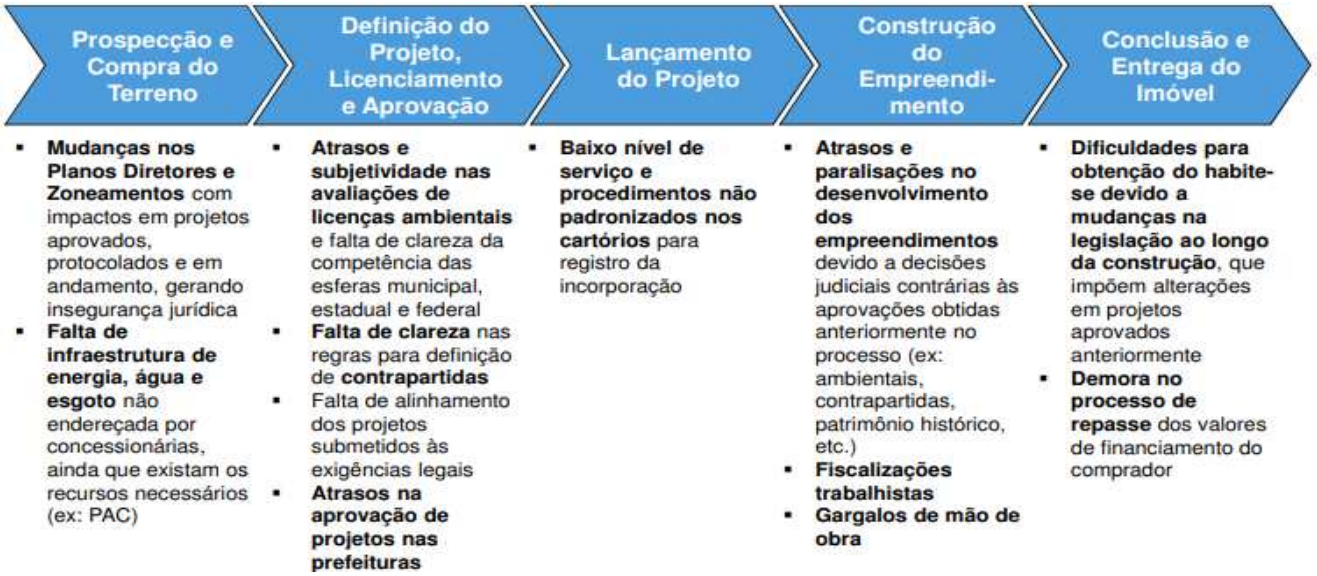
Fonte: CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.5

Sobre tais gargalos, chama-se atenção à falta de integração entre órgãos e legislações na fase de aprovação do projeto construtivo de um empreendimento, assim como ao excesso de tempo para conseguir a efetivação do registro da incorporação imobiliária no cartório de registro de imóveis, bem como à falta de padronização dos procedimentos cartorários.

Ainda, o relatório também identificou os principais gargalos nas etapas do desenvolvimento de um empreendimento[238], em que chama-se a atenção para: (i) a subjetividade nas avaliações documentais, (ii) a falta de clareza das regras, e (iii) a falta de padronização dos procedimentos cartorários:

[238] Vide fluxo da incorporação - conforme apresentado no tópico 9.1 desta tese

Imagem 53: Principais Gargalos nas etapas do desenvolvimento de um empreendimento



Fonte: CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.7

Apresentados os gargalos, o relatório passa a indicar as suas principais causas. Nesse ponto, dá-se atenção às chamadas “causas-raiz”, classificadas em três frentes principais: (i) processos de licenciamento e aprovação nas prefeituras, (ii) processos cartorários e (iii) legislação. Entre os fatores identificados junto às prefeituras, destacam-se a ausência de corpo técnico qualificado, a fragmentação dos processos entre diferentes órgãos, e a falta de incentivos para análises céleres. Nos cartórios se chamou atenção para a defasagem tecnológica, ausência de digitalização e a falta de padronização nas exigências e prazos. Já no campo legislativo, os entraves decorriam da falta de clareza normativa, da sobreposição de legislações entre esferas de governo, e do desrespeito a direitos consolidados.

Os fatores listados acima demonstram como a complexidade, a desarticulação institucional e a falta de capacitação[239] contribuem para a ineficiência geral dos processos no setor construtivo. Segue imagem representativa sobre o as “causas-raiz” abordadas.

[239] Nesse ponto, a falta de capacitação se relaciona diretamente com a indevida legiferação - isto é, o ato de legislar na prática - por parte dos burocratas de nível de rua, muitas vezes motivada pela ausência de conhecimento sobre os procedimentos e orientações que lhes compete prestar à sociedade. Vide Snellen (2002) em *5.2.2 Sobre Governança e Tecnologia: uso de ICT’s*

Imagem 54: Causas-Raiz dos gargalos

	Causas-Raiz
Processos de Licenciamento e Aprovação nas Prefeituras	• Falta de corpo técnico nos municípios (quantidade de pessoas e capacitação) • Processo não está estruturado entre diversos órgãos – órgãos dispersos, não existe monitoramento dos processos • Falta de incentivos para análise rápida de projetos • Insegurança de funcionários públicos por responderem judicialmente como pessoa física pela aprovação
Processos Cartorários	• Estruturas de cartórios não acompanham o crescimento de volume de projetos, gerando maiores prazos para execução (falta de capacidade) • Processos não informatizados • Cartórios tem monopólio em suas regiões, sem incentivos para eficácia e permitindo livre interpretação de leis, eventualmente ao seu benefício (ex: critério para exigência de documentos e cobrança)
Legislação	• Leis não estão claras e dão margem a diferentes interpretações (ex: RIV e contrapartidas) • Legislações desalinhadas entre esferas de governo (ex: legislação ambiental com exigências contraditórias) • Direito adquiridos não são respeitados (ex: Direito de Protocolo) • Desalinhamento entre Prefeituras e MP (ex: na aprovação de projetos com questões ambientais, de impacto na vizinhança ou de patrimônio histórico)

Fonte: CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.8

Após detalhar as “causas-raiz”, o relatório consolidou, em um quadro, quatro grandes grupos de soluções sugeridas para melhorar os processos de aprovação de registros (como o da incorporação imobiliária) e licenças. Nota-se que, a organização dessas soluções, dialoga com elementos do método propositivo de Bender, apresentado por Delley (2004), especialmente no que se refere à modelização dos efeitos[240].

Imagem 55: Resumo das soluções para melhorar os processos de aprovação de registros e licenças

	Descrição	Objetivos
Segmentação da Demanda de Análise	▪ Segmentar a análise de projetos (ex.: de acordo com risco/complexidade, interesse coletivo, tipo de projeto), através de processos de análise diferenciados, comitês específicos de aprovação e/ou especialização de funcionários	▪ Maior eficiência e rapidez nas análises através de especialização dos recursos e processos ▪ Melhor aproveitamento de recursos escassos ▪ Maior foco dos recursos para endereçar interesses e necessidades da localidade
Simplificação dos Processos de Análise	▪ Eliminar etapas que não contribuem para as análises necessárias para conceder as aprovações ▪ Redefinir as análises realizadas, nível de detalhe e rigor necessários na avaliação do projeto vs. Inspeção ▪ Terceirizar atividades	▪ Maior eficiência e rapidez nas análises ▪ Maior foco nas análises mais importantes ▪ Melhor aproveitamento de recursos escassos

[240] Vide *4.3 Sobre Legística: compreendendo os reais efeitos de uma legislação*

Unificação de Processos de Análise	▪ Integrar processos de diferentes departamentos envolvidos – desde a submissão de requisições até a aprovação	▪ Facilitar a comunicação entre departamentos ▪ Facilitar o acompanhamento do processo ▪ Permitir responsabilização clara dos departamentos / indivíduos ao longo do processo
Gestão da Eficácia dos Processos de Análise	▪ Estabelecer metas claras de desempenho, baseadas em objetivos de prazos para aprovações ▪ Gerir a capacidade de processamento para manter atendimento aos prazos ▪ Alinhar incentivos para cumprimento dos prazos	▪ Aumentar produtividade dos funcionários envolvidos ▪ Endereçar gargalos nos processos ▪ Incentivar funcionários a tomarem decisões equilibradas, evitando comportamentos excessivamente adversos ao risco

Fonte: CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.13

O relatório apresentou, ainda, um quadro com alternativas voltadas especificamente à melhoria do procedimento de registro de incorporações imobiliárias nos cartórios de registro de imóveis. Dentre as propostas, destacam-se aquelas que envolvem o uso da tecnologia, com foco no aumento da capacidade de processamento das informações, na centralização dos dados em bancos integrados e no uso da internet para facilitar a comunicação, tanto entre os próprios cartórios, quanto entre estes e o usuário do serviço final.

Imagem 56: Resumo das soluções para melhorar o procedimento de registro de incorporação imobiliária

	Descrição	Objetivos
Melhoria na Efetividade dos Processos	▪ Aumento da capacidade de processamento dos cartórios – ex: horas de trabalho, número de pessoas ▪ Melhorias no sistema de gestão dos processos	▪ Maior rapidez no processamento, permitindo o cumprimento dos prazos previstos
Centralização e Informatização dos Processos	▪ Digitalização dos registros de propriedade ▪ Centralização dos bancos de dados, através de conexão online entre os cartórios	▪ Facilitar o processamento e análise da documentação ▪ Permitir, em um momento futuro, competição no processamento de requisições
Submissão de Pedidos Online	▪ Submissão online de pedidos de registros de incorporação	▪ Agilizar o início das requisições ▪ Facilitar a submissão de documentos

Fonte: CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.15

Vale dizer que as soluções apresentadas, mantêm estreita relação com os objetivos do ONR e refletem as ações que vêm sendo por ele implementadas[241].

[241] Vide ações no segundo núcleo de abordagem desta tese.

Ao final do relatório elaborado pela Booz & Company (2014) - que observou o ciclo da elaboração normativa e de políticas públicas de qualidade para sua elaboração[242] -, chegou-se a uma agenda de proposições. Nesse sentido, duas frentes principais ganharam destaque, quais sejam: (i) a redução dos custos burocráticos e (ii) o aumento da segurança jurídica. Abaixo, seguem as diretrizes, bem como a lista das proposições sugeridas em cada frente.

Tabela 11: Agenda de proposições para o segmento imobiliário

Frente	Redução de custos burocráticos	Aumento da segurança jurídica
Diretriz	Reduzir os custos diretos e indiretos associados à burocracia no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil, obtendo um impacto positivo significativo aos compradores de imóvel	Promover um ambiente de negócios mais estável para o setor imobiliário, baseado em **regras claras e processos regulatórios transparentes**
Proposições	1. Engajar prefeituras de grandes cidades na **implantação de melhores práticas**, iniciando com pilotos em 2-3 cidades – segmentação da demanda, simplificação, unificação e gestão da eficácia dos processos de análise e aprovação de projetos imobiliários; 2. Divulgar de forma abrangente as melhores práticas nos processos de análise e aprovação de projetos imobiliários, para obter maior abrangência; 3. Desenhar um modelo para a **digitalização e centralização de registros de propriedade**; 4. Alinhar os projetos imobiliários apresentados pelas incorporadoras às prefeituras municipais aos novos **processos otimizados**, permitindo a captura dos benefícios.	5. Revisar a legislação municipal de regulamentação de investimentos de contrapartidas para torná-la mais objetiva e garantir alinhamento dos investimentos exclusivamente aos impactos causados diretamente pelos empreendimentos; 6. Harmonizar legislação de código de obras para aprovação de projetos entre municípios ; 7. Revisar legislação ambiental nas diferentes esferas de governo (municipal, estadual, federal) para eliminar ambiguidades; 8. Buscar **alinhamento das "regras não escritas do jogo"** com todos os stakeholders com potencial influência no processo decisório – ex.: prefeitura, Ministério Público, juízes, IPHAM, CETESB, etc. – até que as mudanças legislativas sejam concluídas

Fonte: autoria própria, 2025, adaptado de CBIC, ABRAINC, MBIC, 2014, p.26-27

Da tabela acima apresentada, chama-se atenção (i) ao reconhecimento do papel dos costumes[243] - as chamadas "regras não escritas do jogo" - nos processos do setor imobiliário; (ii) à necessidade de se aplicar e divulgar boas práticas nas

[242] Vide primeiro núcleo de abordagem desta tese.

[243] O presente estudo trata costume de forma genérica, não se atendo à distinção entre costumes, convenções e hábitos. Para mais informações sobre o assunto, confira tese apresentada por Soares (2024) intitulada "Raízes Alimentares do Direito: o papel da comida na formação das regras de convivência" em https://ifz.org.br/raizes-alimentares-do-direito-o-papel-da-comida-na-formacao-das-regras-de-convivencia/ .

atividades do setor, incluindo as cartorárias; e (iii) ao uso da tecnologia como ferramenta para inovar processos. Esses pontos, mostram que a melhoria do ambiente de negócios - e, consequentemente, do ambiente regulatório - depende tanto do alinhamento entre práticas formais e informais, quanto do suporte de soluções tecnológicas.

Como já mencionado no início deste tópico, as conclusões obtidas a partir da análise do relatório “O custo da burocracia no imóvel” (2014) apenas reforçam tudo o que já fora indicado nos relatórios e estudos já tratados ao longo desta tese. Ao mesmo tempo, demonstram como os instrumentos da legística, aliados à tecnologia e à padronização dos procedimentos, são fundamentais para a promoção de melhorias concretas no cenário analisado - neste caso, o setor construtivo e a atividade de incorporação imobiliária.

Isso porque, com base nos resultados de uma avaliação de impacto efetivamente aplicada, foi possível a proposição de medidas que, uma vez implementadas, geraram impactos reais e positivos no setor. Tais impactos podem ser comprovados[244] pela melhora da posição do Brasil em *rankings* internacionais que tratam sobre o ambiente de negócios.

Ressalta-se, ainda, que, a concretização das propostas apresentadas pelo relatório discutido neste tópico, exigiu uma atuação estratégica do Estado por meio de incentivos governamentais, como políticas públicas e normas. O investimento em tecnologia[245] e a definição de uma agenda nacional voltada à inovação[246] foram passos fundamentais nesse processo. Entretanto, os impactos dessas ações não são imediatos.

Resultados consistentes, especialmente aqueles oriundos de avaliações de impacto de qualidade, demandam tempo e maturação institucional. Mais do que simplesmente regular, foi necessário aprimorar os próprios mecanismos de regulação[247]. Ou seja, antes de implementar soluções, foi preciso aprender a formular políticas públicas eficazes, o que exigiu a aplicação da legística[248] e o retorno às etapas iniciais do processo decisório.

---

[244] Tal comprovação é capaz de embasar uma avaliação *ex post*, como mencionado no início deste tópico.
[245] Vide *5.2.4 Políticas de Incentivo ao uso da tecnologia no Brasil*
[246] Vide *7.4 Avanços do Brasil no Cenário Global de Atração de Investimentos*
[247] Vide *4.2 Sobre Políticas Públicas*
[248] Vide *4.3 Sobre Legística: compreendendo os reais efeitos de uma legislação*

A experiência brasileira mostra que, embora o avanço ocorra de forma gradual, políticas bem estruturadas podem, de fato, transformar realidades. Ainda que o país não tenha alcançado, até 2022, a meta de figurar entre os 50 principais destinos[249] de investimento, obteve destaque em 2024 ao atingir a 19ª posição no *ranking* da Kearney[250], o que evidencia progressos na governança e no uso da tecnologia como aliada estratégica pelo Estado. Esses resultados reforçam a importância de se pensar em um plano de nação, e não apenas em planos de governo que mudam a cada mandato.

Apresentado o contexto da incorporação imobiliária, o próximo núcleo se dedica a apresentar as soluções construídas pela pesquisadora em decorrência deste estudo, que utilizam a simplificação da linguagem jurídica assim como ferramentas tecnológicas para tornar informações que envolvem o registro de uma incorporação imobiliária mais acessíveis a quem interessar, ainda que não sejam profissionais do direito.

[249] Vide *7.3 Avaliação do Brasil no cenário mundial à luz do Banco Mundial*
[250] Vide *7.4 Avanços do Brasil no Cenário Global de Atração de Investimentos*

4

PROPOSIÇÕES: GUIA DE BOAS PRÁTICAS E ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA DA ESPECIALIDADE OBJETIVA DO IMÓVEL

O investimento no ambiente de negócios pode trazer bons frutos. Boas regras - que definissem e esclarecessem direitos de propriedade, aumentassem a previsibilidade dos processos e dessem a parceiros contratuais proteções essenciais contra abusos - criam um ambiente regulatório no qual os novos participantes com motivação e boas ideias podem lançar sua empresa com mais chances de sucesso e no qual as empresas podem investir, expandir-se e gerar empregos. (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 16)

Este núcleo propõe soluções que integram elementos dos núcleos de abordagem anteriores para resolver a problemática central da pesquisa, ao destacar a aplicação prática da tecnologia e da simplificação da linguagem como uma ferramenta estratégica para enfrentar os desafios do setor registral imobiliário. Para tanto, apresenta duas soluções desenvolvidas, quais sejam: (i) Guia de Boas Práticas para o Registro de uma Incorporação, que, de forma clara e detalhista, demonstra as etapas necessárias para o registro de uma incorporação imobiliária, abordando as interações entre os principais agentes da tríade - serventias extrajudiciais (cartórios), prefeitura e particulares. O guia explica o funcionamento do procedimento, apresenta a base normativa, os costumes aplicados, e destaca como essas relações impactam diretamente no sucesso do procedimento registral; e (ii) Análise jurídica estruturada e integrada de uma matrícula com os documentos da municipalidade, com foco na especialidade objetiva do imóvel. Aqui, é apresentada - por meio de um sistema computacional - uma representação gráfica capaz de sistematizar informações provenientes de diferentes documentos referentes a um mesmo imóvel, identificar inconsistências e gargalos, sugerir soluções aos entraves verificados, indicar a base normativa e os costumes aplicáveis, e gerar um diagnóstico detalhado para subsidiar a tomada de decisões. Este núcleo também se dedica a demonstrar o caminho percorrido para a construção das soluções, as percepções dos agentes imobiliários entrevistados, bem como os desafios e percalços encontrados.

12 PROPOSIÇÕES

Apresentado o papel e a relevância da tecnologia e da simplificação da linguagem jurídica, tanto no setor público quanto no privado, bem como as vantagens decorrentes de sua aplicação no contexto imobiliário - conforme demonstrado nos núcleos de abordagem anteriores -, o presente núcleo se dedica à exposição dos resultados efetivamente alcançados pela pesquisadora, no esforço de materializar soluções que podem tornar os procedimentos registrais imobiliários mais céleres, previsíveis e acessíveis, fortalecendo a segurança jurídica e promovendo maior eficiência no ambiente de negócios do Brasil.

Considerando que a tese, por excelência, constitui espaço para a proposição de inovações, este núcleo do trabalho se dedica a apresentar os materiais produzidos pela pesquisadora, com potencial de aplicação concreta no cotidiano dos profissionais que atuam na esfera registral imobiliária. Trata-se, portanto, de consolidar a pesquisa em sua dimensão prática.

12.1 Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária

12.1.1 Fundamentos

O *Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária* é um material interativo, voltado tanto para profissionais iniciantes quanto para os mais experientes, que possuem o objetivo de descomplicar o procedimento registral de uma incorporação imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis, e promover maior uniformidade nas práticas adotadas. O Guia oferece um caminho claro, conduzindo o leitor por todas as etapas do procedimento, e o auxiliando na padronização de condutas e revisão de pontos que, diante da complexidade e do volume documental envolvido, podem passar despercebidos no dia a dia.

Seu conteúdo busca formar uma base comum de entendimento[251], e se direciona tanto aos profissionais responsáveis pela qualificação do título dentro do cartório de registro de imóveis, quanto àqueles que preparam e apresentam os documentos para registro - a famosa “pasta da incorporação”.

---

[251] A cartilha elaborada pelo Sinduscon-MG, em parceria com o CORI/MG e a SERJUS-ANOREG, foi utilizada como material base de apoio (Cf. https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/).

O Guia foi desenvolvido com base na vivência prática da pesquisadora, e a partir da escuta ativa dos profissionais diretamente envolvidos no processo de registro de incorporações imobiliárias. Sua criação surgiu com o objetivo de simplificar a linguagem jurídica sobre o tema, e tornar esse procedimento técnico mais acessível. Abaixo, segue trecho do material desenvolvido:

> [...] Sua criação veio com o objetivo de simplificar a linguagem jurídica sobre incorporação imobiliária e tornar esse tema complexo mais acessível. A construção surgiu a partir de uma vivência prática e da oitiva dos envolvidos no procedimento.
> A ideia é facilitar a disseminação do conhecimento, permitindo que todos os envolvidos na construção e venda de empreendimentos 'na planta' compreendam melhor as normas e práticas que orientam suas ações.
> Espero que esse guia consiga cumprir a sua proposta e possa te ajudar no dia a dia. [...]
> Mesmo que você nunca tenha lidado com incorporação imobiliária antes, este material foi pensado para tornar tudo mais simples e fácil de entender. Vamos juntos descomplicar este procedimento e garantir que você consiga montar sua pasta da incorporação com segurança e confiança. (Autoria própria, 2025)

Com linguagem acessível e visual leve, o Guia utiliza os fundamentos da *plain language*, do *legal design* e do *visual law*, cujos conceitos já foram apresentados no primeiro núcleo de abordagem desta tese. Tais elementos foram empregados com o intuito de tornar o conteúdo mais compreensível, inclusive para pessoas que não possuem familiaridade com o assunto. O formato digital foi desenvolvido por meio da plataforma Gamma[252], uma ferramenta tecnológica que permite a inserção de *links*, vídeos e redirecionamentos dentro do próprio documento, o que potencializa a experiência do usuário e a navegabilidade entre os tópicos. O conteúdo está disponível no apêndice desta tese, assim como no *link*[253] abaixo:



Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária

A estrutura do Guia segue uma ordem lógica e prática. Inicialmente, se contextualiza a atividade da incorporação imobiliária e então se delimita seu recorte para condomínios edilícios no município de Belo Horizonte/MG. Vale dizer que,

[252] Cf. https://gamma.app/.
[253] Recomenda-se o acesso pelo link, uma vez que a possibilidade de navegação entre os tópicos somente está disponível no acesso ao documento de dentro da plataforma.

sendo o procedimento regulamentado em nível federal pela Lei nº 4.591/1964, embora seu conteúdo esteja direcionado ao recorte, os conceitos e orientações ali contidos podem ser adaptados a outras localidades e tipos de incorporação, observadas as devidas particularidades.

Dada a proposta central do Guia - de tornar o procedimento registral mais compreensível e previsível - o documento conta com:

- As principais exigências legais relacionadas à incorporação imobiliária;
- Os documentos que deverão ser apresentados ao cartório;
- A forma adequada de analisar esses documentos;
- Os costumes aplicados por cartórios e prefeitura (Belo Horizonte/MG);
- Onde obter os documentos exigidos;
- Orientações práticas para organização da documentação;
- Recomendações sobre pontos que requerem contato direto com o cartório, devido a variações de entendimento.

O conteúdo é apresentado de forma clara, com explicações que vão além da simples transcrição normativa. O Guia traduz o que a norma quer dizer, oferecendo orientações práticas baseadas na realidade do trâmite registral. Também explicita entraves comuns no procedimento, destaca boas práticas que podem evitar retrabalhos e acelerar o registro, e indica a base normativa que sustenta as orientações prestadas.

Como extensão do Guia, foi desenvolvido também um documento complementar em formato *excel*, que funciona como ferramenta de apoio à análise documental (*checklist*). Este *excel* contém diversas planilhas que detalham, ponto a ponto, os itens que devem ser verificados nos principais documentos apresentados para o registro de uma incorporação imobiliária. Além de funcionar como um *checklist* minucioso, o material registra os costumes praticados pelas serventias para cada pergunta do *checklist*, que muitas vezes são determinantes para a emissão ou não de notas devolutivas.

Ao final do *excel*, foi incluída uma aba contendo uma tabela estruturada que lista as principais variáveis e informações exigidas no procedimento de registro de uma incorporação imobiliária, indicando em quais documentos cada uma delas aparece. Por exemplo, a informação sobre o número de vagas de garagem pode ser

encontrada no instrumento de instituição de condomínio, na convenção, no memorial descritivo, entre outros. Essa visualização permite ao usuário identificar rapidamente onde cada informação está localizada e o auxilia a manter a consistência entre os documentos. Trata-se de uma aplicação prática do conceito de estruturação de dados, que, com o apoio da tecnologia, contribui para a redução de erros causados por divergências documentais.

Esse conjunto de materiais - o guia interativo e o *excel* - tem como objetivo transformar dados em informações. Organizadas de forma clara, essas informações tornam-se conhecimento e, dependendo da forma como forem utilizadas pelo leitor, podem evoluir para inteligência ou sabedoria, conforme a hierarquia do conhecimento apresentada no primeiro núcleo de abordagem desta tese.

Vale dizer que a elaboração do Guia e dos *checklists* contou com a contribuição direta de colaboradores de dois cartórios de registro de imóveis da cidade de Belo Horizonte/MG. Com a devida aprovação da pesquisa pelo Comitê de Ética da UFMG, foi possível apresentar o material desenvolvido para revisão nessas unidades, com base em entrevistas presenciais conduzidas pela pesquisadora. Ressalta-se que não houve troca de documentos por parte dos cartórios, apenas compartilhamento de vivências, práticas e condutas adotadas na qualificação de incorporações imobiliárias.

Em uma das serventias, a pesquisadora passou o dia ao lado de uma qualificadora registral, oportunidade em que foi realizada a leitura integral do Guia. Durante essa leitura, a profissional compartilhou sugestões de ajustes, observações baseadas em sua prática cotidiana, e comentários sobre costumes e condutas aplicadas no procedimento. Além do Guia, foi possível iniciar também a leitura de uma das planilhas do documento em formato *excel*, tendo sido apresentados *feedbacks* igualmente valiosos para o refinamento do conteúdo.

Na outra serventia, foi realizada uma reunião com três profissionais: dois escreventes e um qualificador registral responsável pelo treinamento interno dos funcionários na temática da incorporação imobiliária. Durante o encontro, a pesquisadora conduziu a leitura completa de todas as planilhas do material produzido. A partir do diálogo, foram feitas sugestões de acréscimos, exclusões e ajustes, sempre com base nas experiências diretas dos entrevistados.

Com exceção do quadro comparativo que indica as variáveis presentes em cada documento - que foi construído com base na leitura técnica da pesquisadora[254] -, todas as demais informações constantes no Guia e nas planilhas foram validadas por profissionais que atuam no final da esteira do procedimento de registro de uma incorporação imobiliária. A escolha desses perfis para a revisão do material mostrou-se estratégica, sobretudo considerando o papel central que esses profissionais desempenham na prática cotidiana dos cartórios, especialmente nos aspectos relacionados aos costumes, que frequentemente moldam a dinâmica do procedimento registral.

A partir do exposto, nota-se que o material proposto nesta pesquisa oferece uma contribuição concreta para auxiliar na melhoria do ambiente de negócios do país, ao promover maior padronização e clareza no procedimento registral.

12.1.2 Trajetória

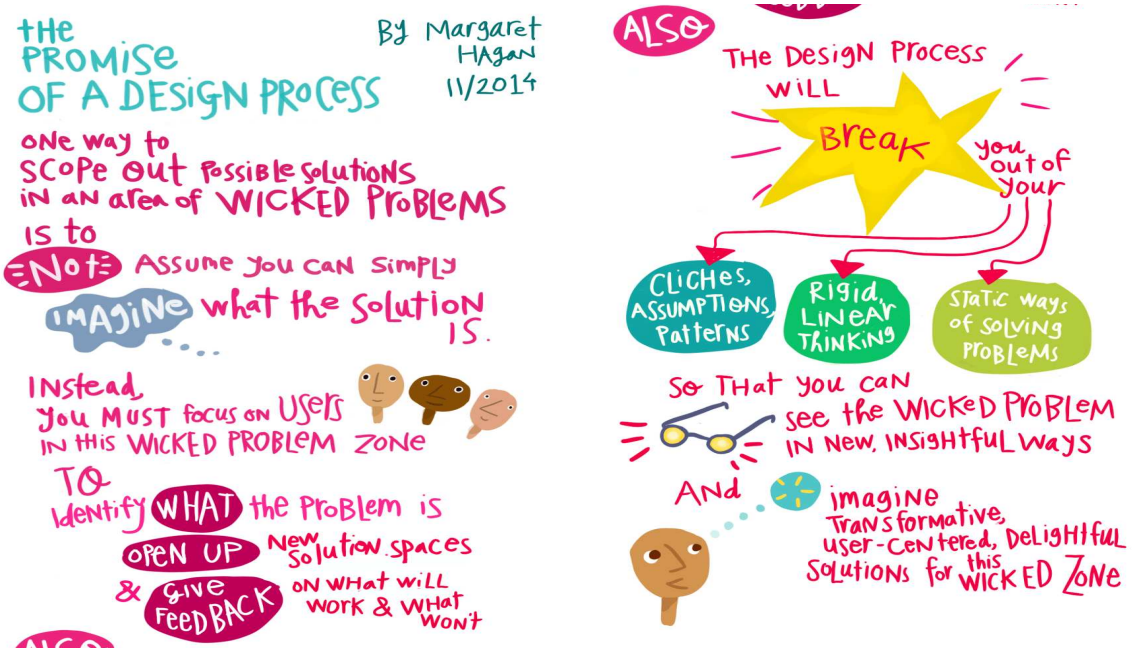
A elaboração do Guia se valeu dos conceitos da simplificação da linguagem para que fosse elaborado. A seguir, apresenta-se melhor esses conceitos e como eles se relacionam com o material produzido.

Seguindo a metodologia apresentada por Margaret Hagan (2017), em seu livro virtual *Law by Design*[255], a autora apresenta o conceito de *design process*, que, em suma, refere-se a uma abordagem iterativa e centrada no usuário para a solução de problemas complexos. Essa metodologia valoriza a escuta ativa, a experimentação e o envolvimento direto com os usuários finais, permitindo que soluções sejam desenvolvidas com base em suas reais necessidades, e não em suposições distanciadas do contexto prático - o que vai ao encontro com a ideia de pensar a lei desenvolvida por Delley[256] (2004).

---

[254] E se encontra passível de refinamento e melhorias, seguindo a lógica da iteração prevista no *design process* e *design ágil*, que será abordada mais adiante no próximo tópico.
[255] Cf. https://lawbydesign.co/design-process/#1
[256] Vide primeiro núcleo de abordagem desta tese.

Imagem 57: Objetivo do *Design Process*



Fonte: HAGAN, 2017, n.p[257]

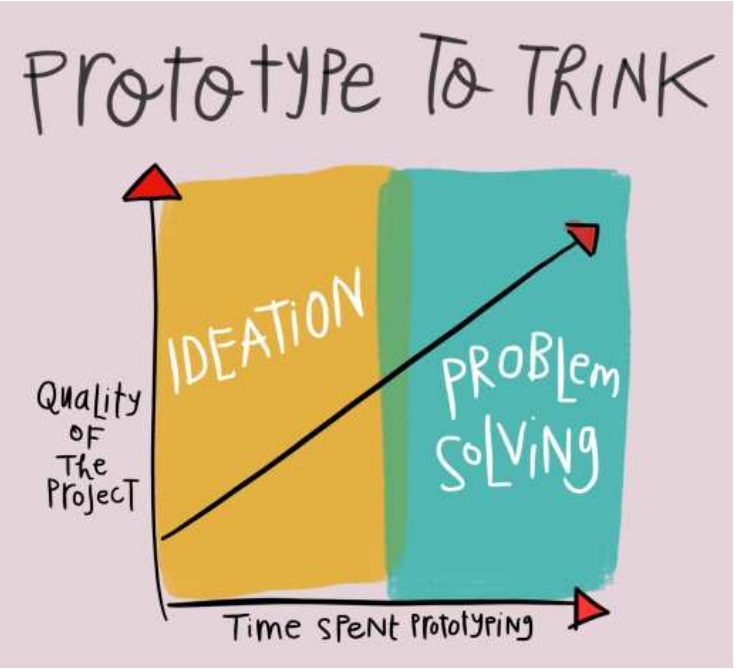
Na elaboração do Guia, adotou-se a lógica do *design process* proposto por Hagan (2014), que defende: diante de problemas complexos - *wicked problems* -, não se deve presumir a solução, mas sim focar nos usuários envolvidos, identificar os reais desafios, abrir espaço para novas possibilidades e testar o que efetivamente funciona. O processo de *design*, segundo a autora, permite romper com clichês, suposições e formas rígidas de resolver problemas, favorecendo a construção de soluções centradas nas pessoas e adequadas à complexidade do contexto. Alinhado a essa abordagem, o material foi desenvolvido a partir da vivência direta da pesquisadora no ambiente analisado, complementada pela escuta ativa de profissionais que enfrentam os mesmos desafios na prática, buscando refletir sobre

[257] *"A promessa de um Design Process. Uma forma de explorar possíveis soluções em uma área de problemas complexos é não assumir que você pode simplesmente imaginar qual é a solução. Em vez disso, é preciso focar nos usuários dentro dessa zona de problema complexo para: identificar qual é o problema, abrir novos espaços de solução e oferecer feedback sobre o que funcionará e o que não funcionará. Além disso, o processo de design vai te libertar de seus clichês, suposições e padrões; pensamentos rígidos e lineares; e formas estáticas de resolver problemas. Tudo isso para que você possa enxergar o problema complexo com novas perspectivas e imaginar soluções transformadoras, centradas no usuário e inspiradoras para essa zona desafiadora."* (HAGAN, 2014, n.p tradução nossa)

as reais dificuldades e propor orientações úteis, sem recorrer a respostas genéricas ou distantes da realidade.

A construção do Guia contou ainda com a lógica do *design ágil*, conforme sugerido por Hagan (2017). Ao invés de partir de uma solução idealizada e pronta, o material foi sendo desenvolvido progressivamente, com base em versões parciais, reorganizações sucessivas e testes de aplicabilidade, conforme as dúvidas e desafios enfrentados na prática por quem lida com o procedimento de registro da incorporação imobiliária. Essa forma de desenvolvimento - que privilegia ajustes rápidos e incrementais - permitiu adequar o conteúdo às necessidades reais dos usuários, sem a pretensão de oferecer uma solução definitiva. Veja-se representação do conceito de *design ágil* feito por Hagan:

Imagem 58: *Design* Ágil



Fonte: HAGAN, 2017, n.p[258]

Além disso, o guia materializa a ideia de “construir para entender”, também defendida por Hagan, dado que a pesquisadora, à medida em que foi desenvolvendo o material, conseguiu verificar os pontos de incremento e correções necessários. Vale dizer que o objetivo, foi conseguir organizar o conteúdo em seções temáticas, com explicações práticas, *links* úteis e perguntas orientadoras, para

[258] A imagem defende que prototipar é uma ferramenta de pensamento, não apenas de execução. Ao começar a prototipar desde as fases iniciais (ideação), é possível melhorar a qualidade do projeto ao longo do tempo, pois o autor passa a visualizar, testar e iterar as ideias com mais clareza e rapidez. Isso leva a soluções mais eficazes e adaptadas à realidade.

tornar visível a lógica por trás dos procedimentos de incorporação, e apresentar conexões que dificilmente seriam percebidas apenas em discussões teóricas.

12.2 Análise Jurídica Estruturada de uma Matrícula sob a ótica da especialidade objetiva

12.2.1 Fundamentos

Para a viabilidade do registro de uma incorporação imobiliária, é necessário que as matrículas[259] que irão originar a matrícula-mãe do empreendimento estejam regulares[260]. Isso porque o ato de incorporar, implica em fracionar a propriedade de um terreno entre as várias unidades autônomas que serão construídas no local. Ou seja, cada unidade autônoma, além da construção, também possuirá uma fração do terreno onde o empreendimento será edificado. Nesse sentido, a regularidade dos registros imobiliários que darão origem à matrícula-mãe do empreendimento é essencial, em observância ao princípio da segurança jurídica.

Para fins de verificação da regularidade do registro imobiliário, três aspectos fundamentais devem ser considerados: a especialidade objetiva, a subjetiva e a existência de ônus e gravames. A especialidade objetiva se refere às características físicas do imóvel que permitam sua plena e perfeita identificação[261]. Já a especialidade subjetiva, diz respeito à qualificação dos detentores de direitos reais sobre o imóvel, de modo que a matrícula deve refletir uma cadeia dominial contínua e regular[262], requisito esse diretamente ligado ao princípio da continuidade[263].

---

[259] A matrícula imobiliária é o registro individualizado de um imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Nela constam informações essenciais, como a descrição do bem, seus proprietários, alterações ocorridas (como mudanças na área ou no número do lote), além de eventuais restrições ou ônus. É comum que se compare a matrícula à certidão de nascimento do imóvel, pois é a partir dela que se documenta oficialmente sua existência e todo o seu histórico. Para as situações em que o imóvel não possui matrícula, mas sim esteja inscrito em uma transcrição, será necessário abrir matrícula própria.

[260] A incorporação imobiliária pode ser realizada em terreno registrado sob uma ou mais matrículas. Nos casos em que o empreendimento abrange imóveis registrados em matrículas distintas, será necessário unificá-las previamente, para então ser criada a matrícula-mãe do empreendimento. No entanto, essa unificação não é exigida quando a incorporação ocorre sobre o terreno descrito em uma única matrícula, hipótese em que o registro da incorporação será feito diretamente na matrícula existente - salvo situações específicas que, por suas particularidades, exijam a abertura de um novo registro imobiliário.

[261] Vide art. 715, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

[262] Salvo nos casos de aquisição originária ou por determinação judicial.

[263] Garante que nenhum direito real seja registrado sem que o respectivo titular anterior conste na matrícula, garantindo, assim, coerência e segurança na sucessão dominial.

Por fim, os ônus e gravames são encargos que limitam a plena utilização ou disposição de um imóvel, podendo assumir diversas naturezas: garantias reais (como hipoteca e alienação fiduciária); restrições de uso ou disposição (como servidões e tombamentos); impedimentos decorrentes de dívidas do proprietário (como penhoras e indisponibilidades); e débitos vinculados diretamente ao bem (como IPTU em atraso).

Dada a complexidade na verificação da regularidade de um imóvel, a pesquisadora optou por concentrar sua análise na especialidade objetiva[264], com recorte para o município de Belo Horizonte/MG. A escolha se justifica porque, para uma análise mais precisa da correspondência entre os dados de identificação do imóvel em órgãos como Prefeitura e Cartório, é necessário compreender as particularidades dos documentos emitidos por cada ente.

Embora cada município adote formatos e denominações próprios, muitos documentos apresentam semelhanças estruturais entre as municipalidades. Por isso, a metodologia e a estrutura de análise desenvolvidas na pesquisa, com a devida adequação, podem ser aplicadas a outras localidades. Apresentado o recorte selecionado, passa-se à apresentação dos entraves e prejuízos causados aos interessados no empreendimento (incorporadora, terrenistas, futuros adquirentes, instituição financeira, etc) por uma análise defasada da especialidade objetiva do imóvel.

12.2.2 Impactos de uma análise da especialidade objetiva defasada

A falta de alinhamento entre os dados existentes sobre um mesmo imóvel pode gerar divergências documentais que impactam diretamente na viabilidade de uma incorporação imobiliária. Tal descompasso decorre, em grande parte, da

[264] A análise da especialidade objetiva desenvolvida nesta tese, por ter sido estruturada com foco no procedimento de registro de incorporações imobiliárias, apresenta um grau de detalhamento que permite sua adaptação para a verificação da especialidade objetiva em outros tipos de registros junto ao cartório. Ressalta-se, contudo, que essa análise não abrangeu situações que envolvam a necessidade de extinção prévia de condomínio, como nos casos em que o terreno objeto da incorporação possui edificação em condomínio a ser demolida. Importa destacar que o desenvolvimento dessa proposta baseou-se nos princípios do design process e de metodologias ágeis, estando a autora ciente de que não contemplou todas as variações possíveis. Isso não se deu por omissão, mas por opção metodológica, já que o objetivo central foi criar um modelo aplicável e funcional, passível de aperfeiçoamento contínuo conforme sua utilização prática evolua.

ausência de coordenação entre os diferentes entes e órgãos que possuem em sua base de dados os mesmos imóveis. Segundo Banco Mundial (2021):

> **A coordenação insuficiente entre agências** federais, estaduais e municipais **é uma das principais causas da complexidade e lentidão dos processos** [...] A coordenação entre as agências envolvidas na transferência de propriedades é um exemplo deste desafio. Cada agência realiza sua parte do processo, muitas vezes sem coordenação. **Tanto o registro de imóveis quanto o município** (através de suas secretarias de fazenda e desenvolvimento urbano) **administram informações relacionadas a propriedades. Contudo, não há um documento único que englobe todas as informações cadastrais e de titularidade dos imóveis. Os compradores e vendedores de imóveis precisam consultar várias fontes** — títulos de propriedade, certidões cadastrais e mapas (plantas) de terrenos, por exemplo — **para obter informações completas sobre a propriedade, como o valor, os limites, as características e a localização**. A falta de coordenação e comunicação significa que **o público muitas vezes tem de agir como mensageiro entre as agências**. Na maioria das localidades, após registrar a transferência do imóvel, o comprador precisa solicitar uma atualização do cadastro de contribuintes no município (BANCO MUNDIAL, 2021, p. 9-10, grifo nosso).

A fim de materializar um exemplo da situação narrada acima, em Belo Horizonte, se a área informada pela prefeitura na Certidão de Origem do Lote não corresponder à constante na matrícula, ou se a divergência entre elas for significativa - geralmente superior a 5% -, pode ser necessário realizar procedimentos como a retificação de áreas[265] na matrícula do imóvel junto ao cartório, ou então a regularização urbanística do terreno junto à prefeitura, por meio do procedimento de parcelamento do solo. Esses procedimentos são complexos, consomem tempo, geram custos adicionais e, principalmente, podem inviabilizar o projeto construtivo apresentado para o empreendimento em curso.

Além disso, ainda em Belo Horizonte, setores distintos da prefeitura trabalham com bancos de dados diferentes. O setor de tributação, responsável pela emissão do IPTU e do ITBI, utiliza um controle imobiliário próprio - o Cadastro Técnico Municipal (lote CTM) -, que pode conter informações divergentes das contidas na certidão de informação básica - usada para aprovação do projeto arquitetônico junto à Prefeitura - e na certidão de origem do lote - usada para regularizar a área do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis. Essa

[265] Para fins de incorporação imobiliária, como existe a necessidade de aprovação do projeto arquitetônico junto à Prefeitura, caso o imóvel onde o empreendimento será construído não esteja identificado por lote, então costuma-se optar pelo procedimento de parcelamento do solo ao invés de retificação de área. Isso porque o Município, para aprovar o projeto arquitetônico, precisa garantir a conformidade urbanística do terreno, a qual se comprova mediante a aprovação municipal do lote, requisito necessário para a emissão da certidão de origem do lote.

desconexão, embora permita à administração municipal manter a cobrança de tributos mesmo diante de irregularidades no registro de imóveis, cria um novo problema a quem precisa reunir documentos convergentes para incorporar.

As consequências dessa falta de alinhamento vão além da burocracia. Em muitos casos, a divergência documental só é descoberta após a aprovação do projeto na Prefeitura ou já no momento do registro da incorporação imobiliária. Isso pode levar o cartório a exigir correções e esclarecimentos que impactam diretamente o cronograma do empreendimento. Tal atraso, por sua vez, interfere no cumprimento de *Service Level Agreements* (SLAs)[266] estabelecidos entre o incorporador e as instituições financeiras, que viabilizam os recursos para a construção. Quando os prazos previamente acordados deixam de ser cumpridos por motivos como a não liberação do registro imobiliário junto ao cartório, os repasses financeiros são postergados, o que pode resultar no pagamento de altas taxas de juros, multas contratuais e, em alguns casos, revisão das condições de crédito inicialmente concedidas. Esses efeitos geram um impacto financeiro significativo e comprometem a saúde do fluxo de caixa do empreendimento, agravando ainda mais a insegurança em torno da operação.

Em situações mais críticas, a revisão da área do terreno pode exigir o refazimento do projeto arquitetônico, o que representa novos custos com equipe técnica, atrasos e, muitas vezes, redução na área das unidades autônomas previstas para venda - o que afeta diretamente o resultado financeiro da incorporação. Em outros casos, a Prefeitura pode, inclusive, cobrar retroativamente os impostos devidos, valores que costumam recair sobre o proprietário do terreno (o terrenista). Se este não pagar, podem surgir pendências que “sujam” as matrículas-filhas do empreendimento, o que pode reduzir a atratividade da venda das unidades "na planta" e prejudica a competitividade do incorporador no mercado.

O problema central é que, na maioria das vezes, esses conflitos não são previsíveis com antecedência pelo incorporador, que é pego de surpresa em momento avançado do processo, quando já tomou decisões relevantes e assumiu compromissos com parceiros, investidores e futuros adquirentes. Trata-se, portanto, de decisões de grande impacto, que afetam diretamente o andamento e a

[266] Documento que detalha o escopo da negociação, os níveis de desempenho esperados, as métricas e as penalidades caso as metas não sejam atendidas.

viabilidade econômica da incorporação, mas que, ironicamente, estão fora do controle direto do incorporador.

Por essa razão, compreender os efeitos da divergência documental e da falta de integração entre as bases de dados municipais e registrais é fundamental para a atividade de incorporação imobiliária. Esses entraves evidenciam a importância de se criar ferramentas de padronização e rastreabilidade documental, que possam antecipar conflitos e permitir decisões mais seguras e informadas. A previsibilidade, nesse contexto, não é um detalhe, mas sim uma condição para o sucesso do empreendimento. Apresentados os fundamentos que justificam o recorte adotado, passa-se à apresentação do material desenvolvido nesta etapa da pesquisa.

12.2.3 Sobre a análise desenvolvida

Trata-se da construção de um caminho estruturado, apresentado de forma visual e acessível por meio de fluxogramas, com o objetivo de orientar a verificação da especialidade objetiva do imóvel. Esse percurso foi desenvolvido a partir de perguntas-chave que conduzem o leitor à análise da conformidade entre as informações cartorárias e municipais.

A formulação dessas perguntas exigiu, em um primeiro momento, a identificação de toda a documentação relevante, tanto do cartório de registro de imóveis quanto da prefeitura. No entanto, não bastava apenas listar os documentos existentes; foi necessário compreender o fundamento de cada um (o que é, para que serve, quais informações contém e seus impactos, como, se e como podem ser alterados) e, principalmente, quais dados eram de fato utilizados no procedimento de análise documental. Essas informações foram, então, organizadas em conjuntos estruturados[267] e, posteriormente, cruzadas entre si. Esse cruzamento de dados permitiu ir além da simples organização documental, possibilitando a estruturação de uma lógica de análise baseada nas relações entre os dados provenientes de diferentes fontes. Em outras palavras, buscou-se desenvolver critérios de

[267] No que diz respeito à estruturação dos dados de cada documento de forma isolada, para a estruturação da matrícula, a pesquisadora contou com os avanços promovidos pelo ONR com as ITN - vide segundo núcleo de abordagem desta tese.

cruzamento de dados que possibilitem relacionar informações dispersas a partir de uma leitura integrada de documentos, orientada à tomada de decisão[268].

Com relação à técnica metodológica adotada, a análise desenvolvida iniciou desprovida de método. O ponto de partida foi baseado na leitura dos documentos, na identificação de padrões e na tentativa de organização manual dos dados. No entanto, à medida que o volume de dados e a complexidade das relações entre os documentos aumentavam, tornou-se evidente a necessidade de adoção de uma metodologia vinculada à ciência da computação que fosse adequada para o manuseio dos dados.

Foi nesse momento que alguns dos conceitos fundamentais[269] da computação passaram a ser incorporados de forma progressiva ao trabalho. A ideia de modelar os elementos analisados como variáveis e a associação lógica dessas variáveis, permitiu transformar perguntas amplas e jurídicas em condições que poderiam ser testadas e processadas. A definição de regras de análise, expressas em estruturas condicionais, foi crucial para formalizar a lógica de decisão que antes estava implícita ou dispersa em anotações manuais.

Durante a elaboração do material desenvolvido, tornou-se evidente que, para que uma máquina possa operar de forma eficaz sobre os dados, é indispensável transformar perguntas amplas e genéricas em questionamentos específicos, resolvíveis por meio do cruzamento de variáveis bem delimitadas e logicamente estruturadas. Nesse processo, explorou-se o uso de ferramentas de inteligência artificial generativa, como o Chat GPT, na formulação de perguntas e respostas relacionadas à especialidade objetiva.

Os resultados obtidos demonstraram que tais ferramentas podem ser valiosas aliadas, especialmente na organização de informações, na geração de hipóteses e na automação de tarefas preliminares. No entanto, também ficou claro que, sozinhas, não são suficientes para conduzir análises jurídicas complexas. Mesmo com o uso de *prompts*[270] - instruções textuais detalhadas fornecidas ao sistema de

---

[268] Vale dizer que a construção da análise aqui proposta dialoga com os *smartdocs* - sugestão sugerida para a melhoria do desempenho do setor construtivo -, conforme apresentado no capítulo 10 desta tese.

[269] Estrutura de dados, estruturas condicionais, lógica de programação (algoritmos), representação de fluxos com grafos.

[270] A pesquisadora reconhece sua limitação técnica na formulação de *prompts* mais robustos - questão que tem ganhado destaque com o surgimento da chamada engenharia de *prompt*, área da ciência da computação voltada ao aprimoramento da interação com ferramentas de inteligência artificial generativa. Além disso, optou-se por não aprofundar teoricamente no campo do Processamento de Linguagem Natural (PLN), embora este tenha relação direta com a capacidade

IA para executar uma tarefa - a pesquisadora identificou a necessidade de intervir diretamente na tradução dos elementos do contexto jurídico, costumeiro e documental, de modo a fazer com que a lógica da análise pretendida fosse efetivamente compreendida pela máquina.

Outro aspecto essencial do processo de desenvolvimento da análise, foi o mapeamento de lacunas e inconsistências, ou seja, a identificação de "pontas soltas" no raciocínio produzido. Para isso, se utilizou a ferramenta Google Colab Notebook[271], um ambiente colaborativo que permite a programação em *Python* - uma linguagem de programação - diretamente na nuvem, ou seja, em um ambiente *online*, sem necessidade de instalação local. Nesse ambiente, as perguntas estruturadas foram testadas em diferentes cenários. Sempre que surgia uma inconsistência - um *bug*[272] lógico - , o fluxo do raciocínio era revisado e ajustado. Esse processo de refinamento foi repetido inúmeras vezes, com base em simulações que consideraram diversas combinações de variáveis extraídas dos documentos. A cada novo cenário identificado, o fluxograma era aprimorado, com o objetivo de abranger o maior número possível de situações.

Vale destacar que se trata de um processo contínuo de aperfeiçoamento. A cada nova situação prática, abrem-se possibilidades de revisão e melhoria do modelo. Essa lógica dialoga com os princípios do *design thinking* e *legal design* discutidos no primeiro núcleo de abordagem, que propõe testar, identificar falhas e ajustar a solução de forma ágil[273] - experimentação[274].

---

da IA de interpretar comandos expressos em linguagem humana. Observou-se, contudo, que uma compreensão mais refinada por parte da IA exigiria recursos de PLN mais avançados e adaptados, capazes de considerar elementos sutis presentes na dinâmica jurídico-cartorária, além de aspectos costumeiros, sendo que estes muitas vezes não são consolidados, padronizados e estão sujeitos a constantes variações conforme o caso concreto. Para aprofundamento sobre a PNL e seus impactos no direito, cf.: https://brasileiraspln.com/livro-pln/3a-edicao/Livro_PLN_BPLN_3ed.pdf. No contexto do direito notarial e registral, em que alguns autores destacam a existência de uma linguagem específica, conhecida como linguagem cartorária ou notarial que pode ser aplicada ao PNL, cf.: https://brasileiraspln.com/livro-pln/1a-edicao/parte9/cap22/cap22.html.

[271] Cf. https://colab.google/

[272] Erro que impede o funcionamento correto do que fora programado.

[273] O que também dialoga com o *design process* e *design ágil,* já discutidos neste capítulo.

[274] Essa lógica também se aplica aos conceitos de metodologia ágeis aplicados à gestão de projetos e desenvolvimento de *software*. Vide os princípios do manifesto ágil: "*Nós seguimos estes princípios:* Nossa maior prioridade é satisfazer o cliente através da entrega contínua e adiantada de software com valor agregado. Mudanças nos requisitos são bem-vindas,mesmo tardiamente no desenvolvimento. Processos ágeis tiram vantagem das mudanças visando vantagem competitiva para o cliente. Entregar frequentemente software funcionando, de poucas semanas a poucos meses, com preferência à menor escala de tempo. Pessoas de negócio e desenvolvedores devem trabalhar diariamente em conjunto por todo o projeto. Construa projetos em torno de indivíduos motivados.Dê a eles o ambiente e o suporte necessário e confie neles para fazer o trabalho. O

> Seja rápido para construir, rápido para testar e esteja pronto para descartar o que não funciona enquanto continua iterando. Se você pensar em tudo o que faz como um protótipo, em vez de algo que precisa ser perfeito, poderá agir de forma mais criativa e aproveitar a criatividade e a experiência de outras pessoas (HAGAN, 2017, n.p, tradução nossa).

O objetivo foi criar um fluxo capaz de abranger o maior número de cenários imaginados, com base na vivência prática da pesquisadora, nas simulações realizadas e nas entrevistas conduzidas com profissionais da área[275].

Sobre as simulações realizadas, vale dizer que a pesquisadora contou com o auxílio do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, no período de novembro de 2024 a fevereiro de 2025, que permitiu o acesso a algumas matrículas, a fim de que a possibilidade de refinamento do fluxo com situações reais fosse possível[276].

Sobre as entrevistas, estas foram realizadas após aprovação pelo Comitê de Ética da Universidade, e contaram com a participação de duas profissionais: uma qualificadora registral, responsável pelo procedimento de registro de incorporação imobiliária, e uma advogada com experiência consolidada na área, que já atuou em cartório de notas, escritórios de advocacia e na coordenação do setor jurídico interno de uma construtora/incorporadora.

A metodologia aplicada consistiu na leitura integral do fluxograma, percorrendo todos os seus caminhos, de modo a permitir a identificação de ajustes necessários. A partir dessa leitura, foram coletados *feedbacks* pontuais que contribuíram para o refinamento e aprimoramento do modelo proposto.

---

método mais eficiente e eficaz de transmitir informações para e entre uma equipe de desenvolvimento é através de conversa face a face. Software funcionando é a medida primária de progresso. Os processos ágeis promovem desenvolvimento sustentável. Os patrocinadores, desenvolvedores e usuários devem ser capazes de manter um ritmo constante indefinidamente. Contínua atenção à excelência técnica e bom design aumenta a agilidade. Simplicidade - a arte de maximizar a quantidade de trabalho não realizado é essencial. As melhores arquiteturas, requisitos e designs emergem de equipes auto-organizáveis. Em intervalos regulares, a equipe reflete sobre como se tornar mais eficaz e então refina e ajusta seu comportamento de acordo." Cf. https://agilemanifesto.org/iso/ptbr/manifesto.html

[275] Ressalva-se que os cenários imagináveis certamente não contemplam a totalidade dos cenários existentes, ao que se defende o aperfeiçoamento contínuo a partir do compartilhamento das experiências de terceiros e novos casos concretos.

[276] Foram disponibilizadas apenas matrículas, com o propósito de permitir à pesquisadora a ampliação da variedade de dados de entrada relacionados à especialidade objetiva. Importa destacar que a identidade das pessoas mencionadas nos registros analisados não constituiu objeto de investigação.

.

12.2.4 Sobre a implementação

A análise estruturada desenvolvida nesta pesquisa não foi gerada por uma máquina, mas certamente contou com o suporte de tecnologias para sua construção. Em especial, a linguagem de programação foi fundamental para viabilizar testes de cenários e a verificação da consistência lógica da estrutura proposta. Ferramentas de inteligência artificial generativa, como o Chat GPT, desempenharam papel importante no processo, sobretudo ao auxiliar a pesquisadora no aprendizado da linguagem e programação, na identificação de falhas lógicas (*bugs*) e na formulação de estratégias para corrigi-las. Trata-se, portanto, de um processo colaborativo, no qual a tecnologia atuou como uma ferramenta de apoio essencial, sem a qual a concepção final da lógica de análise proposta não seria possível.

Esse apoio se refletiu de forma clara na construção dos fluxogramas que representam os caminhos de decisão. Inicialmente, esses fluxos foram elaborados de maneira manual - primeiro em papel, depois em planilhas (*excel*) e, posteriormente, com o auxílio de ferramentas de diagramação como Lucidchart[277] e Draw.io[278]. Contudo, com o aumento da complexidade e da quantidade de cenários possíveis, esse processo manual se tornou inviável. Cada novo cenário implicava alterações em múltiplos pontos do fluxo, o que dificultava a rastreabilidade de erros e a atualização da estrutura como um todo. Nesse contexto, a adoção da linguagem de programação *python* no ambiente do Google Colab Notebook[279] foi decisiva.

Note-se, neste ponto, que a construção da análise passou por um processo gradual de refinamento, em resposta direta ao aumento da complexidade do conteúdo, o que se apresenta de modo mais detalhado a seguir. Inicialmente, as informações estavam organizadas de forma manual e pouco estruturada, o que dificultava a visualização dos caminhos possíveis. Com o avanço do trabalho, tornou-se necessário recorrer à modelagem, com base nos princípios do *Business*

---

[277] Cf. https://www.lucidchart.com/pages/pt

[278] Cf. https://app.diagrams.net/

[279] Vale destacar que a possibilidade de programar em um ambiente online contribuiu significativamente para o desenvolvimento do projeto, especialmente porque a instalação local de todos os programas necessários para a execução de uma linguagem de programação costuma exigir máquinas com maior capacidade de processamento. Considerando o alto custo desses equipamentos, o uso de plataformas na nuvem torna-se uma alternativa acessível, evitando que a limitação de recursos inviabilizasse, inclusive, o próprio aprendizado.

Process Management (BPM)[280], para estruturar a lógica e organizar o procedimento de análise registral da especialidade objetiva.

À medida que os cenários se multiplicavam, foi preciso adotar representações gráficas que facilitassem a compreensão da lógica construída. Para isso, foram utilizadas ferramentas de diagramação[281] que possibilitaram representar visualmente os fluxos, e contribuíram significativamente para a identificação de erros, eliminação de redundâncias e maior clareza na apresentação do procedimento de análise. No entanto, mesmo com o apoio da diagramação, o crescente volume de cenários e a interdependência entre os dados tornaram o gerenciamento manual inviável, uma vez que pequenas alterações exigiam atualizações em múltiplos pontos do fluxo, comprometendo a consistência do modelo.

Foi nesse contexto que a adoção da linguagem de programação *python*, por meio do Google Colab Notebook - conforme anteriormente mencionado -, mostrou-se essencial. A programação permitiu automatizar estruturas, reaproveitar padrões lógicos, testar caminhos com agilidade e garantir precisão na construção e manutenção do modelo. A tecnologia transformou um fluxo inicialmente simples em uma estrutura robusta e dinâmica, ampliando a capacidade de organizar, simular e validar cenários além do que seria possível com métodos tradicionais.

Com o uso dessa linguagem, foi possível criar um código capaz de simular diferentes combinações de dados de entrada (*inputs*)[282], processando automaticamente os caminhos lógicos, identificando inconsistências e refinando o fluxo decisório. Além disso, o fluxo pôde ser reconstruído de forma automática com base nas regras definidas, dispensando atualizações manuais.

Embora a construção inicial tenha partido de uma lógica intuitiva, a viabilidade do modelo só se concretizou com a incorporação progressiva de princípios e práticas da computação[283].

---

[280] Para mais informações sobre esse método, vide terceiro núcleo de abordagem.

[281] Para mais esclarecimentos sobre a diferença entre modelagem e diagramação, cf. https://c4model.com/tooling#diagramming-vs-modelling

[282] Dados esses extraídos dos documentos do cartório e Prefeitura utilizados para análise.

[283] No decorrer do processo, a pesquisadora percebeu a proximidade entre o que vinha desenvolvendo e conceitos próprios da arquitetura de *software*. Chegou a cogitar o uso de metodologias da ciência da computação, como diagramas UML e arquiteturas de dados, mas optou por não adotá-las formalmente. Isso porque identificou que, desde o início, estava aplicando conceitos da administração, como a modelagem de processos, e que tais abordagens, embora provenientes de áreas distintas, dialogavam entre si (Cf. https://spo.ifsp.edu.br/images/phocadownload/DOCUMENTOS_MENU_LATERAL_FIXO/POS_GRADUA%C3%87%C3%83O/ESPECIALIZA%C3%87%C3%83O/Gest%C3%A3o_da_Tecnologia_da_Informa%C3%A7%C3%A3o_____/PRODUCAO/2016/A_Utiliza%C3%A7%C3%A3o_de_BPM_e_

Cabe destacar o papel fundamental de Germano Teixeira de Miranda - mestre em Modelagem e Matemática e Engenheiro de Computação pelo CEFET-MG[284] - que atuou como colaborador direto da pesquisadora, contribuindo de forma decisiva para a compreensão dos conceitos e aplicações relacionados às tecnologias utilizadas no estudo.

No que diz respeito ao formato da navegação, este foi inspirado em modelos orientados por perguntas já consolidados, com o objetivo de criar uma análise tecnicamente consistente, mas ao mesmo tempo acessível e intuitiva para o usuário final. Uma das referências conceituais foi o jogo digital Akinator[285], no qual um personagem virtual (gênio) tenta adivinhar em quem o jogador está pensando, a partir de uma sequência de perguntas. Embora o Akinator não utilize uma lógica estritamente binária - já que as respostas possíveis incluem "sim", "não", "não sei", "provavelmente sim" e "provavelmente não" -, o que inspirou a pesquisa foi a estrutura progressiva de refinamento da decisão por meio de perguntas simples e encadeadas. A ideia central absorvida foi a de permitir que, a partir de respostas sucessivas, um caminho lógico fosse percorrido até se chegar a uma conclusão com alto grau de precisão.

Outra fonte de inspiração importante foi o Whitebook Clinical Decision[286], um aplicativo amplamente utilizado na prática médica, que sugere decisões diagnósticas por meio de fluxogramas interativos. Nesse ambiente, o profissional de saúde é guiado por uma sequência de perguntas em que as respostas o conduzem a uma conduta recomendada, de forma visual e direta. A clareza da navegação e a simplicidade gráfica desses fluxos serviram como modelo para a representação da lógica decisória construída nesta pesquisa. A partir dessa referência, buscou-se criar uma experiência de uso em que o conteúdo jurídico, mesmo sendo complexo, fosse organizado de forma clara e acessível para o usuário.

Para representar graficamente a lógica de análise, foi adotado o uso do Mermaid[287], uma linguagem específica de domínio (DSL – *Domain-Specific*

SOA_para_o_Gerenciamento_de_Neg%C3%B3cios_das_Empresas.pdf). Sendo assim, em respeito tanto ao caminho efetivamente trilhado e em observância à transdisciplinaridade que orienta a pesquisa, optou por, ao invés de se utilizar a metodologia específica de uma área, valorizar a integração entre diferentes saberes.

[284] Cf. https://br.linkedin.com/in/germano-teixeira-de-miranda-228a691a

[285] Cf. https://pt.akinator.com/

[286] Cf. https://whitebook.pebmed.com.br/planos

[287] Cf. https://www.mermaidchart.com/

Language)[288] voltada à criação de diagramas a partir de texto estruturado. Essa ferramenta permite criar fluxogramas, árvores de decisão, diagramas de Gantt e outros tipos de visualizações diretamente a partir de texto, utilizando uma sintaxe simples. Por ser baseada em códigos, pode ser facilmente integrada a sistemas computacionais.

Diferente de ferramentas gráficas manuais, como Lucidchart ou Draw.io, o Mermaid possibilita a geração dinâmica de diagramas diretamente a partir de *scripts* - que, no caso, foram os códigos -, o que se mostrou fundamental nesta pesquisa, dado o número elevado de variações lógicas e atualizações constantes no fluxo de análise. A partir da interação com código *python*, construído muitas vezes com o auxílio do Chat GPT, foi possível automatizar a construção dos fluxos, de forma que cada nova simulação gerava, visualmente, um novo caminho de decisão, tornando o processo de teste e validação mais eficiente e rastreável.

Ainda que modelos como o Akinator operem com múltiplas possibilidades de resposta, a pesquisadora optou por uma estrutura de decisão estritamente binária, com caminhos baseados apenas em "sim" ou "não". Essa escolha buscou maximizar a clareza lógica e a simplicidade operacional, além de facilitar a implementação computacional e seu uso por profissionais interessados no assunto tratado - análise registral e incorporação imobiliária - sem formação em programação ou mesmo especialização na área imobiliária. A opção pela dicotomia decisória contribuiu para a geração de fluxos mais objetivos e previsíveis.

12.2.5 Lógica da Decisão Binária

Apresenta-se, a seguir, uma explicação detalhada sobre a lógica da decisão binária utilizada na construção automatizada da análise, bem como os materiais complementares desenvolvidos para viabilizar sua aplicação. Para fins de maior dinamicidade e compreensão, o modelo de análise estruturada desenvolvido pela

[288] É uma linguagem de programação voltada a resolver um conjunto específico de problemas. Ela utiliza os conceitos e regras próprios do domínio ao qual se aplica, tornando a comunicação e a implementação mais adequadas ao contexto técnico em questão.

pesquisadora será apresentado por meio de um sistema computacional[289], disponível para acesso no link abaixo:

 **Análise Jurídica Estruturada**

A apresentação do conteúdo por meio de um sistema computacional visa facilitar o acesso ao conteúdo e permitir uma visualização prática da lógica aplicada na tomada de decisão.

Dito isso, as soluções apresentadas no presente estudo estão disponibilizadas no site indicado acima, em aba específica intitulada **"Pesquisa Acadêmica"**. Contudo, para que a navegação pelo sistema resulte em uma análise direcionada a um caso concreto - possibilitando, assim, o acesso aos materiais complementares específicos do caso analisado - é necessário, primeiramente, que o usuário esteja logado. Após o *login*, este deverá seguir o seguinte caminho: **Página Principal > Análise > Especialidade Objetiva > Adicionar Análise > Fluxograma: MG - Urbano - Esp. Objetiva - Matrícula x Prefeitura**. Esse percurso conduz o profissional ao ambiente em que se encontra a análise jurídica estruturada desenvolvida no âmbito desta pesquisa, permitindo sua aplicação prática e direcionada, conforme as particularidades de cada caso concreto.

O funcionamento se baseia em um fluxograma interativo, que realiza perguntas ao usuário, as quais devem ser respondidas com "sim" ou "não". Para orientar essas respostas, foi desenvolvida uma estrutura lógica a partir da análise detalhada de cada documento[290] envolvido no processo, considerando: o que é o documento, quais informações ele contém, qual sua função, se pode ou não ser alterado, e quais dados são, de fato, utilizados no processo de análise.

---

[289] Cf. https://app-desenrolari.onrender.com/. Todo o desenvolvimento do sistema - nos aspectos relacionados à programação - foi realizado por Germano Teixeira de Miranda, cujo conhecimento especializado em desenvolvimento de sistemas tornou viável essa interface para apresentação dos resultados da pesquisa. Os produtos resultantes desta pesquisa são o guia de boas práticas e a análise jurídica estruturada construída para a especialidade objetiva do imóvel, com recorte ao município de Belo Horizonte. O sistema, disponível para acesso no link https://app-desenrolari.onrender.com/, não constitui objeto ou se configura como resultado desta tese, e se limita a apresentar, de forma acessível, automatizada e dinâmica, o material produzido pela pesquisadora, que permanecerá gratuito e aberto aos usuários.

[290] A indicação dos documentos consta no próximo tópico.

Com base nessa compreensão, o sistema permite ao usuário inserir as informações dos documentos para que sejam apresentadas de forma estruturada. Para isso, são fornecidas orientações sobre:

- o que deve ser preenchido;
- como preencher;
- onde encontrar a informação (com o passo a passo para localização no documento);
- qual documento ou dado pode ser utilizado como alternativa, caso a informação solicitada não esteja disponível.

Nota-se que a orientação no preenchimento apresentada acima, dialoga com a simplificação da linguagem ao mesmo tempo em que estimula na capacitação dos usuários, na medida em que os guia não apenas durante o percurso da análise, mas também na compreensão do conteúdo, e da finalidade de cada documento, destacando a relevância de cada dado extraído para o contexto específico da análise a ser realizada.

Uma vez preenchidas essas informações, o sistema gera um relatório inicial estruturado com os dados do documento analisado. Esses dados são, então, inseridos no fluxograma, de modo que, no momento da interpretação da pergunta para se chegar à resposta binária, o usuário tenha à vista exatamente às informações que precisa relacionar.

Sempre que, a partir de uma resposta, for identificada uma inconsistência decorrente do cruzamento de dados - o que pode gerar uma nota devolutiva por parte do cartório - é exibido ao usuário um campo denominado “adicionar providência ao relatório”. Nesse campo, são apresentados:

- o gargalo identificado;
- a forma de resolvê-lo;
- informações sobre práticas costumeiras relacionadas ao tipo de inconsistência encontrada;
- e a base normativa que justifica o tratamento da inconsistência como gargalo.

Ao final do percurso no fluxograma, o sistema gera um relatório final consolidado contendo:

- todos os gargalos identificados;
- as providências correspondentes;
- os costumes aplicados;
- as bases normativas envolvidas.

O relatório final também apresenta uma estimativa de prazo para resolução dos gargalos, representada por meio de um gráfico de Gantt, que organiza as tarefas no tempo, indicando início, fim e duração de cada etapa.

Adicionalmente, o relatório permite o direcionamento, dentro do próprio sistema, para uma página com orientações detalhadas sobre como encontrar o documento necessário à resolução do gargalo. Nessa página, são indicados o caminho (como site ou número de telefone), o tempo estimado para obtenção do documento e, em alguns casos, o custo envolvido.

12.2.5 Desempenho comparado

Além das contribuições da literatura e das percepções coletadas nas entrevistas, foi realizada uma comparação prática do desempenho da pesquisadora ao executar a tarefa de análise da especialidade objetiva de um imóvel com e sem o apoio da análise estruturada desenvolvida ao longo da pesquisa. Para isso, cronometraram-se as atividades de (i) análise da matrícula de forma isolada, (ii) análise da matrícula comparada com os documentos da municipalidade, e (iii) elaboração do relatório com o resultado da comparação. Importa destacar que o tempo para emissão e preenchimento dos dados de entrada de cada documento não foi considerado, concentrando-se a medição apenas na etapa de análise e geração do relatório. A seguir, apresenta-se o comparativo entre os dois métodos:

Tabela 12: Comparativo desempenho humano com e sem o apoio da análise jurídica estruturada

Atividade	Tempo - Sem o suporte da análise	Tempo - Com o suporte da análise	Eficiência estimada [292]

[292] Conceito apresentado no primeiro núcleo de abordagem, e se refere a habilidade de produzir resultados com o menor uso possível de recursos (ACKOFF, 1999).

	estruturada	estruturada[291]	
Análise da Matrícula	00:04:13	00:02:11	2x
Comparação docs. Matrícula x Prefeitura	00:19:15	00:02:50	6x
Elaboração do Relatório	00:10:38	Imediato	10x

Fonte: Autoria própria, 2025.

Ainda que este comparativo seja limitado - por envolver a própria pesquisadora como sujeito da análise -, foi realizado com o propósito de complementar os resultados do estudo, que possui, predominantemente, um caráter qualitativo, e busca aprofundar a compreensão dos procedimentos, mais do que mensurar o tempo economizado.

Por todo o exposto, ao articular os conceitos de tecnologia e simplificação da linguagem aplicados à prática registral imobiliária, este núcleo consolida o percurso da pesquisa em sua dimensão mais aplicada. As proposições aqui apresentadas buscam oferecer contribuições concretas ao aprimoramento do sistema registral, o que pode colaborar com a melhoria do ambiente de negócios no país e, por consequência, com seu desenvolvimento econômico.

[291] O que ocorreu com a utilização do sistema.

13 DIÁRIO DE BORDO

A seguir, apresentam-se as etapas percorridas pela pesquisadora até a obtenção dos resultados alcançados. O registro revela um percurso marcado por ajustes contínuos, nos quais as soluções foram sendo moldadas ao longo do processo de desenvolvimento. Ressalta-se que, embora, inicialmente, as etapas tenham ocorrido de forma linear, com o avanço da pesquisa passaram a se desenvolver de maneira paralela e dinâmica, sendo conduzidas de forma concomitante e exigindo, em diversos momentos, o retorno a fases anteriores para refinamento e aprimoramento dos materiais produzidos.

1ª Etapa:

Desenvolvimento de uma planilha contendo uma análise objetiva do elemento primário necessário para se protocolar um projeto arquitetônico junto à municipalidade, qual seja, comparação das áreas do terreno indicadas em duas certidões emitidas pela municipalidade (Certidão de Origem do lote - utilizada pelo cartório de registro de imóveis para regularizar a área do terreno - e Certidão de Informações Básicas para Edificação).

2ª Etapa:

Realizou-se a identificação dos documentos emitidos pela municipalidade que precisam ser analisados em conjunto com a matrícula de um imóvel. Após sucessivos refinamentos, foram selecionados os seguintes: certidão de demolição, certidão de denominação de logradouro, certidão de endereço oficial, certidão de informações básicas para edificação, certidão de inscrição cadastral (com histórico), certidão de lançamento tributário atual, certidão tributária (primeiro lançamento ou com histórico), certidão de origem do lote, guia do IPTU (ou CND do imóvel, caso IPTU não seja possível). Além desses documentos, também foram considerados os dados estruturados disponíveis nos sistemas SIURBE e BHMap[293], os quais

[293] Inicialmente, a pesquisadora havia considerado o sistema MapInfo, então utilizado pelos cartórios e hospedado pela Prefeitura. No entanto, durante a fase de entrevistas, recebeu a informação de que o MapInfo havia sido descontinuado, sendo o BHMap a plataforma oficial em uso para acesso às informações atualizadas dos imóveis no município (seja para as serventias extrajudiciais, assim como para os usuários finais). Essa mudança demonstra um esforço institucional de consolidação de dados em uma única base, facilitando o manuseio, a atualização e promovendo maior interoperabilidade entre os sistemas.

contribuíram para a consolidação das informações necessárias à análise da especialidade objetiva.

3ª Etapa:

Desenvolvimento de uma base de dados, no formato de planilha, com informações que contém a indicação dos principais elementos a serem observados nas certidões da municipalidade e na matrícula de um imóvel - estruturação embrionária dos **dados de entrada**.

4ª Etapa:

Elaboração de um *check list* contendo perguntas capazes de reproduzir os questionamentos necessários para a realização da análise da especialidade objetiva do imóvel. As perguntas consideram a análise conjunta dos documentos (certidões da municipalidade e matrícula) - estruturação da **lógica da decisão**.

5ª Etapa:

Vinculação entre as perguntas da 4ª etapa com a base de dados criada na 3ª etapa, por meio da indicação de quais elementos contidos dentro de um documento precisam ser verificados e/ou comparados para que a resposta às perguntas seja alcançada - desenvolvimento embrionário da **lógica da análise**.

6ª Etapa:

Refinamento do *checklist* com a categorização das perguntas; criação de um campo de respostas; criação de comentários sobre as providências possíveis e depender das respostas, e revisão da base de dados.

7ª Etapa:

Criação de um relatório proveniente da análise às respostas e comentários indicados na 6ª etapa, contendo as providências necessárias a partir do resultado das perguntas.

8ª Etapa:

Refinamento das perguntas com o objetivo de torná-las mais compreensíveis para pessoas interessadas no tema, mas que não detêm conhecimento técnico

aprofundado, além de adaptá-las a uma linguagem estruturada e compatível com leitura por sistemas computacionais.

9ª Etapa:

Ocorreu de modo concomitante com a 8ª etapa e corresponde à criação de uma representação visual das perguntas, no formato de uma árvore de decisão. Nesse momento, foi necessário revisar as perguntas para que suas respostas direcionassem, inicialmente, a três possibilidades: “sim”, “não” e “talvez”. Após o refinamento, a opção “talvez” foi descartada, passando-se a adotar exclusivamente respostas binárias: “sim” ou “não”.

10ª Etapa:

Elaboração de uma planilha contendo a estrutura lógica necessária para operacionalizar os caminhos definidos na árvore de decisão. Para isso, aplicaram-se conceitos fundamentais da ciência da computação, como variáveis, funções, parâmetros, estruturas condicionais, entrada e saída de dados, estruturas de dados e lógica booleana. As perguntas foram associadas a funções específicas, com definição dos respectivos parâmetros, respostas esperadas e ações correspondentes. A elaboração dessa planilha, nos moldes apresentados, permitiu a aplicação da linguagem de programação *python*, que será tratada na próxima etapa.

11ª Etapa:

Utilizou-se o Colab Notebook para o desenvolvimento, por meio de códigos em *python*, de uma representação da lógica contida na planilha elaborada na etapa anterior. Nesse momento, a base de dados construída na 3ª etapa passou a ser tratada como conjunto de dados de entrada, permitindo a simulação automatizada do processo decisório. Ressalta-se que a utilização de recursos de inteligência artificial possibilitou o processamento, pela máquina, das perguntas necessárias à análise da especialidade objetiva do imóvel, resultando na geração de um relatório com as ações recomendadas para evitar a emissão de nota devolutiva pelo cartório - relatório esse produzido com base nas respostas estruturadas na 10ª etapa.

Para o desenvolvimento no Colab Notebook, a pesquisadora contou com o auxílio de Germano Teixeira de Miranda - profissional da área de ciência da computação - e do Chat GPT, um chatbot de inteligência artificial generativa, que

contribuiu tanto na elaboração dos códigos quanto no processo de aprendizado relacionado aos conceitos fundamentais da computação.

12ª Etapa:

Após a realização de testes e sucessivos ajustes na lógica decisória, os códigos desenvolvidos no Colab Notebook foram aprimorados para viabilizar a geração automática de fluxogramas, que representam os caminhos percorridos na análise da especialidade objetiva do imóvel. Em paralelo, foi implementada a funcionalidade de emissão de relatórios em formato PDF, contendo as providências recomendadas para o saneamento de eventuais vícios identificados.

Esses códigos foram projetados para processar diferentes conjuntos de dados de entrada, o que permitiu, a cada nova análise, a geração de um fluxograma específico - que registra o percurso lógico realizado - e de um relatório correspondente, com as providências resultantes daquele caminho. A adoção desse modelo automatizado conferiu maior flexibilidade, celeridade, dinamicidade e multiplicidade às análises, contribuindo de maneira significativa para o aprimoramento do procedimento de análise proposto.

13ª Etapa:

Foram realizados novos testes para a verificação da lógica implementada nos códigos. Essa etapa consistiu na inserção de uma ampla variedade de dados de entrada, com o objetivo de validar todos os caminhos possíveis previstos pela estrutura decisória. O processo permitiu identificar ajustes necessários e refinar a análise desenvolvida, garantindo maior confiabilidade ao modelo proposto.

14ª Etapa:

A lógica da análise foi adaptada para a sintaxe da ferramenta Mermaid, possibilitando sua representação em formato de fluxograma interativo dentro de um sistema computacional. O objetivo dessa etapa foi proporcionar ao usuário uma experiência dinâmica de navegação pelos caminhos da análise desenvolvida. Mais do que utilizar a tecnologia no processo de construção da lógica, buscou-se evidenciar que ela também pode ser aliada no momento de sua apresentação, melhorando a experiência do usuário.

15ª Etapa:

Realização da validação da lógica implementada, por meio da oitiva de agentes que atuam no procedimento de registro da uma incorporação imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis.

16ª Etapa:

Aperfeiçoamento do fluxograma e do relatório, com a inserção e o refinamento de aspectos costumeiros, da base normativa que justifica os gargalos identificados, e dos caminhos propostos para sua superação.

17ª Etapa:

Refinamento e refatoração das perguntas, do fluxograma, dos códigos, dos caminhos sugeridos para a superação dos gargalos e do relatório. Essa etapa teve como objetivo aprimorar a qualidade da análise por meio de um processo colaborativo e contínuo de experimentação, voltado a abranger uma maior diversidade de cenários e soluções para as inconsistências identificadas.

18ª Etapa:

Essa etapa não guarda relação direta com a análise da especialidade objetiva proposta, pois marca o início da outra solução desenvolvida nesta tese: o Guia de Boas Práticas. Nessa fase, foi feito o levantamento e a organização do material que a autora já possuía sobre a análise dos procedimentos registrais, servindo como base para o desenvolvimento do Guia. Utilizaram-se, como apoio, a plataforma Gamma e o programa *excel*, com o objetivo de tornar o conteúdo mais acessível, estruturado e funcional para diferentes perfis de usuários

19ª Etapa:

A construção do Guia de Boas Práticas foi desenvolvida de forma progressiva, com base na abordagem iterativa proposta pelo *design thinking*, que valoriza a experimentação e o aprimoramento contínuo. Nessa fase, foram realizadas revisões sucessivas de *layout*, organização textual, estrutura de apresentação, adequação da linguagem e conferência da base normativa aplicável. Esse processo permitiu garantir maior clareza, consistência técnica e alinhamento do conteúdo às necessidades práticas dos usuários.

20ª Etapa:

Refinamento dos caminhos propostos, realizado por meio de um processo colaborativo de oitiva de profissionais envolvidos, aliado a revisões constantes dos documentos conduzidas pela pesquisadora.

21ª Etapa:

Consolidação dos conteúdos e materiais desenvolvidos ao longo da pesquisa por meio da escrita da tese. A descrição das etapas aqui apresentada cumpre o papel de registrar o processo prático de construção das soluções apresentadas pela pesquisa.

Ressalta-se, mais uma vez, que as etapas, embora organizadas de forma linear, foram desenvolvidas de maneira dinâmica, com avanços simultâneos, retornos estratégicos e reformulações contínuas. Esse percurso evidenciou que a construção de soluções tecnológicas aplicadas ao direito registral exige domínio técnico, mas também escuta ativa e abertura ao aprendizado constante.

14 ENTREVISTAS

Uma das etapas do estudo consistiu na realização de entrevistas com agentes diretamente envolvidos na atividade de incorporação imobiliária. Após a aprovação da pesquisa pelo Comitê de Ética da Universidade, a pesquisadora conduziu as entrevistas com o objetivo de compreender as percepções dos profissionais da atividade sobre seus papéis individuais no processo, bem como sua visão sobre o impacto causado pela tecnologia[294].

Inspirada nos princípios da legística, a etapa buscou, inicialmente, verificar o grau de compreensão que esses agentes possuem sobre o processo como um todo. Tal abordagem está alinhada à importância de compreender o contexto para avaliar as causas, os efeitos e as consequências de determinada ação. A partir da experiência da pesquisadora e dos relatos coletados, identificou-se uma lacuna significativa na compreensão da totalidade da cadeia da incorporação por parte de alguns dos envolvidos.

Essa falta de entendimento contribui para a complexidade do procedimento e para divergências documentais, na medida em que, informações prestadas sem o conhecimento de sua finalidade ou de como serão posteriormente utilizadas, podem gerar inconsistências.

Foram entrevistados ao todo oito profissionais de diferentes áreas envolvidas no processo de incorporação imobiliária, incluindo arquiteto(a), advogados(as), contador(a) e qualificadores registrais. Suas contribuições ajudaram a reforçar a necessidade de maior transparência, capacitação e padronização - elementos que a pesquisa apresentou no decorrer dos núcleos de abordagem, assim como nas soluções propostas.

---

[294] Dada a diversidade dos perfis e das condições de disponibilidade dos participantes, as entrevistas realizadas apresentaram variações significativas quanto à duração e ao conteúdo, estendendo-se de poucos minutos a até cerca de seis horas. Os áudios se encontram sob a guarda da pesquisadora e a transcrição desses poderá ser disponibilizada mediante solicitação formal, por meio do e-mail: paulagomesdemagalhaes2@gmail.com, respeitando-se os princípios de confidencialidade e a preservação da identidade dos participantes.

14.1 Sobre a metodologia adotada

A dinâmica das entrevistas realizadas ao longo desta pesquisa, foi estruturada em momentos distintos, definidos conforme o amadurecimento da investigação e a evolução das soluções apresentadas.

No primeiro momento, foram propostas entrevistas semiestruturadas, em que foi criado um roteiro com cerca de cinquenta perguntas[295], distribuídas em blocos temáticos, que buscavam explorar desde o contexto profissional do entrevistado, até a sua atuação prática, os tipos de documentos com os quais lida, os erros e gargalos mais comuns, e como entendiam o papel das normas e da tecnologia[296].

As perguntas tinham como objetivo compreender como os profissionais da área - ainda que não estivessem diretamente ligados ao procedimento de registro da incorporação - percebem seu papel na cadeia da atividade, e como se articulam (ou não) com os demais agentes. Buscou-se entender o fluxo de informações, o nível de conhecimento sobre o funcionamento do processo como um todo e os impactos da desarticulação entre etapas. Também foi investigada a percepção sobre o uso da tecnologia no desempenho das atividades, as dificuldades enfrentadas com normas e regulamentações, e o papel dos costumes na prática cotidiana. Por fim, as entrevistas foram pensadas como uma forma de captar impressões sobre as soluções apresentadas pela pesquisa.

Junto à proposta de entrevistas semiestruturadas, também foi apresentada uma sugestão de questionário com foco na análise da especialidade objetiva do imóvel. O objetivo era permitir o comparativo entre as informações constantes nos documentos emitidos pela prefeitura e cartório de registro de imóveis. As perguntas foram organizadas por assuntos e dispostas em formato de tabela, funcionando como uma das etapas iniciais para o desenvolvimento da análise jurídica

---

[295] Demonstração inicial do roteiro anexa ao presente estudo

[296] Ressalta-se que a proposta inicial da pesquisadora era abranger todo o processo da incorporação imobiliária. Contudo, diante da complexidade do tema, das limitações de tempo e recursos disponíveis, e das orientações recebidas durante a etapa de qualificação, optou-se por delimitar o escopo da pesquisa ao procedimento registral, concentrando esforços na análise aprofundada dessa fase específica - o que fez com que alguns relatos obtidos por meio das entrevistas não fossem utilizados, por não estarem diretamente relacionados ao novo foco estabelecido. Mesmo após esse redirecionamento, considerou-se inicialmente a possibilidade de examinar as notas devolutivas emitidas pelas Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis. No entanto, dificuldades operacionais e o novo foco adotado pela pesquisa levaram a pesquisadora a declinar dessa abordagem.

.

estruturada.

Com o avanço da pesquisa e o desenvolvimento do esqueleto do fluxograma da análise estruturada, a lógica construída foi adaptada para a sintaxe da ferramenta Mermaid, possibilitando sua inserção em um sistema computadorizado. Essa adaptação permitiu que o fluxograma pudesse ser acessado por terceiros de forma dinâmica e interativa. A expectativa era de que esse formato mais visual e navegável facilitasse a compreensão da proposta e incentivasse a participação dos usuários na oferta de *feedbacks*, contribuindo para o aprimoramento da solução apresentada.

Dentre as abordagens inicialmente propostas, apenas a entrevista semiestruturada foi efetivamente realizada. A ausência de adesão - o que justifica o alcance de oito participantes - decorreu, conforme retornos obtidos, da limitação de tempo dos profissionais envolvidos e da percepção, por parte dos entrevistados, de que a participação exigiria alterações no fluxo de trabalho já intensamente demandado. Esse cenário exigiu a adequação do formato originalmente previsto para as entrevistas, de modo a torná-las mais compatíveis com a rotina e disponibilidade dos participantes.

Embora tenha sido realizada, a entrevista semiestruturada também precisou ser ajustada para viabilizar a participação dos entrevistados, especialmente diante das limitações de tempo e da extensão inicial do roteiro de perguntas. Assim, o formato foi adaptado conforme a disponibilidade de cada participante. Em alguns casos, apresentou-se apenas o tema central da pesquisa, seguido de questionamentos mais genéricos, permitindo que o entrevistado conduzisse livremente sua contribuição com base em sua experiência e percepção sobre o contexto apresentado.

Vale destacar que as entrevistas semiestruturadas foram fundamentais para compreender a percepção dos agentes envolvidos no processo da incorporação imobiliária como um todo, suas principais dificuldades, a influência dos costumes nas práticas adotadas, e o potencial de apoio das tecnologias. No entanto, apesar de relevantes para mapear a realidade prática e o nível de aceitação à implementação de tecnologias, essas entrevistas, isoladamente, não seriam suficientes para validar as soluções propostas pela pesquisa, que tratam do procedimento de registro de incorporação imobiliária.

Nesse sentido, a pesquisadora direcionou-se a todos os cartórios de registro de imóveis de Belo Horizonte - agentes finais da esteira do procedimento registral,

responsáveis por aprovar ou apontar pendências para a efetivação do registro - com uma proposta de participação distinta. Foram sugeridos dois formatos: (i) leitura autônoma do Guia e das planilhas em *excel*, acompanhada da navegação - por meio de sistema computacional - pela análise jurídica estruturada desenvolvida, com envio de percepções, validações, críticas e sugestões por formulário eletrônico (google docs) ou e-mail; ou (ii) realização de entrevista com qualificadores registrais ou escreventes responsáveis pelo procedimento de registro de incorporação, conduzida com base na leitura integral do material produzido, com o objetivo de reunir contribuições para seu aprimoramento e validação, além de coletar percepções sobre o conteúdo apresentado e o papel da tecnologia no contexto registral.

Além do direcionamento aos cartórios, houve também o envio de convites de participação aos agentes responsáveis por elaborar, reunir e apresentar a documentação necessária - pasta do registro da incorporação (RI) - ao cartório de registro de imóveis competente para que a qualificação registral tenha início.

Com essa nova abordagem, a pesquisadora conseguiu realizar entrevista em dois cartórios de registro de imóveis de Belo Horizonte, reconhecidos pela atuação técnica de suas equipes. Vale dizer que, em um deles, qual seja, no 1º Ofício de Registro de Imóveis, o oficial responsável, Dr. Fernando Pereira do Nascimento, é também o atual vice-presidente e diretor de Tecnologia do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), um importante agente responsável por toda a evolução tecnológica que vem sendo apresentada pelo ONR e já foi abordada nesta tese, especialmente no terceiro núcleo de abordagem. Além disso, também foi entrevistada uma advogada com experiência consolidada na área, que já atuou em cartório de notas, escritórios de advocacia e na coordenação do setor jurídico interno de uma construtora/incorporadora.

Considerando a dinâmica adotada para a realização das entrevistas, foi possível reunir percepções qualitativas relevantes, que reforçam os desafios identificados, bem como as soluções propostas ao longo deste estudo. Além disso, as contribuições obtidas junto a agentes estratégicos do setor permitiram validar, sob a ótica prática, a pertinência, aplicabilidade e o potencial transformador das soluções desenvolvidas no âmbito da pesquisa.

A seguir, apresentam-se as principais falas coletadas das entrevistas realizadas.

14.2 Principais Contribuições Coletadas

Nesta seção, apresentam-se as principais falas coletadas ao longo das entrevistas realizadas com profissionais envolvidos na atividade de incorporação imobiliária[297], que totalizam oito. As manifestações aqui destacadas foram selecionadas por sua relevância para a compreensão prática dos desafios enfrentados pelos agentes do setor, bem como por contribuírem com a validação e o aprimoramento das soluções propostas nesta tese.

Arquiteto(a)

"Bom, do pouco que eu sei da vivência, o RI é um registro que é necessário para que a gente comece a vender de forma regulamentada as unidades. Então, para começar a vender de fato, montar os contratos e também, especialmente, a parte de divulgação, de marketing, de propaganda, a gente já precisa ter esse registro."

"Eu acho que um dos ***principais desafios****, no meu caso,* ***são as modificações, as mudanças de vontade, de parâmetros a serem aplicados, mudanças trazidas por vendas, por contratos feitos com clientes*** *[...] A gente sabe que muitas vezes* ***essas mudanças podem culminar em processos muito burocráticos****, uma revisão de um projeto legal, por exemplo, que muitas vezes não é o desejo do empreendedor. Então, acho que o principal desafio é esse e, no meu caso ainda, talvez* ***não ter um conhecimento tão aprofundado dos processos de incorporação, do que exatamente chega para o jurídico****. [...]* ***às vezes falta ali uma informação, outra que eu preciso buscar****, que pode acabar sendo interpretado como um desafio também."*

"Eu acho que a ***origem*** *desses* ***erros****, algumas vezes, pode ser por falha de quem desenvolve ou projeto ou NBR, uma* ***falta de comunicação entre as partes, ou às vezes um prazo muito curto, uma velocidade muito acelerada do desenvolvimento desses produtos****, acaba acontecendo* ***falhas de comunicação, falta de compatibilização, os documentos podem apresentar divergências entre si****."*

"[Que aspectos nas etapas em que você atua ***poderiam ser melhorados*** *ou simplificados?] Eu acredito que, assim,* ***conceder*** *para todos os envolvidos* ***um tempo mínimo*** *necessário para fazer tudo aquilo de forma organizada, eficiente, e* ***principalmente com comunicação entre as partes, para que todos os produtos, todos os documentos possam estar compatibilizados, reduzindo bastante aí a nossa margem de erro.*** *Eu*

[297] Para garantir maior clareza e fluidez na apresentação das falas, optou-se por suprimir alguns vícios de linguagem presentes nas respostas dos entrevistados, preservando, contudo, o sentido original das manifestações.

acho que esse aspecto do tempo, da comunicação entre as partes é primordial, e da comunicação das partes com o empreendedor também, para que sempre fique claro, transparente, o que ele deseja, o que ele almeja, quando surgir alguma mudança, nos comunicar imediatamente, para que a gente possa sempre incorporar isso em tempo hábil."

"Então, eu acho que uma ***mudança interessante seria*** *a gente* ***delinear melhor esse fluxograma, essas etapas e entender que uma etapa é a predecessora da outra****, assim, para que a gente consiga concluir a etapa 1 antes de ir para a etapa 2, porque a gente sabe que* ***fazer isso de forma simultânea ali, corrida, traz erros. Mas, por outro lado, também entender que o mercado está aí, que as demandas estão aí, elas rodam, elas são rápidas****, não dá para a gente querer ter tudo perfeito. Então, acho que* ***uma mudança também seria a gente detectar esses problemas, esses desafios que acontecem e tentar mitigar eles.*** *Acho que eliminar não é possível, porque, como eu disse, o sistema roda dessa forma, mas tentar mitigar, incorporar eles da melhor forma possível."*

"[Quem é impactado diretamente pelos documentos que você elabora ou analisa?] Imagino que o setor jurídico que vai dar a destinação final para esses documentos e, de forma geral, o empreendedor. Porque se esse ***documento apresentar alguma falha, algum problema, gerar alguma pendência, pode acarretar em atraso de prazo nos planos do empreendedor****."*

"Não existe, no meu conhecimento, um checklist para que a gente confira a NB, por exemplo, ou algum outro documento da incorporação que a gente mexa, é mais do projeto mesmo.[...] Eu acho que ***para aprimorar seria interessante que a gente tivesse um checklist desses documentos, um checklist com todos os documentos predecessores a esse, para que a gente possa sempre lembrar de analisar todos eles, comparar todos eles. Inclusive, é nesse momento, muitas vezes, que a gente já detecta de antemão algum erro, algum problema que possa gerar uma pendência no cartório****."*

"[Quais são os ***erros mais comuns*** *encontrados nesses documentos?] A informação básica, por ser um documento emitido da prefeitura, já aconteceu algumas vezes de recebermos com alguns erros relacionados com patrimônio, porque na informação básica só referência, menciona os órgãos de patrimônio que podem estar envolvidos naquele terreno, por exemplo, um terreno protegido, então vocês tem que ir lá no patrimônio, verificar com a diretoria de patrimônio o que tem que ter de especial nesse projeto para atender o patrimônio. Então eles só referenciam assim, j****á aconteceu às vezes de ter uma informação um pouquinho divergente do que a gente de fato encontrou*** *no patrimônio. Então muitas vezes a gente notifica a prefeitura e eles atualizam imediatamente, isso já aconteceu, mas nada muito grave."*

"[Para a execução do seu trabalho, você acredita que ***o uso da tecnologia*** *tem o auxiliado ou prejudicado?] Acredito que sim. Acredito que só o*

***auxiliado**. Só o auxiliado no nosso trabalho, quase que 100%, [...]. **A digitalização dos procedimentos da prefeitura foi, com certeza, o maior avanço que teve para o nosso trabalho**, assim, de ter **acesso a uma informação** básica de **forma imediata, através do site da prefeitura**, de conseguir protocolar um projeto, com todas as informações diretamente do portal, **sem precisar ir lá presencialmente**. Eu acredito que esse, para o nosso trabalho, foi um dos maiores avanços, **fora os softwares que a gente mexe**, o uso para desenvolver o mapa de vagas e outros documentos relacionados com a incorporação."*

*"[Poderia comentar sobre as facilidades e dificuldades no acesso às normas e na interpretação dessas para o exercício de sua atividade?] Eu acho que **o maior problema com as normas é quando elas divergem de outras. Às vezes existem situações em que três normas se aplicam e muitas vezes essas normas possuem informações e direcionamentos contraditórios entre si.** Às vezes tem mencionando qual que é a que manda, qual que é válida, às vezes não tem, então isso pode gerar dúvida. E **as normas, as legislações, por mais que elas tentem ser o mais claras possível, não tem jeito, a norma está submetida à interpretação.** Tem a interpretação do projetista, do responsável técnico, do técnico envolvido, da arquitetura. Tem a interpretação do vistoriador no habite-se. Então, **a gente está sujeito a esses nuances de interpretação** mesmo das questões da norma que eu acho que **são o maior desafio de lidar com as normas na atualidade.** Tem esses desafios, mas eu, de forma geral, **acho que as normas são grandes norteadores**. São desenvolvidas muitas vezes por pessoas que são bem envolvidas no assunto, bem competentes, então eu **sou muito a favor de tornar a norma acessível e bem presente no dia a dia de todos.**"*

*"**Eu sigo os costumes** padrão da construtora, que são costumes que já estavam presentes na equipe, de gestões anteriores, de toda a formação do departamento, e costumes ditados pelo empreendedor, pela nossa diretoria. São costumes construtivos, costumes comerciais, de venda, costumes estéticos, que sejam, **que nos norteiam também no momento de desenvolvimento** de um mapa de vagas, por exemplo, ou de uma análise de um projeto de arquitetura, também norteiam a gente."*

*"[Qual é o **principal desafio enfrentado** no processo de incorporação, no processo de incorporação imobiliária em geral? E no que diz respeito ao seu registro no cartório?] Bom, eu acho que, de forma geral, pela minha experiência, é o **tempo**. Assim, quando o tempo é curto, como eu disse, a **margem de erro é maior, tem menos tempo dos agentes se comunicarem, dos setores se comunicarem entre si, da gente compatibilizar com o cálculo da documentação.** Então, eu acho que o tempo curto, muitas vezes, para responder uma demanda de mercado é um desafio. **As eventuais modificações** [...] desejo do empreendedor, mudança de mercado, que também aumentam essa chance de erro, de **divergências entre as documentações, que podem gerar algum tipo de pendência.***
*E acho que, de forma geral, uma **comunicação entre os agentes envolvidos** [...] Apesar de existir uma comunicação, **quanto mais, sempre melhor**, para ter tudo bem alinhado."*

*"[Qual você acredita ser a **solução para desburocratizar e tornar mais célere o processo de incorporação** imobiliária?] Bom, eu acho que a digitalização e a **digitalização do máximo possível de procedimentos,** né? [...] Tem algumas etapas que ainda são físicas. Da minha percepção [...] eu acho que a digitalização de tudo seria muito importante até mesmo por essa questão de tempo. **Assim, se a gente tivesse acesso a toda a documentação de forma digital, rápido, fácil e agilizar um pouco o nosso processo**. E acho que, como resposta a um problema da pergunta anterior, **estruturar melhor essa comunicação, essa transparência de pretensões de prazos e de resultados do empreendedor com** as partes envolvidas, um esclarecimento entre todas as partes envolvidas, para isso andar mais redondo."*

*"[Você acredita que a elaboração de uma **análise esquematizada** e integrada de todos os documentos que influenciam o que será apresentado ao cartório de registro de imóveis **pode contribuir para a diminuição de pendências e otimização** do prazo para efetivação do registro da incorporação?] Eu **acredito que sim. Eu sinto que estamos caminhando para isso**. **Pelo menos por parte de alguns órgãos**, especialmente da prefeitura. Eles já estão digitalizando muita coisa, integrando muita coisa. Essa palavra é importante. **Integrando os diferentes setores.** Eles estão no processo disso, mas está acontecendo. E a gente vê que isso seria importante, sim. Mas eu **acho que tem que estar realmente todas as partes envolvidas nessa integração. O cartório, todo mundo. Eu acho que só funcionaria se fosse dessa forma. Se todas as partes se comprometessem e entrassem nessa engrenagem também**."*

Advogado(a) [1][298]

*"[Como você avalia a **relevância e função do registro de incorporação** no setor imobiliário?] Eu acho que ele é **crucial**, né? **Porque ele visa dar a segurança jurídica**."*

*"Deixa eu ver outros desafios... O cuidado mesmo, esse olhar [...] Como a gente, na maioria das vezes, são muitas unidades, **a gente tem que ter um cuidado extra redobrado para que não tenha mesmo exigências em razão de erros dos instrumentos particulares. Pode acontecer, a gente sabe que acontece, mas assim, eu faço o possível, pego a documentação, revejo a documentação várias e várias vezes.**"*

*"Aqui em Belo Horizonte, as pessoas costumam reclamar muito da prefeitura. Eu, particularmente, não acho que a prefeitura daqui seja ruim de jeito nenhum. Eu acho que quando você trabalha em parceria com eles, apresentando toda a documentação, dando início ao seu pedido, ao seu requerimento com eles, atentando para tudo que é necessário, da documentação, costuma dar certo. Claro, **tem uns prazos que a gente fica,***

[298] A pessoa entrevistada também já atuou em Serventia Extrajudicial Imobiliária, na qualificação dos documentos apresentados para registro de incorporação.

***assim, misericórdia, né? Como é que pode? Tipo, uma baixa de 200 dias**. **Mas, assim, hoje em dia, a prefeitura de Belo Horizonte**, a de Nova Lima também, ela **tem caminhos muito bem definidos pelo próprio portal de serviços da prefeitura mesmo.** Então, estudando o portal de serviços, entendendo um pouco, estudando o plano diretor, algumas diretrizes urbanísticas, você consegue, assim, ser bem ágil mesmo, porque você sabe o que você está fazendo."*

*"Mas eu não conheço muitas outras pessoas que fazem o que eu faço, eu sei de alguns escritórios grandes que fazem, mas, assim, o que eu tenho de notícia de cliente é que **esses escritórios contratados sempre passam para o cliente, que é tudo muito complicado, tudo muito complexo, tudo muito demorado, e… Eu discordo**. Porque eu acho que um trabalho bem feito, ele também tem a ver com agilidade, com transparência com o cliente. Algumas coisas a gente sabe que vai demorar. Quando se trata de prefeitura, os prazos. Quando você vai dar entrada em algum pedido, o prazo já é te apresentado imediatamente. Então, é o que a gente passa para o cliente, sendo que algumas vezes sai antes."*

*"A gente sabe que são processos muito caros, mas ainda que não fossem caros... [...] os clientes realmente precisam de uma atenção, que **é uma documentação não necessariamente complexa, mas muito volumosa**."*

*"Você me perguntou sobre os **desafios**. A **documentação** é um desafio também. A gente, às vezes, pega um terreno que você acha que tem mega potencial, que vai ser excelente. Aí você vai ver... É pepino atrás de pepino. É tipo inventário que não finalizou e que não tem jeito de finalizar. É permutante brigando com permutante que é parente e não tem interesse no empreendimento, na negociação. [...] **A prefeitura embargou a obra por causa de 16 centímetros de afastamento**. Quatro centímetros em cada lado. E o engenheiro falando o tempo inteiro que a prefeitura não avisou. A prefeitura não avisou. Eu falei, então tá, deixa eu olhar no seu portal de edificações com a sua senha para a gente entender para ver se realmente foi a prefeitura. **A prefeitura** avisou antes da emissão do Alvará. Ela corrigiu as informações básicas. **Mudou. Corrigiu as informações básicas. Mudando a área do zoneamento. E esse zoneamento por qual foi mudado exigiu esse afastamento. O prédio está pronto. A prefeitura quer que refaz** os dois últimos movimentos[299]."*

*"[Que tipos de **erros são mais frequentes** nas etapas em que atuam?] Um projeto, **erro de numeração** de vaga, por exemplo, eles vão numerar as vagas, pulam duas, três vagas, são 100 vagas. Aí tem lá... Você vai contar, tem 94 vagas. Aí você não acha as vagas. Aí o engenheiro que colocou as vagas, aí o engenheiro que colocou errado. Tipo, ele tem que alterar todo o projeto. As vagas são onde eu vejo os maiores problemas. E isso não importa se é construtora grande ou construtora pequena. [...] No cartório, esses **erros de soma, esses erros de vaga de garagem, às vezes de atribuição,** muitas vezes a fração do quinhão primitivo não não coincide com a fração das*

[299] O relato apresentado é um claro exemplo dos impactos que uma alteração pode causar no curso de um empreendimento como o todo,

unidades que o permutante fica proprietário. É... Trabalhando no cartório a gente vê erros assim... Você fala... ***Não é possível que eles estão fazendo uma incorporação de sempre tantas unidades com esse tipo de erro****."*

*"****Uma incorporação que eu fiz****... Eu* ***iniciei a análise dela há três anos*** *quando eu trabalhava no [x] ofício ainda,* ***e até hoje não foi registrada****."*

"O engenheiro que fez o projeto [...] a área estava dentro de uma área de zoneamento específico, de uma área de proteção patrimonial específica, e quem fez a documentação não colocou isso, não tirou aquele espelho do portal de edificações que você vê a área de zoneamento, se [o terreno] está inserido em área de preservação [...]. "

"Deixa eu ver outras coisas de erros muito frequentes. Esses ***erros materiais mesmo****, de nome, de... Fulano é... Praga de Castro. Aí lá no registro está Praga Castro. Erro de um número de CPF. Às vezes na matrícula, tem a descrição lá,* ***não tem área, limites e confrontações*** *[...] fala que tem um formato retangular. Aí você vai ver na [certidão de] origem, as áreas, as confrontações, aí você vê que não é exatamente retangular. Aí você já tem que pedir pra fazer esse tipo de retificação na matrícula. Uma* ***retificação de área****, né?"*

"Deixa eu ver o que é mais … ***no grosso é… erro… erro… humano mesmo****. [...] [Consegue identificar a origem desses erros?] É erro humano. Falta de atenção... É... Querer fazer as coisas rápido demais..."*

"[Existe um checklist para as tarefas que você realiza?] O meu checklist, eu fiz... Tipo, eu não sei se tem um checklist do CORI pra incorporação. Se tem, eu não conheço. Lá no [X cartório], tinha um checklist. Mas ***o meu checklist é de cabeça****."*

*"[****Que aspectos*** *nas etapas que você atua* ***poderiam ser melhorado****s ou* ***simplificados****?] Eu acho que* ***uma padronização entre os cartórios****. Eu acho que no nível estadual, eu acho que seria bom. Mas pra pegar mais no micro, acho que* ***aqui em Belo Horizonte a gente já ganharia muito com uma padronização****. Embora eu sei que há a tentativa de se ter essa padronização, mas* ***ainda vai muito de cabeça pra cabeça. Vai de analista pra analista.*** *Tem analista do mesmo cartório.. "Ah, eu cobro isso". "Ah, não, mas eu não cobro". Então, isso, assim,* ***é super comum****. Eu acho que a* ***padronização ia ser o maior ganho de todos.*** *Agora, em termos de simplificação,* ***eu não acho que deva ser um processo simples mesmo, porque envolve muita coisa****. Então, eu acho que ainda que se entenda que as coisas tenham que ser mais simples, pra ser mais sérias, eu acho que* ***todas essas etapas, do jeito que eu conheço a incorporação****, eu acho que elas* ***são necessárias****."*

"[Você possui ***sugestões de mudanças nos procedimentos*** *atuais?]* ***Padronização****. [...] a Prefeitura tem cada vez mais buscado essa padronização, a gente vê. Porém, aí a gente tá falando de parcelamento, da parte de parcelamento do solo. Mas quando mesmo na parte tributária, por exemplo, uma certidão de lançamento tributário que a gente sempre usa, é*

fundamental, muitas vezes ***as informações ficam muito desencontradas****. Então, eu acho que essa...* ***Essa conversa entre os diferentes setores da Prefeitura que são envolvidos em uma incorporação seria interessante também.*** *Eu acho que* ***ia gerar mais rapidez****... É... Eu acho que* ***simplificaria mesmo, porque a gente perde muito tempo resolvendo essas coisas****."*

"[Considerando as devolutivas emitidas pelo cartório, quais erros você costuma encontrar nos documentos?] Na documentação que eu faço, sempre ***algum erro material, alguma coisa de número,*** *às vezes num quadro 4B que eu transcrevo para esses instrumentos particulares. Eu não gosto muito de copiar e colar, então* ***às vezes eu troco o número****, o número da fração, a mesma área.[...] [Você sabe a* ***causa desses erros****?] Às vezes muito volume de trabalho.* ***O fato de ser falível mesmo. É uma pessoa fazendo um processo totalmente manual. Não tenho nenhum software, não tenho nada. Eu nem uso Excel. Eu faço tudo no Word. Então é um preenchimento todo manual. E de livre redação. Então acontece. Por mais que eu tenha atenção, acontece.****"*

"[Para a execução do seu trabalho, você acredita que ***o uso da tecnologia tem auxiliado ou prejudicado****?]* ***Auxiliado. Demais. Imagina se eu tivesse que ir na prefeitura, cada coisa que eu precisasse estava lascada****. Não.* ***ONR, todas as certidões. Sem tecnologia, eu não sou ninguém****.* ***Porque eu faço tudo através do computador.*** *[Poderia citar* ***alguns avanços tecnológicos que facilitaram o seu trabalho****?]* ***ONR****...* ***Computador****... Eu sou da época ainda da máquina de escrever...****a possibilidade da gente arquivar toda a documentação e ter acesso****. Eu não faço protocolo online. Mas, a depender... Eu não faço protocolo online de incorporação. De outros títulos eu até faço. Não faço de incorporação pelo volume. Mas, existe essa possibilidade e eu acho que* ***todas as partes só têm a ganhar, porque você não vai ficar mandando documento a mais pro cartório****. Você vai tentar enxugar o máximo possível, porque às vezes a gente quer montar a pasta e falar assim, vai que precisa. E manda uns trem que não precisa."*

"[Poderia comentar sobre as ***facilidades e dificuldades no acesso às normas*** *e na interpretação dessas para o exercício de sua atividade?]* ***O acesso é muito tranquilo. Normalmente são sites*** *do Planalto ou da Câmara Municipal que a gente vai buscando os caminhos. Quanto à redação, como a gente mexe o tempo inteiro com ela, com as leis, e eu tenho experiência dentro e fora do cartório, eu não tenho maiores dificuldades com a interpretação da legislação, não. Mas quando eu tenho, eu procuro algum substituto, algum colega que eu entendo que tenha conhecimento para me auxiliar."*

"[Além das normas, ***você segue algum costume****? Se sim, poderia descrever e explicar o motivo?]* ***O costume que eu sigo é a análise que eu conheço previamente de cada um dos cartórios.*** *Tipo, se eu vou no [x] ofício, eu vou colocar algum documento. Se eu vou no [y], vai ser menos documentos que eles fazem de uma forma mais enxuta. Se é no [z] ou no [w], todos os documentos possíveis e imagináveis.* ***O costume é conforme o cartório****."*

"[Qual você acredita ser a solução para desburocratizar e tornar mais célere o

processo de incorporação imobiliária?] Como eu já te falei, na entrevista, eu acho que todas as etapas do processo elas são importantes. Eu não acho que tenha nenhuma etapa que seja dispensável. Eu acho que ***o que poderia tornar mais célebre são essas questões da prefeitura, de padronização, de conversa entre os diferentes setores da prefeitura.*** *Só que a gente sabe que é muito difícil se tratando de prefeitura, é questão política envolvida, é nomeação de cargo, é gente querendo... Quando se lida com gente, muitas vezes acontece isso. Então... Eu não acho que seja uma burocracia daquelas que só [travam] o negócio, que atrapalham. Eu acho que existe sim a burocracia, pela etimologia da palavra, da forma mais complexa, de precisar seguir várias etapas, mas eu acho todas necessárias."*

"[Você acredita que a elaboração de ***uma análise esquematizada e integrada de todos os documentos que influenciam o que será apresentado ao cartório de registro de imóveis pode contribuir para a diminuição de pendências e otimização*** *do prazo para efetivação do RI?]* ***Com certeza absoluta.*** *Eu faço isso de forma manual. Com as minhas limitações."*

"[Gostaria de acrescentar alguma percepção que possa contribuir para o desenvolvimento da pesquisa?] Eu não tenho a menor ideia de como funcionaria o ***software****, de quais são os caminhos para você montar um programa, um sistema para poder fazer essa filtragem e* ***eu acho que seria maravilhoso.****"*

Advogado(a) [2][300]

*"****Eu omito várias informações que não são essenciais e que são informações bobas, que quem resiste em omitir pode gerar problema****. Eu fiz uma incorporação agora, e aí uma das pendências apontadas pelo cartório, na versão que outra pessoa tinha feito, era uma divergência entre a última alteração contratual mencionada na incorporação e a última alteração contratual registrada na junta. Para quê que eu vou mencionar número de alteração contratual registrada na junta na qualificação da pessoa jurídica? Eu só menciono a pessoa jurídica tal, na qualidade de incorporador ou de proprietário que for, representada neste ato nos termos da sua última alteração contratual registrada na JUCEMG. Eu não vou ter que apresentar a última alteração junto? Só. Eu não preciso mencionar. Onde que a lei fala que eu tenho que mencionar que ela está representada nos termos da 18ª alteração contratual registrada sob o número 3? E ainda corre o risco de você, na hora de transcrever o número do registro, ainda errar algum número, o cartório dá problema só para isso.* ***Pensa atrasar o registro de uma incorporação por uns 15 dias, porque você errou um número que nem precisava estar ali.****"*

"Quando você fala de especialidade objetiva, já teve um caso que eu peguei, que a ***área*** *de preservação permanente não estava constando na informação básica. Então, ela* ***estava errada. E aí, eles não verificaram com os outros***

[300] A pessoa entrevistada também já atuou em Serventias Extrajudiciais de Notas e de Imóveis, na qualificação dos documentos apresentados para registro de incorporação.

documentos. Nossa. Travou o projeto arquitetônico. E aí, teve que retificar tudo também. *Outro caso, certidão de origem do lote.* ***A indicação da metragem não estava fechando quando você somava os lados. Deu pau também, teve que re-aprovar lá na Prefeitura o parcelamento****."*

"Aqui em Belo Horizonte, o requisito é X metros de frente para a rua tal. ***Então, eu sei que regionaliza muito, mas é bom, nesse ponto, verificar com o cartório o que ele considera como válido o requisito da especialidade objetiva para confrontações do imóvel,*** *entendeu?"*

"[Eu queria que você me desse um feedback sobre como você encara o papel da tecnologia dentro dos procedimentos registrais imobiliários. Como você o vê, se você vê como uma ferramenta, às vezes como algo que pode vir a prejudicar… enfim, sua percepção. E o que você achou da ideia, tanto do guia, quais seriam os pontos de melhoria, ou então do fluxograma também.]"

"Sobre a ***tecnologia****, eu acho que* ***na maioria das vezes ela melhora, só que quando a gente pensa numa realidade de cartórios que não tem procedimento padrão e que o registrador usa o princípio da segurança jurídica com a discricionariedade, acaba atrapalhando****. Porque quando a gente pensa no ONR, por exemplo, que era para facilitar. Até hoje você encontra cartórios no Brasil que não aceitam uma ou outra modalidade de assinatura eletrônica, de assinatura digital, que não aceita apresentação de documento físico com assinatura digital, que fala que tem que ser só pelo ONR. Então, nesse ponto atrapalha. [E o* ***ponto que atrapalha decorre do quê****?] Da* ***discricionariedade de vários titulares e da falta de uma norma mais impositiva para padronizar os procedimentos, e quando a gente fala em norma impositiva tem que ter fiscalização efetiva e penalidade efetiva para descumprimento. E isso não tem na realidade dos cartórios hoje****.* ***O cartório descumpre um milhão de coisas, e ai de você se reclamar, você que vai sair prejudicado de todas as formas****.* ***Agora, na parte que facilita, facilita porque aumenta o acesso a várias pessoas****. Então, falando novamente do ONR,* ***o ONR amplia o acesso para todos os territórios carentes, amplia o acesso para várias pessoas, um acesso que antes era restrito ao serviço presencial****."*

*"****Falando no âmbito do seu fluxograma,*** *vem para o lado positivo do ONR que* ***isso aí facilita com que uma pessoa que não tenha conhecimento técnico ou formação técnica na área possa trabalhar com isso. E quando a gente fala de um procedimento voltado para facilitar a vida de incorporações imobiliárias, de incorporadoras e construtoras, a gente está falando de empresas que por diversas vezes, por mais que sejam empresas maiores, elas contam com funcionários de baixo custo para executar esse tipo de função, que é analisar a matrícula do imóvel, tirar a certidão do imóvel, porque aqueles funcionários estão ali de confiança, são de baixo custo, e aí quando um funcionário desse que não tem conhecimento nenhum ou até um funcionário que tem conhecimento mas é iniciante na área, usa o seu fluxograma, ele aprende o que que ele precisa saber, o que que ele precisa verificar para que ele faça aquele procedimento de forma mais assertiva, e aí economia de tempo é economia de dinheiro, todo mundo ganha****."*

Contador(a)

*“[Você acredita que o **uso da tecnologia t**em o auxiliado ou prejudicado?] **Auxiliado gigantescamente.** Porque **hoje você tem inúmeras obrigações acessórias,** seja nas esferas governamentais, que também têm para com a sociedade em si. Você tem que fazer alguns requisitos contábeis, seja a parte contábil e tributária, que você tem que fazer uma estruturação, escrituração, vamos dizer assim, que é determinada por leis, e você tem que cumprir aquilo ali. **Sem um sistema hoje, é bem difícil.**”*

*“[Poderia citar alguns **avanços tecnológicos que facilitaram o seu trabalho**?] Hoje **o meio digital**, ele é muito importante. Não porque pelo meu tempo de serviço, mas ele **é um facilitador**. Dentro disso, está tendo alguns **contratempos**. Os **órgãos** governamentais, seja ele municipal, federal ou estadual, eles **estão distanciando o contribuinte do ser humano**. **Nisso aí, existem benefícios e malefícios. Porque praticamente os órgãos estão fechando as portas, e você vai estar com o meio eletrônico totalmente**. **Coisas simples se resolvem fácil. Coisas complicadas**, que todo mundo tem — eu falo todo mundo, as empresas têm — dúvidas, dificuldades, problemas, erros. O agente que está do outro lado, analisando o seu pedido, muitas vezes, ele não consegue interpretar e dar a sua sentença. Muitas vezes assertivas e muitas vezes equivocadas. **Você tem que insistir, e voltar e voltar.** Talvez você não entenda o agente do outro lado. E pela não — vamos dizer assim — pela ausência de encontrar com a pessoa diretamente, e não responder o e-mail eletrônico. Porque o e-mail hoje, WhatsApp e outras coisas, meios de comunicação, **você coloca uma frase ali que você entende uma coisa, e o outro entende outra, e vocês não chegam no denominador comum.** Nem em ambas as partes. **Isso aí gera um desgaste de tempo hoje gigantesco.**”*

*“[Poderia comentar sobre as facilidades e dificuldades no **acesso às normas e na interpretação dessas** para o exercício da sua atividade?] Hoje, os acessos às normas, eles **estão muito rápidos. A praticidade é gigantesca**. Você pode acessar uma lei hoje, de 1940. Você não precisa ir atrás de um diário oficial para você caçar onde está essa lei, como essa lei está. **Antigamente era tudo em papel. Hoje é muito mais fácil. Eu vivi as duas eras: a era do papel e a era do digital. Quem que eu sou mais adepto? Digital.** Papel acabou, gente. Papel é uma coisa que você tem que... É passado. Tudo é digitalizado. Acabou.”*

*“[Qual é o principal desafio enfrentado no processo de incorporação imobiliária em geral?] Eu acho que **o grande desafio** [...] **é o tempo que se gasta**. Hoje é muito rápido. Então, **intervalos para erros não podem acontecer. E são muitas etapas ali que você tem que seguir ao pé da linha dos projetos para que não existam erros. Porque um erro ali pode custar um dinheiro grande**.”*

*“Muito se dá, no processo de incorporação imobiliária, o problema do país em si: a corrupção. **Quando a corrupção é alta, você tem mais normas a serem seguidas. Se trava mais, se burocratiza mais por causa deste tipo de problema**. Se você entrasse em outro país que não tivesse essas... até os*

países mais ricos têm as suas normas de construção. ***Então eu acho extremamente importante até que o pessoal se eduque*** *- a pessoa, o ser humano -* ***se eduque na construção de empreendimento, porque aquilo é uma coisa muito séria****. Nós tivemos* ***problemas no Rio de Janeiro****, que foi constatado que o* ***pessoal usou a areia da praia para construir o prédio***[301]*. O prédio chegou a cair, desmoronou [...]. Então,* ***por isso das regras****."*

"Eu ***desenvolver e ter o conhecimento de todas as etapas. Hoje é o que está sendo feito na pesquisa****. E que ela seja um papel de um fruto, desburocratização da sequência toda. Que ela seja mais... como se diz,* ***quando você tira... a burocracia diminui, você ganha agilidade. Mas isso tem que ser com segurança.*** *Porque o que as mais pessoas hoje... vão em um empreendimento... é ter segurança naquilo que elas estão adquirindo.* ***Então a desburocratização... você ganha agilidade para todo mundo. Tem muita burocracia hoje, devido às consequências****. Mas a pesquisa em si, como você narrou, ela vê, de A a Z, todas as consequências, aquilo que tem que ser feito, que tem que ser entregue para o cartório, para o próprio empreendimento.* ***Então são muitos detalhes que hoje incorporam um custo violento para manter toda essa estrutura. Ela poderia ser mais simples? Poderia.*** *Então o seu conhecimento, nesse papel, é de extrema importância. Você está deslumbrando como é que isso é feito, e que no futuro, o que pode ser feito para desburocratizar."*

Analista Financeiro

"[Você está ***familiarizado com o termo registro de incorporação****?]* ***Não muito****. [O que você entende desse termo?] Eu entendo como... Seria o início do processo para... o início do processo para a venda de empreendimentos."*

"[Existe um checklist para as tarefas que você realiza?] Não."

"[Que aspectos na etapa em que você atua poderiam ser melhorados ou simplificados?] Eu acredito que esse contato com o cliente para o envio de boletos. [Tem ***sugestões de mudanças nos procedimentos*** *atuais? Quais seriam os seus impactos?] Eu acredito que, às vezes,* ***um aplicativo direto com o cliente, que ele mesmo possa retirar o boleto de cobranças dele.****"*

"[Qual é o principal desafio enfrentado no processo de incorporação imobiliária no geral? O que você acha?] ***Eu acredito que é a questão burocrática mesmo****, como estão os cartórios [Qual você acredita ser a solução para desburocratizar e tornar mais célebre o processo de incorporação?]* ***Eu acredito que... Utilizando mais tecnologia para que seja menos burocrático todo o processo.*** *[Você acredita que a* ***elaboração de uma análise esquematizada*** *e integrada de todos os documentos que influenciam o que será apresentado ao cartório* ***pode contribuir para a diminuição de pendências*** *e otimização do prazo para efetivar o registro?]* ***Acredito que sim.*** *Alinhando isso tudo, acho que seria... Teriam menos pendências em todo o processo."*

[301] Cf. a reportagem: https://aventurasnahistoria.com.br/noticias/reportagem/historia-palace-ii.phtml

Qualificador(a) Registral [1][302]

"Boa noite, Paula!
Parabéns pela escolha do tema e do trabalho desenvolvido!
Por vezes ***nos deparamos com dificuldades das partes em conseguir elaborar uma pasta de incorporação, bem como das Serventias em conseguir registrá-las****. Mas, com a ajuda do seu trabalho pode ser resolvido grande parte dos percalços em relação ao tema.*
Diante da demonstração do seu trabalho percebe-se o esforço em tratar das exigências advindas da lei e as que são costumeiras de cada uma das Serventias, em esclarecer as possíveis soluções dos requisitos da qualificação objetiva e subjetiva que antecedem ao registro da incorporação imobiliária e demais documentos necessários para tanto.
Na exibição do guia e check lists foram relatadas as observações. ***Foi uma troca de informações muito interativa a qual observa-se que há uma intenção verdadeira de solucionar as problemáticas sobre a incorporação imobiliária****.*
Verifica-se que se trata de um trabalho em que há notas explicativas bem detalhadas e possibilidades de soluções para cada questão.
Portanto, seu trabalho possui êxito no quesito de ajudar a esclarecer cada detalhe no que tange à incorporação imobiliária e demais documentos necessários, bem como na celeridade da execução do trabalho das partes que elaboram e das Serventias que registram, através da tecnologia desenvolvida e simplificação dos procedimentos.
Atenciosamente."

Qualificador(a) Registral [2]

"Como nós observamos, não só no checklist, mas todo o resultado final do programa, o relatório, ***eu só vejo benefícios, não só para a rede de imóveis, mas principalmente pela parte interessada, pela construtora.*** *Às vezes não é uma construtora grande, que tem uma equipe já treinada para isso, determinado na incorporação na instituição, mas de forma de que para* ***uma pessoa leiga, uma pessoa que está adentrando, iniciando nesse ramo da incorporação, que é algo que a gente vê que está só crescendo, vai ajudar muito para poder já dar um resultado****. Igual* ***nós abordamos muito aqui sobre os costumes dos cartórios de registro de imóveis, da forma de que cada um cobra, a gente tendo um filtro já para todos****, digo isso para as partes, v****ai ser excelente para poder evitar problemas e evitar exigências desnecessárias e situações que eu vou ter que ficar voltando muito para corrigir,*** *e uma coisa que é tão... as incorporações, elas demandam de um tempo muito curto para registrar, que elas já estão ali naquele prazo de ter que registrar, poder vender e tudo mais, então é só benefícios que eu vejo mesmo."*

"Uma outra sugestão também, por exemplo, se [...] chegar ao conhecimento do CORI, ***por exemplo****, que é o conselho dos registradores [...] de toda a Minas Gerais, então nós* ***vamos ter uma cidade no interior de Minas***

[302] O relato apresentado abaixo foi enviado por e-mail pela qualificadora registral que auxiliou a pesquisadora a validar o fluxograma, o guia e parte dos *check lists*.

***Gerais, que vai fazer a primeira incorporação na cidade, na vida, para onde eles vão correr atrás? … então [o material desenvolvido na pesquisa] seria também uma opção excelente para eles**."*

Escrevente

*"A ideia, a tese é excelente, eu acho que tudo que vem agregar informação para simplificar, para aumentar o entendimento, claro que é uma, uma … eu gosto muito dessa matéria [**incorporação imobiliária**], eu acho que **ela é muito... além de específica, ela tem muitos detalhes, ela é muito detalhada, são tantas nuances, tantos detalhes que vão desde o que está mesmo em previsão legal, daquilo que é usos e costumes, seja aqui na capital, seja no interior do Estado, então tudo que puder vir para disseminar esse conhecimento é sempre super vantajoso.** Eu acho que está bem exposto, acho que a ideia foi boa de separar dessa forma, para que se saiba o que é, gargalos, nos seus próprios termos, o que não é … porque constar o nome do empreendimento no título do instrumento, nunca vai dar problema [...]. Agora, e o endereço, se forem vários endereços, e se os endereços tiverem vários números, e onde isso está, e de onde isso sai, quem aprova isso, e se no portal de edificações não tiver todas essas entradas, mas ele quer aprovar com esses números para depois ele fazer uma retificação… **são muitas variáveis mesmo, eu acho que no sentido de isso ser levado a conhecimento público - para ajudar os clientes, ajudar as construtoras, ajudar as serventias imobiliárias, ajudar também os cartórios de notas**, que vão gerar, lavrar as escrituras de permuta, nos casos em que há permuta de área sub rogada de fração do imóvel -, **vai uniformizar, vai facilitar.** Mas a gente tem que pensar aqui, eu acho, uma coisa tem que ser levada em conta, são muitos atores no processo, então quanto mais, talvez quanto mais abrangente for esse projeto, vai envolver mais atores, com mais legislação, com mais uso dos costumes, e aí o que você vai ter, no primeiro momento, pelo menos para os cartórios, que é a nossa parte aqui, eu posso dizer, pode haver assim, "nossa, mas é muita coisa". Mas **a partir do momento que se internalizar a ideia, que é preferível disseminar esse conhecimento, treinar os funcionários de cartório, treinar as equipes que cuidam desse tipo de documento, com base num material tão bem elaborado, vai levar um tempo, vai ter que quebrar paradigmas, mas a uniformização e a agilidade [...] vão vir a rebote, que vão vir como consequência. Essa é a vantagem**. **A gente tem que investir em treinamento, nós nos cartórios de registro, os notários nos tabelionatos, as construtoras, tanto as grandes quanto os pequenos que estão começando, não é só saber o que tem que ser feito.** Isso eu sei, você já sabe, eles sabem, os donos sabem, até o estagiário da construtora sabe, até os filhos do construtor sabem, **mas como que põe isso no papel, para não gerar notas devolutivas.** Demora tempo, gastos demais com taxas de cartório, retificações em cartório de notas, retificações de instrumento particular, esqueceu uma certidão e volta para a prefeitura, **é uma perda de tempo que traz um custo para os agentes, não é só o custo da obra para o construtor, que está perdendo dinheiro com a demora, está perdendo dinheiro com replicações de documentos, o cartório está perdendo dinheiro, porque eu poderia ter os funcionários ainda mais especializados, mais treinados, está todo mundo perdendo tempo e***

qualidade de vida, então isso aí vai ser bom, vai ser bom sim.”

14.3 Conclusões obtidas

A análise das entrevistas realizadas com diferentes agentes envolvidos na atividade de incorporação imobiliária revelou percepções recorrentes que dialogam diretamente com os problemas, soluções e fundamentos discutidos ao longo da tese. Um dos pontos mais enfatizados diz respeito à falta de padronização nos procedimentos adotados por serventias e órgãos públicos, especialmente nos cartórios de registro de imóveis.

Essa ausência de uniformidade, associada ao uso discricionário da autoridade por parte de agentes públicos, acaba por gerar insegurança, exigências inesperadas e retrabalho. Os entrevistados reforçaram a importância de tornar as condutas mais claras, com maior fiscalização e controle, de forma a evitar que a discricionariedade resulte em decisões baseadas apenas em entendimentos individuais. Essa necessidade de previsibilidade e transparência se alinha à noção de governança defendida nesta pesquisa, como instrumento de qualificação da atuação pública e de fortalecimento da segurança jurídica.

Outro ponto destacado pelos profissionais diz respeito à incidência de erros humanos nos processos, especialmente naqueles realizados de forma manual. Em geral, tais erros decorrem do volume excessivo de informações e do tempo reduzido para execução das tarefas. Dados inconsistentes - como numerações incorretas, nomes divergentes ou frações mal calculadas - geram pendências que se espalham por toda a documentação e impactam diretamente no desenvolvimento do empreendimento.

Como resposta a essas fragilidades, os entrevistados sugeriram investimentos em qualificação técnica (capacitação), maior transparência quanto aos costumes - que exercem papel central, sobretudo nos registros imobiliários - e formação continuada das equipes envolvidas. Assim, a padronização de costumes - e, ante a impossibilidade, o conhecimento prévio dos entendimentos de cada serventia - aliada à sua ampla divulgação, aparece como estratégia para reduzir incertezas e tornar o procedimento registral mais acessível e compreensível a todos.

As entrevistas revelam ainda que uma das principais lacunas identificadas

está na dificuldade de comunicação e integração de informação entre os diversos agentes envolvidos: incorporadores, engenheiros, arquitetos, advogados, cartórios e prefeituras. Vale dizer ainda que, embora a tecnologia tenha sido reconhecida como fundamental para ampliar o acesso à informação e tornar mais ágeis os procedimentos, também ficou evidente a necessidade de espaço para a pessoalidade e o diálogo humano, sobretudo diante de casos concretos que envolvem costumes específicos. A imposição de soluções exclusivamente digitais, sem abertura para interpretação e adaptação, pode criar entraves adicionais. Assim, reforça-se a importância de uma relação equilibrada entre tecnologia e atuação humana, em que sistemas sirvam de apoio e não substituam o olhar técnico e a experiência dos profissionais.

Nesse cenário, a proposta desenvolvida nesta tese - por meio da análise jurídica estruturada e do Guia de Boas Práticas - apresenta-se como uma resposta viável, por permitir a padronização dinâmica dos procedimentos, respeitando a evolução das práticas sociais e institucionais e mantendo espaço para ajustes futuros.

15 DESAFIOS E PERCALÇOS

A construção desta pesquisa foi marcada por um percurso desafiador. O ponto de partida foi um cenário desorganizado: ideias soltas em *post-its*, arquivos dispersos e anotações que, embora promissoras, ainda careciam de conexão lógica. Não havia um modelo pronto a seguir. Foi necessário, antes de qualquer desenvolvimento técnico, estruturar o raciocínio, organizar o pensamento, limitar pretensões e dar forma ao que até então eram apenas ideias. Ferramentas de organização de tarefas e projetos como o Click Up e Asana ajudaram a organizar o raciocínio da pesquisadora e transformar as ideias em um projeto viável.

À medida que a pesquisa avançava, ficou evidente que o Direito, por si só, não seria suficiente para a construção das soluções desejadas. A pesquisadora precisou ultrapassar os limites da formação jurídica e explorar novos campos de conhecimento. Foi nesse movimento que surgiram aprendizados em ciência da informação, gestão de projetos, fundamentos da computação e noções iniciais de programação, especialmente em linguagens como *python* e *ruby*. O uso de ferramentas como o Chat GPT, o Colab Notebook, o Flowchart, o Draw.io e o Mermaid tornou-se parte essencial do processo. A lógica construída para análise da especialidade objetiva do imóvel teve origem no conteúdo jurídico, mas foi adaptada e traduzida para operar em sistemas computacionais, o que exigiu sucessivos ajustes até que perguntas, variáveis e funções pudessem ser corretamente processadas por máquinas.

Apesar das soluções técnicas terem evoluído, a pesquisa enfrentou limitações importantes, sobretudo na etapa de desenvolvimento da análise automatizada. A viabilização prática da proposta só foi possível com o apoio voluntário de Germano Teixeira de Miranda, profissional da ciência da computação, que contribuiu com sua expertise para estruturar a lógica em ambiente digital.

A etapa de validação também trouxe suas dificuldades. Foram encaminhados convites para cartórios e profissionais do setor com termos de consentimento e versões de teste das soluções desenvolvidas. No entanto, o retorno foi limitado. Em alguns casos, houve interesse inicial que não se concretizou; em outros, não houve qualquer resposta. Mesmo com essa resistência inicial, as validações que foram efetivadas, ainda que pontuais, confirmaram a utilidade da proposta junto aos operadores do sistema registral.

Ao longo do caminho, mudanças normativas também impactaram diretamente o projeto. A publicação dos Provimentos nº 142/25 e 139/24 da CGJ/TJMG trouxe alterações nos critérios da especialidade objetiva, exigindo atualização de perguntas, parâmetros e fluxos de decisão. Foi necessário adaptar o conteúdo da pesquisa ao novo cenário normativo, o que reforça o caráter dinâmico e em constante construção das soluções propostas.

Outro ponto importante foi o acesso aos dados estruturados. No início do projeto, documentos disponibilizados pelo ONR ainda não ofereciam esse tipo de informação de forma ampla. Somente após o início da pesquisa os dados estruturados da matrícula se tornaram acessíveis, de modo que foi possível comparar e refinar os critérios já desenvolvidos, confirmando a coerência da lógica construída.

Além do conteúdo normativo, a pesquisadora precisou compreender o processo da incorporação imobiliária como um todo. Foi essencial entender o ciclo completo da atividade - desde os documentos emitidos pela prefeitura até a análise feita pelo cartório - para mapear os gargalos com mais precisão. Essa visão ampliada permitiu construir soluções mais sólidas e compatíveis com a realidade enfrentada pelos profissionais da área.

Durante todo esse percurso, diversas ferramentas digitais foram empregadas. Elas foram fundamentais não apenas para estruturar as soluções, mas também para apresentar os resultados de forma clara e visual. Ao utilizá-las, foi possível demonstrar que rotinas jurídicas podem ser simplificadas e automatizadas.

Mesmo diante das limitações técnicas, financeiras e operacionais, a pesquisa conseguiu avançar de forma consistente. Demonstrou-se que é possível aplicar lógica computacional ao Direito Registral e que essa aplicação resulta em benefícios concretos. Ao integrar dados, normas, lógica jurídica e elementos visuais, a proposta contribui para o desenvolvimento de soluções capazes de aumentar a previsibilidade dos procedimentos registrais no contexto da incorporação imobiliária, impactando diretamente, e de forma positiva, o ambiente de negócios do país.

No cenário atual, em que dados e tecnologia têm papel central nos serviços jurídicos, é fundamental que profissionais do Direito estejam preparados para esse novo contexto. A pesquisa reforça que o preparo técnico, aliado à inter e transdisciplinaridade, é essencial para ampliar a qualidade e o alcance dos serviços prestados, especialmente no registro imobiliário. O trabalho destaca o dado como

recurso estratégico, mostrando seu potencial para apoiar decisões e fortalecer a governança.

PARTE FINAL

RESULTADOS E CONCLUSÕES

Boa noite, Paula!
Parabéns pela escolha do tema e do trabalho desenvolvido!
Por vezes nos deparamos com dificuldades das partes em conseguir elaborar uma pasta de incorporação, bem como das Serventias em conseguir registrá-las. Mas, com a ajuda do seu trabalho pode ser resolvido grande parte dos percalços em relação ao tema.
Diante da demonstração do seu trabalho percebe-se o esforço em tratar das exigências advindas da lei e as que são costumeiras de cada uma das Serventias, em esclarecer as possíveis soluções dos requisitos da qualificação objetiva e subjetiva que antecedem ao registro da incorporação imobiliária e demais documentos necessários para tanto.
Na exibição do guia e *check lists* foram relatadas as observações. Foi uma troca de informações muito interativa a qual observa-se que há uma intenção verdadeira de solucionar as problemáticas sobre a incorporação imobiliária.
Verifica-se que se trata de um trabalho em que há notas explicativas bem detalhadas e possibilidades de soluções para cada questão.
Portanto, seu trabalho possui êxito no quesito de ajudar a esclarecer cada detalhe no que tange à incorporação imobiliária e demais documentos necessários, bem como na celeridade da execução do trabalho das partes que elaboram e das Serventias que registram, através da tecnologia desenvolvida e simplificação dos procedimentos.
Atenciosamente[303]

[303] *Feedback* recebido por uma qualificadora registral responsável pelo procedimento de registro de incorporação imobiliária, em razão de sua oitiva.

16 RESULTADOS, REFLEXÕES E POSSIBILIDADES

A pesquisa integrou conceitos diversos ao contexto da incorporação imobiliária e os transformou em soluções práticas: o Guia de Boas Práticas e a análise jurídica estruturada da especialidade objetiva do imóvel. Ambos os produtos foram construídos com base na observação do cotidiano registral, no diálogo com profissionais da área e na utilização de ferramentas tecnológicas. O foco esteve na criação de soluções que dialogassem com os desafios reais enfrentados pelo setor.

O estudo também mostra que ainda é possível avançar muito em termos de aplicação tecnológica ao direito imobiliário e registral. A estrutura desenvolvida, ao integrar informações esparsas sobre o mesmo imóvel (dados), normas e lógica jurídica, amplia a previsibilidade para a tomada de decisões e fortalece a segurança jurídica no setor imobiliário.

As entrevistas com profissionais da área confirmaram a utilidade e a pertinência das soluções desenvolvidas, percepção essa que foi reforçada pelo teste comparativo, o qual demonstrou que o uso da análise jurídica estruturada - uma das soluções apresentadas pela pesquisadora - gerou ganhos significativos de eficiência e agilidade.

Além de promover clareza e auxiliar na padronização dos procedimentos, os produtos desenvolvidos evidenciam o papel da academia na criação de soluções para problemas concretos, aproximando a produção científica das necessidades práticas da sociedade.

Nesse processo, a tecnologia aparece como aliada, não como substituta. Ainda que comandos e fluxos possam ser programados, a interpretação qualificada dos dados jurídicos e a consideração de práticas locais e contextos específicos, continuam sendo tarefas essencialmente humanas. Como abordado no tópico 5.2.3, a inteligência artificial é útil para tarefas mais operacionais, mas, como explica Ackoff (1999), não atinge níveis superiores de conhecimento, como a sabedoria. Portanto, a atuação humana segue indispensável, e novas reflexões sobre o uso da tecnologia e seus efeitos permanecem como um desdobro sugerido da presente pesquisa.

Outro aspecto relevante que o estudo chamou a atenção, foi para o uso estruturado de dados. Em uma sociedade da informação, dados se tornam ativos estratégicos. No contexto da incorporação imobiliária, uma das soluções desenvolvidas pela pesquisadora permite a identificação dos padrões de

inconsistência e consequentes gargalos decorrentes do comparativo entre a documentação existente em diferentes órgãos e setores para um mesmo imóvel. Como desdobramento deste estudo, o processamento das recorrências identificadas por meio do uso da análise proposta, poderia servir de base para a formulação de políticas públicas mais eficazes.

Ao se constatar, por exemplo, que grande parte dos gargalos está relacionado à necessidade de regularização de área, tal informação pode ser utilizada pelo poder público para o direcionamento de melhores respostas, seja por meio de políticas públicas ou regulações, voltadas à solução do problema. Nesse sentido, a análise jurídica estruturada proposta, também se apresenta como uma possível ferramenta de governança, pois permite o fornecimento de insumos - dados e informações - que orientam melhorias.

A tese foi desenvolvida em um momento de importantes mudanças no setor imobiliário do Brasil, com a consolidação do ONR e sua ativa atuação no desenvolvimento de ferramentas tecnológicas voltadas ao setor registral. A proposta apresentada nesta tese busca contribuir com tal desenvolvimento: mais do que sugerir uma estruturação dos dados de uma matrícula - tarefa já realizada pela IARI -, avança ao propor (i) uma estruturação dos dados dos documentos municipais existentes para um imóvel, e, sobretudo, (ii) uma estruturação da lógica da análise jurídica da especialidade objetiva do imóvel, oferecendo uma abordagem sistematizada que pode ser operada por sistemas computacionais. Isso contribui para decisões mais racionais e previsíveis, alinhando-se aos esforços do Governo Federal em modernizar e qualificar os serviços registrais.

A partir dos resultados apresentados, surgem novas possibilidades. Uma delas é a aplicação da modelagem de processos ao ciclo completo da incorporação imobiliária. Dada sua complexidade e impacto econômico, esse setor pode se beneficiar da construção de fluxos de referência, orientados por princípios de governança, melhoria contínua e responsabilidade socioambiental. Além disso, o desenvolvimento de um canal de *feedback* contínuo - com participação de usuários, cartórios e entes públicos - pode reforçar o reconhecimento de costumes e adaptar determinadas práticas às realidades locais.

A pesquisa reforça, ainda, a necessidade de se repensar o papel da educação diante de um cenário onde a tecnologia está amplamente integrada ao cotidiano dos cidadãos. Em vez de apenas transmitir dados e informações,

sugere-se reflexões futuras no sentido de que o ensino deve fomentar a análise crítica e o pensamento integrado, formando profissionais capazes de entender contextos, cruzar saberes e tomar decisões. Como argumenta Ackoff (1999), “uma pequena medida de compreensão vale mais do que uma grande quantidade de conhecimento[304]” (ACKOFF, 1999, p. 170). Promover esse tipo de formação é essencial para lidar com os desafios contemporâneos, e usar a tecnologia de forma estratégica e como aliada.

> Por essa razão, se não por outra, o processo educacional deveria dedicar tanto tempo ao desenvolvimento e exercício da sabedoria quanto dedica ao desenvolvimento e exercício da inteligência. **Não apenas a escolarização faz pouco ou nada para gerar compreensão e desenvolver sabedoria, como também faz pouco até mesmo para a coleta de dados e a geração de informação.** Há grandes sutilezas envolvidas na coleta de dados e em sua conversão em informação. A maioria dessas sutilezas não é revelada no processo educacional. A maioria de nós tem que aprendê-las da maneira mais difícil[305] (ACKOFF, 1999, p. 172, tradução nossa)

Por fim, entende-se que o presente estudo foi desenvolvido em um momento oportuno, e oferece contribuições relevantes. Alinhado à lógica do *law design*, que valoriza a experimentação e o aprimoramento contínuo, a pesquisa não pretende esgotar as possibilidades, mas sim abrir caminhos. Vale destacar que os fluxos e critérios sugeridos permanecem sujeitos a revisões, uma vez que acompanham a dinâmica evolução normativa, tecnológica e social (costumeira), próprias do ambiente jurídico e registral.

Nesse sentido, sugere-se o contínuo aprimoramento da análise jurídica estruturada apresentada, com vistas a integrar, de maneira cada vez mais abrangente e precisa, as principais fontes documentais envolvidas na prática dos atos registrais. A proposta consiste em permitir que os dados extraídos dos

---

[304] Original: *An ounce of information is worth a pound of data. An ounce of knowledge is worth a pound of information. An ounce of understanding is worth a pound of knowledge* (ACKOFF, 1999, p. 170).

[305] *Evaluations of efficiency are all based on a logic that, in principle, can be programmed into a computer and automated. These evaluative principles are impersonal. We can speak of the efficiency of an act independently of the actor. Not so for effectiveness. A judgment of the value of an act is never independent of the judge, and seldom is the same for two judges. From all this I infer that although we are able to develop computerized information-, knowledge-, and nderstanding-generating systems, we will never be able to generate wisdom by such systems. It may well be that wisdom—which is essential for the pursuit of ideals or ultimately valued ends—is the characteristic that differentiates man from machines. For this reason, if no other, the educational process should allocate as much time to the development and exercise of wisdom as it does to the development and exercise of intelligence. Not only does schooling do little or nothing about the generation of understanding and the development of wisdom, it does little about even the collection of data and the generation of information. There are great subtleties involved in the collection of data and its conversion into information. Most of these subtleties are not revealed in the education process. Most of us have to learn them the hard way (ACKOFF, 1999, p. 170-172).*

documentos sejam cruzados de forma automatizada, com base em uma lógica jurídica especializada, fundamentada nas normas vigentes e nos costumes aplicáveis ao direito registral. Essa abordagem, possibilita uma verificação prévia dos eventuais gargalos que possam impedir um ato de registro junto ao cartório, além de apontar as possíveis soluções para sua superação.

Com isso, busca-se conferir maior agilidade à etapa de qualificação registral, tanto para as serventias extrajudiciais quanto para os usuários do serviço. Tal aprimoramento se alinha às diretrizes contemporâneas de modernização do sistema registral brasileiro, fortalecendo a eficiência, a previsibilidade e a segurança jurídica nas operações imobiliárias, além de abrir caminho para novas formas de integração tecnológica no setor.

Sendo assim, uma relevante mensagem que se pretende com o presente estudo é demonstrar que os caminhos para o aprimoramento dos procedimentos registrais no Brasil, passam pela organização de dados, pelo diálogo entre diferentes áreas do saber, por uma governança de qualidade, e pelo uso ético e estratégico da tecnologia.

CONCLUSÃO

A presente pesquisa foi construída a partir da integração entre diferentes campos do saber, aliando teoria e prática, para propor soluções concretas aos desafios do sistema registral imobiliário, especialmente no contexto da incorporação imobiliária. Com base em problemas reais, organizou-se o conhecimento técnico, normativo e costumeiro de forma estruturada e aplicável, visando ampliar a compreensão e a usabilidade.

A parte geral da tese, apresentou a situação-problema relacionada à morosidade e complexidade dos procedimentos registrais, propondo como eixo central, a aplicação de tecnologias e a simplificação da linguagem jurídica como meios para tornar esses procedimentos mais céleres e acessíveis. A pesquisa, da forma como foi construída, e por meio do conteúdo transmitido por seus núcleos de abordagem, conseguiu atingir seus três objetivos gerais: compreender como o uso de tecnologias e a simplificação da linguagem jurídica podem tornar os procedimentos registrais mais acessíveis; demonstrar que a estruturação de dados contribui para a simplificação do procedimento registral de uma incorporação imobiliária, especialmente no que diz respeito à etapa de análise da especialidade objetiva do imóvel; e propor modelos de simplificação da linguagem jurídica e de análise jurídica estruturada.

A hipótese central - de que a implementação de tecnologias, associada à linguagem acessível, pode tornar os procedimentos registrais mais céleres, previsíveis e acessíveis - foi confirmada ao longo do estudo, tanto na análise teórica quanto na aplicação prática. As sub-hipóteses também foram validadas: demonstrou-se que a tecnologia pode facilitar o acesso ao conhecimento e à informação; que a simplificação normativa reduz barreiras interpretativas; que a automação melhora a eficiência; e que a estruturação lógica dos dados é essencial para qualificar a análise jurídica.

Os resultados obtidos ao longo da pesquisa, permitiram alcançar os impactos esperados, que foram definidos no projeto da tese. As soluções propostas demonstraram, na prática, como a aplicação de tecnologias e a simplificação da linguagem jurídica podem contribuir para a redução dos prazos e custos associados aos registros de incorporações imobiliárias, ao racionalizar etapas do procedimento

registral, e oferecer modelos mais eficientes de análise de dados e apresentação das informações.

Além disso, ao propor soluções acessíveis e de fácil compreensão, a tese avança no sentido da democratização do conhecimento jurídico, aproximando o conteúdo normativo aos agentes atuantes na área que dele precisam. Essa abordagem, por sua vez, contribui diretamente para a redução das desigualdades informacionais, promovendo maior equidade no acesso à informação, e fortalecendo um ambiente jurídico e de negócios mais célere, transparente e de qualidade. Assim, acredita-se que a pesquisa contribuiu com a produção de ferramentas e deu ensejo a possibilidade de novas reflexões com potencial transformador no campo dos registros imobiliários e do cenário econômico do país.

Do ponto de vista teórico, a pesquisa reafirma que a tecnologia é uma ferramenta que, quando bem utilizada, pode gerar impactos sociais positivos. Também reforça a importância da integração entre áreas do conhecimento. Embora ancorada no Direito, a tese utiliza recursos da ciência da computação e de outras áreas do saber, mostrando que soluções eficazes para problemas complexos, exigem múltiplos olhares.

Por fim, este estudo não possui a pretensão de encerrar o debate, mas sim abrir caminhos para novos olhares. Espera-se que os resultados aqui apresentados sirvam de base para novos estudos, inclusive em outras áreas do saber, sempre com o objetivo comum de tornar o sistema registral mais acessível e alinhado às necessidades da sociedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André; BLASCO, Fernando. **Inteligência artificial e qualificação registral**: possibilidades e perigos. 219-237p *In* Direito imobiliário: reflexões atuais [livro eletrônico]. Org. André Abelha. Prefácio de Melhim Namem Chalhub. Porto Alegre : Paixão, 268p. 2021. Disponível em: https://abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/indicador%20abrainc%20deloitte/2025/02/21/4trimestre-2024. Acesso em: 02 abr. 2025.

ACKOFF, Russell L. **From Data to Wisdom.** Nova York: John Wiley & Sons, 1999, pp. Ackoff's Best. 170–172. Disponível em: https://faculty.ung.edu/kmelton/Documents/DataWisdom.pdf. Acesso em: 13 mar. 2025.

AI FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (AI4SDGs). **AI for Sustainable Development Goals Think Tank**. Disponível em: https://ai-for-sdgs.academy/. Acesso em: 25 mar. 2025.

ALMEIDA, Ana Paula Evangelista de. **Contribuições críticas à luz de autores da teoria política moderna.** Noções de Robert Dahl e Schumpeter diante da crise da democracia. CSOnline. Revista Eletrônica de Ciências Sociais, Juiz de Fora, ano 7, ed. 17, out. 2013/ago. 2014. Disponível em:https://periodicos.ufjf.br/index.php/csonline/article/view/17595/18083. Acesso em: 26 fev. 2025.

ALVES, Luana Lott. **Design Thinking para a Inovação**: um Estudo sobre os resultados da abordagem em uma Pequena Empresa. 2018. 103 f. Dissertação (Mestrado em Inovação Tecnológica e Propriedade Intelectual) – Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), Belo Horizonte, 2018. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/35076/1/Disserta%c3%a7%c3%a3o%20-%20Luana%20Lott%20Alves%20%282018%29.pdf. Acesso em: 24 mar. 2025.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIA (ABRAINC); CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES (CTE). **Referencial ESG.** Materialidade do setor de incorporação imobiliária. 2024. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/esg/2024/09/18/abrainc-e-cte-lancam-cartilha-sobre-matriz-de-materialidade-no-setor-de-incorporacao-imobiliaria. Acesso em 04 abr. 2025.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIA (ABRAINC); SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SP (SECOVI-SP) **O ciclo da incorporação imobiliária.** Guia. 201?.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC). **Indicadores Delloite.** 4º Trimestre 2024, [S.l], 2025a. Disponível em: https://abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/indicador%20abrainc%20deloitte/2025/02/21/4trimestre-2024. Acesso em: 26 mar. 2025.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC). **Indicadores FIPE.** Fevereiro 2025, [S.l], 2025b. Disponível em: https://abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/indicadores/2025/03/12/fevereiro-202. Acesso em: 26 mar. 2025.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE LAWTECHS E LEGALTECHS (AB2L). **Sobre**. [s.L]: UK: Acesso em 2025. Disponível em: https://ab2l.org.br/. Acesso em: 25 mar. 2025.

BANCO MUNDIAL. **Doing Business Subnacional Brasil 2021**. Washington: DC. 368fl. 2021. Disponível em: https://subnational.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational/DB2021_SNDB_Brazil_Full-report_Portuguese.pdf. Acesso em 27 mar. 2025

BANCO MUNDIAL. **Doing Business**: Comparing Business Regulation in 190 Economies. Washington: DC. 2020. 149fl. Disponível em: https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/32436/9781464814402.pdf. Acesso em 27 mar. 2025

BARRETO, Flávio Ataliba; MARINHO, Emerson Luís Lemos; DE SOUZA, Sérgio Aquino. **Impacto das políticas públicas sobre a produtividade da indústria de transformação do Nordeste**. Revista Econômica do Nordeste, *[S. l.]*, v. 34, n. 4, p. 513–531, 2018. DOI: 10.61673/ren.2003.838. Disponível em: https://www.bnb.gov.br/revista/ren/article/view/838. Acesso em: 26 mar. 2025.

BATISTA, Fábio Ferreira. **Modelo de gestão do conhecimento para a administração pública brasileira:** como implementar a gestão do conhecimento para produzir resultados em benefício do cidadão. Brasília: Ipea, 2012 In ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). Gestão do conhecimento: Teorias e Práticas. Fundação Escola Nacional de Administração Pública. Diretoria de Desenvolvimento Profissional. Brasília: DF, 2022. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/7695/1/Gestao%20do%20Conhecimento.pdf . Acesso em: 17 mar. 2025.

BENCHMARKING BRASIL. **Página principal.** [S. l.], [20--]. Disponível em: https://benchmarkingbrasil.com.br/. Acesso em: 13 mar. 2025.

BENTHAM, Jeremy. **Nomography or the art of inditing laws**, 1843.

BISA CERTIFICA. **Página principal.** [S. l.], [20--]. Disponível em: https://bisacertifica.com.br/. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasil, 05 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 02 abr. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 10.160, de 9 de dezembro de 2019.** Institui a Política Nacional de Governo Aberto e o Comitê Interministerial de Governo Aberto. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 10 dez. 2019. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/decreto/D10160.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis.Diário Oficial da União, Brasília, 26 set. 2022. 2022a. Disponível em: https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/decreto-n-11.208-de-26-de-setembro-de-2022-432167782. Acesso em: 21 mar. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.** Estabelece normas para elaboração, redação, alteração e consolidação de atos normativos.Diário Oficial da União, Brasília, 22 abr. 2024. 2024a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Decreto/D12002.htm#art77. Acesso em: 21 mar. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017.** Estabelece as normas e as diretrizes para elaboração, redação, alteração, consolidação e encaminhamento de propostas de atos normativos ao Presidente da República pelos Ministros de Estado.Diário Oficial da União, Brasília, 01 nov. 2017. 2017a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/decreto/D9191.htm. Acesso em: 21 mar. 2025.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 109, de 15 de março de 2021.** Altera os arts. 29-A, 37, 49, 84, 163, 165, 167, 168 e 169 da Constituição Federal e os arts. 101 e 109 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias; acrescenta à Constituição Federal os arts. 164-A, 167- A, 167-B, 167-C, 167-D, 167-E, 167-F e 167-G; revoga dispositivos do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias e institui regras transitórias sobre redução de benefícios tributários; desvincula parcialmente o superávit financeiro de fundos públicos; e suspende condicionalidades para realização de despesas com concessão de auxílio emergencial residual para enfrentar as consequências sociais e econômicas da pandemia da Covid-19. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mar. 2021. 2021a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc109.htm#art1. Acesso em: 18 mar. 2025.

BRASIL. **IA generativa no serviço público:** definições, usos e boas práticas. Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Secretaria de Governo Digital. Diretoria de Infraestrutura de Dados. Coordenação-Geral de Fomento da Inteligência Artificial. Brasília, DF, 18 fev. 2025. Disponível em: https://www.gov.br/governodigital/pt-br/infraestrutura-nacional-de-dados/inteligencia-artificial-1/ia-generativa-no-servico-publico.pdf . Acesso em: 24 mar. 2025.

BRASIL. **Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. Diário Oficial da União, Seção 1, p. 1, 27 fev. 1998. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leicom/1998/leicomplementar-95-26-fevereiro-1998-363948-norma-pl.html. Acesso em: 21 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011**. Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 18 nov. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.460, de 26 de junho de 2017.** Dispõe sobre a participação, proteção e defesa dos usuários de serviços públicos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 jun. 2017. 2017b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13460.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.129, de 29 de março de 2021.** Dispõe sobre princípios, regras e instrumentos para o Governo Digital e para o aumento da eficiência pública. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 mar. 2021. 2021b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14129.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021**. Dispõe sobre a facilitação para abertura de empresas, sobre a proteção de acionistas minoritários, sobre a facilitação do comércio exterior, sobre o Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), sobre as cobranças realizadas pelos conselhos profissionais, sobre a profissão de tradutor e intérprete público, sobre a obtenção de eletricidade, sobre a desburocratização societária e de atos processuais e a prescrição intercorrente na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); altera as Leis nºs 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 8.934, de 18 de novembro de 1994, 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 7.913, de 7 de dezembro de 1989, 12.546, de 14 de dezembro 2011, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.514, de 28 de outubro de 2011, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 4.886, de 9 de dezembro de 1965, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e 13.874, de 20 de setembro de 2019, e o Decreto-Lei nº 341, de 17 de março de 1938; e revoga as Leis nºs 2.145, de 29 de dezembro de 1953, 2.807, de 28 de junho de 1956, 2.815, de 6 de julho de 1956, 3.187, de 28 de junho de 1957, 3.227, de 27 de julho de 1957, 4.557, de 10 de dezembro de 1964, 7.409, de 25 de novembro de 1985, e 7.690, de 15 de dezembro de 1988, os Decretos nºs 13.609, de 21 de outubro de 1943, 20.256, de 20 de dezembro de 1945, e 84.248, de 28 de novembro de 1979, e os Decretos-Lei nºs 1.416, de 25 de agosto de 1975, e 1.427, de 2 de dezembro de 1975, e dispositivos das Leis nºs 2.410, de 29 de janeiro de 1955, 2.698, de 27 de dezembro de 1955, 3.053, de 22 de dezembro de 1956, 5.025, de 10 de junho de 1966, 6.137, de 7 de novembro de 1974, 8.387, de 30 de dezembro de 1991, 9.279, de 14 de maio de 1996, e 9.472, de 16 de julho de 1997, e dos Decretos-Lei nºs 491, de 5 de março de 1969, 666, de 2 de julho de 1969, e 687, de 18 de julho de 1969; e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 27 ago. 2021. 2021c. Disponível em: https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.195-de-26-de-agosto-de-2021-341049135. Acesso em: 31 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.802, de 10 de janeiro de 2024**. Institui o Plano Plurianual da União para o período de 2024 a 2027. *Anexos*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 10 jan. 2024. 2024b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2024/lei/Anexo/L14802-Anexos.pdf. Acesso em: 27 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. DOU: Brasília. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 03 abr. 2025.

BRASIL. **Linguagem simples e inovação pública**. Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços. Atualizado em: 01 out. 2024. 2024c. Disponível em: https://www.gov.br/inmetro/pt-br/assuntos/inovacao/inovinmetro/linguagem-simples-e-inovacao. Acesso em: 21 mar. 2025.

BRASIL. **Manual de redação da Presidência da República.** 3. ed., rev., atual. e ampl. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Brasília: Presidência da República, 2018. Disponível em: https://www4.planalto.gov.br/centrodeestudos/assuntos/manual-de-redacao-da-presidencia-da-republica/manual-de-redacao.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

BRASIL. **Portaria Normativa nº 176, de 30 de setembro de 2024.** Aprova enunciados referentes à aplicação da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 set. 2024. 2024d. Disponível em: https://repositorio.cgu.gov.br/handle/1/93634. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Relatório executivo: Projeto Doing Business.** Brasília: Secretaria-Geral da Presidência da República. Diretoria de Modernização do Ambiente de Negócios; Secretaria de Modernização Institucional e Regional; Secretaria Especial de Modernização do Estado. fev. 2022. 2022b. Disponível em: https://www.gov.br/secretariageral/pt-br/noticias/2021/novembro/divulgado-relatorio-executivo-sobre-o-ranking-doing-business/RelatorioExecutivov2.pdf. Acesso em: 31 mar. 2025.

BUCCI, Maria Paula Dallari et alli**. Direitos humanos e políticas públicas**. São Paulo, Pólis, 2001. 60p. (Cadernos Pólis, 2) apud SOARES, Fabiana de Menezes. A implementação da análise do cumprimento das leis no Brasil: contexto, governança, instrumentos. p. 11-52. In SOARES, Fabiana de Menezes; HERMONT, Thiago; MAGALHÃES, Paula Gomes de (org.). Avaliação Legislativa no Brasil: efeitos da Emenda Constitucional nº 109, art. 37, §16. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2023. 248p. ISBN 978-65-252-8061-5.

CALSAMIGLIA, H. **Divulgar:** itinerários discursivos del saber. Quark, Barcelona: Observatório de la comunicación científica, Universitat Pompeu Fabra, n. 7, p. 918, 1997.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC); ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIA (ABRAINC); MOVIMENTO BRASIL COMPETITIVO (MBIC). **O custo da burocracia no Imóvel**. 2014.

Elaborado por Booz&co. Disponível em: https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2017/11/Custo_da_Burocracia_no_Imovel_2015.pdf. Acesso em: 04 abr. 2025.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). **Indicadores Imobiliários Nacionais:** 4º Trimestre de 2024. Elaboração: Brain Inteligência Estratégica. [S.l]: CBIC. Sesi, 17 fev. 2025. 2025. Disponível em: http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Ind_Imobiliarios_Nacionais_4T2024_17_02_25.pdf. Acesso em: 26 mar. 2025.

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Os impulsos modernos para uma teoria da legislação.** Legislação : Cadernos de Ciência da Legislação, Oeiras, n. 1, abr./jun. 1991.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária.** 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária.** Judiciário e o Mercado Imobiliário: um diálogo necessário. Região centro-oeste. Seminário [apresentação slides]. 2019.

CNN BRASIL. **Taxa de investimento no Brasil sobe e atinge 17% do PIB**. [S.l]: CNN Brasil, 07 mar. 2025, 2025. Disponível em: https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/taxa-de-investimento-no-brasil-sobe-e-atinge-17-do-pib/#goog_rewarded. Acesso em: 26 mar. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.** Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf. Acesso em: 02 abr. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Pacto Nacional do Judiciário pela Linguagem Simples**. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em: https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/11/pacto-nacional-do-judiciario-pela-linguagem-simples.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília, DF: CNJ, 2019. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf. Acesso em: 02 abr. 2025.

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -11ª REGIÃO (CRECI-SC). **Cartilha Incorporação Imobiliária.** 2021. Apoio OAB-SC, IBRADIM, SINDIMÓVEIS. Disponível em: https://www.creci-sc.gov.br/c/17583/CARTILHA%20DE%20INCORPORACAO%20AL

TERADA%20PARA%20IMPRESSAO%20DEZEMBRO%2021%20COMPACTADA.pdf. Acesso em 04. abr. 2025

CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO (CGU). **Guias e orientações.** [S. l.], [20--]. Disponível em: https://www.gov.br/acessoainformacao/pt-br/lai-para-sic/transparencia-passiva/guias-e-orientacoes. Acesso em: 13 mar. 2025.

DAHL, Robert. **Poliarquia**. São Paulo: Edusp, 1997

DAHL, Robert. **Sobre a democracia.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2001.

DATACENTERDYNAMICS (DCD). **O que esperar do mercado de tecnologia em 2025?** 07 jan., 2025. Disponível em: https://www.datacenterdynamics.com/br/not%C3%ADcias/o-que-esperar-do-mercado-de-tecnologia-em-2025/. Acesso em: 19 mar. 2025

DELLEY, Jean-Daniel; FLÜCKIGER, Alexandre. **A Elaboração Racional do Direito Privado:** Da Codificação À Legística. Tradução: Paulo Roberto Magalhães. Revisão da tradução: Maria Lina Soares Souza. Cad. Esc. Legisl. Belo Horizonte, v. 9, n. 14, p. 35-58, jan./dez. 2007.

DELLEY, Jean-Daniel. **Pensar A Lei:** Introdução a um Procedimento Metódico. Cad. Esc. Legisl., Belo Horizonte, v.7, n. 12, p. 101-143, jan./ jun. 2004.

DEMO, Pedro. **Metodologia científica em ciências sociais**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1995. 293 p. apud GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. (Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática. 5. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Almedina, 2020. ISBN 978-65-5627-028-9.

DESIGN CONSUL. **Diamante Duplo:** uma representação universalmente aceita do processo de design. [s.L]: UK: Acesso em 2025. Disponível em: https://www.designcouncil.org.uk/our-resources/the-double-diamond/. Acesso em: 24 mar. 2025.

ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). **Análise de Impacto Regulatório:** conceitos fundamentais - Módulo 1: Política e Análise Regulatória. Curso, Turma 2020. Brasília, DF: ENAP, 2020. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/6973/1/M%C3%B3dulo%201%20-%20Pol%C3%ADtica%20e%20An%C3%A1lise%20Regulat%C3%B3ria.pdf. Acesso em: 27 mar. 2025.

ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). **Elaboração Legislativa no Executivo:** Legística, Governança e Avaliação - Módulo 1. Curso, Turma jun/2021, carga horária: 30 horas. Brasília, DF: ENAP, 2021a.

ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). **Gestão do conhecimento:** Teorias e Práticas. Fundação Escola Nacional de Administração Pública. Diretoria de Desenvolvimento Profissional. Brasília: DF, 2022. Disponível

em: https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/7695/1/Gestao%20do%20Conhecimento.pdf . Acesso em: 13 mar. 2025.

ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). **Políticas públicas e planejamento governamental** - Módulo 1: Instrumentos de planejamento: PPA, LDO e LOA. Brasília, DF: Enap, 2021b. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/6450/1/M%C3%B3dulo%201%20-%20Pol%C3%ADticas%20P%C3%BAblicas%20e%20Planejamento%20Governamental.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS (FIEMG). **Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção.** Ano 14, nº 2, fev. 2025. Belo Horizonte: FIEMG, 2025a. Disponível em: https://www.fiemg.com.br/fiemg/wp-content/uploads/sites/10/2025/02/ICEICON_02_2025.pdf. Acesso em: 27 mar. 2025.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS (FIEMG). **Índice de Confiança do Empresário Industrial de Minas Gerais.** Ano 27, nº 3, mar. 2025. Belo Horizonte: FIEMG, 2025b. Disponível em: https://www.fiemg.com.br/wp-content/uploads/2025/03/ICEI_03_2025.pdf. Acesso em: 27 mar. 2025.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO (FIESP); CENTRO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO (CIESP). **Burocracia na construção**: o custo da ineficiência nos processos. 2023. Disponível em: https://abrainc.org.br//uploads/2023/9/fiespburocracia-na-construcao2023.pdf. Acesso em 04. abr. 2025

FERNANDES, D. C.; OLIVEIRA, M. C. B. de. **Adeus ao fim da história:** uma análise crítica da crise da democracia. Tempo Social, São Paulo, v. 35, n. 2, p. 107-107, maio/ago. 2023. Disponível em: https://www.scielo.br/j/ts/a/WT88jmHTpCS7X8t33ytQh9c/. Acesso em: 26 fev. 2025.

FREITAS, Eliezer da Silva. **Gestão do conhecimento na administração pública:** tendências de aprimoramento dos tribunais de contas. 2016. In ESCOLA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ENAP). Gestão do conhecimento: Teorias e Práticas. Fundação Escola Nacional de Administração Pública. Diretoria de Desenvolvimento Profissional. Brasília: DF, 2022. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/jspui/bitstream/1/7695/1/Gestao%20do%20Conhecimento.pdf . Acesso em: 13 mar. 2025.

FURTADO, Bernardo Alves. **PolicySpace:** modelagem baseada em agentes. Rio de Janeiro: IPEA. 2018. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8294. Acesso em: 26 mar. 2025.

GAROUPA, Nuno. **Limites ideológicos e morais à avaliação econômica da legislação.** In Legislação. Cadernos de Ciência de Legislação, n. 42/43, Janeiro/Junho 2006, pp. 83-102.

GEOCRACIA. **O que é geocracia.** [S. l.], [20--]. Disponível em: https://geocracia.com/. Acesso em: 26 fev. 2025.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense. 2ª ed. 1962; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro, Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 1996 In CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária.** 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2022.

GONÇALVES, Tânia Carolina Nunes Machado. **Gestão de Dados Pessoais e Sensíveis pela Administração Pública Federal:** desafios, modelos e principais impactos com a nova Lei. 2019. 147 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Centro Universitário de Brasília (UniCEUB), Brasília, 2019. Disponível em: https://www.uniceub.br/arquivo/144ng_20190730051313*pdf?AID=3007. Acesso em: 13 mar. 2025.

GUERRA, Emílio. **Considerações sobre a adoção da tecnologia blockchain nos registros públicos do Brasil**. Migalhas. Migalhas Notariais e Registrais, 29 jul. 2024. Atualizado em: 26 jul. 2024. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/412085/a-adocao-da-tecnologia-blockchain-nos-registros-publicos-do-brasil. Acesso em: 14 abr. 2025.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. **(Re)pensando a pesquisa jurídica**: teoria e prática. 5. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Almedina, 2020. ISBN 978-65-5627-028-9.

HAGAN, Margaret. **Law by Design.** [S.l.]: [s.n.], [2017]. Disponível em: https://lawbydesign.co/. Acesso em: 21 mar. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Página principal**. [S. l.], [20--]. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/. Acesso em: 13 mar. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **PIB cresce 3,4% em 2024 e fecha o ano em R$11,7 trilhões**. Agência IBGE notícias. Estatísticas Econômicas, 07 mar. 2025, 2025. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/42774-pib-cresce-3-4-em-2024-e-fecha-o-ano-em-r-11-7-trilhoes. Acesso em: 26 mar. 2025.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **SREI contará com Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis**: A instituição do FIC/SREI e a determinação de sua contribuição consta do Provimento CNJ n. 115/2021. 2021. Disponível em: https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/srei-contara-com-fundo-para-implementacao-e-custeio-do-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis. Acesso em: 02 abr. 2025.

INSTITUTO MÉTODO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (IMAP). **12 anos da Lei de Acesso à Informação no Brasil:** impacto, desafios e missão. [S. l.], 28 mai. 2024. Disponível em: https://imap.org.br/12-anos-da-lei-de-acesso-a-informacao-no-brasil-impacto-desafios-e-missao/. Acesso em: 13 mar. 2025.

INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA (INMETRO). **Dicionário de linguagem simples:** de A a Z – Base normativa. 2023. Disponível em: https://www.gov.br/inmetro/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/dicionario-linguagem-simples/de-a-a-z/b/base-normativa. Acesso em: 21 mar. 2025.

JACOMINO, Sergio. **SREI - Blockchain Registral**. XXI Congresso Internacional de Direito Registral [apresentação], 2018. Disponível em: https://cartorios.org/wp-content/uploads/2022/03/SREI-%E2%80%93-BLOCKCHAIN-REGISTRAL.pptx. Acesso em 08. abr. 2025

JUSBRASIL. **Guia prático de Visual Law:** como transformar suas peças jurídicas. [S.l.]: Jusbrasil, [2021?]. Disponível em: https://d335luupugsy2.cloudfront.net/cms/files/108778/1635333589e-book-guia_pratico_de_visual_law.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

JUSBRASIL. **JusIA. Sobre.** Jusbrasil. 2025. Disponível em: https://ia.jusbrasil.com.br/sobre. Acesso em: 25 mar. 2025.

KEARNEY. **The 2024 Kearney FDI Confidence Index®**: Continued optimism in the face of instability. Global Business Policy Council, 2024. Disponível em: https://www.kearney.com/service/global-business-policy-council/foreign-direct-investment-confidence-index. Acesso em: 31 mar. 2025.

LABORATÓRIO DE INOVAÇÃO EM GOVERNO (LAB.mg). **Linguagem simples na gestão pública.** LABMG. Belo Horizonte : Fundação João Pinheiro, 2021. Disponível em: https://www.mg.gov.br/system/files/media/planejamento/documento_detalhado/2022/gestao-governamental/guia_de_linguagem_simples.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

LAND SCHOOL. **A pirâmide do conhecimento.** [S. l.], [s. d.]. Disponível em: https://www.landschool.com.br/a-piramide-do-conhecimento. Acesso em: 17 mar. 2025.

LEGAL TECH DESIGN. **Legal Design Lab.** Stanford University. Acesso em 2025. Disponível em: https://www.legaltechdesign.com/. Acesso em: 25 mar. 2025.

LIMA, João Alberto de Oliveira. Modelo Genérico de Relacionamentos na Organização da Informação Legislativa e Jurídica. Brasília: UnB - Departamento de Ciência da Informação e Documentação, 2008. 289 f. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92749/TeseJoaoLimaFINAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 21 mar. 2025.

LIPSKY, Michael. **Burocracia de nível de rua:** dilema dos indivíduos nos serviços públicos. Trad. Arthur Eduardo Moura da Cunha. Brasília. ENAP. 2019. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/handle/1/4158 . Acesso em: 13 mar. 2025.

LUIZARI, Larissa. **Blockchain**: Chega à atividade Notarial e Registral brasileira. São Paulo: IRIB, 2017. Disponível em: https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Parte_Cart%C3%B3rio_com

_voce_AnoregSP_Blockchain.pdf. Acesso em: 8 abr. 2025.

MADER, Luzius. **Legística:** história e objeto, fronteiras e perspectivas. In: Congresso Internacional de Legística: Qualidade da Lei e Desenvolvimento (2007: Belo Horizonte, MG), Legística: qualidade da lei e desenvolvimento, Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, 2009. p. 43-54.

MAGALHÃES, Paula Gomes de. **Modelagem de processo:** instrumento para execução de políticas públicas. 121-139. In SOARES, Fabiana de Menezes; HERMONT, Thiago; MAGALHÃES, Paula Gomes de (org.). Avaliação Legislativa no Brasil: efeitos da Emenda Constitucional nº 109, art. 37, §16. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2023. 248p. ISBN 978-65-252-8061-5.

MARINONI, Luiz Guilherme. Novas linhas do processo civil. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2000.

MESTRINER, Melissa Terni. **Legística, ciência jurídica e políticas públicas:** conexões e fundamentos para uma avaliação legislativa no Congresso Nacional. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Direito Legislativo) – Instituto Legislativo Brasileiro, Senado Federal: Brasília, 2014.

MINAS GERAIS. **Resolução Conjunta Seplag/FJP/AGE/Secom nº 10.922, de 24 de abril de 2024.** Orienta a aplicação da linguagem simples nas comunicações e documentos oficiais produzidos pelo Poder Executivo. Diário do Executivo, 26 abr. 2024. 2024a. Disponível em: https://ugc.production.linktr.ee/7dd14354-3d3d-4ce2-94de-f73bf8ace0d2_Resolu--o-Linguagem-Simples-10922.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

MINAS GERAIS. **Governo de Minas fortalece o uso da linguagem simples**. Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (SEPLAG). Publicado em: 26 abr. 2024. 2024b. Disponível em: https://www.mg.gov.br/planejamento/noticias/governo-de-minas-fortalece-o-uso-da-linguagem-simples. Acesso em: 21 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (MCTI). **G20 quer esforço internacional para reduzir assimetrias em IA.** Publicado em 17 set. 2024. 2024a. Disponível em: https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/noticias/2024/09/g20-quer-esforco-internacional-para-reduzir-assimetrias-em-ia. Acesso em: 24 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (MCTI). **IA para o bem de todos.** Proposta de Plano Brasileiro de Inteligência Artificial 2024-2028. Reunião do Pleno Conselho Nacional de Ciência e Tecnologia. Brasília, DF, MCTI. 29 jul. 2024. 2024b. Disponível em:https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/cct/legislacao/arquivos/IA_para_o_Bem_de_Todos.pdf. Acesso em: 25 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (MCTI). **Portaria MCTI nº 4.617, de 6 de abril de 2021.** Institui a Estratégia Brasileira de Inteligência Artificial, estruturada em eixos temáticos voltados à promoção do desenvolvimento ético e

responsável da IA. Brasília, DF, MCTI. 06 abr. 2021. 2021a. Disponível em: https://antigo.mctic.gov.br/mctic/opencms/legislacao/portarias/Portaria_MCTI_n_4617_de_06042021.html. Acesso em: 24 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (MCTI). **Portaria MCTI nº 5.156, de 30 de agosto de 2021.** Institui o Programa "MCTI Futuro: Futuro do Trabalho, Trabalho do Futuro" no âmbito do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovações. Brasília, DF, MCTI. 30 ago. 2021. 2021b. Disponível em: https://antigo.mctic.gov.br/mctic/opencms/legislacao/portarias/Portaria_MCTI_n_5156_de_30082021.html. Acesso em: 24 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (MCTI). **Portaria MCTI nº 6.543, de 16 de novembro de 2022.** Aprova a Estratégia Brasileira para a Transformação Digital (E-Digital), válida para o ciclo 2022–2026. Brasília, DF, MCTI. 16 nov. 2022. Disponível em: https://antigo.mctic.gov.br/mctic/opencms/legislacao/portarias/Portaria_MCT_n_6543_de_16112022.html. Acesso em: 24 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÕES (MCTI). **Estratégia Brasileira para a Transformação Digital (E-Digital): ciclo 2022–2026**. Centro de Gestão e Estudos Estratégicos. Brasília: MCTI; CGEE, 2022. Disponível em: https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/transformacaodigital/arquivosestrategiadigital/e-digital_ciclo_2022-2026.pdf. Acesso em: 31 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO (MEC). **Estudante de Minas desenvolve programa para pesquisadores**. [S. l.], 11 nov. 2009. Disponível em: http://portal.mec.gov.br/ultimas-noticias/212-educacao-superior-1690610854/14609-estudante-de-minas-desenvolve-programa-para-pesquisadores. Acesso em: 13 mar. 2025.

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS (MGI). **Blockchain:** tecnologias emergentes. [S. l.], 09 out. 2024.2024a. Disponível em: https://www.gov.br/governodigital/pt-br/infraestrutura-nacional-de-dados/blockchain. Acesso em: 14 abr. 2025.

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS (MGI). **Linha do tempo.** [S. l.], 05 set. 2024. 2024b. Disponível em: https://bisacertifica.com.br/. Acesso em: 14 mar. 2025.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS (MDIC)**.** Nova Indústria Brasil – forte, transformadora e sustentável: **plano de ação para a neoindustrialização 2024–2026** / Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços, Conselho Nacional de Desenvolvimento Industrial (CNDI). 1. ed., revisada e atualizada. Brasília: CNDI; MDIC, 2025. 110 p. Disponível em: https://www.gov.br/mdic/pt-br/composicao/se/cndi/plano-de-acao/nova-industria-brasil-plano-de-acao-2024-2026-1.pdf. Acesso em: 31 mar. 2025.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS (MDIC). **Selo de Boas Práticas Regulatórias**. Brasília, 2024. Disponível em:

https://www.gov.br/mdic/pt-br/assuntos/reg/boas-praticas-regulatorias/selo-de-boas-praticas-regulatorias. Acesso em: 31 mar. 2025.

MORAND, Charles-Albert (dir.), **Légistique formelle et matérielle:** Formal and Material Legistic, Presses universitaires d'Aix-Marseille, Aix-en-Provence, 1999, p.18ss. In SOARES, Fabiana de Menezes. Legística e desenvolvimento: a qualidade da lei no quadro da otimização de uma melhor legislação. Cadernos da Escola do Legislativo, Belo Horizonte, v. 9, n. 14, p. 7-34, jan./dez. 2007.

OBSERVATÓRIO PARA A QUALIDADE DA LEI (OBSERVALEI). **Entendendo a Legística**. Belo Horizonte: UFMG, [s.d.]. Apresentação Power Point.. Disponível em: https://observalei.direito.ufmg.br/wp-content/uploads/2021/02/ENTENDENDO-A-LEGISTICA....pdf. Acesso em: 24 mar. 2025.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR). **O Registro de Imóveis Eletrônico.** Acesso em 2025. 2025a. Disponível em:https://www.onr.org.br/registro-de-imoveis-eletronico/. Acesso em: 03 abr. 2025.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR). **Projetos**. Acesso em 2025. 2025b. Disponível em:https://www.onr.org.br/projetos/. Acesso em: 03 abr. 2025.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR). **Ri Digital.** Nossos Serviços. Acesso em 2025. 2025c. Disponível em: https://registradores.onr.org.br/. Acesso em: 03 abr. 2025.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR). **Ri Digital.** Sobre nós. Acesso em 2025. 2025d. Disponível em: https://registradores.onr.org.br/Sobre.aspx. Acesso em: 03 abr. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Assessing Potential Future Artificial Intelligence Risks, Benefits And Policy Imperatives**. Oecd Artificial Intelligence Papers: OECD Publishing, nov. 2024. 2024a. 69 p. Disponível em: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/11/assessing-potential-future-artificial-intelligence-risks-benefits-and-policy-imperatives_8a491447/3f4e3dfb-en.pdf. Acesso em: 22 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Catalogue of Tools & Metrics for Trustworthy AI.** OECD.AI. Policy observatory: [s.da.]. Disponível em: https://www.oecd.org/en/topics/governance.html. Acesso em: 19 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **e-Government Studies:** Netherlands. Paris: OECD Publishing, 2007. 145 p. ISBN 978-92-64-03028-2. Disponível em: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2007/05/oecd-e-government-studies-netherlands-2007_g1gh7adf/9789264030299-en.pdf. Acesso em: 13 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Governance.** [s.l]: [s.db.]. Disponível em: https://www.oecd.org/en/topics/governance.html. Acesso em: 19 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Investing in AI research and development (Principle 2.1)**. OECD.AI. Policy observatory. [S.dc]. Disponível em: https://oecd.ai/en/dashboards/ai-principles/P10. Acesso em: 24 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **OECD AI Principles overview**. OECD.AI. Policy observatory. atualização mai. 2024. 2024b. Disponível em: https://oecd.ai/en/ai-principles. Acesso em: 24 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **OECD Draft Policy Framework on Sound Public Governance**. Directorate of Public Governance; Public Governance Committee: OCDE, 2018, 85p In THORSTENSEN, Vera; NOGUEIRA, Thiago. Governança Pública: a evolução do tema na OCDE e as diretrizes para o Brasil. Working Paper, n. 532, CCGI n. 27. FGV EESP, set. 2020. 28p. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/1ceab21f-c287-4405-be0c-d4acd47ceabf/content. Acesso em: 19 mar. 2025

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Policy Framework for Investment.** 2015 Edition. Paris: OECD Publishing, 2015 In THORSTENSEN, Vera; NOGUEIRA, Thiago. Governança Pública: a evolução do tema na OCDE e as diretrizes para o Brasil. Working Paper, n. 532, CCGI n. 27. FGV EESP, set. 2020. 28p. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/1ceab21f-c287-4405-be0c-d4acd47ceabf/content. Acesso em: 26 mar. 2025

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Princípios de Governação Corporativa do G20/OCDE 2023**, OECD Publishing, Paris, 2024c. Disponível em: https://doi.org/10.1787/58478f0f-pt. Acesso em: 26 mar. 2025

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Public Governance. Policy Framework for Investment** - User's Toolkit: OCDE, Directorate for Financial and Enterprise Affairs, 37p. Paris: OECD Publishing, 2011. In THORSTENSEN, Vera; NOGUEIRA, Thiago. Governança Pública: a evolução do tema na OCDE e as diretrizes para o Brasil. Working Paper, n. 532, CCGI n. 27. FGV EESP, set. 2020. 28p. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/1ceab21f-c287-4405-be0c-d4acd47ceabf/content. Acesso em: 19 mar. 2025

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Quadro de políticas sobre governança pública sólida**: características básicas de governos que funcionam bem. Paris: OECD Publishing: 2020. Disponível em:

https://www.oecd.org/en/publications/policy-framework-on-sound-public-governance_c03e01b3-en.html. Acesso em: 26 mar. 2025

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Roadmap for the Accession of Colombia to the OECD Convention** (adopted by Council at its 1285th session on 19 September 2013). Roadmap, Council, OECD, Paris: OECD, 2013, 21p. In THORSTENSEN, Vera; NOGUEIRA, Thiago. Governança Pública: a evolução do tema na OCDE e as diretrizes para o Brasil. Working Paper, n. 532, CCGI n. 27. FGV EESP, set. 2020. 28p. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/1ceab21f-c287-4405-be0c-d4acd47ceabf/content. Acesso em: 19 mar. 2025

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **Use cases of AI in the public sector.** OECD.AI. Policy observatory: atualização: 20 fev. 2024. 2024d. Disponível em: https://oecd.ai/en/dashboards/countries/Brazil. Acesso em: 22 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE). **What is AI?** Can you make a clear distinction between AI and non-AI systems?. OECD.AI. Policy observatory. 06 mar. 2024. 2024e.Disponível em: https://oecd.ai/en/wonk/definition. Acesso em: 24 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE).**Panorama Político em Resumo In Governança no Brasil.** STIP COMPASS. OCDE. 2025. Disponível em: https://stip.oecd.org/stip/interactive-dashboards/countries/Brazil. Acesso em: 24 mar. 2025.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. (OCDE).**Shaping and enabling interoperable governance and policy environment for AI (Principle 2.3)**. OECD.AI. Policy observatory. [S.dd]. Disponível em: https://oecd.ai/en/dashboards/ai-principles/P12. Acesso em: 24 mar. 2025.

PACTO GLOBAL. **ESG:** ambiental, social e governança. Rede Brasil do Pacto Global, [202?]. Disponível em: https://www.pactoglobal.org.br/esg/. Acesso em: 4 abr. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da SIlva. **Incorporação Imobiliária**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Editora Revista dos Tribunais. v. 4. jul.-dez. 1979. 1979. Disponível em: https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI004/pdf.PDF. Acesso em: 09 jun. 2025.

POPPER, Karl Raymund. **A lógica da pesquisa científica**. São Paulo: Cultrix, 1975. 148 p. apud GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. (Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática. 5. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Almedina, 2020. ISBN 978-65-5627-028-9.

PORTO, Lucas Magno de Oliveira; GLÓRIA, Luciano Ribeiro Tambasco; BROCHADO, Mariah. **Contratos inteligentes na blockchain: validade e**

restrições. *Teoria Jurídica Contemporânea*, Rio de Janeiro, v. 6, 2021. Disponível em:https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/68078/2/CONTRATOS%20INTELIGENTES%20NA%20BLOCKCHAIN_%20VALIDADE%20E%20RESTRI%c3%87%c3%95ES.pdf. Acesso em: 8 abr. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Apostila do curso Linguagem Simples no Setor Público**. (011)Lab – Laboratório de Inovação em Governo da Prefeitura de São Paulo. Programa Municipal de Linguagem Simples. jul. 2020. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/bitstream/1/6181/1/Apostila%20do%20curso%20Linguagem%20Simples%20no%20Setor%20Pu%CC%81blico.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

QUINTO ANDAR. **Modelo de contrato de compra e venda:** à vista. set. 2024. 2024. Disponível em: https://conteudos.quintoandar.com.br/wp-content/uploads/2024/09/modelo-de-contrato-de-compra-e-venda-de-imovel-a-vista.pdf. Acesso em 07 abr. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB). **Inteligência Artificial do Registro de Imóveis:** Registro de Imóveis é destaque no Jornal Nacional. Registro de Imóveis do Brasil. 08 jan. 2025. 2025a. Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/inteligancia-artificial-do-registro-de-imaveis-a-destaque-no-jornal-naciona. Acesso em: 02 abr. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB). **Página Principal**. Acesso em 2025. 2025b. Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/parceria-governo-federal. Acesso em: 02 abr. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB). **Parceria com governo federal:** Objetivo é padronizar boas práticas executadas em algumas localidades e implementar metas definidas para a área de Registro de Imóveis. 12 ago. 2021. 2021. Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/parceria-governo-federal. Acesso em: 02 abr. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB). **Portal Estatístico Registral:** Informes Estatísticos do Registro de Imóveis. Acesso em 2025. 2025c.Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral Acesso em: 02 abr. 2025.

RIBEIRO, Anna Carolina Mendonça Lemos; SANTOS, Carlos Denner. **Isso não é uma pirâmide**: revisando o modelo clássico de dado, informação, conhecimento e sabedoria. Ciência da Informação, Brasília, DF, v. 49, n. 2, p. 67-87, maio/ago. 2020. Disponível em: https://revista.ibict.br/ciinf/article/download/5066/5247/19335. Acesso em: 17 mar. 2025.

SARAIVA, Enrique. **Política pública: dos clássicos às modernas abordagens**. Orientações para leitura. In: SARAIVA, Enrique.; FERRAREZI, Elisabete. (orgs.). Políticas públicas, coletânea. V.1. Brasília: ENAP, 2007;

SCHUMPETER, J. **Capitalismo, socialismo e democracia**. Rio de Janeiro: Zahar, 1984.

SEIXAS, Luiz Felipe Monteiro ; SACCARO JUNIOR, Nilo Luiz. **Quem faz análise de impacto regulatório no Brasil?** Uma avaliação da experiência federal. Brasília, DF: Ipea, jan. 2025. 38 p. : il. (Texto para Discussão, n. 3046). DOI: https://dx.doi.org/10.38116/td3046-port. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/publicacao-item?id=424a0d31-b908-4b40-8a70-4dfe4fb9e6cd. Acesso em: 26 mar. 2025.

SNELLEN, Ignace. **E-knowledge management in public administration**: an agenda for the future. In: WIMMER, M. A. (Ed.). KMGov 2003. Berlin: Springer-Verlag, 2003. p. 70-75.Disponível em: https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/3-540-44836-5_7. Acesso em: 27 fev. 2025.

SNELLEN, Ignace. **Electronic governance**: implications for citizens, politicians and public servants. International Review of Administrative Sciences, [S. l.], v. 68, n. 2, p. 183-198, jun. 2002. Disponível em: https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0020852302682002 . Acesso em: 13 mar. 2025.

SNELLEN, Ignace. **ICTs**, **bureaucracies, and the future of democracy**. Communications of the ACM, New York, v. 44, n. 1, jan. 2001. Disponível em: https://dl.acm.org/doi/pdf/10.1145/357489.357504. Acesso em: 26 fev. 2025.

SNELLEN, Ignace. **Territorialising governance and the state**: policy dimensions of geographic information systems. Information Infrastructure and Policy, [S. l.], v. 6, n. 3, p. 131-138, 2000 In SNELLEN, Ignace. Electronic governance: implications for citizens, politicians and public servants. International Review of Administrative Sciences, [S. l.], v. 68, n. 2, p. 183-198, jun. 2002. Disponível em: https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0020852302682002 . Acesso em: 13 mar. 2025.

SNELLEN, Ignace. Th. M.; VAN DE DONK, Wim B. H. J. **Towards a theory of public administration in an information age?** In: SNELLEN, I. Th. M.; VAN DE DONK, Wim B. H. J. (Org.). Public administration in an information age: a handbook. Amsterdam: IOS Press, 1998. (Informatization developments and the public sector, v. 6). ISBN 90-5199-395-1 (IOS Press). ISBN 4-274-90220-X C3034 (Ohmsha).

SOARES, Fabiana de Menezes; BARROS, Louise Menegaz; FARAJ, Natália de Assis. **Legimática**: a tecnologia da informação aplicada à qualidade da produção legislativa. Senatus, Brasília, v. 6, n. 2, p. 18–32, out. 2008. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/141095/legimatica.pdf?sequence=5&isAllowed=y. Acesso em: 21 mar. 2025.

SOARES, Fabiana de Menezes; HERMONT, Thiago; MAGALHÃES, Paula Gomes de (org.). **Avaliação Legislativa no Brasil**: efeitos da Emenda Constitucional nº 109, art. 37, §16. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2023. 248p. ISBN 978-65-252-8061-5.

SOARES, Fabiana de Menezes; KAITEL, Cristiane Silva; PRETE, Esther Külkamp Eyng (org.). **Estudos em Legística**. Florianópolis: Editora Tribo, 2019, 285p. ISBN (digital): 978-65-80478-10-1.

SOARES, Fabiana de Menezes. **A implementação da análise do cumprimento das leis no Brasil**: contexto, governança, instrumentos. p. 11-52. In SOARES, Fabiana de Menezes; HERMONT, Thiago; MAGALHÃES, Paula Gomes de (org.). Avaliação Legislativa no Brasil: efeitos da Emenda Constitucional nº 109, art. 37, §16. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2023. 248p. ISBN 978-65-252-8061-5.

SOARES, Fabiana de Menezes. **Legística e desenvolvimento**: a qualidade da lei no quadro da otimização de uma melhor legislação. Revista da Faculdade de Direito da UFMG. Belo Horizonte, no 50, p. 124-142, jan. – jul., 2007. Disponível em <https://www.direito.ufmg.br/revista/articles/31.pdf>. Acesso em 20 mar. 2025.

SOARES, Fabiana de Menezes.**Teoria da legislação**: formação e conhecimento da lei na idade tecnológica. Porto Alegre : S.A. Fabris, 2004 In SOARES, Fabiana de Menezes; BARROS, Louise Menegaz; FARAJ, Natália de Assis. **Legimática**: a tecnologia da informação aplicada à qualidade da produção legislativa. Senatus, Brasília, v. 6, n. 2, p. 18–32, out. 2008. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/141095/legimatica.pdf?sequence=5&isAllowed=y. Acesso em: 21 mar. 2025.

STATISTA. **FDI Confidence Index** – statistics & facts. 04 jul. 2024. 2024. Disponível em: https://www.statista.com/statistics/955017/fdi-confidence-index/. Acesso em: 31 mar. 2025.

STEINBUCH, Karl. **Informatik**: Automatische Informationsverarbeitung. EG-Nachrichten (Technische Mitteilungen der Standard Elektrik Gruppe). Firmenzeitschrift, 1957.

THORSTENSEN, Vera; NOGUEIRA, Thiago. **Governança Pública**: a evolução do tema na OCDE e as diretrizes para o Brasil. Working Paper, n. 532, CCGI n. 27. FGV EESP, set. 2020. 28p. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/1ceab21f-c287-4405-be0c-d4acd47ceabf/content. Acesso em: 10 mar. 2025

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS (TJMG). **Guia de bolso para aplicação de Linguagem Simples e Direito Visual**. Programa TJMG aproxima. set. 2023. 2023a. Disponível em: https://www.tjmg.jus.br/data/files/3B/47/AC/89/A466D810C2A226D82D28CCA8/Guia%20de%20Bolso%20-%20TJMG%20Aproxima_v0.8.8.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS (TJMG). **Salise**. [S.d]. Disponível em: https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/acoes-e-programas/salise.htm. Acesso em: 21 mar. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS (TJMG). **TJMG apresenta Sofia**: sistema de inteligência artificial em linguagem simples. Atualizado em 14 dez. 2023.2023b. Disponível em: https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/noticias/tjmg-apresenta-sofia-sistema-de-inteligencia-artificial-em-linguagem-simples.htm. Acesso em: 21 mar. 2025.

TURIVIUS. **Visual Law e Legal Design**: aprenda como usar essas ferramentas efetivamente. Ebook. [S.l.]: [s.d] Turivius,[202?]. Disponível em: https://turivius.com/wp-content/uploads/2024/01/Guia-Visual-Law-e-Legal-Design_.pdf. Acesso em: 21 mar. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS (UFMG). **Observatório para a qualidade da Lei.** Disponível em: https://observalei.direito.ufmg.br/. Acesso em: 19 mar. 2025.

ZUBOFF, S. **Automatizar/Informatizar**: As duas faces da tecnologia inteligente. Revista de Administração de Empresas, São Paulo, v. 34, n. 6, 1994 apud MASCARENHAS, André Ofenhejm; ZAMBALDI, Felipe. Opções estratégicas e implicações organizacionais da tecnologia da informação: automatização e informatização. Organizações em Contexto, São Bernardo do Campo, v. 5, n. 10, p. 17-29, jul./dez. 2009. Disponível em: https://eaesp.fgv.br/sites/eaesp.fgv.br/files/pesquisa-eaesp-files/arquivos/zambaldi_-_opcoes_estrategicas_e_implicacoes_organizacionais_da_tecnologia_da_informacao_automatizacao_e_informatizacao_0.pdf. Acesso em: 13 mar. 2025

APÊNDICES

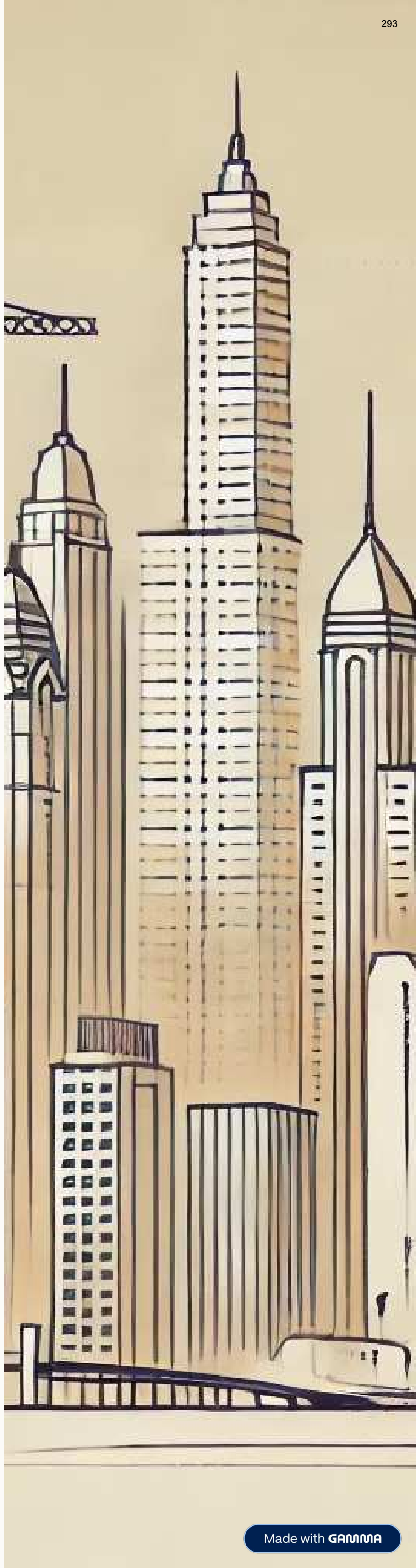
GUIA DE BOAS PRÁTICAS
GUIA

Guia de boas práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária

Versão Belo Horizonte | Minas Gerais

Maio 2025

Paula Gomes de Magalhães | UFMG



Made with GAMMA



Apresentação

Olá!

Me chamo Paula Gomes de Magalhães[1], e esse **Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária** é um dos resultados práticos de minha tese de doutorado em Direito pela UFMG, sob orientação de Fabiana de Menezes Soares e coorientação de Adriano Alonso Veloso, defendida em maio de 2025.

Sua criação veio com o objetivo de simplificar a linguagem jurídica sobre incorporação imobiliária e tornar esse tema complexo mais acessível. A construção surgiu a partir de uma vivência prática e da oitiva dos envolvidos no procedimento.

A ideia é facilitar a disseminação do conhecimento, permitindo que todos os envolvidos na construção e venda de empreendimentos 'na planta' compreendam melhor as normas e práticas que orientam suas ações.

Espero que esse guia consiga cumprir a sua proposta e possa te ajudar no dia a dia.

Vale dizer que o conteúdo aqui apresentado é público e de acesso gratuito. Sua divulgação é livre, e em nenhuma hipótese o guia, ou qualquer parte dele - inclusive os checklists, pode ser comercializada, vendida ou modificada sem expressa autorização da autora, que tem os direitos sobre o conteúdo reservados.

Caso seja citado ou compartilhado, é necessário que sempre seja indicada a autoria, a instituição à qual está vinculada (UFMG), e a agência de fomento que apoiou a pesquisa, o CNPQ.

Ah! E ao final da leitura, caso você tenha algum comentário ou sugestão para melhorar este guia e deseje contribuir, basta me acionar.

Deixe seu Feedback sobre o Guia

Vamos lá?!

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Primeiramente, vamos ao contexto ...

Quando falamos em incorporação imobiliária, estamos nos referindo a uma atividade que possibilita, de forma legal, que imóveis, como apartamentos, sejam vendidos ainda "na planta", antes da conclusão da construção.

> *" [...] Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas" (art. 28, PU da Lei 4.591/64)*

Essa atividade é regulada por uma lei federal, a **Lei 4.591/1964**, mas a forma de aplicação dessa lei pode variar de Estado para Estado, pois cada um possui um **Código de Normas (Provimento)** para orientar os cartórios, incluindo os de registro de imóveis.

Além disso, a construção de qualquer empreendimento envolve aprovação da prefeitura local. Isso significa que documentos emitidos pela administração municipal, como alvarás e licenças, têm que estar em ordem para que o cartório, ao verificar essas informações, autorize e realize o registro da incorporação imobiliária.

Antes de começar a comercializar unidades de um empreendimento ainda em construção, é obrigatório registrar a **incorporação imobiliária** no Cartório de Registro de Imóveis (art. 32 da Lei 4.591/64).

Esse registro é fundamental para garantir a segurança jurídica do empreendimento e evitar situações que possam ser enquadradas como crime ou contravenção contra a economia popular (arts. 65 e 66 da Lei 4.591/64).

Embora seja um procedimento técnico e cheio de detalhes, montar a **pasta da incorporação** não precisa ser um desafio. Pensando nisso, este guia foi desenvolvido com o propósito de facilitar a rotina de quem atua na área e é responsável por essa documentação.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Mas, e este guia ... Qual é o recorte ?

Existem várias formas de realizar uma incorporação imobiliária, mas aqui vamos nos concentrar em um dos modelos mais comuns: a **incorporação imobiliária de condomínio edilício**. É aquela praticada por construtoras que atuam como incorporadoras e vendem apartamentos "na planta", antes de a construção estar concluída.

Para tornar o guia ainda mais útil, escolhemos trabalhar com a cidade de **Belo Horizonte**, em Minas Gerais. Aqui, os cartórios seguem as regras definidas no **Provimento 93/2020** da Corregedoria Geral de Justiça do TJMG.

Embora o foco deste guia seja Belo Horizonte, as informações que apresentamos podem ser aproveitadas em outros locais do Brasil. Isso porque a atividade de incorporação imobiliária tem como base a Lei Federal 4.591/1964, que é aplicada em todos os Estados. É importante lembrar que, embora os provimentos estaduais, como o de Minas Gerais, possam estabelecer normas específicas, eles não podem contradizer a legislação federal.

O que este guia vai te mostrar:

- O que você precisa saber sobre a legislação;
- Quais documentos serão exigidos;
- Como analisar os documentos;
- Os costumes aplicados;
- Onde encontrar os documentos;
- Como organizar tudo de forma prática para que o cartório aceite.

Mesmo que você nunca tenha lidado com incorporação imobiliária antes, este material foi pensado para tornar tudo mais simples e fácil de entender. Vamos juntos descomplicar este procedimento e garantir que você consiga montar sua **pasta da incorporação** com segurança e confiança.

Atenção:

Embora o documento tenha sido feito com recorte para o Provimento de Minas Gerais e o Município de Belo Horizonte, as diretrizes principais são as mesmas, dado que toda a lógica da incorporação parte de lei federal, aplicada a todos os Estados e Municípios.

Dessa forma, sempre que nesse guia encontrar alguma informação sobre o provimento de MG, tente buscar informação similar no provimento de seu Estado. O mesmo funciona com os links indicados, que podem variar entre Estados e Municípios.

Preparada(o)? Vamos começar!

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Sumário

PRELIMINARES

- Verificação da Regularidade Registral do Imóvel
- Verificação da Especialidade Objetiva do Imóvel
- Ônus e Gravames
- Potencial Construtivo do Imóvel

PASTA RI ...

- Declarações e Requerimentos
- Instituição de Condomínio
- Convenção de Condomínio
- Memorial de Incorporação
- Da Representatividade

Made with GAMMA

Sumário

... PASTA RI

Título de Propriedade

Certidões da Incorporadora e Proprietários

Certidões do Imóvel

Projeto Arquitetônico

Quadros NBR

ART | RRT

Alvará de Construção

Bônus

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA



PRELIMINARES

1

Verificação da Regularidade Registral do Imóvel

O primeiro passo para o registro da incorporação imobiliária é garantir que o terreno onde o empreendimento será construído esteja com a **especialidade subjetiva** regular no Cartório de Registro de Imóveis. Ou seja, que as pessoas que irão transferir o imóvel onde o empreendimento será construído para a construtora|incorporadoras sejam de fato os detentores dos direitos reais sobre o imóvel.

Essa etapa é essencial para assegurar a legalidade e viabilidade do empreendimento.

Para isso, a **incorporadora** – pessoa física ou jurídica responsável pela incorporação – deve comprovar que **é a proprietária do terreno**.

Regularização Registral Prévia

Antes da transferência do imóvel onde será construído o empreendimento para a incorporadora, é necessário que os **terrenistas estejam registrados como proprietários aptos** a realizar a transação. Exemplos de necessidade de regularização prévia:

- Divórcio e óbito (regularização prévia com registro do formal de partilha ou alvará judicial);
- Autorização da venda por incapaz, como em casos de curatela e interdição;
- Entre outros...

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Quem pode ser considerado(a) incorporador(a)?

Segundo os artigos 29 e 30 da Lei 4.591/64:

1 **Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não** Que compromete ou efetiva a venda de frações ideais do terreno vinculadas a unidades autônomas;

2 **Proprietários ou titulares de direitos aquisitivos**

Como compradores do terreno, que contratem a construção de edifícios destinados a condomínios e iniciem as alienações antes da conclusão das obras.

ⓘ **Para fins deste guia, vamos tratar a incorporadora como a construtora que adquiriu o terreno para a construção do empreendimento**.

Modalidades mais comuns para aquisição do terreno

Aqui estão algumas modalidades geralmente utilizadas para a aquisição do terreno pela incorporadora.

Compra e Venda

A incorporadora compra o terreno do terrenista mediante pagamento em dinheiro.

Permuta Física

O terrenista e a incorporadora tornam-se coproprietários do terreno, mantendo o terrenista para si a fração do terreno correspondente à(s) unidade(s) que receberá após a obra, aparecendo como primeiro proprietário dessas unidades quando as matrículas específicas forem abertas. Ele deve constar nos documentos de incorporação.

Compra e Venda com Promessa de Dação em Pagamento

A incorporadora adquire a totalidade do terreno por compra e venda e o pagamento é feito por meio de dação em pagamento da(s) unidades negociadas do empreendimento.

Nesse caso, o terrenista se torna proprietário dessas unidades quando a escritura de dação em pagamento for registrada nas matrículas específicas das unidades. Ele não consta nos documentos de incorporação.

Permuta Financeira - Constituição de Empresa

O terrenista transfere o terreno em troca de percentual sobre o valor geral de vendas das unidades do empreendimento. Geralmente nesse caso ele e a construtora formam uma sociedade (geralmente uma S/A ou SCP) e essa empresa entra como sócia da incorporadora que, por compra e venda, irá adquirir a totalidade do terreno.

Os lucros gerados com a venda das unidades são divididos entre os sócios conforme o contrato | estatuto social.

Made with GAMMA

Configuração societária da incorporadora

Quando da transferência do imóvel em que o empreendimento será construído for feito à construtora | incorporadora, esse geralmente é feito para a **SPE, que passa a ser a incorporadora daquele empreendimento**.

A **SPE (Sociedade de Propósito Específico)** é uma empresa criada para realizar um único projeto, como um empreendimento imobiliário. Ela tem um **CNPJ exclusivo** e é separada da empresa principal (CNPJ matriz da construtora), garantindo que tudo relacionado ao empreendimento seja gerido de forma independente.

Esse modelo é muito usado pelas construtoras | incorporadoras para fins de incorporação imobiliária porque facilita a organização financeira e jurídica do empreendimento. Além disso, ajuda a proteger os bens da construtora, a controlar os recursos da obra, e torna mais simples cuidar das questões tributárias e de gestão específicas do empreendimento. Para saber mais:

Clique aqui

1.1

Lavratura da Escritura no Cartório de Notas

Inicialmente, será necessário lavrar a escritura pública de transferência do imóvel (terreno onde o empreendimento será construído).

1 **Escritura Pública**

Para imóveis cujo valor ultrapassa **30 vezes o maior salário mínimo vigente no País**, a transferência de propriedade deve ser formalizada por meio de uma **Escritura Pública** lavrada em um **Cartório de Notas** (art. 108 CC/02)

2 **Legislação**

Em Minas Gerais, a lavratura da escritura segue os requisitos estabelecidos nos **arts. 182 a 191 do Provimento 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do TJMG**. Esses artigos detalham as exigências e procedimentos necessários para que a escritura seja válida e possa ser registrada.

3 **É essencial apresentar:**

- Comprovante de pagamento do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis);
- Documentos pessoais atualizados das partes envolvidas e do imóvel;
- Certidão de quitação dos débitos tributários do imóvel.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Importante:

- É essencial que a fração ideal de todos os proprietários do terreno some 100%.
- Se atente ao estado civil dos proprietários. É importante que todos constem como transmitentes de sua quota parte.

Escritura de Permuta

- **ITBI sobre Torna:**

  Caso, além das unidades autônomas, a incorporadora pague um valor em dinheiro ao terrenista (torna), será necessário recolher ITBI sobre esse valor.

- **Menção à Incorporação Imobiliária:**

  Nos casos de permuta de terreno por imóvel em construção, é indispensável que a escritura mencione expressamente que se trata de uma incorporação imobiliária.

- **Recolhimento de ITBI:**
  - O ITBI será devido apenas sobre a fração do terreno transmitida à incorporadora.
  - Não há incidência de ITBI sobre a fração do terreno que permanece com o proprietário.

- **Reserva de Fração Ideal:**

O terrenista deve reservar para si uma fração ideal do terreno equivalente às frações ideais das futuras unidades autônomas que receberá após a construção.

- É fundamental concluir os documentos técnicos do empreendimento, especialmente o quadro NBR, para garantir que as frações do terreno correspondentes às unidades do terrenista correspondam às indicadas nos instrumentos da incorporação.

Made with GAMMA

Débitos do Imóvel: Atenção Redobrada

Embora o Provimento 93/20 CGJ/TJMG (art. 190, § 5º) permita a lavratura da escritura pública sem que seja apresentada certidão negativa de débitos em meio eletrônico, essa prática não é recomendada. Isso porque débitos tributários têm natureza propter rem (seguem o imóvel, independentemente do proprietário).

Impacto dos débitos: Certidões positivas (ou com efeito de negativas) serão averbadas na matrícula da incorporação e nas futuras matrículas das unidades autônomas (Art. 1.066, § 2º, Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Equalização do Terreno

Imagine que um empreendimento será construído em um terreno que tem mais de uma matrícula, e cada matrícula pertence a um proprietário diferente. Além disso, os donos decidiram transferir o terreno para a incorporadora em troca de unidades do futuro empreendimento (isso é chamado de permuta física). Ainda, ficou ajustado que essa troca será formalizada com a escritura de permuta.

Para que essa transferência ocorra, é importante que todos os donos do terreno sejam donos de todas as matrículas, na proporção correta.

Vamos explicar com um exemplo:

Imagine que o terreno tem duas matrículas. Um dono tem a matrícula 1, e o outro tem a matrícula 2. Antes de passarem o terreno para a incorporadora, eles precisam "trocar pedaços" entre si. Isso significa que cada um deve receber uma parte proporcional do terreno do outro. Assim, os dois passam a ser donos das duas matrículas, de acordo com a parte que cada um tem direito no total do terreno onde o empreendimento será construído.

Depois que essa divisão for feita (chamada de equalização), o terreno completo pode ser transferido para a incorporadora pela escritura de permuta. Vale dizer que essa equalização está sujeita ao pagamento de imposto de transmissão de propriedade.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

1.2

Finalize a Transferência do Terreno

Agora é hora de **registrar a escritura pública** no **Cartório de Registro de Imóveis** responsável pelo local onde o empreendimento será construído. Esse passo é crucial para:

1 Oficializar a Propriedade

Formalizar a transferência do terreno para a incorporadora, estabelecendo a relação jurídica.

2 Garantir a Regularidade

Assegurar que o terreno está devidamente regularizado, permitindo avançar no procedimento de incorporação.

Sem esse registro, o imóvel não poderá ser utilizado para a incorporação.

Dicas sobre o Registro de Escrituras

- O registro geralmente acontece quando a pasta da incorporação é apresentada ao cartório.
- Algumas empresas preferem aguardar a aquisição de todos os terrenos antes de registrar as escrituras.
- É preciso registrar tantas escrituras quanto necessárias para que todo o terreno esteja em nome da incorporadora (salvo os casos de permuta física, onde o terrenista reterá para si fração do terreno correspondente a área onde as futuras unidades com ele negociadas serão construídas).
- Nos casos em que a escritura de permuta envolve a reserva de fração ideal — ou seja, quando o dono do terreno fica com parte dele —, o registro dessa escritura só pode ser feito junto com o registro da incorporação imobiliária. Isso acontece porque as áreas das unidades que serão entregues ao terrenista, conforme definidas pela NBR, precisam ser iguais às áreas indicadas na escritura de permuta.

Made with GAMMA

1.3

Aspectos Gerais da Especialidade Subjetiva

É necessária uma qualificação completa dos proprietários do imóvel na matrícula, devendo ser observado:

Para Pessoas Físicas

- Nome completo
- Nacionalidade
- Estado civil
- Profissão
- Documento de identidade | filiação (geralmente dispensada. Verifique o comentário abaixo)
- CPF
- Se casado ou convivente em união estável:
- Qualificação completa do cônjuge | companheiro (conforme acima)
- Data do casamento | união
- Regime de bens
- Dados do pacto antenupcial, se houver
- Representante, se houver
- Qualificação representante, se houver
- Instrumento de representatividade, se houver

Regime de bens:

Para regimes diversos dos legais, necessário registro do pacto no Livro 3 e indicação na matrícula (Livro 2).

- Art. 797 caput e PU Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Base normativa:

- Arts. 77, § 1º; 1.039, § 1º, I, a; 796 a 800; 1.042, I Prov. 93/20 CGJ/TJMG
- Art. 176, II e III, a da Lei 6.015/73

Made with GAMMA

E sobre os dados do RG | filiação?

O Provimento 142/2025 CGJ/TJMG alterou necessidade de constar dados do RG ou filiação dos proprietários na instituição de condomínio, bastando o CPF (nova redação dada ao artigo 1.039 § 1º, I, a) Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

É importante verificar com os cartórios como essa dispensa será aplicada na prática, especialmente em relação aos demais documentos da incorporação, que também precisam identificar corretamente os proprietários.

Em geral, os cartórios têm adotado a orientação de dispensar a indicação do número do RG e da filiação em todos os instrumentos relacionados à incorporação, de modo que essas informações costumam a ser solicitadas apenas nos casos em que não for possível identificar a pessoa de outra maneira.

E sobre o pacto antenupcial | escritura de união estável?

Se o pacto antenupcial ou escritura de união estável já estiverem sido registrados em outro cartório, não é necessário registrá-los novamente no cartório onde será feita a incorporação imobiliária. Basta que a existência do pacto ou escritura seja indicada na matrícula do imóvel. Para isso, o cartório solicita a apresentação de um comprovante do registro do pacto em outro cartório - geralmente, a certidão do registro no livro 3 .

Sobre documentos obtidos em sítios eletrônicos

Sem informação do CPF:

- Buscar a informação no "Comprovante de Situação Cadastral no CPF";
- Precisa informar o CPF e a data de nascimento.

servicos.receita.fazenda.gov.br

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Sem informação do RG:

- Buscar a informação no "Atestado de Antecedentes da PC|MG";
- Precisa informar: número do RG; nome completo e data de nascimento.

wwws.pc.mg.gov.br

Emissão de Atestado de Antecedentes

Made with GAMMA

Para Pessoas Jurídicas

- Nome
- CNPJ
- Sede | endereço
- NIRE
- Representante
- Qualificação representante
- Instrumento de representatividade (em caso de procuração)

Sobre qualificação do representante:

Dispensa informações detalhadas sobre o cônjuge, apenas o estado civil é suficiente.

Sobre o NIRE - Número de Identificação do Registro de Empresa:

Embora seja um dos requisitos de representatividade, essa informação isolada geralmente não é objeto de nota devolutiva pelo cartório.

Base normativa:

- Arts. 77, § 1º; 801; 802; 1.042, I Prov. 93/20 CGJ/TJMG
- Art. 176, II e III, a da Lei 6.015/73

E se faltar alguma informação?

Se no título a ser apresentado, na certidão ou no registro anterior não houver informações capazes de suprir as exigências acimas, essas podem ser complementadas por documentos oficiais (art. 803 Prov. 93/20 CGJ/TJMG):

- Escritura pública (art. 803 § 1º Prov. 93/20 CGJ/TJMG);
- Instrumento particular com efeito de escritura pública (art. 803 § 1º Prov. 93/20 CGJ/TJMG);
- Títulos judiciais (art. 803 § 1º Prov. 93/20 CGJ/TJMG);
- Os obtidos em sítios eletrônicos oficiais (art. 804 Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Made with GAMMA

PRELIMINARES

2

Verificação da Especialidade Objetiva do Imóvel

O próximo passo para o registro da incorporação imobiliária é garantir que as características do imóvel estejam regulares, com a

> "*plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro*" (art. 715, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Abaixo seguem algumas situações sobre a especialidade objetiva do imóvel que necessitam ser observadas:

2.1

Regularidade prévia da construção

Quando?

Se existir uma construção no local onde o empreendimento será erguido, mesmo que essa construção vá ser demolida, pode ser necessário regularizá-la previamente nos seguintes casos:

- **Matrícula não indica construção**, mas a guia de IPTU aponta sua existência e o cartório questiona a informação.

Made with GAMMA

Matrícula indica construção com área divergente da informada na guia de IPTU e o cartório questiona a informação.

Via de regra...

Divergências entre as informações do setor tributário da Prefeitura e aquelas constantes na matrícula do imóvel não geram, por si sós, pendências no registro.

Isso porque a matrícula deve refletir os dados do setor de regulação urbana, e não necessariamente os dados fiscais. O setor tributário, por sua vez, adota critérios próprios verii a área construída, utilizando o Cadastro Técnico Municipal (CTM). No entanto, quando a divergência de áreas for significativa a ponto de afetar o cálculo de tributos ou comprometer a segurança jurídica e o princípio da continuidade registral, o cartório poderá exigir esclarecimentos ou ajustes.

Ação:

Regularizar a construção existente, apresentando o seguinte documento:

- **Certidão de baixa de construção e habite-se** da área indicada no IPTU;
  - Alternativamente, você pode verificar com o cartório se ele aceita a apresentação da Certidão tributária da Prefeitura de Belo Horizonte (1º Lançamento Tributário com histórico | Por Exercício), contendo histórico construtivo do imóvel (o aceite desse documento alternativo varia, a depender do cartório, justamente por se tratar de documento emitido pelo setor tributário da Prefeitura).
  - Se a área da certidão de baixa eventualmente já existente não for igual a área indicada no IPTU, então será necessário apresentar a certidão de baixa de acréscimo. Verifique se nesta situação o cartório aceita a apresentação de alguma certidão tributária.

Made with GAMMA

Documentos:

Requerimento averbação da certidão de baixa (ou lançamento tributário, se for o caso)

- Base normativa: arts. 77, II, 715, IV e 868 caput e § 2º Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Certidão de baixa de construção e habite-se (ou certidão tributária, se for o caso)

- Base normativa: arts. 715, IV e 868 caput § 2º Prov. 93/20 CGJ/TJMG e costume

Declaração dispensa da CND previdenciária[1]

- Existem cartórios que não exigem a declaração de dispensa, uma vez que essa determinação já consta expressa no Provimento CGJ/TJMG.
- Base normativa: provimento 139/24 CGJ/TJMG

Esclarecimentos adicionais (se for o caso)

- Base normativa: costume

2.2

Demolição da construção já existente

Quando?

Se existir uma construção no local onde o empreendimento será erguido que irá ser demolida, pode ser necessário regularizá-la previamente nos seguintes casos:

- **Matrícula não indica construção**, mas a guia de IPTU aponta sua existência e o cartório questiona a informação.
- **Via de regra**, divergências entre as informações do setor tributário da Prefeitura e aquelas constantes na matrícula do imóvel não geram, por si sós, pendências no registro. Isso porque a matrícula deve refletir os dados do setor de regulação urbana, e não necessariamente os dados fiscais. O setor tributário, por sua vez, adota critérios próprios para apurar a área construída, utilizando o Cadastro Técnico Municipal (CTM). No entanto, quando a divergência de áreas for significativa a ponto de afetar o cálculo de tributos ou comprometer a segurança jurídica e o princípio da continuidade registral, o cartório poderá exigir esclarecimentos ou ajustes.

Made with GAMMA

E quando existe construção no local mas ela não será demolida?

Isso pode acontecer quando o imóvel é tombado ou quando a incorporadora decide manter parte da construção existente para integrá-la ao novo projeto — como transformar o espaço em salão de festas, por exemplo. Nessas situações, é necessário apresentar ao cartório uma justificativa explicando por que a demolição não será feita, junto com documentos que comprovem o motivo, como a certidão de tombamento ou o projeto arquitetônico.

Ação:

Efetivar e formalizar a demolição junto ao cartório, apresentando os seguintes documentos:

- **Certidão de demolição** contendo a área construída indicada no IPTU;
  - Se a área construída indicada na matrícula for menor do que a área efetivamente demolida, e não houver justificativa (como a permanência de parte da construção no local), será necessário, antes de tudo, regularizar a área construída na matrícula junto à Prefeitura. Essa regularização deve garantir que a área demolida corresponda à totalidade da área construída existente no local antes da construção do empreendimento. Para isso, é importante observar as orientações já descritas no item 2.1 acima (verificar a necessidade de averbar a baixa de construção, baixa de acréscimo).

Documentos:

Requerimento averbação certidão de demolição

- Base normativa: arts. 77, II, 715, IV e 868 caput § 2º Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Declaração dispensa da CND previdenciária[1]

- Existem cartórios que não exigem a declaração de dispensa, uma vez que essa determinação já consta expressa no Provimento CGJ/TJMG.
- Base normativa: provimento 139/24 CGJ/TJMG

Esclarecimentos adicionais (se for o caso)

- Base normativa: costume

Made with GAMMA

Curiosidade

Declaração dispensa da CND previdenciária

A **exigência da CND previdenciária** foi dispensada pelo **Provimento 139/24 CGJ/TJMG**, com fundamento na **ADI 394**, que estabelece:

> *"[...] não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal."*

⚠️ **Se houver questionamento pelo cartório:**

1. **Verifique o prazo decadencial** para a cobrança do imposto referente à construção existente. Caso o prazo esteja encerrado, utilize esse argumento.
2. **Reforce que a regularidade previdenciária** de uma construção antiga que será demolida não é responsabilidade do incorporador, pois não guarda relação com o empreendimento.

Vale dizer que, mesmo não sendo exigida a apresentação desse documento, nada impede que ele seja averbado na matrícula, caso o interessado o apresente. Mas atenção, se for apresentado, então o documento será conferido e deverá estar regular.

2.3

Área, Medidas, Limites e Confrontações

Quando?

Nos casos de ser necessária regularização quanto área, limites, medidas e confrontações dos lotes que irão compor o empreendimento.

Made with GAMMA

Ação:

Apresentar para averbação **certidão de origem do lote**.

- Apresente **certidões suficientes** para detalhar área, lados, medidas e confrontações de todos os lotes que comporão o empreendimento.
  - Importante conferir se as informações da(s) certidão(ões) estão corretas;
- **Em caso de unificação de lotes:**
  - Em caso de unificação de lotes, se for possível emitir várias certidões de origem usando um único índice cadastral, verifique com o cartório se todas elas precisam ser apresentadas. Às vezes, mesmo existindo mais de uma certidão de origem para o mesmo índice, uma delas pode não ter relação com o imóvel analisado – isso acontece, por exemplo, em casos de divisão amigável.
  - Se a Prefeitura emitir apenas uma certidão de origem que já reúna as informações de área, limites e confrontações das certidões antigas (as primitivas), verifique com o cartório se ainda assim será necessário pedir as certidões individuais dos lotes anteriores.
  - A obtenção da certidão de origem primitiva junto à Prefeitura ocorre de maneira mais fácil quando já houve aprovação de algum parcelamento do solo envolvendo o lote em análise. Esse pedido costuma ser feito presencialmente.

Alternativa em Belo Horizonte:

Solicitar à Prefeitura o pedido **"Verificação de Origem do Lote"** para obter informações detalhadas.

Sugestão: Solicite ao cartório a possibilidade de regularizar as áreas, limites e confrontações dos lotes **após a unificação das matrículas**, dispensando as certidões individuais. Lembrando que tal solicitação somente é possível nos casos de unificação de matrícula, sendo que, nos casos de divisão, tal regularização precisa ser feita antes da abertura da matrícula mãe do empreendimento.

Documentos:

Requerimento averbação certidão de origem • Base normativa: Art. 77, II Prov. 93/20 CGJ/TJMG
Certidão(ões) de origem do(s) lote(s) • Base normativa: Arts. 715, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG
Esclarecimentos adicionais (se for o caso) • Base normativa: costume

Made with GAMMA

⚠ **E quando não existir certidão de origem do lote?**

Nesse caso, tente emitir uma **certidão negativa de aprovação do lote**, que contém informações parecidas com a certidão de origem do lote que são capazes de identificá-lo e verifique com o cartório se ele irá aceitar. Provavelmente não, pois como se trata de uma incorporação, para que o projeto arquitetônico seja aprovado junto ao Município, é necessário que o terreno esteja regular, ou seja, devidamente parcelado em lotes.

Com isso, existem duas alternativas: fazer o **parcelamento do solo junto à Prefeitura**, especialmente quando o terreno ainda for uma gleba, ou fazer a **retificação de áreas no cartório**. A retificação geralmente é usada quando o terreno já está em um lote, mas suas medidas ou localização não batem com o que consta na matrícula. Já o parcelamento é mais comum quando o lote vai passar por uma mudança maior, como ser dividido em dois novos lotes. Para definir qual é a melhor opção, será necessário analisar o caso específico por meio de um estudo de viabilidade.

2.4

Atualização na descrição do imóvel em geral

⑦ **Quando?**

Nos casos em que a descrição do imóvel constante na matrícula sofre alteração comparada com documentos da Prefeitura. Exemplos:

- Alteração de numeração;
- Alteração do nome do logradouro;
- Inserção do imóvel em novo parcelamento do solo aprovado;
- Alteração do número do lote (unificação | desmembramento | desdobro), etc.

ⓘ **Ação:**

Apresentar certidões da municipalidade que justificam as alterações.

- **Alteração de numeração:** certidão de endereço oficial;
- **Alteração do nome do logradouro:** certidão de denominação de logradouro (a depender do cartório, pode ser necessária apresentação da norma responsável pela alteração);

Made with GAMMA

- **Inserção do imóvel em novo parcelamento do solo aprovado:** certidão de origem do lote;
- **Alteração do número do lote:** certidão de origem do lote.
- **Alteração da inscrição cadastral:** certidão de inscrição cadastral
- **Alteração área construída:** certidão de baixa de construção (incluindo de acréscimo) ou de lançamento tributário (a depender do cartório)

Podem ser acessadas em:

siurbe.pbh.gov.br

PBH – SIURBE

cnd.pbh.gov.br

Emissão Certidões Imobiliárias

Documentos:

Requerimento averbação certidão municipal

- Base normativa: Art. 77, II Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Certidão(ões) da municipalidade, conforme o caso

- Base normativa: Arts. 715, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Esclarecimentos adicionais (se for o caso)

- Base normativa: costume

Made with GAMMA

1ª Curiosidade:

Nos casos em que as certidões apresentadas não conseguirem fazer prova da informação necessária:

- Solicitar certidões específicas 'mediante requerimento', que contém o histórico de alterações:
  - Certidão de endereço oficial Mediante Requerimento: **Clique aqui**
  - Certidão de Origem de Lote Mediante Requerimento **Clique aqui**
  - Verificação de origem de lote: **Clique aqui**
  - Certidão de Denominação de Logradouro Mediante Requerimento: **Clique aqui**
- Para as certidões que não possuem a modalidade de "mediante requerimento", buscar alternativas por meio da LAI da PBH: **Clique aqui**.
  - Vale dizer que nesses casos o cartório não costuma a intermediar com o Município, sendo todas as providências necessárias para obter determinada documentação exclusivamente do interessado.

2ª Curiosidade

Quando o empreendimento envolve mais de um lote, é comum que a Prefeitura, ao aprovar o projeto arquitetônico, realize a unificação dos lotes e dos índices cadastrais (número presente na guia de IPTU).

Com isso, dois cenários podem ocorrer:

1. **Múltiplas Certidões de Origem com o Mesmo Índice Cadastral:** Nesse caso, mais de uma certidão de origem pode ser emitida para o mesmo índice cadastral.
2. **Certidão Única Contemplando Todos os Lotes Unificados:** Aqui, pode ser necessário solicitar as certidões de origem individuais de cada lote separadamente, para que o cartório avalie a regularidade das medidas e confrontações.

Vale dizer que, embora seja comum, para fins de registro da incorporação não é obrigatório que os índices cadastrais sejam unificados, bastando ao apresentante da pasta indicar nos instrumentos todos os índices cadastrais vigentes no momento do protocolo.

Made with GAMMA

Importante

Independente da situação, é fundamental verificar:

- Se todas as informações das certidões de origem estão consistentes e correspondem aos lotes que compõem o empreendimento;
- Se as áreas, limites e confrontações indicados nas certidões de origem são equivalentes às áreas totais indicadas na **certidão de informações básicas para edificação**;
- Se o somatório das áreas nas certidões de origem corresponde às áreas indicadas nas matrículas dos imóveis onde será construído o empreendimento.

Divergência de 5%:

Caso haja divergências, verifique se o cartório costuma aceitar uma diferença de até **5%** sem exigir um procedimento formal de retificação de áreas (com base no art. 500 § 1º CC/02).

Ainda sobre o índice cadastral...

- É recomendável, próximo à montagem da pasta do RI, emitir certidões municipais atualizadas, como o IPTU, para verificar quais índices cadastrais ainda estão vigentes. Se algum não estiver mais ativo, é possível consultar o novo índice no portal **BH Map** - na camada "tributário>cadastro imobiliário: IPTU" -. Para confirmar se o novo índice teve origem no que então existia, basta consultar a certidão de inscrição cadastral ou de lançamento tributário com histórico emitida pela Prefeitura.
  - Em qualquer um dos casos, ao montar a pasta, verifique se os documentos que serão apresentados mencionam índices cadastrais diferentes — alguns com o antigo e outros com o novo. Se isso acontecer, será necessário apresentar uma **certidão tributária que mostre o histórico de alteração dos índices**
- Por fim, vale lembrar que, quando as obras começam, a incorporadora pode pedir a **redução da alíquota do IPTU**. Nesses casos, assim que o pedido é feito, a Prefeitura normalmente realiza a unificação dos índices, já que os antigos não correspondem mais a realidade do terreno - dado que tinham áreas construídas vinculadas que não mais irão existir em razão da construção do empreendimento.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

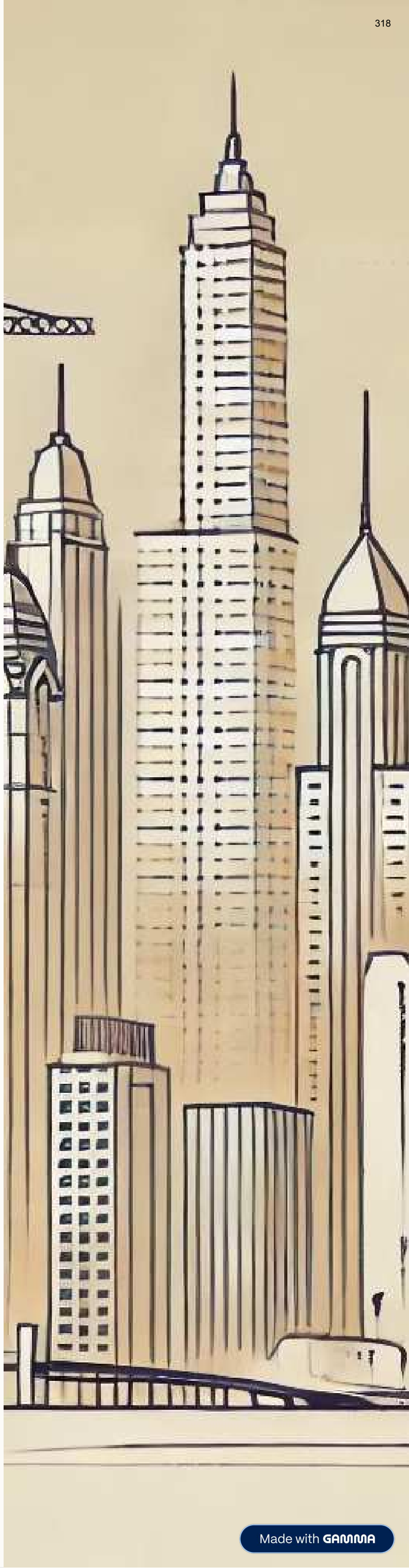
PRELIMINARES

3

Ônus e Gravames

Por ônus e gravames se entende aqueles que recaem sobre o imóvel. Podem ser:

- Garantias lançadas sobre o imóvel, como alienação fiduciária ...
- Restrições de uso e disposição: tombamento, servidões ...
- Dívidas do proprietário que atingem o imóvel: indisponibilidade, penhora, arresto ...
- Dívidas do próprio imóvel: IPTU em aberto...
- Títulos traslativos de direito real, como registro de uma promessa de compra e venda...
- Entre outros.



Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Atenção aos tipos de gravames existentes, que podem impedir a viabilidade do empreendimento.

Para preservar o princípio da disponibilidade, os ônus fiscais e reais impeditivos de alienação impedem o registro da instituição (sendo aceitos aqueles que não impedem - Art. 32, § 5º Lei 4591/64).

Para viabilizar o registro da instituição, deve ser apresentado junto com a Instituição, documento que cancele o ônus impeditivo da alienação, para que não fira a especialidade subjetiva, a continuidade e a disponibilidade (Art. 715 caput, III, V, VIII do Prov 93/20 CGJ/TJMG)

Vale dizer que alguns cartórios aceitam o registro da incorporação mesmo com ônus de indisponibilidade - que impede a alienação -, desde que não haja permuta com o terrenista, pois a incorporação não representa alienação, mas sim o fracionamento do imóvel. Esse entendimento pode variar, e o incorporador deve avaliar se manter o ônus é viável, já que pode dificultar o financiamento da obra, entre outros pontos.

As certidões positivas da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho não impedem o registro da incorporação, mas nele devem ser mencionadas. (Art. 1.060, § 4º do Prov 93/20 CGJ/TJMG).

Alguns cartórios entendem que débitos ligados ao imóvel da incorporação precisam ser cancelados para permitir o registro. Outros, porém, aceitam o registro mesmo com os débitos, desde que eles sejam mencionados nas matrículas que serão abertas para o empreendimento.

Made with GAMMA



PRELIMINARES

4

Potencial Construtivo do Imóvel

O que é?

Uma espécie de moeda que permite o construtor extrapolar os limites inicialmente previstos de uso e ocupação do terreno onde será construído o empreendimento. Em outras palavras, a aquisição de TDC | ODC permite aumentar o potencial construtivo do empreendimento, o que pode resultar em mais unidades autônomas para comercialização, etc.

Transferência do Direito de Construir - TDC:

" [...] é o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local, mediante escritura pública, o direito de construir [...]" (art. 60 Lei 7.165/1996)

Outorga do Direito de Construir - ODC :

Concessão da Municipalidade que permite extrapolação do coeficiente de aproveitamento do terreno mediante contrapartida - que pode ser financeira ou não.

Atenção:

A aquisição de TDC ou ODC influencia diretamente na área construída do empreendimento e, por consequência, na quantidade de unidades devidas aos Permutantes.

Made with GAMMA

ODC

Quem gera?

Municipalidade, mediante contrapartida.

Documentos:

- Requerimento;
- Projeto Arquitetônico do empreendimento contendo em uma das pranchas informação que o imóvel recebeu ODC;
- Alvará de construção (para os casos de instituição de condomínio sem incorporação, deve ser apresentada a baixa de construção no lugar).

UTDC

Quem gera?

Imóveis tombados ou inseridos em zona de preservação ambiental (art. 18 § § 1º 2º Lei Municipal 11.216/20).

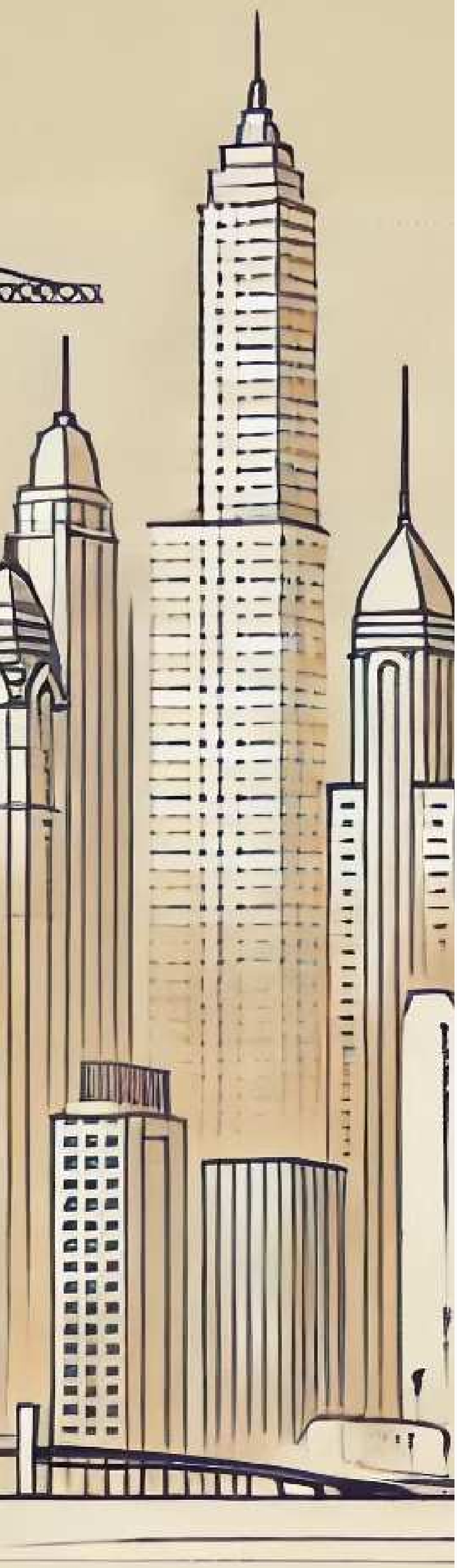
Documentos:

- Escritura Pública de compra e venda do Direito de Construir;
- Certidão(ões) de transferência de TDC, emitida pela Prefeitura (receptor e gerador);
- Relatório de Transferência de TDC, emitido pela PBH;
- Certidão de matrícula do imóvel gerador com a respectiva averbação de transferência de TDC.

Base normativa (Normas municipais):

- Lei Orgânica do Município de 1990
- Leis Municipais nºs 10.908/2016, 11.181/2019 e 11.216/2020
- Decretos Municipais nºs 15.254/2013 e 17.272/2020

Made with GAMMA



PASTA RI

Antes de tudo ...

Sobre a circunscrição do imóvel

Verifique qual cartório é responsável pelo registro do empreendimento, pois todos os documentos da pasta devem ser direcionados a ele.

Onde encontro essa informação?

⚠ No site da Prefeitura BH Map:

bhmap.pbh.gov.br

BH Map – Visualizador

Mapa Oficial da Prefeitura de Belo Horizonte

Na camada "Divisão Territorial > Circunscrição Cartorial Registro de Imóveis";

⚠ Na certidão de matrícula do imóvel (inteiro teor ou ônus e ações) emitida pelo cartório.

registradores.onr.org.br

Registradores – ONR – RI Digital

Todos os cartórios de Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar

Ao final do documento, se for o caso, haverá a informação de alteração da circunscrição. Se não houver informação, então a circunscrição permanece a mesma.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Acesso aos modelos...

Verificada a Circunscrição do Imóvel, alguns cartórios fornecem modelos dos instrumentos para guiarem a incorporadora no momento de elaboração da pasta RI. Nesse guia iremos utilizar um modelo do **CORI-MG | SERJUS-ANOREG-MG | SINDUSCON-MG** como base.

De todo modo, recomendamos que você verifique o site do cartório onde o empreendimento será registrado para seguir o modelo sugerido por eles, caso exista. Isso evita emissão de notas devolutivas por falta de padronizações que por vezes são exigidas conforme entendimento de cada Cartório.

Abaixo segue link para acesso aos modelos.

Modelos do CORI-MG | SERJUS-ANOREG-MG | SINDUSCON-MG.G

⚠ Sobre as assinaturas nos instrumentos

> *Art. 1.055-A. Para o registro da instituição, da incorporação e da convenção, bem como das suas alterações, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários. (Provimento Conjunto nº 93/2020 acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025)*

- Necessário verificar como proceder nos casos do regimes diversos do legal - especialmente na separação de bens.

Dito isso, vamos lá!

Made with GAMMA



PASTA RI

1

Declarações e Requerimentos

Na montagem da pasta de Incorporação, quando a norma exige a realização de alguns atos que não são incluídos diretamente nos documentos principais — como a Instituição de Condomínio, a Convenção de Condomínio e o Memorial de Incorporação — as declarações e os requerimentos têm um papel importante.

Abaixo, listamos algumas declarações e requerimentos que normalmente fazem parte da pasta de Incorporação. É bom lembrar que o conteúdo dessas declarações | requerimentos pode variar de acordo com as exigências e o entendimento de cada cartório.

Abaixo segue listagem contendo as principais declarações | requerimentos:

Declaração quantidade de vias (pasta incorporação)	Declaração da parcela do preço (se for o caso)
Declaração ausência de contrato padrão de Compra e Venda	Declaração de solvabilidade (se for o caso)
Declaração do prazo de carência	Declaração de enquadramento do empreendimento no Casa Verde Amarela (se for o caso)
Declaração Histórico Vintenário (se for o caso)	Requerimento fusão/unificação/desmembramento das matrículas
Declaração vagas de garagem	Requerimento registro instituição, memorial, convenção e arquivamentos necessários
Declaração do Patrimônio de Afetação	Requerimento abertura de matrículas individualizadas

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Um pouco mais sobre cada declaração (...)

Antes de tudo, é importante dizer que, geralmente, os cartórios dispensam a apresentação das declarações abaixo, desde que as informações já constem nos instrumentos principais que serão levados a registro (memorial de instituição, de incorporação e convenção de condomínio). No entanto, esse entendimento pode variar de cartório para cartório.

1.1

Declaração quantidade de vias:

O que é?

- É uma declaração que informa a quantidade de vias da pasta da incorporação que será apresentada. Quando apresentada apenas uma, essa precisa ficar arquivada no cartório. Já se apresentada outra via, essa costuma ficar no arquivo interno da incorporadora para consulta.
    - Se a informação sobre a quantidade de vias constar nos instrumentos apresentados para o RI, essa declaração pode ser dispensada. Vale confirmar informação com cartório.

Base normativa:

- Art. 1.039, § 4º Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Curiosidade:

- **Cópias autenticadas:** O cartório pode aceitar cópias autenticadas dos documentos do RI, conferidas à vista dos originais, conforme Art. 1.060, § 8º, Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

- **Evite custos extras:** Apresentar mais de uma pasta gera custos adicionais (autenticação, reconhecimento de firmas e impressões). Por isso, normalmente é apresentada ao cartório duas ou três vias apenas dos principais documentos:
    - Instituição de condomínio;
    - Convenção de condomínio;
    - Memorial de incorporação;
    - Declaração de patrimônio de afetação.

- **Quantidade de vias:** A quantidade de vias dos documentos principais pode variar entre duas ou três, dependendo do cartório. Isso ocorre porque, mesmo apresentando apenas uma pasta para o registro de incorporação (RI), como mais de um ato de registro será realizado e mais de um número de protocolo será aberto, o cartório pode exigir o arquivamento do mesmo documento em protocolos diferentes.
    - Alguns cartórios realizam os registros da instituição e da incorporação no mesmo protocolo, utilizando um protocolo separado apenas para a convenção no Livro 3. Já outros preferem abrir protocolos distintos para cada ato — um para a instituição, outro para a incorporação — além de manter o protocolo para a convenção.
    - Caso você tenha apresentado uma quantidade de vias menor que a exigida pelo cartório, tente pedir para utilizar cópia de documento arquivado (o que gera um custo extra, mas que pode dispensar a necessidade de providenciar outra cópia do documento - o que pode ser mais difícil em razão das assinaturas e reconhecimento de firmas).
    - Com o uso dos protocolos eletrônicos, tem se tornado comum a apresentação de apenas uma via digital da pasta de incorporação.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

- **Uso das Vias que Retornam à Incorporadora:** As vias com o selo do cartório que retornam para a incorporadora são utilizadas em diversas situações, como:
  - Promessas de Compra e Venda: A Convenção de Condomínio deve ser apresentada nos contratos firmados após o registro de incorporação (RI).
  - Regime Especial de Tributação (RET): A declaração do Patrimônio de Afetação com o carimbo do cartório deve ser apresentada à Receita Federal para obter o benefício fiscal.
  - Outras Situações: Instituição de Condomínio e Memorial de Incorporação podem ser exigidos para financiamento de obras, procedimentos administrativos em prefeituras, entre outras situações.
- **E se eu não apresentei a quantidade de vias necessárias?** Se você não apresentou a quantidade de vias necessárias, não se preocupe! Ao final do registro da incorporação, basta solicitar ao cartório uma cópia do documento arquivado.

1.2

Declaração Ausência de Contrato padrão de Compra e Venda:

O que é?

- Essa declaração é apresentada quando a incorporadora opta por **não arquivar um contrato padrão**. Esse contrato padrão seria uma promessa de compra e venda com regras gerais aplicáveis a todos os adquirentes das unidades.
- **Por que não apresentar o contrato-padrão?** Flexibilidade negocial e sigilo contratual.
- Embora a norma mencione que facultativamente pode ser apresentado contrato-padrão, é necessário verificar se o cartório onde será registrada a incorporação exige a apresentação de uma declaração justificando a **não apresentação** desse documento.

Base normativa:

- Art. 1.059, XI e Art. 1.060, § 10º do Prov 93/20 CGJ/TJMG
- Arts. 67, §§ 3º e 4º da Lei nº 4.591/64

Atenção:

Alternativamente a apresentação dessa declaração, deve ser apresentado o contrato padrão para alienação das futuras unidades do empreendimento.

1.3

Declaração de Prazo de Carência:

O que é?

- É uma declaração que estabelece o prazo de carência no qual a incorporadora pode desistir da incorporação sem penalidade.

Made with GAMMA

Base normativa:

- Art. 1.059, XV do Prov 93/20 CGJ/TJMG
- Art. 32 [n] e 34, caput § 1º a 6º da Lei 4.591/64

Curiosidade:

- **Limite do prazo de carência:** O prazo não pode ultrapassar o termo final da validade do registro de incorporação ou sua eventual revalidação (Art. 34, § 1º da Lei 4.591/64).
- **Improrrogabilidade**: O prazo de carência é improrrogável, ou seja, não pode ser estendido por nenhuma hipótese (Art. 34, § 6º da Lei 4.591/64).
- **Menção ao prazo:** Nos documentos preliminares de ajuste (compromissos de compra e venda, etc.) deverá ser mencionado expressamente o prazo de carência (Art. 34, § 3º da Lei 4.591/64).
- Caso essa informação conste no memorial de incorporação, pode ser dispensada declaração apartada.

1.4

Declaração de Histórico Vintenário (pode ser dispensada):

O que é?

- É uma declaração que indica o histórico dos títulos de propriedade existentes sobre o imóvel pelo período de 20 anos.

Base normativa:

- Art. 1.059, XV do Prov 93/20 CGJ/TJMG
- Art. 32 [n] e 34, caput § 1º a 6º da Lei 4.591/64

Atenção (Casos de dispensa):

A depender da interpretação do cartório sobre o provimento 142/2025 CGJ/TJMG, que alterou o artigo 1.059, V, do Prov. 93/20 CGJ/TJMG, e de como ele entende a relação dessa norma com a lei federal, **a declaração de histórico vintenário pode ser dispensada.**

- Caso não o seja, essa declaração pode vir a ser dispensada se a informação constar no memorial da instituição.

Made with GAMMA

1.5

Declaração Vagas de Garagem:

O que é?

- É uma declaração apresentada pela incorporadora contendo informações detalhadas sobre as vagas de garagem do empreendimento.

Base normativa:

- Art. 32 [p] da Lei 4.591/64 | Art. 1.059, XII e Art. 1.060, § 10° do Prov 93/20 CGJ/TJMG

O que deve constar na declaração?

- Número total de vagas;
- Vinculação às unidades (propriedade | direito de uso - área comum não proporcional de uso exclusivo);
- Porte dos veículos permitidos e área das vagas | Dimensão (em m^2);
- Caracterização (Livre/presa (des)coberta/semicoberta, etc);
- Se acessórias privativas ou comuns;
- Lembrando que nessa declaração deverão constar informações sobre todas as vagas (acessórias privativas assim como comuns).
- Verificar se cartório dispensa pois as mesmas informações constam nos instrumentos da incorporação.
- A apresentação do projeto arquitetônico supre a necessidade de apresentar a planta elucidativa das vagas.

Verifique com o cartório a necessidade de ser apresentada essa declaração, dado que as mesmas informações já irão constar nos demais instrumentos da pasta RI (como instituição e memorial de incorporação).

ⓘ Alguns cartórios entendem que, desde que os instrumentos indiquem claramente se as vagas são comuns, acessórias ou autônomas, bem como sua vinculação às respectivas unidades, não é necessário que outras informações constem expressamente nos documentos. Tal dispensa se justifica quando os demais dados sobre as vagas forem passíveis de verificação por meio da análise dos outros documentos da incorporação, como o projeto aprovado.

1.6

Declaração do Patrimônio de Afetação:

O que é?

- É uma declaração apresentada pela incorporadora que formaliza a adesão ao regime de patrimônio de afetação, separando e blindando os recursos do empreendimento do restante do patrimônio da empresa.

Base normativa:

- Art. 31-A da Lei 4.591/64 | Art. 1.068 caput, § 1° a 3° e Art. 1.069 do Prov 93/20 CGJ/TJMG

Made with GAMMA

Curiosidade:

- **Proteção jurídica:** O patrimônio de afetação garante que os recursos do empreendimento sejam utilizados exclusivamente para sua execução, protegendo os adquirentes de riscos financeiros.

- **Vínculo ao Regime Especial de Tributação (RET):** A adesão ao patrimônio de afetação possibilita à incorporadora o benefício fiscal do RET, reduzindo a carga tributária.

- **Registro obrigatório:** A declaração deve ser registrada no cartório competente e apresentada à Receita Federal para validar o benefício fiscal.

- Acesse aqui o **modelo**

1.7

Declaração da parcela do preço (se for o caso):

O que é?

- É uma declaração que especifica como será feito o pagamento do terreno quando este for adquirido total ou parcialmente com unidades a serem construídas (casos em que for lavrada e registrada Escritura de Permuta).

Base normativa:

- Art. 32 [I] e 39 da Lei 4.591/64 Art. 1.059, XIII e Art. 1.060, § 10o do Prov 93/20 CGJ/TJMG.

Curiosidade:

O que deve constar:

- A parcela que será paga em dinheiro (torna), se houver;
- A quota-parte, em metros quadrados, da área das unidades que será entregue em pagamento pelo terreno;
- Informação sobre se o alienante do terreno ficou sujeito a prestações ou encargos.
- Acesse aqui o **modelo**

Made with GAMMA

1.8

Declaração de solvabilidade (se for o caso):

O que é?

- É uma declaração feita pela incorporadora nos casos em que possui ações ou débitos em seu nome. Seu objetivo é assegurar ao cartório que a incorporadora possui patrimônio suficiente para garantir que os débitos existentes não coloquem em risco o imóvel onde o empreendimento será construído.

Base normativa:

- Costume

Curiosidade:

- Essa declaração geralmente é feita por algumas incorporadoras junto com a declaração do patrimônio de afetação.
- É uma prática costumeira solicitada por alguns cartórios como medida de segurança adicional. Por isso, vale conferir com o cartório responsável pelo registro de sua incorporação.
- A declaração reforça a confiabilidade financeira da incorporadora no empreendimento, especialmente nos casos em que existem muitas ações judiciais que, de alguma forma, possam vir a comprometer o capital da empresa, assim como o imóvel do empreendimento.
- Como medida adicional de confirmação quanto à saúde da incorporadora, alguns cartórios, para além da declaração, podem solicitar o balanço patrimonial da empresa.

1.9

Declaração de enquadramento do empreendimento no MCMV (se for o caso):

O que é?

- É uma declaração feita pela incorporadora para informar ao cartório o enquadramento do empreendimento em programa habitacional a fim de se obter redução de emolumentos.

Base normativa:

- Lei 15.424/04 - Lei de Emolumentos de MG (art. 15, 15B) | Art. 19, XI do Prov 93/20 CGJ/TJMG

Atenção:

- Geralmente junto à declaração é apresentada também uma declaração da instituição financeira, acompanhada dos instrumentos de representatividade.

Made with GAMMA

1.10

Declarações Diversas (se for o caso):

O que são?

- São declarações específicas feitas pela incorporadora, adaptadas ao caso concreto, que têm como objetivo justificar algum elemento presente na pasta da incorporação. Essas declarações buscam antecipar e resolver possíveis questionamentos por parte do cartório, evitando notas devolutivas e agilizando o procedimento de registro.

Exemplos:

- Descritivo do cálculo para custo do empreendimento: Utilização do valor do terreno conforme indicado na certidão de lançamento tributário, ao invés do valor constante no ITBI.

- Esclarecimento da diferença entre o coeficiente de proporcionalidade e a fração do terreno atribuídos às unidades autônomas.

- Declaração sobre atribuição de unidades (em casos de haver mais de um proprietário): nos casos em que tal informação não constar no memorial de instituição - divisão amigável.

- Informativo de que a construção existente no terreno ainda não foi demolida, mas que o será antes que a baixa de construção da edificação seja averbada.

    - Esse informativo ocorre nos casos em que não foi possível realizar a demolição da construção então existente no local onde o empreendimento será construído, antes que a pasta do RI seja apresentada. Isso ocorre por questões de planejamento e estratégia de desenvolvimento da obra, uma vez que a demolição envolve custos e obtenção de documentação (Prefeitura - certidão de demolição e RFB - contribuição previdenciária).
    - Verificar com o cartório se ele aceita essa prática. Alguns, quando aceitam, realizam a indicação de existência de construção pendente de demolição na averbação de empreendimento em construção. Dessa forma, quando da conclusão das obras a baixa de construção for apresentada para averbação, deve vir acompanhada da certidão de demolição.

Made with GAMMA

Um pouco mais sobre cada requerimento (...)

Antes de tudo, é importante dizer que, geralmente, os cartórios dispensam a apresentação dos requerimentos abaixo, desde que as informações já constem nos instrumentos principais que serão levados a registro (memorial de instituição, de incorporação e convenção de condomínio). No entanto, esse entendimento pode variar de cartório para cartório.

1.11

Requerimento fusão | unificação | desmembramento:

O que é?

É um pedido feito pela incorporadora ao cartório para ajustar as matrículas dos imóveis onde o empreendimento será construído, conforme a necessidade de:

- **Fusão | Unificação:** juntar dois ou mais lotes ou terrenos em uma única matrícula;
- **Desmembramento:** separar parte de um imóvel com matrícula própria para que o empreendimento seja erguido apenas nessa área.

A depender do cartório, pode ser dispensado se nos instrumentos vier a redação de que é autorizada a prática de todo e qualquer ato necessário ao registro da incorporação.

Base normativa:

- Arts. 77, II, 777, III, IV e 1.036 caput e § 1º e 2º Prov. 93/20 CGJ/TJMG

1.12

Requerimento abertura de matrículas individualizadas:

O que é?

É um pedido feito pela incorporadora ao cartório para a abertura de matrículas individualizadas para cada unidade autônoma do empreendimento, após o registro da incorporação.

Base normativa:

- Arts. 77, II e 777, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Made with GAMMA

1.13

Requerimento registros e arquivamentos:

O que é?

É o pedido formal apresentado pela incorporadora ao cartório para registrar os documentos da incorporação, como a Instituição de Condomínio, o Memorial de Incorporação e a Convenção de Condomínio, além de arquivar os documentos obrigatórios da pasta da incorporação.

Base normativa:

- Arts. 77, II e 716 do Prov. 93/20 CGJ/TJMG

⚠ Lembre-se

- Verifique com o cartório a necessidade de apresentação das declarações | requerimentos nos casos em que as mesmas informações já constarem nos demais instrumentos da pasta da incorporação;
- Todas as declarações e requerimentos devem ser direcionados ao cartório da circunscrição do empreendimento;
- Deve conter a qualificação dos proprietários e conter dados básicos do empreendimento (nome, endereço, etc.), para gerar o vínculo;
- As assinaturas devem estar com a firma reconhecida.

Made with GAMMA

PASTA RI

2

Instituição de Condomínio

O Instrumento de Instituição de Condomínio é o documento responsável por formalizar a criação de um condomínio, podendo ser feito de forma pública ou particular. Ele divide o solo e as áreas comuns em unidades autônomas, que passam a ser propriedades independentes e juridicamente reconhecidas. É esse registro no Cartório de Registro de Imóveis que torna o condomínio oficialmente válido, conforme previsto no Art. 1.332 do Código Civil de 2002.

1 **Momento da instituição?**

👉 Considera-se instituído o condomínio por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, desde que cumpra os requisitos no instrumento. (Art. 1.332 do Código Civil de 2002)

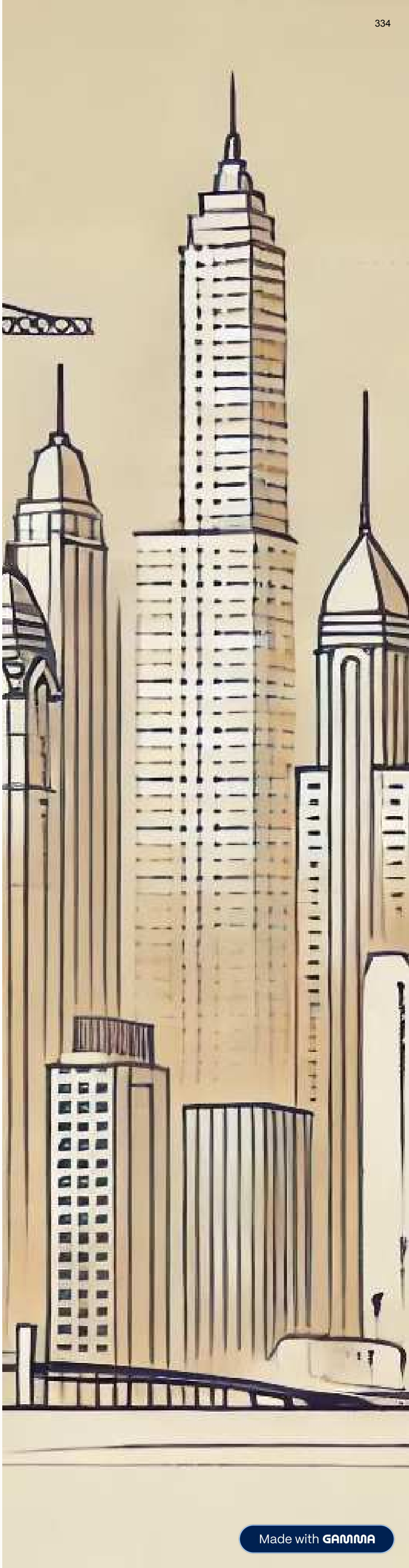
2 **Constituição dos direitos reais?**

👉 A constituição dos direitos reais sobre as unidades autônomas ocorre no momento do registro da instituição de condomínio, sendo também necessário o registro da convenção. (Art. 1.041 do Provimento 93/20 da CGJ/TJMG), ressalvados os casos de casas germinadas e condomínios urbanos simples.

3 **Como fica a disposição das unidades autônomas do condomínio?**

👉 As unidades autônomas podem ser livremente vendidas ou alugadas, sem necessidade de autorização dos demais condôminos. (Art. 32, § 1º-A da Lei 4.591/64 e do Provimento 93/20 da CGJ/TJMG)

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025



Made with GAMMA

A instituição do condomínio não depende da conclusão da construção. Assim, não é necessário obter a baixa ou averbação da obra para formalizar o condomínio. Caso o imóvel ainda esteja em construção, a documentação da incorporação imobiliária ou grupo de amigos, é utilizada para criar o condomínio. Esse guia trata de imóvel em construção.

Memorial de Instituição de Condomínio

Como toda a documentação necessária para instituir um condomínio também precisa ser analisada para fins de incorporação, neste tópico vamos tratar apenas do memorial de Instituição de Condomínio.

Base normativa:

- Art. 32 [e] [g] [h] [i] [l] [p] da Lei 4.591/64
- Art. 1.032 a 1.046 do Prov 93/20 CGJ/TJMG.

Onde começo?

Comece pelo **modelo do CORI-MG | SERJUS-ANOREG-MG | SINDUSCON-MG** e construa o seu documento com o uso do **Check List**, uma ferramenta prática para verificar não apenas "o que" precisa ser feito, mas também "como" fazer para garantir que nada seja deixado de lado.

Veja como o check list te ajuda:

Perguntas Diretas e Funcionais:

Apresenta perguntas claras e objetivas, organizadas de forma intuitiva para que nenhuma informação importante fique de fora.

Indicação de Documentos Relacionados:

Aponta quais outros documentos precisam ser checados para confirmar as informações do instrumento a ser elaborado, economizando seu tempo e evitando dúvidas.

Explicações e Contexto Prático:

Responde questões importantes como:

- O que é a informação e por que ela é necessária?
- Onde encontrar mais detalhes (com links úteis e documentos relacionados)?

Made with GAMMA

Dicas sobre os costumes locais:

A partir da vivência rotineira da pesquisadora com cartórios, o check list te apresenta diferentes interpretações já verificadas na prática.

Esse check list usa como base as disposições da Lei 4.591/64 e Provimento 93/20 CGJ/TJMG e te guia passo a passo, tornando o procedimento de análise mais seguro, intuitivo e completo.

Acesse aqui o check list

Curiosidades

E se o empreendimento for de pequeno porte ?

Por pequeno porte tem-se construções de até 6 (seis) unidades e/ou máximo 3 (três) pavimentos (Art. 1.073, PU Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

Nesse caso, a apresentação da convenção de condomínio pode ser dispensada, devendo, porém, constar no memorial de instituição (ou em declaração apartada) informações sobre o rateio das despesas referentes às áreas comuns, nos termos do artigo (Art. 1.075, III Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

E quando vou instituir um condomínio sem incorporar?

Quando não há habite-se para a construção, existe alvará de construção válido, e não se trata de venda "na planta", os proprietários do terreno onde o empreendimento será construído devem declarar no memorial de instituição (ou em uma declaração separada) que não irão alienar as unidades autônomas antes da emissão e averbação do habite-se.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

E como funciona a instituição dos outros tipos de condomínio?

Existem alguns cartórios que, independente do tipo de condomínio, exigem a apresentação do projeto arquitetônico com base no princípio da segurança jurídica.

Casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje ou assemelhados, empreendimentos de pequeno porte:

Arts. 1.073 - 1.078 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG;

Condomínio de Lotes:

Arts. 1.087 - 1.093 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG;

Condomínio Urbano Simples:

Arts. 1.079 - 1.086 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG;

Condomínios anteriores ao Código Civil de 2002:

Arts. 1.094 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG;

Multipropriedade:

Arts. 1.095 - 1.099 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG;

Direito de Laje:

Arts. 1.100 - 1.104 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG.

Posso alterar a instituição de condomínio?

Sim. "*A alteração da instituição exige a anuência da totalidade dos condôminos*" (Art. 1.055 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG, alterado pelo Provimento 142/2025 CGJ/TJMG).

- "A mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária exige a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos" (Art. 1.055 parágrafo único Provimento 93/20 da CGJ/TJMG, acrescido pelo Provimento 142/2025 CGJ/TJMG).
- "Para o registro da **instituição**, da incorporação e da convenção, **bem como** das suas **alterações**, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários" (Art. 1.055-A Provimento 93/20 da CGJ/TJMG, alterado pelo Provimento 142/2025 CGJ/TJMG)

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA



PASTA RI

3

Convenção de Condomínio

O Instrumento de Convenção de Condomínio é responsável por regular questões que dizem respeito aos direitos e deveres envolvendo as áreas comuns do empreendimento, assim como as relações de convivência entre os moradores.

Base normativa:

- Arts. 9° a 27 e 32 [j] da Lei 4.591/64 | Arts. 1.333 a 1.357 CC/02 | Arts. 1.049 a 1.055 do Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Vale dizer que dentro do instrumento de convenção de condomínio, geralmente é criado um tópico que fala sobre o regimento interno (geralmente esse tópico é inserido em capítulo específico, ou então no que fala sobre os direitos e deveres dos condôminos). Sobre esses termos, enquanto a convenção trata das questões que envolvem diretamente as áreas comuns da edificação, como regras de rateio, deliberações, etc., o regimento interno fala sobre questões de convivência.

Atenção: Alguns cartórios entendem que o regimento interno não é obrigatório no momento do registro da Convenção, podendo ser elaborado posteriormente, quando da realização da assembleia de instalação. Caso não seja apresentado no ato do registro, é recomendável que conste, nas disposições finais da convenção, que o regimento será elaborado e aprovado oportunamente.

Importante: A apresentação da Convenção de Condomínio é obrigatória para que a instituição do condomínio aconteça (Art. 1.041 Prov. 93/20 CGJ/TJMG), salvo nos casos de empreendimentos de pequeno porte, casas germinadas e assobradadas, como já mencionado no tópico anterior deste guia (art. 1.073, PU Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

O que analisar

Assim como na Instituição de Condomínio, elaboramos também um **Check List** para análise da Convenção, que, como já dito, é uma ferramenta prática que além de ter dizer "o que" precisa ser feito, te mostra "como" fazer. Lembrando que você pode iniciar a construção do seu documento a partir do **modelo do CORI-MG | SERJUS-ANOREG-MG | SINDUSCON-MG**.

Acesse aqui o check list

Curiosidades

O que o cartório analisa e deixa de analisar ?

O nível de análise da Convenção de Condomínio pode variar de um cartório para outro.

Alguns cartórios entendem que, ao declararem expressamente que a convenção está de acordo com a Lei 4.591/64 e o Código Civil de 2002, os proprietários do terreno onde o condomínio será instituído assumem a responsabilidade pelo cumprimento das normas legais. Nesse caso, o cartório não verifica detalhadamente o conteúdo do documento, mas não deixa de **verificar os requisitos mínimos exigidos pelo Provimento 93/20 CGJ/TJMG, no artigo 1.049 § 1º**, que constam no check list indicado acima.

Posso alterar a Convenção de Condomínio?

Sim. "*A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior*". (Art. 1.054 Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

É possível troca de vagas acessórias entre unidades autônomas ?

Sim. O registro da compra e venda ou permuta de vagas acessórias entre as unidades autônomas é possível, mediante apresentação dos documentos exigidos no artigo 1.051 do Provimento 93/20 da CGJ/TJMG. Lembrando que, *"quando não houver baixa de construção averbada e ainda não tiver ocorrido alienação das unidades autônomas a terceiros ou divisão amigável, podem os condôminos alterar a disposição das vagas por meio de rerratificação dos instrumentos de instituição, convenção e incorporação, se for o caso*." (Art. 1.051 § 1º Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

Posso vender uma vaga acessória a terceiros estranhos ao condomínio?

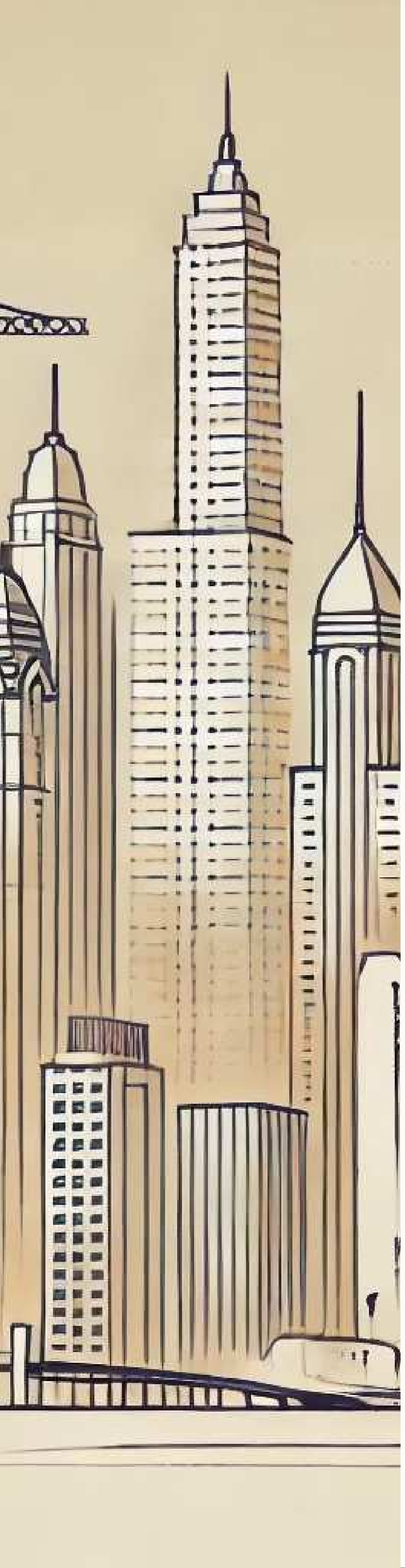
Sim. Desde que seja procedida a retificação da convenção de condomínio e/ou instituição, alterando-se a natureza da vaga de acessória para vaga autônoma (Art. 1.050 § 3º Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

Posso alterar o direito de uso exclusivo de uma vaga de garagem de área de uso comum?

Sim**.** Desde que a convenção de condomínio seja rerratificada. (Art. 1.051 § 2º Provimento 93/20 da CGJ/TJMG).

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA



PASTA RI

4

Memorial de Incorporação

> *Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas* (Art. 28, PU, Lei 4.591/64)

O Memorial de Incorporação, em conjunto com outros documentos determinados em lei, é o responsável em permitir a construção de edificações formadas por unidades autônomas para que sejam alienadas.

Ainda, para que mencionadas unidades sejam alienadas antes da conclusão da construção e, assim, o proprietário do empreendimento se torne incorporador, é necessário o registro do memorial de incorporação no cartório.

Para que este registro seja viabilizado, é necessária a apresentação dos documentos apresentados no decorrer desse guia, bem como que o instrumento do memorial siga as disposições previstas em norma.

Base normativa:

- Art. 32 [e] [g] [h] [i] [l] [p] da Lei 4.591/64;
- Art. 1.056 a 1.057 e outros do Prov 93/20 CGJ/TJMG.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

O que analisar

Assim como na Instituição e Convenção de Condomínio, elaboramos também um **Check List** que usa como base as disposições da Lei 4.591/64 e Provimento 93/20 CGJ/TJMG, para análise do Memorial de Incorporação. Sugerimos que inicie a construção do seu documento a partir do **modelo do CORI-MG | SERJUS-ANOREG-MG | SINDUSCON-MG**.

Acesse aqui o check list

Curiosidades

Definição da incorporadora:

Caso o empreendimento possua mais de um proprietário, será necessário que seja especificado no memorial expressamente quem é a incorporadora, para atribuição das responsabilidades decorrentes.

Outorga de Procuração:

1. **Incorporadora não é proprietária:** Nos casos em que a incorporadora não é proprietária do terreno, os proprietários precisam lhe outorgar procuração pública para que essa tenha poderes a fim de realizar todos os negócios tendentes à incorporação (Art. 31 § 1º da Lei 4.591/64).
2. **Incorporadora é proprietária em conjunto com terrenistas:** Nos casos em que a formalização da alienação do terreno do empreendimento ocorreu por Escritura Pública de Permuta, é comum que os Permutantes outorguem procuração pública incorporadora, para que ela possa concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno. Geralmente essa procuração é pública e costuma ser assinada em paralelo com a escritura de permuta.

Revalidação do Alvará:

Se atente ao fato de fazer constar no instrumento a necessidade de revalidar o Alvará de Construção do empreendimento, nos casos em que a previsão de conclusão da obra ultrapassar o término previsto em mencionado Alvará.

Made with GAMMA

Coeficiente de Proporcionalidade X Fração Ideal:

Enquanto o coeficiente de proporcionalidade está relacionado ao percentual que a unidade detém da construção, a fração ideal trata do percentual que a unidade detém do terreno.

Geralmente essas informações são iguais, mas o fato de estarem diferentes não é um erro, o que deve ser esclarecido ao cartório em caso de nota devolutiva.

É possível que a construtora do empreendimento não seja a incorporadora?

Sim. Se trata de uma contratação de empresa terceira pela incorporadora para construir a edificação. Os cartórios, em geral, não exigem que o memorial traga expressamente a distinção entre construtora e incorporadora (diferente do que ocorre quando incorporador e proprietário são pessoas distintas), deixando que os ajustes dessa relação sejam tratados diretamente entre as partes, normalmente por meio de um contrato de empreitada.

Sobre a declaração do Histórico vintenário e a possibilidade de sua dispensa

A legislação federal, em seu artigo 32, inciso *c*, exige a apresentação do histórico dos títulos de propriedade do imóvel dos últimos 20 anos, junto com as certidões dos registros correspondentes, ou seja, matrículas ou transcrições que comprovem a cadeia dominial nesse período.

- *"histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;"*

Até então, o Provimento nº 93/20 da CGJ/TJMG mantinha essa exigência e especificava que o histórico dos títulos deveria conter apenas informações sobre os atos translativos e eventuais ônus sobre o imóvel.

No entanto, com a publicação do Provimento nº 142/2025 da CGJ/TJMG, passa a ser obrigatória em Minas Gerais apenas a apresentação das certidões dos registros pertinentes, não mais se falando na apresentação do histórico dos títulos. Essa mudança pode causar interpretações diferentes entre os cartórios, já que a lei federal fala em apresentar o “histórico dos títulos”. A dúvida é se só as certidões já cumprem essa exigência legal, mesmo sem a declaração sobre o histórico, e se isso , mesmo estando de acordo com a norma estadual (Provimento), é suficiente para respeitar a lei federal.

Recomenda-se inicialmente verificar com o cartório seu entendimento sobre o assunto. **Alguns cartórios têm entendido que o tópico - "Do Histórico Vintenário" deve continuar no memorial de incorporação, e que nele deve constar a redação de que o histórico se apresenta pelas certidões de inteiro teor anexadas na pasta do RI.**

Caso não seja possível, é interessante fazer constar o histórico do título em declaração apartada, para evitar necessidade de retificação do memorial de incorporação, a depender do entendimento do cartório.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA



PASTA RI

5

Da Representatividade

Para que os documentos apresentados na pasta do RI sejam aceitos pelo catório, é essencial que seus assinantes tenham legitimidade para praticar o ato de representação (arts. 1.039, § 1º I e 1.059, I Prov 93/20 CGJ/TJMG).

Para fazer prova dessa legitimidade, será necessária a apresentação de documentos que, em conjunto, completem a chamada "cadeia de representatividade".

O que analisar

Assim como nos instrumentos da incorporação (Instituição, Convenção e Incorporação), elaboramos também um **Check List** para:

- Descrição da correta qualificação dos proprietários | incorporadora nos instrumentos da incorporação;
- Análise da cadeia de representatividade referente aos proprietários do imóvel e a incorporadora.

Acesse aqui o check list

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Curiosidades

⚠ **Sobre o instrumento de procuração pública quando a incorporadora não é proprietária do terreno**

Nos casos em que a incorporadora não é proprietária do terreno, os proprietários precisam lhe outorgar procuração pública para que essa tenha poderes a fim de realizar todos os negócios tendentes à incorporação (Art. 31 § 1º da Lei 4.591/64).

Lembrando que na procuração deve constar expressamente menção à lei 4.591/64, e, ainda, a transcrição do § 4º, do art. 35 de mencionada lei.

Esse instrumento contribui para distinguir e, assim, delimitar as responsabilidades entre incorporadora e proprietário.

ⓘ **Sobre a especialidade subjetiva**

Para informações específicas sobre a especialidade subjetiva dos assinantes, consulte o capítulo deste guia em que **já falamos sobre isso**. Acesse:

▭ 1.3

ⓘ **Sobre o reconhecimento de firma**

É importante ainda que o cartório consiga se certificar de que foi realmente o assinante do documento quem realizou a assinatura, ao que para isso é exigido o reconhecimento de firma.

Lembrando que por reconhecimento de firma tem-se o ateste, pelo cartório de notas, de que quem assinou determinado documento realmente é a pessoa pela qual se identificou.

Vale dizer que, com o avanço das tecnologias, o reconhecimento de firma pode ser suprido pela assinatura eletrônica, nos padrões indicados pelos artigos 1.182 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG e 208 e ss. do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial CNJ (CNN/CN/CNJ-Extra)

ⓘ **Reconhecimento de firma X Autenticação**

- Reconhecimento de firma se refere à conferência e ateste, pelo cartório de notas, de que uma assinatura foi praticada efetivamente pela pessoa que se diz ser.
- Autenticação é quando o cartório atesta que a cópia de determinado documento confere exatamente com o documento original que lhe foi apresentado para análise.
    - No que se refere à autenticação, anteriormente apenas os cartórios de notas possuíam legitimidade para a prática desse ato. No entanto, atualmente, alguns cartórios de registro de imóveis também realizam autenticações diretamente no balcão, bastando que o signatário apresente seu documento de identidade e assine presencialmente no momento do atendimento.

É importante dizer que esses atos, seja reconhecimento de firma ou autenticação, em momento algum implicam na análise, inclusive de validade e veracidade, do teor dos documentos pelo cartório.

Made with GAMMA

Sobre assinaturas eletrônicas

Com o avanço das tecnologias, o reconhecimento de firma pode ser suprido pela assinatura eletrônica, nos padrões indicados pelos artigos 1.182 do **Provimento 93/2020 CGJ/TJMG** e 208 e ss. do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial CNJ (**CNN/CN/CNJ-Extra**).

Veja abaixo imagem que explica um pouco os tipos de assinatura existentes:



Made with GAMMA

PASTA RI

6

Título de Propriedade

É o documento (geralmente Escritura Pública) que contém a última transmissão do imóvel que concedeu o direito real de propriedade ao(s) atual(is) proprietário(s) do imóvel, que comparecem nos instrumentos da incorporação como assinantes.

A comprovação da legitimidade da propriedade é fundamental, pois a incorporação imobiliária tem o efeito de multiplicar os direitos reais sobre um mesmo terreno, vez que a partir dele serão gerados vários imóveis. Antes da construção, há um único imóvel; com a edificação do empreendimento, surgem diversas unidades independentes, cada uma com seu correspondente direito real sobre a construção (acessão) e a fração ideal do terreno.

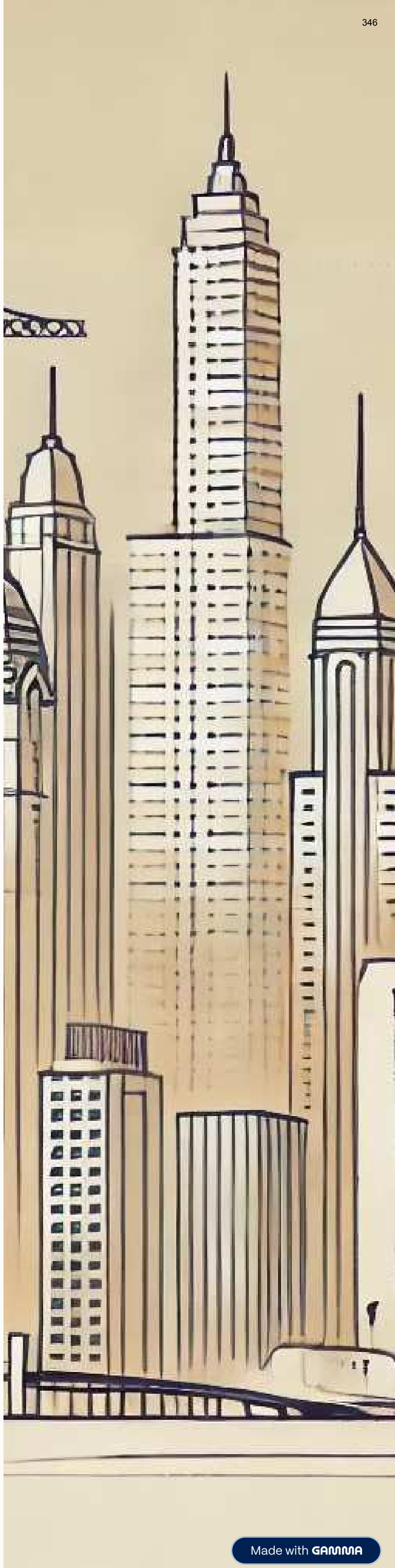
Assim, para evitar por em risco a incorporação, a verificação quanto a titularidade da propriedade do terreno ocorre por meio da análise desse título.

⚠ **Curiosidade:**

Devem ser apresentados tantos títulos quanto forem necessários para garantir a comprovação da totalidade da atual propriedade do terreno onde o empreendimento será construído.

Então, se eventualmente o último título de propriedade transmitiu apenas 50% do imóvel, deve ser apresentado outro título que contenha a prova de transferência para o atual proprietário dos 50% restantes, ainda que este já conste registrado na matrícula.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025



Made with GAMMA

Como analisar esse documento?

Verifique se a matrícula já possui o registro do título de propriedade (Escritura) transferindo o imóvel para os atuais proprietários, que devem ser todos aqueles indicados no preâmbulo dos instrumentos da incorporação.

Se já possui:

Então basta providenciar uma cópia da escritura mencionada na matrícula do imóvel. Para tanto, você consegue a segunda via do documento no cartório que o lavrou, bastando informar os dados do título indicados na matrícula.

A escritura aqui mencionada é a mesma tratada no tópico abaixo:
▭ Configuração societária da incorporadora

Se não possui:

Nesse caso, será necessário realizar o prévio registro da Escritura. Para isso, no ato de apresentação da pasta da incorporação, você deve apresentar ao cartório de registro de imóveis **duas vias** da Escritura:

- A primeira (geralmente o traslado) será utilizada para o registro da Escritura - um ato anterior ao registro da instituição de condomínio e do memorial de incorporação.
  - A escritura aqui mencionada é a mesma que já foi apresentada neste guia em:
    ▭ Configuração societária da incorporadora
- A segunda (geralmente a certidão) será utilizada para arquivamento do título de propriedade dentro da pasta da incorporação.

⚠ **Atenção**:

Antes de solicitar a cópia da Escritura (certidão), verifique com o cartório de registro de imóveis a possibilidade de apresentar apenas o traslado da Escritura. Isso porque, ao apresentar a primeira versão do documento – ou seja, o título primário, conhecido como traslado –, ele não é arquivado pelo cartório, mas retorna ao apresentante. Dessa forma, pode-se solicitar expressamente que o traslado seja arquivado junto com os documentos da pasta da incorporação, para que a prova do título de propriedade seja cumprida dessa forma, sendo dispensada a apresentação de certidão.

Mas... e se você tiver apenas a certidão da escritura, e não o traslado?

Nesse caso, vale verificar com o cartório se ele aceita digitalizar a certidão apresentada e se essa digitalização pode ser usada para solicitar a chamada “cópia de documento arquivado”. ´[...]

Made with GAMMA

[...] Se o cartório oferecer esse serviço, você precisa apresentar apenas uma via do documento. A partir dela, o próprio cartório gera as cópias necessárias, utilizando o serviço de "cópia de documento arquivado" — que é quando você paga para usar um documento que já está na base de dados do cartório.

Ah, e um detalhe importante: se a pasta da incorporação for apresentada em formato eletrônico, vale a pena verificar se é possível pedir a dispensa da cobrança dos emolumentos relacionados à cópia de documento arquivado.

E se houve aditamento ou rerratificação?

Se o título de propriedade sofreu alteração por escritura de aditamento ou rerratificação, todas as escrituras devem ser apresentadas.

E se não houver título traslativo de propriedade?

Não havendo título traslativo de propriedade (Escritura), mas sim promessa ou cessão, alguns cartórios permitem que seja dado seguimento ao RI desde que esses documentos estejam devidamente registrados na matrícula do imóvel e:

- conste nesses instrumentos alternativos cláusula de imissão na posse do imóvel;
- não haja estipulações impeditivas de alienação do terreno em frações ideais;
- haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado.

Devem ser verificados requisitos nos Arts. 1.059, II do Prov. 93/20 CGJ/TJMG e 32, “a”, da Lei nº 4.591, de 1964.

É importante verificar com o cartório se ele aceita registrar a incorporação sem o título de propriedade (o título traslativo). Muitos — na verdade, a maioria — não aceitam a expectativa de direito como fundamento para o registro. Nesses casos, é exigido que a incorporadora já detenha a propriedade do imóvel ou, alternativamente, possua uma procuração com poderes específicos outorgados pelos proprietários.

Made with GAMMA



PASTA RI

7

Certidões da Incorporadora e Proprietários

Por que?

A emissão das certidões da Incorporadora e dos Proprietários do terreno possui o objetivo de verificar a existência de eventuais ações e | ou débitos tributários em nome dessas pessoas que, de alguma forma, podem colocar em risco o empreendimento.

De quem?

Essas certidões devem ser emitidas em nome dos proprietários do terreno (incluindo cônjuges) e da incorporadora (caso sejam pessoas distintas). (Art. 1.060, § 1º do Prov. 93/20 CGJ/TJMG)

Somente se dispensa a certidão dos cônjuges no caso de esses não serem proprietários ou incorporadores, e o regime de bens ser o da separação total.

E nos casos de pessoa jurídica?

- **Com mais de uma sede:** No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do empreendimento. (Art. 1.060, § 13º do Prov. 93/20 CGJ/TJMG)
- **Certidões dos sócios:** Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.(Art. 1.060, § 1º do Prov. 93/20 CGJ/TJMG)

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Onde?

Devem ser emitidas certidões no domicílio atual dos proprietários e do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

Formato

Podem ser emitidas e validadas por meio da internet, caso o respectivo tribunal, órgão ou serviço notarial e de registro disponha de tal serviço. (Art. 1.060, § 3º do Prov. 93/20 CGJ/TJMG)

Existem certidões positivas. E agora?

A lei 4.591/64 menciona a necessidade de essas certidões serem negativas.

Porém, o Provimento 93/20 CGJ/TJMG permite o registro da incorporação com certidões positivas ou positivas com efeito de negativas, devendo essas serem averbadas na matrícula da incorporação e nas filhas (Art. 1.066, § 2º Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Ainda, Art. 1.060, § 4º prevê expressamente que as certidões positivas da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho não impedem o registro da incorporação, mas nele devem ser mencionadas. (Art. 1.060, § 4º e 12º do Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

⚠ Atenção

"*Quando as certidões de feitos ajuizados forem positivas, essas deverão estar acompanhadas da respectiva certidão esclarecedora (certidão de objeto e pé), que poderá ser substituída por impressão do andamento do processo*". *(Art. 1.060, § 3º do Prov. 93/20 CGJ/TJMG)* . Ver também art. 32, § 14º da Lei 4.591/64.

Lembrando que, se tratando de certidões tributárias positivas ou positivas com efeito de negativas, no lugar das esclarecedoras ou andamento processual, devem ser apresentados os extratos de débitos.

No caso específico das certidões tributárias emitidas em Minas Gerais, quando forem positivas, o descritivo dos débitos já costuma constar no próprio documento. Ainda assim, é importante confirmar com o cartório se esse descritivo é suficiente ou se será necessário apresentar também o extrato detalhado.

ⓘ E quando são muitos processos e | ou débitos ?

Em alguns casos e a depender da quantidade de processos e | ou débitos existentes, o cartório pode vir a solicitar uma declaração de solvabilidade. Confira mais em ▭ 1.8

E sobre a validade dessas certidões?

> *Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor.*(Art. 1.060 § 11 Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Afinal.. quais são as certidões?

7.1

Certidões da Justiça Federal

Cível

- Tribunal Regional Federal da 6ª Região (2º Grau)
- Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais
- Varas, Juizados e Turmas Recursais (Todo o 1º Grau)
- Regionalizada (1º e 2º Graus)
- E-proc

Criminal

- Tribunal Regional Federal da 6ª Região (2º Grau)
- Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais
- Varas, Juizados e Turmas Recursais (Todo o 1º Grau)
- Regionalizada (1º e 2º Graus)
- E-proc

jfmg_oficial

Certidão On-line – JUSTIÇA FEDERAL

- Base normativa: Art. 32 [b] da Lei 4.591/65 e Art. 1.059, III Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

7.2

Certidões Trabalhistas

- Tribunal Superior do Trabalho (2º Grau)

cndt-certidao.tst.jus.br

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas

- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas (CEAT) - TRT 3

certidao.trt3.jus.br

TRT 3ª Região – Emissão de Certidões

- Base normativa: Art. 32 [b] da Lei 4.591/65 e Art. 1.059, III e 1.060 § 2º Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Made with GAMMA

7.3

Certidões da Justiça Estadual

2ª Instância - TJMG

Alguns cartórios dispensam a apresentação das certidões de segunda instância.

- Certidão Cível (2° Grau)
- Certidão Criminal (2° Grau)

1ª Instância - TJMG

- Normal (Cível e Criminal)
- Vintenária (Cível)
- Insolvência (Cível)
- Execução Cível (Cível)
- Tutela | Curatela (pessoa física) (Cível)
- Falência e Concordata (pessoa jurídica) (Cível)

rupe.tjmg.jus.br

Sistema RUPE – Público

- Base normativa: Art. 32 [b] da Lei 4.591/65 e Art. 1.059, III Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

7.4

Certidões de Débitos Tributários

- Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - RFB e PGFN

www.gov.br

Emitir certidão de regularidade fiscal

- Certidão Débitos Tributários Estaduais (SIARE) - SEFAZ /MG

www2.fazenda.mg.gov.br

SIARE – Secretaria de Estado de Fazenda MG

- Certidão de Quitação Plena Municipal - PBH

cnd.pbh.gov.br

Certidão Negativa de Débito

- Além da certidão de débitos, é necessário emitir a autenticação de mencionada certidão no mesmo link.
- Base normativa: Art. 32 [b] da Lei 4.591/65 e Art. 1.059, III Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Made with GAMMA

7.5

Certidão de Contribuição Previdenciária

- Certificado de Regularidade do FGTS (para pessoa jurídica)

www.gov.br

Certificado de regularidade do FGTS

- Base normativa: Art. 32 [b] da Lei 4.591/65 e Art. 1.059, III Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

⚠ **Atenção:**

Verificar com o cartório necessidade de apresentar essa certidão pois, embora Lei 4.591/64 preveja a necessidade, o Prov. 139/2024 CGJ/TJMG **revogou o Art. 1.059, III [d]**, que trata da mesma certidão previdenciária mencionada na lei federal. Assim, o Provimento nº 93/2020 CGJ/TJMG, atualmente em vigor, não possui mais essa exigência.

7.6

Certidões de Protesto de Títulos - 05 anos

- Certidão Cartório Distribuidor de Protestos
- Certidão Cartório de Protestos 1º (se for o caso)
- Certidão Cartório de Protestos 2º (se for o caso)
- Certidão Cartório de Protestos 3º (se for o caso)
- Certidão Cartório de Protestos 4º (se for o caso)

⚠ **Atenção:**

Nos Municípios em que não há cartório do distribuidor, devem ser solicitadas certidões em todos os cartórios de protestos.

Embora a orientação seja de solicitar somente a certidão específica do cartório de protestos que foi indicada na certidão do distribuidor, geralmente alguns cartórios de registro de imóveis, para maior segurança jurídica, solicitam a apresentação de todas as certidões, independente de haver ou não anotação na certidão do distribuidor.

Isso acontece, pois existem situações onde a informação da certidões do distribuidor está contraditória quando comparada com a informação existente em cada cartório de protesto. Exemplo: Um protesto foi cancelado no distribuidor, mas o fato ainda não foi noticiado ao cartório de protesto devido.

Assim, antes de emitir as certidões, é importante verificar qual é o entendimento do cartório onde a pasta da incorporação será apresentada.

Made with GAMMA

- A solicitação do documento pode ser feita pelo CENPROT Nacional ou de MG

www.pesquisaprotesto.com.br

CENPROT

Instituto de Protesto – MG

Página Inicial

Nesses sites você também consegue consultar de graça existência de protestos para fins de *due diligence*.

- Base normativa: Art. 32 [b] da Lei 4.591/65 e Art. 1.059, III Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Made with GAMMA



PASTA RI

8

Certidões do Imóvel

Neste capítulo veremos as certidões do imóvel que devem ser apresentadas na pasta do RI.

8.1

Certidão do imóvel

Se refere a certidão do imóvel (**inteiro teor, ônus e ações**) atualizada emitida pelo cartório responsável.

Devem ser as certidões de registro de todos os imóveis que irão compor o empreendimento. Geralmente, é uma matricula para cada lote.

Caso já exista matricula aberta para os imóveis:

- Deve ser solicitada a emissão de uma certidão de matricula de inteiro teor, ônus e ações;
- Atenção ao prazo de validade do documento.

E se não não existir matricula aberta (ser transcrição)

- Deve ser aberta matrícula para o imóvel;
- Ver legislação aplicável para casos de abertura de matrícula (art. 778 e seguintes. Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Você pode solicitar a certidão do imóvel pelo **RI Digital** no link abaixo (vale para certidões de todo o Brasil):

Made with GAMMA

registradores.onr.org.br

Registradores – ONR – RI Digital

Todos os cartórios de Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar

Base normativa:

Art. 32 [b] da Lei 4.591/64 e Art. 1.059, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Curiosidade

- Essa certidão e a mesma utilizada para lavrar a escritura de transferência do imóvel.
- As certidões cuja apresentação e obrigatória para fins de abertura de matricula são as mesmas que devem ser apresentadas para a pasta da incorporação.
- Verifique com o cartório se ele próprio fará o pedido das certidões necessárias e apenas repassará o custo ao apresentante, conforme previsto no art. 779, § 1º, do Provimento nº 93/2020 da CGJ/TJMG.

8.2
Certidões de Histórico Vintenário

Se refere às certidões do imóvel que indiquem ao menos 20 anos de histórico de domínio, a fim de que seja verificado o histórico de propriedade neste período.

Para conseguir verificar os anos de histórico que uma matricula | transcrição possui, verifique a data do primeiro ato de transmissão do imóvel. Se um único registro já contiver 20 anos, então basta a sua apresentação.

Caso a certidão de registro mencionada não completar os 20 anos, será necessária apresentação de tantos registros anteriores (seja transcrição ou matrícula) quanto forem necessários para se completar esse período.

Sobre esses registros, geralmente os cartórios exigem apenas a apresentação das certidões de inteiro teor, sendo dispensadas as certidões de ônus e ações.

Base normativa:

Art. 32 [c] da Lei 4.591/64 e Art. 1.059, V Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Curiosidade

- A data de abertura da matricula | transcrição pode ser verificada no preâmbulo da certidão.
- É com base nessas certidões que é feito o histórico vintenário já mencionado neste guia.

Made with GAMMA

8.3
Certidões de Débito do Imóvel

Se refere à certidão do imóvel de débito tributário municipal.

Em Belo Horizonte, devem ser emitidas:

- Certidão de Quitação Plena Municipal - PBH;
- Certidão de documento auxiliar - PBH (faz prova da autenticidade do documento acima);
- Relação de ressalvas (caso a certidão saia positiva ou positiva com efeito de negativa).
    - Alguns cartórios não exigem a certidão de ressalvas, porque entendem que o descritivo dos débitos que já aparece nas certidões positivas ou positivas com efeito de negativas é suficiente.

cnd.pbh.gov.br

Certidão Negativa de Débito

Base normativa:

Art. 32 [b] da Lei 4.591/64.

Curiosidade

- Segundo provimento, a existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas (Art. 1.060, § 12° Prov. 93/20 CGJ/TJMG). **Verificar entendimento do cartório, especialmente quando os débitos se referem ao imóvel.**
- A existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas serão averbadas na matrícula da incorporação e nas filhas (Art. 1.066, § 2° Prov. 93/20 CGJ/TJMG).
    - Geralmente, essas averbações são feitas junto com a averbação que indica que o imóvel está em construção.

8.4
Certidões de Ônus e Ações dos demais Cartórios

Trata das certidões de **ônus e ações** emitidas pelos cartórios que informam a existência de algum registro referente ao imóvel onde o empreendimento será construído.

Essas certidões possuem o papel de garantir que não há direito real envolvendo o imóvel do empreendimento em qualquer outro cartório onde a incorporação será registrada.

Para aqueles empreendimentos cujo imóvel se localiza na divisa de municípios, pode ser necessário apresentar a certidão também daquele Município que faz divisa.

Made with GAMMA

Atenção:

Essa exigência é um ato de costume adotado por alguns cartórios, mas não possui previsão expressa na norma. Em geral, essas certidões são solicitadas apenas quando o terreno onde o empreendimento será construído ainda estiver registrado em transcrição, e não em matrícula.

Sobre as emissões...

Essas certidões devem ser emitidas em todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Município em Belo Horizonte temos 10) e Município vizinho, se for o caso , sendo excluído o cartório onde o empreendimento será registrado.

Isso porque a certidão daquele cartório já será apresentada por conta da exigência de apresentação da certidão de inteiro teor, ônus e ações do imóvel, como já informado em PASTA RI.

Recomendação para emissão das certidões

Ao solicitar as certidões, informe a descrição do imóvel conforme consta na matrícula (ou transcrição), juntamente com o endereço atualizado e o índice cadastral.

É recomendável utilizar também os documentos atualizados da Prefeitura, especialmente nos casos em que possam ter ocorrido alterações de numeração ou de nome de rua não informadas ao cartório.

Essa diligência ajuda a evitar exigências posteriores, como pedidos de complementação de dados pelo cartório.

Em geral, os cartórios solicitam que a busca seja feita com:

- A descrição constante no registro do imóvel (matrícula ou transcrição), tanto a atual quanto a antiga;
- A descrição do imóvel indicada na certidão de origem do lote;
- O índice cadastral do imóvel.

Base normativa:

Para fins de incorporação não existe previsão expressa, mas essa exigência pode ser justificada pela segurança jurídica e por alguns artigos do provimento, como os Arts. 5º, 715º e 717, XL Prov. 93/20 CGJ/TJMG (esse último por alusão).

Certidões Municipais

São aquelas certidões emitidas pelo Município necessárias para verificação de conformidade das informações do imóvel com as da Prefeitura.

Isso ocorre pois registro de um empreendimento, embora seja realizado no cartório de registro de imóveis, envolve a atuação direta da Prefeitura, uma vez que todo o projeto do empreendimento necessitou ser previamente aprovado por ela.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Com isso, é necessário verificar a correspondência entre as informações que a Prefeitura considerou, com as informações sobre o mesmo imóvel que são passadas ao cartório para registro, tendo como base o princípio da segurança jurídica.

Base normativa:

Arts. 715, IV , 868 § 2º e 930 Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Importante:

Os documentos acima apresentados não dizem respeito a todos os documento da Prefeitura necessários para viabilizar uma incorporação. Alguns, inclusive, já foram mencionados neste Guia, e outros ainda o serão em tópico específico (como Alvará).

A criação deste item foi feita com o intuito de facilitar a compreensão do leitor. Lembrando, porém, a necessidade de leitura completa do guia para identificação de toda a documentação necessária por parte do Município para que o registro da incorporação seja realizado.

8.5
Certidão de Endereço Oficial

Essa certidão geralmente é apresentada junto com o Alvará de Construção do empreendimento. Mesmo que o endereço já esteja indicado no alvará, alguns cartórios exigem a certidão de endereço oficial, por considerarem que apenas esse documento é válido para comprovar oficialmente o endereço do imóvel.

Quando da aprovação do projeto arquitetônico, especialmente nos casos em que o empreendimento conta com mais de um lote para a formação do terreno onde ele será construído, pode ser que no decorrer do processo de incorporação a Prefeitura realize a atualização cadastral dos dados do imóvel, fazendo com que a numeração do empreendimento, o número do lote (em caso de novo parcelamento do solo) e mesmo o índice cadastral sofram alteração.

Existem situações, inclusive, que o empreendedor pode optar por alterar a numeração do empreendimento (desde que o número escolhido esteja dentro da numeração disponível e dos padrões aceitos pela Prefeitura para tal alteração).

Made with GAMMA

Com isso, a certidão de endereço oficial possui o papel de garantir que as informações indicadas nos instrumentos da incorporação estejam corretas e correspondam ao que consta na Prefeitura. Isso, pois, a matrícula de cada nova unidade autônoma estará vinculada a esse número, assim como a guia de IPTU que for gerada após a conclusão das obras.

Vale dizer, ainda, que a numeração atual do imóvel sobrepõe à constante nas matrículas que darão origem à matricula mãe do empreendimento, de modo que, se houver sofrido alteração de número ou nome de logradouro, deve ser realizado na matrícula o ato de averbação antes que o registro dos instrumentos da incorporação seja feito.

Abaixo segue link de acesso à certidão:

siurbe.pbh.gov.br

PBH – SIURBE

8.6
Guia de IPTU do Imóvel

A guia de IPTU do imóvel, embora não seja um documento que conste expressamente previsto na legislação, é, de forma costumeira, apresentado ao cartório.

Na guia é possível verificar informações como:

- Endereço do imóvel;
- Área do terreno;
- Titularidade do imóvel;
- Existência ou não de área construída no terreno.

As informações listadas acima podem ser obtidas em outros documentos da Prefeitura de modo que, na impossibilidade de apresentar esse documento (o que ocorre nos casos em que a totalidade do IPTU do ano já tenha sido paga, sendo emitido apenas da CND do imóvel), basta apresentar os demais.

Made with GAMMA

Vale dizer que as informações da guia de IPTU dizem respeito ao cadastro do imóvel na Prefeitura junto ao setor de fiscalização tributária, e não ao de regulação urbana. Isso que dizer que **nem sempre as informações sobre o mesmo imóvel batem na Prefeitura**, de modo que o cartório precisa utilizar o documento correto para a pratica dos atos devidos.

Como exemplo, pode ocorrer de a guia de IPTU indicar uma área diferente daquela que consta na certidão de origem do mesmo imóvel. Para fins de regularização das medidas e confrontações na matrícula, deve-se considerar como base a certidão de origem do lote.

Portanto, embora a guia de IPTU sirva como referência inicial, é importante verificar se há alguma certidão específica emitida pela Prefeitura que confirme as informações do imóvel que se pretende atualizar na matrícula.

Curiosidade:

Nos casos em que a guia de IPTU indica a existência de construção no imóvel mas a matricula em momento algum faz menção a esse fato (nela indica que o lote é vago), o cartório não costuma a apresentar nota devolutiva.

Abaixo segue link de acesso à guia:

Portal de serviços

Guias – IPTU – Emissão

2ª via de Guias do IPTU do ano corrente.

8.7
Certidão de Lançamento Tributário

É uma certidão tributária que contém as seguintes informações sobre o imóvel:

- Dados do titular;
- Área construída;
- Ano da construção;
- Valor do terreno (sem construção);
- Valor da construção (sem terreno);
- Valor do imóvel (construção + terreno).

Made with GAMMA

Essas certidões se dividem em quatro tipos:

- Lançamento Atual;
- Lançamento por Exercício;
- 1º Lançamento a partir de 1990;
- 1º Lançamento anterior a 1990 ou 1º lançamento com histórico.

cnd.pbh.gov.br

Emissão Certidões Imobiliárias

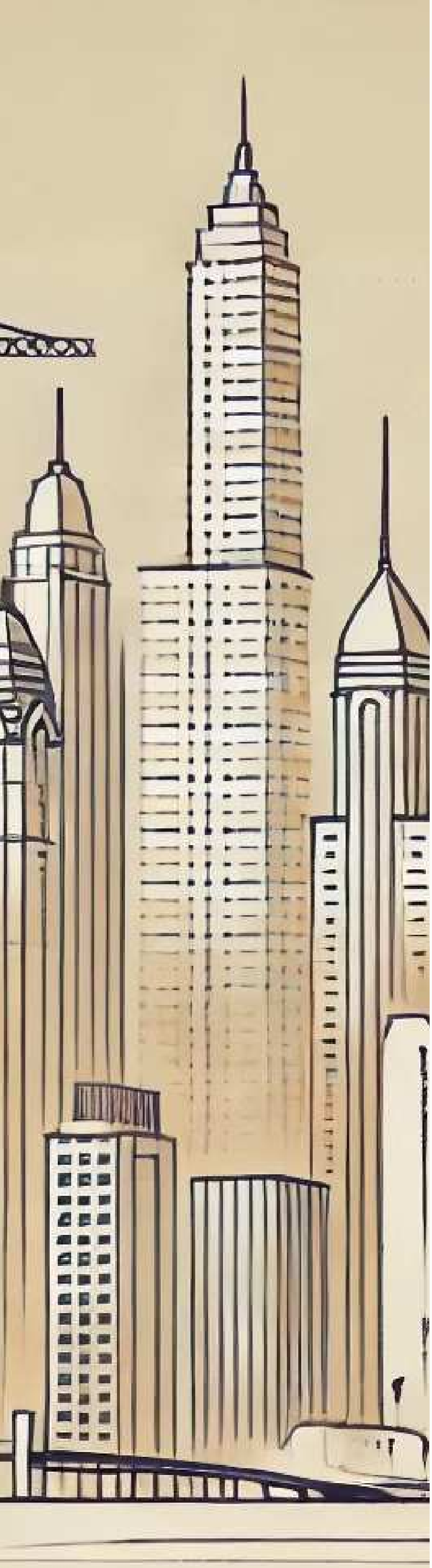
Geralmente esta certidão é apresentada ao cartório para:

- Justificar o valor do terreno indicado nos instrumentos da incorporação (memoriais);
  - Apresentar a Certidão de Lançamento Atual, como apoio técnico (não para averbação);
- Comprovar histórico das construções que já existiram no imóvel, servindo como lastro para fins de averbação, especialmente em casos de construções antigas, quando não há habite-se.
  - Apresentar a Certidão de Lançamento por Exercício ou com Histórico (anterior ou posterior a 1990)
    - Importante: A aceitação dessa certidão para averbação depende do entendimento do cartório. Nem todos aceitam esse documento como substituto ao habite-se.

Curiosidade:

A Prefeitura de Belo Horizonte tem buscado se integrar com as informações do cartório, de modo que, **nas certidões de Lançamento por exercício, geralmente vem indicado o número da matricula do imóvel e o cartório competente**.

Made with GAMMA



PASTA RI

9

Projeto Arquitetônico

É a representação visual contendo informações técnicas (especificações) que demonstram como será a construção do empreendimento.

Esse projeto é apresentado à Prefeitura, em conjunto com outras documentações exigidas e, após ser por ela aprovado, deve ser apresentado ao cartório para arquivamento.

- Confira abaixo o fluxo lúdico disponibilizado pela Prefeitura de Belo Horizonte para o procedimento de licenciamento de edificações, além do link para um vídeo explicativo sobre a aprovação e regularização dessas edificações.



Google Docs

Fluxo Lúdico Licenciamento d...

Prefeitura de Belo Horizonte

Aprovação e regularização de edificações | Prefeit...

Se apresentado de forma física, alguns cartórios costumam a pedir que seja também apresentado um CD com o projeto, para arquivamento.

Base normativa:

Art. 32 [d] [p] da Lei 4.591/64 e Art. 1.059, VI Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

1 Pode ser apresentado no original ou em cópia autenticada, desde que acompanhado do alvará (Art. 32, § 10º da Lei 4.591/64)

2 Em caso de aprovação do projeto simplificado, no ato do registro deverá ser também apresentado o projeto completo devidamente autenticado por autoridade competente (Art. 1.059, VI do Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

- Alguns cartórios entendem que a autoridade competente é o responsável técnico pela elaboração do projeto, e por isso dispensam o carimbo de aprovação da Prefeitura.
- **Atenção:** É fundamental verificar o entendimento do cartório onde será feito o registro, pois esse entendimento e a consequente exigência de aprovação também pela Prefeitura pode variar.

3 Atualmente, a aprovação dos projetos é feita de forma eletrônica, e é comum que o documento traga um QR Code que direciona ao Portal de Edificações da Prefeitura. É nesse portal que os cartórios conferem as informações do projeto, o que garante a veracidade dos dados apresentados.

- No entanto, ainda existem projetos antigos, cuja aprovação ocorreu de forma manual. Nesses casos, em vez do QR Code, o projeto traz um campo para assinatura do agente municipal responsável pela aprovação, acompanhado do seu Boletim de Matrícula (BM) junto à Prefeitura.
- Quando o projeto é assinado manualmente, alguns cartórios exigem o reconhecimento de firma do agente público que assinou. Outros, porém, dispensam essa exigência, inclusive em relação à assinatura dos proprietários do terreno no projeto.

⚠ **Importante**:

Sobre o questionamento sobre as informações técnicas

O cartório não se responsabiliza pela idoneidade das informações técnicas prestadas nos documentos apresentados (Art. 32, § 9º da Lei 4.591/64), desde que a documentação a ser arquivada não seja contrária à lei (Art. 32, § 7º da Lei 4.591/64).

Isso significa que aquelas informações, ainda que técnicas mas que podem gerar contradições ou divergências no registro da incorporação, especialmente quando comparadas com os demais documentos apresentados para registro (como quadros da NBR e instrumentos (instituição, convenção e memorial) podem ser questionadas pelo Oficial. Já as demais, são de responsabilidade do técnico que as elaborou.

- Exemplo de questionamento pelos cartórios: A área do projeto aprovado pela Prefeitura é diferente da área que aparece na NBR usada para o registro;

Sobre a alocação das vagas de garagem

As vagas autônomas não podem ser presas e as presas devem sê-lo somente por outras vagas que sejam acessórias da mesma unidade autônoma a ela vinculada.

Made with GAMMA

O que devo analisar?

Verifique o check list integrado para mais informações:

Acesse aqui o check list

Preciso alterar alguma informação do projeto. E agora?

Quando for necessária a retificação de informações no projeto aprovado, será preciso apresentar uma solicitação ao Município. A depender do tipo de alteração, o Município pode:

- Aprovar uma nova **prancha retificadora,** ou
- Autorizar a modificação pontual, mantendo a prancha original.

- **Retificação em trâmite eletrônico:**

Atualmente, quando o procedimento ocorre de forma eletrônica, a retificação é feita por meio de uma nova prancha (prancha retificadora), disponibilizada diretamente no login do responsável técnico no sistema da Prefeitura.

- **Retificação em prancha física (formato em desuso):**

Nos casos antigos, quando a alteração era feita manualmente na prancha original, utilizava-se um vale-rasura, incluído ao lado do campo alterado. Esse vale costumava vir com a rubrica e o Boletim de Matrícula (BM) do agente municipal responsável pela autorização.

> Importante: Era necessário comprovar a legitimidade do agente público para praticar esse ato. Esse procedimento tem sido cada vez menos utilizado, devido à digitalização dos trâmites.

Sobre vinculação das vagas de garagem

Geralmente no projeto arquitetônico as vagas de garagem, quando acessórias das unidades autônomas, não são vinculadas as respectivas unidades no projeto, mas sim nos memoriais.

Isso acontece pois, havendo qualquer necessidade de alteração na posição e mesmo vinculação das vagas, se essa vinculação estiver descrita nos projetos, será necessário que a prefeitura aprove a retificação. Por isso normalmente tal vinculação é feita apenas nos instrumentos da incorporação, uma vez que a alteração desses é mais célere e fácil.

Preciso da ART do Projeto

Para fins de registro da incorporação, a apresentação da ART referente ao projeto é dispensada, uma vez que a responsabilidade pela fiscalização desse documento é atribuída a Prefeitura e não ao cartório (que, por sua vez, deve analisar somente a ART dos quadros da NBR).

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Como conferir a autenticidade do projeto?

Atualmente, como os trâmites de aprovação ocorrem eletronicamente, as pranchas do projeto são emitidas com um QR Code, que permite a verificação de autenticidade diretamente no site da Prefeitura.

Se o cartório não conseguir fazer essa verificação pelo QR Code — ou no caso de uma prancha retificadora —, é comum que seja solicitado o download de todas as pranchas diretamente no computador do cartório. Para isso, o responsável técnico deve acessar o sistema da Prefeitura pelo computador da serventia, usando seu login.

Outro caminho possível para conferência das pranchas é por meio do BHMap, acessando a camada "Regulação Urbana > Projeto de Edificação Licenciado".

bhmap.pbh.gov.br

BH Map – Visualizador

Mapa Oficial da Prefeitura de Belo Horizonte

Nos casos mais antigos, com aprovação manual, a primeira prancha costuma vir com um quadro de assinatura e carimbo do agente municipal. Nesses casos, como mencionado anteriormente, o cartório pode exigir o reconhecimento de firma da assinatura e a apresentação do Boletim de Matrícula (BM) do agente público, para confirmar a autenticidade do documento.

Made with GAMMA



PASTA RI

10

Quadros NBR

Os quadros da NBR foram criados para atender à Lei 4.591/64 e contêm informações técnicas essenciais sobre o empreendimento, como áreas, custos e frações ideais do condomínio. Elaborados por profissionais especializados, esses quadros seguem as normas da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, garantindo conformidade com todo o processo de incorporação imobiliária.

A NBR que regula esse procedimento é a **12.721/2006**, que define os custos unitários de construção e outras disposições para condomínios e edifícios.

Esse documento foi disponibilizado pelo governo de Tocantins e pode ser acessado abaixo:

docs.google.com

Base normativa:

Art. 32, [e] [g] [h] [i] [l] [p] da Lei 4.591/64 e Arts. 1.059, VII e 1.060, § 5º e 7º Prov. 93/20 CGJ/TJMG

Made with GAMMA

Quais Quadros devo apresentar?

Para registro da Instituição:

Folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B (ou quadro IV-B.1, se for o caso) (Art. 1.039, III Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

- A apresentação do quadro V foi dispensada pelo Prov. 142/2025 CGJ/TJMG.

Para registro da Incorporação:

Folha Preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B (ou quadro IV-B.1, se for o caso), V, VI, VII e VIII (Art. 1.059, VII Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

O que devo analisar?

Verifique o check list integrado para mais informações sobre o que deve ser analisado nos quadros para fins de registro da incorporação:

Acesse aqui o check list

Sobre atualização dos Quadros da NBR

Os quadros III e IV-A da NBR devem estar atualizados, nos termos do art. 54 da Lei nº 4.591, de 1964 (Art. 1.060, § 7º Prov. 93/20 CGJ/TJMG).

Esses quadros indicam o custo global da construção e o valor indicado nesses influencia diretamente o custo da construção do empreendimento, indicado nos instrumentos da incorporação (memoriais de instituição e incorporação).

Mas.. o que significa atualizar esses quadros?

Como os quadros indicados dizem respeito a custos, para se chegar ao cálculo do custo global da construção, é utilizado um índice que norteia os custos da construção civil, o chamado **CUB.**

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Diferença entre Coeficiente de Proporcionalidade e Fração Ideal do Terreno

Nos documentos da incorporação, especialmente nos quadros exigidos pela NBR 12.721/2006, são apresentados dados que envolvem o cálculo do custo global da construção. Para esse cálculo, é utilizado o CUB (Custo Unitário Básico), que serve como índice de referência para os custos da construção civil.

Para distribuir esse custo entre as unidades autônomas, utiliza-se o coeficiente de proporcionalidade, que indica o quanto cada unidade contribui para o custo total da construção, com base em sua área e padrão construtivo. Esse coeficiente é útil para fins técnicos e de planejamento.

No entanto, para fins de registro da incorporação, especialmente na definição do valor total do empreendimento (terreno + construção) e na divisão proporcional entre as unidades, o que deve ser considerado é a fração ideal do terreno atribuída a cada unidade, e não o coeficiente de proporcionalidade.

Quando há divergência entre os dois:

Em muitos casos, o coeficiente de proporcionalidade (usado para custos de construção) não coincide com a fração ideal do terreno (usada para o registro).

Diante dessa divergência, alguns responsáveis técnicos optam por incluir uma nova coluna no Quadro IVA da NBR, informando expressamente a fração ideal do terreno de cada unidade.

Quando isso não acontece, deve ser feita com clareza a indicação da fração de terreno que corresponde a cada unidade.

Base normativa:

Art. 32, [h], 54 caput e § 1º, 2º e 3º da Lei 4.591/64.

Made with GAMMA

Sobre o CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é um indicador dos custos do setor da Construção Civil.

Ele é um índice que varia de Estado para Estado, sendo disponibilizado pelo Sindicato da Construção civil respectivo (SINDUSCON)

Abaixo segue link para o site da CBIC, que disponibiliza informações sobre o CUB de cada Estado assim como uma cartilha com aspectos gerais e específicos sobre o CUB.

www.cub.org.br

CUB/m² | CBIC

Abaixo, segue ainda link para acesso ao Sinduscon MG:

www.sinduscon-mg.org.br

SINDUSCON-MG | Construindo Soluções

Sobre a validade do CUB

O CUB possui **validade de até 90 dias,** contados a partir do mês de referência utilizado, nos termos do Art. 54, § 3º da Lei 4.591/64:

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

Apesar disso, a interpretação sobre **o início e a extensão do prazo pode variar entre os cartórios.** Alguns entendem, com base nesse dispositivo, que a **validade seria de apenas 60 dias**. Por esse motivo, é recomendável **consultar previamente o cartório responsável para verificar o entendimento adotado** em cada caso.

Alguns cartórios consideram que os 90 dias começam a contar da data de publicação do CUB no site da SINDUSCON, outros entendem que a contagem se inicia no primeiro dia do mês em que o CUB foi publicado. Outros, ainda, entendem que o primeiro mês em que o CUB foi publicado não deve ser utilizado na contagem dos 90 dias.

Vale destacar que a publicação do CUB sempre ocorre no mês seguinte ao utilizado, por exemplo: o CUB de janeiro é publicado em fevereiro.

Sobre a classificação da obra e o CUB

No momento de analisar os quadros da NBR, é importante **verificar se o CUB utilizado no quadro III corresponde ao padrão da obra informado no mesmo quadro.**

Essa análise é necessária pois o valor do CUB muda a depender do padrão da obra informado.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

PASTA RI

11

ART | RRT

Se refere a um documento emitido pela categoria de classe a qual o profissional está vinculado que identifica o responsável por determinado serviço prestado.

A ART significa anotação de responsabilidade técnica, e é emitida pelo conselho de Engenharia (CREA).

Já o RRT significa registro de responsabilidade técnica e é emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

O provimento prevê a necessidade de apresentação desse documento para fins de registro da incorporação, sendo essa uma medida para atribuir a correta responsabilidade sobre as questões técnicas do empreendimento.

Onde confiro a autenticidade do documento?

Se for emitida ART para profissional de MG, a autenticidade do documento pode ser conferida no link abaixo:

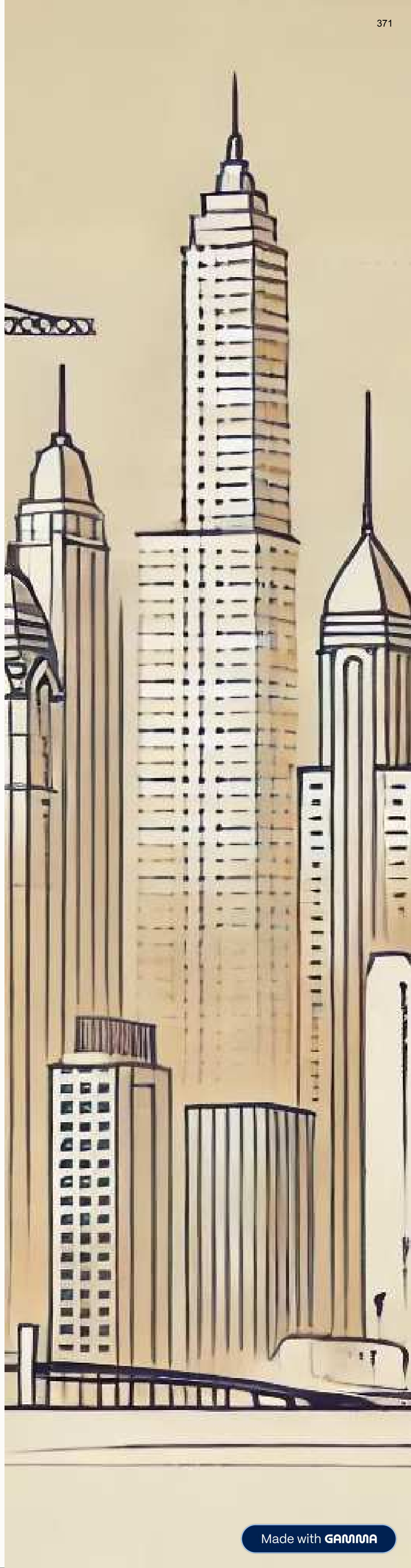
www.crea-mg.org.br

CREA/MG

Já se for emitida RRT, no seguinte link

acesso.caubr.gov.br

CAU/BR



Made with GAMMA

O que devo analisar?

Verifique o check list integrado para mais informações sobre o que deve ser analisado na ART | RRT para fins de registro da incorporação:

Acesse aqui o check list

Sobre retificação

Verifique se as informações do documento batem com as do quadro da NBR, especialmente no que diz respeito à localização do empreendimento. Caso contrário, pode ser necessário apresentar uma ART |RRT retificadora.

E quando altero os quadros da NBR (...) preciso emitir nova ART | RRT?

Não. A ART ou RRT vale para o serviço, mesmo que os quadros da NBR tenham sido retificados para viabilizar o registro do empreendimento.

Nesses casos, geralmente, na folha preliminar dos quadros da NBR é feita a vinculação com o número das ART | RRT, podendo constar o número da primeira e da retificadora, ou apenas o da retificadora.

Lembrando: é sempre importante que conste, de forma clara, que a ART ou RRT se refere à elaboração dos quadros da NBR.

Vale **confirmar esse entendimento com o cartório**, pois pode variar.

Sobre comprovante de pagamento:

É necessário fazer prova do pagamento da ART | RRT. Se essa informação não constou no rodapé do próprio documento, então será necessário apresentar comprovante de pagamento em documento apartado.

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

Essa exigência, no entanto, tem caído em desuso, já que os órgãos de classe condicionam a emissão da ART | RRT ao pagamento. Por isso, é comum que o comprovante já apareça no rodapé do documento.

Lembrando que a emissão e a validade da ART ou RRT podem ser confirmadas nos sites dos respectivos conselhos profissionais.

Consulta ART: CREA **Consulta RRT : CAU**

Sobre vias

Geralmente é apresentada a via do proprietário para arquivamento pelo cartório.

A variação na via apresentada ao cartório geralmente não é motivo para nota devolutiva. O mais importante é que o documento seja apresentado.

Base normativa:

Art. 1.059, VIII Prov. 93/20 CGJ/TJMG e Art. 1.039, IV Prov. 93/20 CGJ/TJMG.

Made with GAMMA



PASTA RI

12

Alvará de Construção

É o documento que autoriza a construção do empreendimento dentro dos limites do Município.

Para a sua emissão, é necessária a abertura de um procedimento administrativo junto à Prefeitura onde, ao final e autorizada a construção, o documento é emitido.

Em Belo Horizonte, a consulta de sua autenticidade bem como mais informações sobre o documento pode ser feita por meio de consulta ao portal SIASP e ao portal de edificações

siasp-ru.pbh.gov.br

SIASP

Prefeitura de Belo Horizonte

Portal de Edificações | Prefeitura de Belo Horizonte

O que devo analisar?

Para mais informações sobre o que deve ser analisado no alvará de construção para fins de registro da incorporação:

Acesse aqui o check list

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

PASTA RI

Já próximos do fim (...)

Sobre a baixa de construção | habite-se

Embora não tenha sido mencionado nesse guia em razão do recorte escolhido, lembre-se que, após o registro da incorporação, **a incorporadora permanece responsável pela averbação da baixa de construção e habite-se do empreendimento**, o que deve ser feito ao final da conclusão das obras.

Dito isso...

Chegamos ao final da montagem de nossa pasta da incorporação!

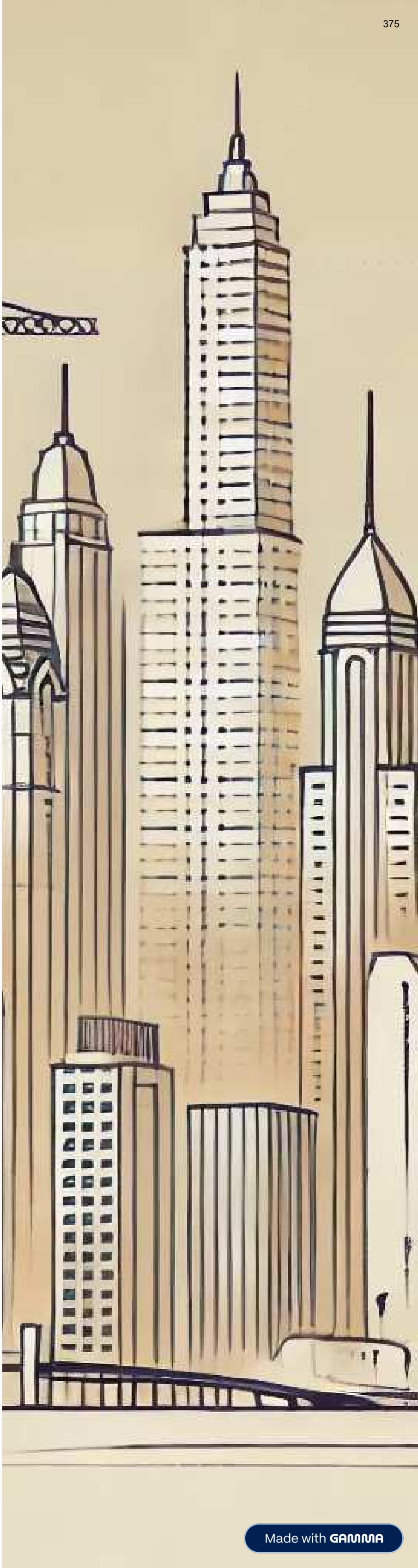
Com os documentos mencionados no decorrer desse guia, você será capaz de montar sua pasta de forma mais rápida e seguindo as previsões normativas sobre o assunto.

Sugerimos que a **organização da pasta** do RI siga a ordem dos documentos mencionada neste guia.

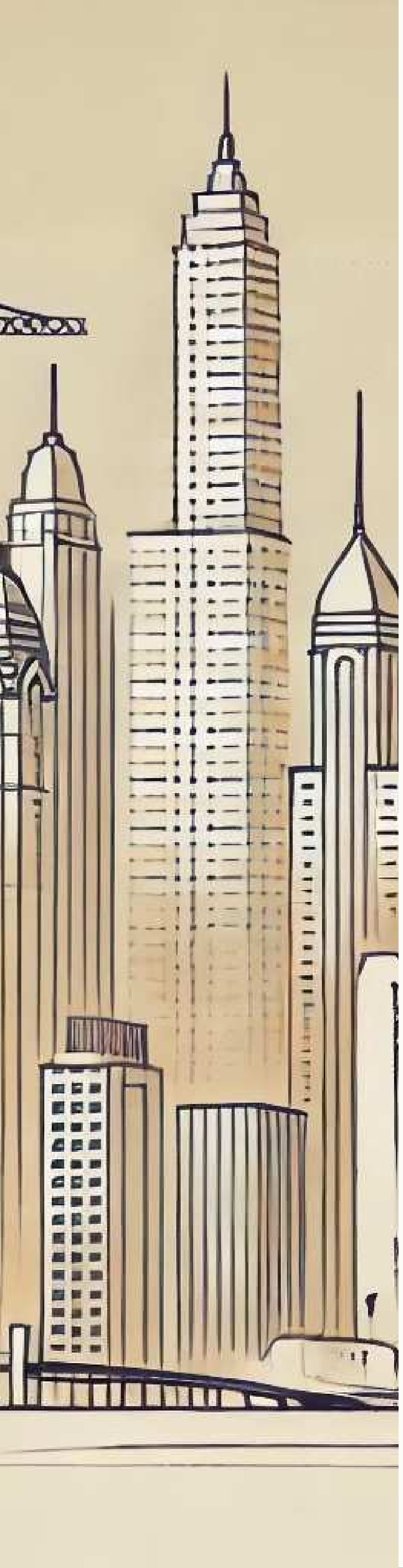
Como dito no início, caso você tenha algum **comentário ou sugestão** para melhorar este guia e deseje contribuir, basta me acionar clicando no botão abaixo:

Deixe seu Feedback sobre o Guia

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025



Made with GAMMA



Bônus

Após a realização de todo o procedimento, é possível verificar que, muitas vezes, **a complexidade do procedimento de registro de uma incorporação está no alto volume de documentação, com informações que se repetem em vários lugares e precisam ter correspondência**.

> ***Divergência em documentações levam à revisões e geram atrasos no registro imobiliário***. (Fiesp; Deloitte, 2023)

Dessa forma, para te ajudar a identificar de forma fácil os documentos que precisam ser verificados entre si, apresentamos um **quadro comparativo indicando a incidência de uma mesma informação nos diferentes documentos apresentados para o registro da incorporação**, para que você não deixe nenhuma informação passar despercebida e, assim, evitar notas devolutivas.

Acesse aqui o Quadro Comparativo

Esperamos que este guia te ajude a fazer com que as informações se transformem em um conhecimento prático para te ajudar no dia a dia!

Para acesso a **outros resultados da pesquisa de Doutorado sobre a incorporação imobiliária** que deu origem a este Guia, acesse https://app-desenrolari.onrender.com/ ou entre em contato pelo e-mail: paulagomesdemagalhaes2@gmail.com

Obrigada!

Paula Gomes de Magalhães | UFMG | maio 2025

Made with GAMMA

GUIA DE BOAS PRÁTICAS
CHECKLISTS E QUADRO COMPARATIVO

Olá!

Me chamo Paula Gomes de Magalhães, e esse excel contendo checklists faz parte do **Guia de Boas Práticas para o Registro de Incorporação Imobiliária** (para acessar clique em cima do texto).

O Guia, por sua vez, é um dos resultados práticos de minha tese de doutorado em Direito pela **UFMG**, sob orientação de Fabiana de Menezes Soares e coorientação de Adriano Alonso Veloso, defendida em maio de 2025.

Sua criação veio com o **objetivo de simplificar a linguagem jurídica sobre incorporação imobiliária e tornar esse tema complexo mais acessível**.

A ideia é facilitar a disseminação do conhecimento, permitindo que todos os envolvidos na construção e venda de empreendimentos "na planta" compreendam melhor as normas e práticas que orientam suas ações.

Espero que esses checklists consigam cumprir a sua proposta e possam te ajudar no dia a dia! Ao final da leitura, caso você tenha algum comentário ou sugestão para melhorar este documento ou o Guia e deseje contribuir, basta me acionar aqui.

Ah! E para acesso a outros resultados da pesquisa de doutorado que deu origem ao Guia e a estes checklists, acesse https://app-desenrolari.onrender.com/ ou entre em contato pelo e-mail: paulagomesdemagalhaes2@gmail.com.

Ainda, importante lembrar que o conteúdo aqui apresentado é público e de acesso gratuito. Sua divulgação é livre, e em nenhuma hipótese os checklists, qualquer parte deles ou documentos a ele vinculados - como o guia -, podem ser comercializados, vendidos ou modificados sem expressa autorização da autora, que tem os direitos sobre o conteúdo reservados.

Caso seja citado ou compartilhado, é necessário que sempre seja indicada a autoria, a instituição à qual está vinculada (UFMG), e a agência de fomento que apoiou a pesquisa, o CNPQ.

Boa leitura!



Memorial de Instituição de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos gerais	
O instrumento está numerado?	1. Dispensada numeração ou autuação quando os documentos para registro da incorporação forem apresentados ou arquivados eletronicamente. 2. Alguns cartórios costumam a realizar por conta própria a numeração com a finalização do procedimento.
Todas as páginas estão rubricadas?	
A última página está assinada por todos?	1. "Art. 1.055-A. Para o registro da instituição, da incorporação e da convenção, bem como das suas alterações, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários". (Provimento Conjunto nº 93/2020 acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025) - Necessário verificar como proceder nos casos do regimes diversos do legal - especialmente na separação de bens.
Todas as assinaturas estão com firma reconhecida?	1. Verificar se nos selos das firmas consta o nome de todos os assinantes (para garantir que todas as firmas estão reconhecidas). 2. Com o avanço das tecnologias, o reconhecimento de firma pode ser suprido pela assinatura eletrônica, nos padrões indicados pelos artigos 1.182 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG e 208 e ss. do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial CNJ (CNN/CN/CNJ-Extra)
O instrumento está datado?	
É indicado no instrumento o local da assinatura?	
Itens do Instrumento	
Preâmbulo	
Constou o título do Instrumento?	
Constou o nome do Edifício?	
Constou o endereço do Edifício?	1. Alguns cartórios não entendem ser elemento obrigatório, desde que a informação conste no item próprio do instrumento que necessita conter essa informação. 2. Precisa corresponder ao endereço do empreendimento indicado na certidão de endereço oficial. 3. Caso o empreendimento seja construído em mais de um lote ou então caso o lote seja de esquina, é necessário que conste a totalidade de todas as numerações e de todos os logradouros 3.1 Ainda que o empreendimento esteja localizado em local com mais de um logradouro e mais de uma numeração, deve ser especificada ainda qual numeração corresponde ao acesso de qual (quais) unidade(s) autônoma(s). 3.1.1 Exemplo: empreendimento misto, onde lojas estão localizadas na rua X, nº A e B e entrada do residencial está localizado na rua Y, nº C. 4. Caso a numeração tenha sofrido alteração no decorrer do processo de aprovação do empreendimento, deverá ser apresentada certidão municipal que demonstre o lastro do número que era (constante da matrícula) e o que passou a ser. Em BH, esse lastro pode ser feito pela 'certidão de endereço oficial mediante requerimento' no link: https://servicos.pbh.gov.br/servicos+certidao-de-endereco-oficial-mediante-requerimento+5e5d1219e1bf5e706bee22bf
O endereço do empreendimento está correto?	1. Caso o endereço esteja atualizado na matrícula, o comparativo deve ser feito com a matrícula. 2. O instrumento precisa declarar o endereço constante na Certidão de Endereço Oficial e Projeto. Geralmente o novo endereço do empreendimento será indicado na matrícula com o registro da incorporação.
O instrumento está direcionado ao cartório da circunscrição do empreendimento?	1. Alguns cartórios não exigem essa informação na instituição. Porém, se constar, deve estar correta.
Proprietários	
Dados (qualificação) dos proprietários batem com a matrícula atualizada?	1. Os proprietários podem ser os terrenistas ou mesmo a própria incorporadora (caso esta tenha adquirido o terreno - ou parte - dele dos terrenistas). 2. Equivalência com os dados da matrícula (após atos de registro e|ou averbações necessários) 3. Atos de registro|averbação necessários: aqueles necessários para que os adquirentes (como incorporadora, se for o caso) indicados na escritura de transferência do imóvel constem como atuais proprietários do imóvel na matrícula 3.1. A prática desses atos pelo cartório pode ser solicitada no mesmo momento em que a pasta da incorporação é apresentada. Nesse caso, os proprietários do terreno indicados devem ser os mesmos que constam como proprietários do terreno na escritura pública de transferência. 3.2. Para os casos de a propriedade do terreno ser transmitida por Escritura de Permuta, salvo exceções autorizadas pelo Oficial, o registro de mencionada Escritura é feito de modo concomitante ao registro da incorporação (especialmente pela necessidade de correspondência dos dados referentes à fração do terreno). 4. Se for representação por procuração, o instrumento precisa ser mencionado (Livro, Fl, cartório, data). Se pessoa jurídica, deve ser informada a procuração, se for o caso, ou os dados do contrato | estatuto social (está última nos casos em que o assinante dos instrumentos for o administrador designado no contrato | estatuto social) 4.1. Para casos de representação, deve constar a qualificação do representante. 4.2. Deve ser apresentados os instrumentos que fazem prova da representatividade.
Aspectos gerais da especialidade subjetiva dos proprietários foram observados?	1. Vide detalhamento no guia de incorporação. 2. Nome completo, sem abreviações. 3. Em caso de pessoa divorciada, viúva ou separada, é necessário informar também a data de extinção do vínculo conjugal, ou a data do óbito do ex-cônjuge. 4. A filiação nem RG são mais obrigatórios, mas devem ser informados nos casos em que há necessidade de se obter segurança jurídica para garantir que o CPF esteja corretamente vinculado à pessoa identificada.

Memorial de Instituição de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou a fração do terreno de cada proprietário?	
A fração do terreno de cada proprietário bate com a fração que esses possuem na matrícula?	1. Considere a matrícula atualizada, já contendo os registros e averbações pertinentes. 2. Caso esses não tenham sido feitos ainda, compare essa informação com a fração do terreno de cada proprietário com base nas informações constantes da Escritura de Transferência do imóvel.
Terreno	
Os dados do terreno batem com as informações da certidão de origem do lote atualizada do imóvel?	1. Verifique a informação constante na certidão de origem (lembrando que pode existir mais de uma certidão de origem para o terreno do empreendimento). 2. Nos casos em que a certidão de origem atualizada já estiver averbada na matrícula, então as infos devem bater com a informação constante da matrícula, na averbação da origem do lote.
Na descrição de cada lote consta indicado o respectivo índice cadastral atualizado?	1. Existem cartórios que dispensam a indicação do índice cadastral atualizado. Necessário verificar.
É indicado o número da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) que compõem o empreendimento?	1. Se refere ao número da matrícula no momento em que o documento foi apresentado, ainda que o empreendimento seja registrado em outra matrícula.
Origem registral e disponibilidade	
Consta de forma expressa o número do registro em que o atual proprietário adquiriu o imóvel na matrícula?	1. Nos casos em que a matrícula ainda não foi atualizada, pois a escritura pública de transferência do imóvel que torna o adquirente o atual proprietário ainda não foi registrada, deve ser indicado os dados da escritura pública (data, livro, folha, cartório) e informado que essa foi apresentada para registro junto com os instrumentos da incorporação. 2. Nos casos em que haverá reserva de fração para permutante, de modo que ele continuará sendo proprietário de fração do imóvel, além de serem indicados os dados da escritura que transferiu o imóvel para a incorporadora, deve constar também o número do ato que indica quando o terrenista adquiriu o imóvel.
Constam informações sobre os (ou ausência dos) ônus sobre os imóveis que irão compor o empreendimento, ou então, se o imóvel possui ônus, todos esses foram indicados?	1. Devem ser indicados os ônus existentes e que recaem sobre o imóvel no momento em que o protocolo da instituição | incorporação é feito no cartório. 2. Se eventual ônus exista e será cancelado justamente em razão de algum documento apresentado junto com a pasta da incorporação, então esse deve ser mencionado e deve ser indicado que seu cancelamento será realizado por meio da documentação que acompanha a pasta do RI. 3. Necessário verificar o tipo de ônus. Se forem ônus que comprometem a instituição do condomínio e registro da incorporação (geralmente que tratam de disposição de direito real) alguns cartórios entendem que esses devem ser cancelados para que o registro pretendido seja efetivado. Outros, porém, entendem que se não houver transmissão do imóvel, pode haver o registro da incorporação mesmo com ônus da indisponibilidade em desfavor do proprietário. 4. Para construções existentes no local que serão demolidas, mas que no momento de apresentaçãoo da pasta da incorporação os documentos para demolição não foram apresentados, pode ser necessário inserir neste item informações nesse sentido. Verificar entendimento de cada cartório em particular, pois existem alguns que exigem a prévia demolição para o registro da instituição e incorporação e outros que aceitam declaração apartada dizendo que a averbação da demolição será feita concomitantemente ou antes da averbação da baixa de construção. 4.1. Nos casos em que parte ou a totalidade da construção existente no terreno será mantida, alguns cartórios solicitam notas esclarecedoras. Outros a dispensam caso consigam confirmar a informação da análise ao projeto arquitetônico em conjunto com a NBR.
Instituição de Condomínio Edilício	
Constou expressamente que o condomínio se submete aos termos da Lei nº4.591/64 e dos artigos 1.331 e seguintes (a 1.358) do Código Civil?	
Constou o regime do condomínio (edilício)?	
Consta o tipo de condomínio (ex: especial e individualizado)?	1. Especial por seguir as disposições da Lei 4.591/64. Individualizado por individualizar as unidades autônomas da edificação.
Consta a data de aprovação|atualização do projeto arquitetônico na Prefeitura?	1. Geralmente a data de aprovação do projeto é a mesma do alvará, já que a finalização da aprovação do projeto resulta na emissão do alvará. 1.1. Nos casos em que a data não é a mesma, alguns cartórios aceitam substituir a data de aprovação do projeto pela data de aprovação do alvará, na falta da primeira informação. 2. Precisa constar no instrumento a data de aprovação do projeto. A data de atualização é solicitada nos casos em que for necessário revalidar o alvará, assim como nos casos em que houve alguma alteração nas pranchas do projeto (retificação). Verificar se o cartório segue esse entendimento. 3. Vale dizer que a conferência sobre a data de aprovação assim como de atualização é feita por meio da consulta ao portal de edificações da Prefeitura de Belo Horizonte. 3.1. O Portal de Edificações da Prefeitura realiza atualizações sobre o andamento processual do empreendimento, mas essas informações nem sempre precisam constar nos instrumentos da incorporação. Em geral, o cartório verifica se a data de apresentação da prancha retificadora foi registrada no sistema e se coincide com a data informada pelo cliente. Quando essa data não é expressamente mencionada no documento, alguns cartórios deixam de emitir nota de exigência, desde que a informação possa ser confirmada no Portal. No entanto, esse entendimento pode variar de cartório para cartório. 4. Se o documento indicar a data de vencimento do alvará, alguns cartórios pedem que essa informação seja retirada. Caso a data permaneça no documento, é importante verificar se ela corresponde à data indicada no próprio alvará.
Consta o número do processo referente ao empreendimento na Prefeitura?	1. Na falta de número do processo do projeto, insira o número do processo (ou protocolo) que autorizou a expedição do alvará (geralmente é o mesmo número, por se tratar do mesmo empreendimento) 2. O importante é constar informação que faça referência ao processo de aprovação do empreendimento na Prefeitura. 3. Número do processo geralmente consta indicado na prancha nº 1 do projeto arquitetônico, ou no alvará.

Memorial de Instituição de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Consta o número do alvará?	1. Geralmente esse número, acompanhado da data de validade do alvará, é inserido na redação do ato que será registrado na matrícula mãe do empreendimento. Se a informação não vier expressa no instrumento, mas puder ser verificada em outros documentos, como o próprio alvará, geralmente o cartório não emite nota devolutiva nesse sentido. 2. Existem situações em que pode existir projeto arquitetônico sem alvará de construção (quando a parte constroi primeiro - sem o alvará - e regulariza depois). 3. Verificar entendimento de cada cartório quanto a inserção expressa dessa informação.
Caracterização do Prédio	
Constou o nome do Edifício?	
Constou a finalidade do Edifício?	1. Comercial, residencial ou mista
Constou o endereço do Edifício?	1. Precisa corresponder ao endereço do empreendimento indicado na certidão de endereço oficial. 2. Caso o empreendimento seja construído em mais de um lote ou então caso o lote seja de esquina, é necessário que conste a totalidade de todas as numerações e de todos os logradouros 2.1 Ainda que o empreendimento esteja localizado em local com mais de um logradouro e mais de uma numeração, deve ser especificada ainda qual numeração corresponde ao acesso de qual (quais) unidade(s) autônoma(s). 2.1.1 Exemplo: empreendimento misto, onde lojas estão localizadas na rua X, nº A e B e entrada do residencial está localizado na rua Y, nº C. 3. Caso a numeração tenha sofrido alteração no decorrer do processo de aprovação do empreendimento, deverá ser apresentada certidão municipal que demonstre o lastro do número que era (constante da matrícula) e o que passou a ser. Em BH, esse lastro pode ser feito pela 'certidão de endereço oficial mediante requerimento' no link: https://servicos.pbh.gov.br/servicos+certidao-de-endereco-oficial-mediante-requerimento+5e5d1219e1bf5e706bee22bf
Constou indicação das áreas reais globais (total, de uso comum, privativa)?	1. Correspondência no quadro IVB da NBR. 2. Geralmente o quadro IVB da NBR é copiado e reproduzido nos instrumentos da incorporação. 3. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios. Necessário verificar.
Constou indicação da área real (des)coberta?	1. Normalmente, essa informação está localizada na prancha nº 1 do projeto arquitetônico. 2. Alguns cartórios não realizam a conferência desse dado. 3. Para aqueles que conferem, é necessário verificar se a área descoberta da unidade autônoma — correspondente ao terraço — foi classificada como área privativa principal. Isso porque, como o acesso ao terraço não exige a passagem por áreas de uso comum, alguns cartórios entendem que ele não deve ser considerado área privativa acessória. 4. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na instituição ou convenção, mas sim no memorial de incorporação.
Constou informações sobre quantidade de blocos, pavimentos e unidades autônomas (para fins de contagem e conferência da quantidade de pavimentos)?	1. Alguns cartórios pedem que conste informação deixando claro se a casa de máquinas ou caixa d'água foi considerada ou não na contagem. 1.1. Vale dizer que a forma de contagem dos pavimentos e cálculos feita no Projeto Arquitetônico é diferente da efetuada na NBR. Com isso, ao cartório é importante que seja atribuída a responsabilidade ao tecnico quanto a contagem e cálculos feitos (por isso a necessidade de aprovação da Prefeitura - que confere a ART do projeto - e apresentação da ART ou RRT da NBR).
Constou discriminação dos tipos de unidades autônomas (aptos., vagas, lojas, escaninho, boxes, etc)?	
As unidades autônomas estão designadas | identificadas ?	1. Nos casos em que existir mais de um bloco e a numeração se repetir, será necessário informar a que bloco a numeração se refere. 2. Pode haver unidades identificadas mas não designadas numericamente. Ex: apto 101 a 104 e loja (a loja já consegue ser identificada sem a designação de numeração).
Constou informações sobre cada pavimento (composição)?	1. É necessário confrontar as informações do projeto arquitetônico com as do Quadro V da NBR, lembrando que a maioria dos cartórios entende que os dados constantes nesses documentos não precisam ser idênticos, mas sim complementares — nunca divergentes. 2. Para a prática do ato de registro, os cartórios costumam utilizar as informações do memorial de instituição, que geralmente segue o Quadro V da NBR, o qual tende a complementar os dados apresentados no projeto. Ainda assim, é recomendável confirmar o entendimento do cartório responsável, especialmente nos casos em que o projeto contenha mais informações do que o Quadro V da NBR.
Constou o quadro descritivo das áreas privativas?	1. Deve ser idêntico ao quadro IVB ou IVB.1 da NBR. No campo observações - última coluna do quadro - deve constar informações sobre as vagas acessórias às unidades privativas. 2. Devem ser retiradas do quadro as vagas de uso comum - mesmo que possuam uso exclusivo não proporcional. 3. Se a vaga de garagem for autônoma, esta deve constar em uma linha própria do quadro da NBR, assim como as demais unidades autônomas (ex: aptos.) do empreendimento.
Constou expressamente que demais especificações das unidades estão no projeto e quadros da NBR?	1. Se essa informação não constar, alguns cartórios emitem nota devolutiva.
Constou a descrição das áreas comuns?	1. Geralmente os cartórios exigem que a descrição das vagas comuns constem nos instrumentos da incorporação. Já a destinação dessas vagas comuns (como, por exemplo, uso exclusivo) deve constar estritamente na convenção de condomínio. Verificar entendimento do cartório a esse respeito. 2. Verificar se constou todos os elementos indicados no art. 1.331, § 2º, do Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64, ou se constou a indicação expressa desses artigos. 3. Constar infos. conforme indicado também nos quadros da NBR.

Memorial de Instituição de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Das vagas de garagem	
Constou a quantidade de vagas?	
Constou característica | descrição (autônoma | privativa acessória | comum) das vagas?	1. Se a vaga for comum, não consta na NBR mas precisa constar sua descrição nos instrumentos. 1.1. Existem cartórios que também exigem a indicação da vinculação das vagas privativas acessórias na convenção de condomínio. 2. Se a vaga for autônoma, ela não pode ser presa pois precisa ter livre acesso à rua. 3. Se a vaga for acessória e presa, ela deve estar vinculada a uma vaga livre da mesma unidade autônoma. 4.Se a vaga for comum, ainda que possua destinação de uso exclusivo de determinada unidade autônoma, essa vinculação deve ser feita somente na convenção de condomínio. Lembrando que : *§ 2º Tratando-se a vaga de garagem de área de uso comum, a alteração de seu direito de uso exclusivo por determinada unidade dependerá de rerratificação da convenção de condomínio. (Art. 1.051 § 2º Prov. 93)* 5. Descrição da vaga é diferente de destinação.
As vagas de garagem acessórias foram discriminadas como áreas (privativas) acessórias no quadro de áreas?	1. Garantir que não houve equívoco de enquadrar as vagas de garagem como de uso comum em alguns instrumentos e como acessórias, em outros. Esse tipo de erro ocorre com frequência e é causa de várias notas devolutivas por parte dos cartórios.
Constou localização | pavimento das vagas?	
Constou numeração das vagas?	1. Nos casos em que existir mais de um pavimento para vagas e a numeração se repetir, será necessário informar a que pavimento a numeração se refere.
Constou porte das vagas?	1. Verificar entendimento do cartório quanto a obrigatoriedade desta informação.
Constou dimensão das vagas?	1. Verificar entendimento do cartório quanto a obrigatoriedade desta informação. 2. Geralmente cartório não questiona a área interna das vagas, cuja responsabilidade cabe ao Responsável Técnico - RT. 3. Em algumas situações, da análise às dimensões das vagas no projeto é possível identificar quais são destinadas a PNE | PCD. Isso permite confrontar as informações do Projeto com os quadros da NBR, assim como com as infos inseridas nos instrumentos da incorporação.
Constou se as vagas são livres | presas?	
Constou se as vagas são (des)cobertas | semi cobertas?	
Constou a vinculação das vagas às unidades autônomas (no caso de acessórias)?	1. Essa vinculação é apresentada nos quadros da NBR. Geralmente, aparece no Quadro IV-B, na coluna de observações. 2. É importante destacar que vagas de uso comum, mesmo que destinadas ao uso exclusivo, não devem ser incluídas nesse quadro. O Quadro IV-B deve conter apenas informações sobre: a) vagas acessórias vinculadas a unidades autônomas; ou b) vagas autônomas, tratadas como unidades autônomas independentes, sem vínculo com outra unidade.
Do custo do empreendimento	
Constou o custo do empreendimento (somatório correto do custo global da construção + valor do terreno)?	1. Verificar se o somatório está correto, assim como se as informações indicadas para o custo global da construção e o custo do terreno estão corretas.
Constou o custo global da construção?	1. Custo global da construção: 1.1. Está nos quadros III e IVA da NBR 1.2. Precisam estar atualizados 1.3. Verificar se o CUB utilizado data de até 60 ou 90 dias antes do ato de registro (o entendimento quanto ao prazo e ao marco inicial da contagem pode variar entre cartórios). 1.4 CUB verificado no site da SINDUSCON no link: https://sinduscon-mg.org.br/cub/ 1.4.1 Deve ser selecionada a opção do CUB que possua o mesmo tipo construtivo da obra declarado pelo RT.
Constou o valor total do terreno?	1. Valor do terreno: 1.1. Pode ser obtido de três maneiras, devendo sempre prevalecer o maior valor, segundo Lei de Emolumentos de MG: i) valor constante exclusivamente para o terreno (desconsiderando a construção que será demolida em razão do empreendimento) indicado na certidão de lançamento tributário do imóvel ou guia de IPTU (essa última apenas se na guia indicar lote vago); ii) valor do último imposto de transmissão (deve ser feita regra de 3 para encontrar o percentual relativo à totalidade do imóvel). Considera o valor do ITBI referente a 100% do imóvel constante na escritura de transferência do imóvel; iii) Valor declarado do empreendimento no memorial de instituição | incorporação. 1.2. Geralmente as incorporadoras declaram como valor do terreno o valor atribuído ao terreno pela Prefeitura, que considera por vezes a construção existente no local. 1.3. Curiosidade: Se a transferência do imóvel for por permuta e a prefeitura, no momento de gerar o ITBI, tiver considerado a construção do empreendimento no estágio de 100% para majorar o valor do imposto, existe a possibilidade de tentar verificar com o cartório a utilização da totalidade do valor do ITBI atribuído pela Prefeitura para fins de cálculo dos emolumentos para o registro da pasta da incorporação. Vale lembrar que essa possibilidade não modifica a redação dos instrumentos, que devem manter a indicação do somatório de custo global da construção e custo do terreno. 1.4. Em caso de a incorporadora utilizar para o valor do terreno o menor valor encontrado, importante apresentar declaração esclarecendo os motivos de se ter chegado a esse valor e o embasamento normativo. Do contrário, pode ser emitida nota devolutiva pelo cartório. 1.5. Em todo o caso, deve ser apresentado documento municipal que comprove o valor do terreno indicado no instrumento (guia de IPTU, de ITBI, certidão de lançamento tributário (substitui a planta baixa).
Do valor de cada unidade	

Memorial de Instituição de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou o valor total (construção + terreno) discriminado de cada unidade do empreendimento?	
O cálculo foi feito com a multiplicação do custo total do empreendimento (custo global construção + terreno) pela fração ideal de cada unidade autônoma?	1. Coeficiente de proporcionalidade # fração ideal do terreno. 1.1 O coeficiente está vinculado ao desempenho da obra e relacionado ao percentual que a unidade detém da construção. Esse percentual pode variar de unidade para unidade, seja, por exemplo, em razão da área, dos padrões construtivos adotados ou da redistribuição de custos de uma unidade às demais, nos casos de permuta (subrrogação) 1.2 Fração ideal está relacionado ao percentual que a unidade detém do terreno. 1.3 Geralmente os percentuais são os mesmos. Nos casos em que o coeficiente é diferente da fração ideal, deve ser usada a fração ideal 2. Mesmo se tratando de cálculo relacionado ao custo de construção da obra, embora o coeficiente seja a informação correta para fins da NBR, para fins de registro e, portanto, para a redação dos instrumentos de incorporação, o cálculo deve ser feito com base na fração ideal. Em alguns casos, o Responsável Técnico (RT) insere uma coluna extra no Quadro V-A ou IV-B (1) da NBR para indicar a fração ideal do terreno. Quando isso não acontece, não é necessário alterar a NBR, mas sim utilizar, nos instrumentos da incorporação, a fração ideal para apresentar o cálculo do valor total de cada unidade.
O coeficiente de proporcionalidade indicado no instrumento é o mesmo da NBR?	
A somatória do custo total de cada unidade equivale ao custo total do empreendimento (custo global construção + terreno) ?	1. Existem casos em que será necessário ajuste na quantidade de casas decimais para que o somatório da fração do terreno feche em 1. Geralmente os cartórios não aceitam arredondamento, de modo que solicitam o acréscimo de casas decimais. 1.1. Alguns cartórios costumam utilizar seis casas decimais, para seguir o padrão de uso da Prefeitura. Já outros utilizam cinco casas, situações em que o arredondamento acaba sendo feito. 1.2. É sempre importante conferir o cálculo pois se ele for feito pela planilha do excel existem situações em que pode ocorrer eventual arredondamento indevido. 1.3. Atente-se ao fato de que o somatório de todas as unidades (com suas respectivas casas decimais) deve sempre fechar em 1.
Da divisão | atribuição (nos casos de mais de um proprietário)	A depender do cartório, esse tópico pode ser apresentado em documento apartado na pasta da incorporação.
Caso exista mais de um proprietário do terreno, foram atribuídas unidades a cada proprietário?	1. Nos casos de escritura de permuta, é necessário que as unidades atribuídas aos permutantes no memorial de instituição sejam as mesmas indicadas na escritura de permuta. 1.1. No caso de permuta de area subrrogada, o registro dessa escritura ocorre de forma concomitante com o registro da instituição. Verifique com Cartório seu entendimento. 2. Em alguns casos, a escritura de permuta menciona apenas a fração ideal do terreno devida a cada proprietário, sem indicar as futuras unidades autônomas atribuídas aos terrenistas. Nesses casos, a atribuição das unidades é feita no memorial de instituição, sendo necessário garantir que a(s) unidade(s) atribuída(s) ao terrenista contenha(m), com exatidão, a mesma fração de terreno que lhe foi reservada (ao terrenista) na escritura de permuta.
Foi indicada a fração que perfaz a soma das unidades destinadas a cada proprietário?	
O somatório da fração das unidades destinadas a cada permutante fecha na totalidade da fração que esses possuem na matrícula?	1. A soma da fração de terreno das unidades que serão designadas aos permutantes deve corresponder a fração de terreno que esses possuem do terreno (após o registro da escritura de permuta na matrícula). 1.1. Podem haver situações em que a propriedade de uma unidade autônoma será feita em condomínio geral entre dois ou mais proprietários, em razão do ajuste no momento de aquisição do terreno que foi feito com a incorporadora. Nesses casos, será necessário indicar o percentual o imóvel que cada um dos condôminos detém. 1.2. A ausência de indicação do percentual de propriedade nas unidades atribuídas a apenas uma pessoa leva à presunção de que essa pessoa detém 100% da propriedade. Ainda assim, alguns cartórios podem exigir que essa informação conste de forma expressa.
Em caso de atribuição de unidades, as vagas acessórias foram descritas junto com as unidades autônomas?	1. Verificar pertinência dessa indicação expressa e nesse local do instrumento. Varia a depender do entendimento de cada cartório. 1.1. Para o cartório, é importante verificar se a vinculação da vaga à unidade autônoma atribuída está correta (vide projeto e NBR). 1.2 Nos casos de vaga autônoma, é essencial que ela conste como uma das unidades a serem atribuídas.
Da documentação exigida por lei	
Constou que toda a documentação exigida por lei foi apresentada para arquivamento?	
Do requerimento	
Foi solicitado os registros e arquivamentos necessários para a concretização da instituição ?	1. Aqui deve ser solicitado o registro do memorial de instituição como também da convenção condomínio. Sugere-se solicitar a prática de todos os atos necessários (pois isso inclui atos de registro e averbação, inclusive de divisão amigável, assim como arquivamento). 2. Caso não seja apresentado requerimento apartado, aqui também deve ser solicitada abertura de matrículas para as unidades autônomas do empreendimento.

Convenção de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos gerais	
O instrumento está numerado?	1. Dispensada numeração ou autuação quando os documentos para registro da incorporação forem apresentados ou arquivados eletronicamente. 2. Alguns cartórios costumam a realizar por conta própria a numeração com a finalização do procedimento.
Todas as páginas estão rubricadas?	
A última página está assinada por todos ?	1. Mínimo 2/3 das frações ideais 2. Lembrando que em caso de pessoa física, com exceção do regime da separação total, o companheiro (cônjuge ou convivente) devem assinar os instrumentos também, ou então deve ser apresentada procuração. 3."Art. 1.055-A. Para o registro da instituição, da incorporação e da convenção, bem como das suas alterações, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários". (Provimento Conjunto nº 93/2020 acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025) - Necessário verificar como proceder nos casos do regimes diversos do legal - especialmente na separação de bens.
Todas as assinaturas estão com firma reconhecida?	1. Verificar se nos selos das firmas consta o nome de todos os assinantes (para garantir que todas as firmas estão reconhecidas). 2. Com o avanço das tecnologias, o reconhecimento de firma pode ser suprido pela assinatura eletrônica, nos padrões indicados pelos artigos 1.182 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG e 208 e ss. do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial CNJ (CNN/CN/CNJ-Extra)
O instrumento está datado?	
É indicado no instrumento o local da assinatura?	
Os capítulos da convenção estão em ordem numérica?	
Itens do Instrumento	
Preâmbulo	
Constou o título do Instrumento?	
Constou o nome do Edifício?	
Constou o endereço do Edifício?	1. Alguns cartórios não entendem ser elemento obrigatório, desde que a informação conste no item próprio do instrumento que necessita conter essa informação. 2. Precisa corresponder ao endereço do empreendimento indicado na certidão de endereço oficial. 3. Caso o empreendimento seja construído em mais de um lote ou então caso o lote seja de esquina, é necessário que conste a totalidade de todas as numerações e de todos os logradouros 3.1 Ainda que o empreendimento esteja localizado em local com mais de um logradouro e mais de uma numeração, deve ser especificada ainda qual numeração corresponde ao acesso de qual (quais) unidade(s) autônoma(s). 3.1.1 Exemplo: empreendimento misto, onde lojas estão localizadas na rua X, nº A e B e entrada do residencial está localizado na rua Y, nº C. 4. Caso a numeração tenha sofrido alteração no decorrer do processo de aprovação do empreendimento, deverá ser apresentada certidão municipal que demonstre o lastro do número que era (constante da matrícula) e o que passou a ser. Em BH, esse lastro pode ser feito pela 'certidão de endereço oficial mediante requerimento' no link: https://servicos.pbh.gov.br/servicos+certidao-de-endereco-oficial-mediante-requerimento+5e5d1219e1bf5e706bee22bf
O endereço do empreendimento está correto?	1. Caso o endereço esteja atualizado na matrícula, o comparativo deve ser feito com a matrícula. 2. O instrumento precisa declarar o endereço constante na Certidão de Endereço Oficial e Projeto. Geralmente o novo endereço do empreendimento será indicado na matrícula com o registro da incorporação.
O instrumento está direcionado ao cartório da circunscrição do empreendimento?	
Constou expressamente que a convenção se submete aos termos da Lei nº4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil?	
Proprietários	

Convenção de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Dados (qualificação) dos proprietários batem com a matrícula atualizada?	1. Os proprietários podem ser os terrenistas ou mesmo a própria incorporadora (caso esta tenha adquirido o terreno - ou parte - dele dos terrenistas). 2. Equivalência com os dados da matrícula (após atos de registro e|ou averbações necessários) 3. Atos de registro|averbação necessários: aqueles necessários para que os adquirentes (como incorporadora, se for o caso) indicados na escritura de transferência do imóvel constem como atuais proprietários do imóvel na matrícula 3.1. A prática desses atos pelo cartório pode ser solicitada no mesmo momento em que a pasta da incorporação é apresentada. Nesse caso, os proprietários do terreno indicados devem ser os mesmos que constam como proprietários do terreno na escritura pública de transferência. 3.2. Para os casos de a propriedade do terreno ser transmitida por Escritura de Permuta, salvo exceções autorizadas pelo Oficial, o registro de mencionada Escritura é feito de modo concomitante ao registro da incorporação (especialmente pela necessidade de correspondência dos dados referentes à fração do terreno). 4. Se for representação por procuração, o instrumento precisa ser mencionado (Livro, Fl, cartório, data). Se pessoa jurídica, deve ser informada a procuração, se for o caso, ou os dados do contrato | estatuto social (está última nos casos em que o assinante dos instrumentos for o administrador designado no contrato | estatuto social) 4.1. Para casos de representação, deve constar a qualificação do representante. 4.2. Deve ser apresentados os instrumentos que fazem prova da representatividade.
Aspectos gerais da especialidade subjetiva dos proprietários foram observados?	1. Vide detalhamento no guia de incorporação. 2. Nome completo, sem abreviações. 3. Em caso de pessoa divorciada, viúva ou separada, é necessário informar também a data de extinção do vínculo conjugal, ou a data do óbito do ex-cônjuge. 4. A filiação nem RG são mais obrigatórios, mas devem ser informados nos casos em que há necessidade de se obter segurança jurídica para garantir que o CPF esteja corretamente vinculado à pessoa identificada.
A fração do terreno de cada proprietário bate com a fração que esses possuem na matrícula?	1. Verificar com cartório pertinência de constar essa informação, dado que no momento de apresentação do documento o condomínio ainda não foi instituído (na realidade exige-se a convenção para tal instituição). Alguns dispensam. 2. Considere a matrícula atualizada, já contendo os registros e averbações pertinentes. 3. Caso esses não tenham sido feitos ainda, compare essa informação com a fração do terreno de cada proprietário com base nas informações constantes da Escritura de Transferência do imóvel.
Capítulo I - Do Condomínio	
Os dados do terreno batem com as informações da certidão de origem do lote atualizada do imóvel?	1. Verifique a informação constante na certidão de origem (lembrando que pode existir mais de uma certidão de origem para o terreno do empreendimento). 2. Nos casos em que a certidão de origem atualizada já estiver averbada na matrícula, então as infos devem bater com a informação constante da matrícula, na averbação da origem do lote.
Na descrição de cada lote consta indicado o respectivo índice cadastral atualizado?	1. Existem cartórios que dispensam a indicação do índice cadastral atualizado. Necessário verificar.
Constou expressamente que o condomínio se submete aos termos da Lei nº4.591/64 e dos artigos 1.331 e seguintes (a 1.358) do Código Civil?	
Constou o regime do condomínio (edilício)?	
Consta o tipo de condomínio (ex: especial e individualizado)?	1. Especial por seguir as disposições da Lei 4.591/64. Individualizado por individualizar as unidades autônomas da edificação.
Constou indicação das áreas reais globais (total, de uso comum, privativa)?	1. Correspondência no quadro IVB da NBR. 2. Geralmente o quadro IVB da NBR é copiado e reproduzido nos instrumentos da incorporação. 3. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na instituição e convenção, mas sim no memorial de incorporação.
Constou indicação da área real (des)coberta?	1. Normalmente, essa informação está localizada na prancha nº 1 do projeto arquitetônico. 2. Alguns cartórios não realizam a conferência desse dado. 3. Para aqueles que conferem, é necessário verificar se a área descoberta da unidade autônoma — correspondente ao terraço — foi classificada como área privativa principal. Isso porque, como o acesso ao terraço não exige a passagem por áreas de uso comum, alguns cartórios entendem que ele não deve ser considerado área privativa acessória. 4. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na instituição ou convenção, mas sim no memorial de incorporação.

Convenção de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Consta a data de aprovação|atualização do projeto arquitetônico na Prefeitura?	1. Geralmente a data de aprovação do projeto é a mesma do alvará, já que a finalização da aprovação do projeto resulta na emissão do alvará. 1.1. Nos casos em que a data não é a mesma, alguns cartórios aceitam substituir a data de aprovação do projeto pela data de aprovação do alvará, na falta da primeira informação. 2. Precisa constar no instrumento a data de aprovação do projeto. A data de atualização é solicitada nos casos em que for necessário revalidar o alvará, assim como nos casos em que houve alguma alteração nas pranchas do projeto (retificação). Verificar se o cartório segue esse entendimento. 3. Vale dizer que a conferência sobre a data de aprovação assim como de atualização é feita por meio da consulta ao portal de edificações da Prefeitura de Belo Horizonte. 3.1. O Portal de Edificações da Prefeitura realiza atualizações sobre o andamento processual do empreendimento, mas essas informações nem sempre precisam constar nos instrumentos da incorporação. Em geral, o cartório verifica se a data de apresentação da prancha retificadora foi registrada no sistema e se coincide com a data informada pelo cliente. Quando essa data não é expressamente mencionada no documento, alguns cartórios deixam de emitir nota de exigência, desde que a informação possa ser confirmada no Portal. No entanto, esse entendimento pode variar de cartório para cartório. 4. Se o documento indicar a data de vencimento do alvará, alguns cartórios pedem que essa informação seja retirada. Caso a data permaneça no documento, é importante verificar se ela corresponde à data indicada no próprio alvará. 5. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na Convenção de Condomínio.
Consta o número do processo referente ao empreendimento na Prefeitura?	1. Na falta de número do processo do projeto, insira o número do processo (ou protocolo) que autorizou a expedição do alvará (geralmente é o mesmo número, por se tratar do mesmo empreendimento) 2. O importante é constar informação que faça referência ao processo de aprovação do empreendimento na Prefeitura. 3. Número do processo geralmente consta indicado na prancha nº 1 do projeto arquitetônico, ou no alvará. 4. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na Convenção de Condomínio.
Consta o número do alvará?	1. Geralmente esse número, acompanhado da data de validade do alvará, é inserido na redação do ato que será registrado na matrícula mãe do empreendimento. Se a informação não vier expressa no instrumento, mas puder ser verificada em outros documentos, como o próprio alvará, geralmente o cartório não emite nota devolutiva nesse sentido. 2. Existem situações em que pode existir projeto arquitetônico sem alvará de construção (quando a parte constroi primeiro - sem o alvará - e regulariza depois). 3. Verificar entendimento de cada cartório quanto a inserção expressa dessa informação. 4. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na Convenção de Condomínio.
Constou o nome do Edifício?	
Constou a finalidade do Edifício?	1. Comercial, residencial ou mista
Constou o endereço do Edifício?	1. Precisa corresponder ao endereço do empreendimento indicado na certidão de endereço oficial. 2. Caso o empreendimento seja construído em mais de um lote ou então caso o lote seja de esquina, é necessário que conste a totalidade de todas as numerações e de todos os logradouros 2.1 Ainda que o empreendimento esteja localizado em local com mais de um logradouro e mais de uma numeração, deve ser especificada ainda qual numeração corresponde ao acesso de qual (quais) unidade(s) autônoma(s). 2.1.1 Exemplo: empreendimento misto, onde lojas estão localizadas na rua X, nº A e B e entrada do residencial está localizado na rua Y, nº C. 3. Caso a numeração tenha sofrido alteração no decorrer do processo de aprovação do empreendimento, deverá ser apresentada certidão municipal que demonstre o lastro do número que era (constante da matrícula) e o que passou a ser. Em BH, esse lastro pode ser feito pela 'certidão de endereço oficial mediante requerimento' no link: https://servicos.pbh.gov.br/servicos+certidao-de-endereco-oficial-mediante-requerimento+5e5d1219e1bf5e706bee22bf
Constou informações sobre quantidade de blocos, pavimentos e unidades autônomas (para fins de contagem e conferência da quantidade de pavimentos)?	1. Alguns cartórios pedem que conste informação deixando claro se a casa de máquinas ou caixa d'água foi considerada ou não na contagem. 1.1. Vale dizer que a forma de contagem dos pavimentos e cálculos feita no Projeto Arquitetônico é diferente da efetuada na NBR. Com isso, ao cartório é importante que seja atribuída a responsabilidade ao tecnico quanto a contagem e cálculos feitos (por isso a necessidade de aprovação da Prefeitura - que confere a ART do projeto - e apresentação da ART ou RRT da NBR).
Constou discriminação dos tipos de unidades autônomas (aptos., vagas, lojas, escaninho, boxes, etc)?	
As unidades autônomas estão designadas | identificadas ?	1. Nos casos em que existir mais de um bloco e a numeração se repetir, será necessário informar a que bloco a numeração se refere. 2. Pode haver unidades identificadas mas não designadas numericamente. Ex: apto 101 a 104 e loja (a loja já consegue ser identificada sem a designação de numeração).

Convenção de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou informações sobre cada pavimento (composição)?	1. É necessário confrontar as informações do projeto arquitetônico com as do Quadro V da NBR, lembrando que a maioria dos cartórios entende que os dados constantes nesses documentos não precisam ser idênticos, mas sim complementares — nunca divergentes. 2. Para a prática do ato de registro, os cartórios costumam utilizar as informações do memorial de instituição, que geralmente segue o Quadro V da NBR, o qual tende a complementar os dados apresentados no projeto. Ainda assim, é recomendável confirmar o entendimento do cartório responsável, especialmente nos casos em que o projeto contenha mais informações do que o Quadro V da NBR.
Constou o quadro descritivo das áreas privativas?	1. Deve ser idêntico ao quadro IVB ou IVB.1 da NBR. No campo observações - última coluna do quadro - deve constar informações sobre as vagas acessórias às unidades privativas. 2. Devem ser retiradas do quadro as vagas de uso comum - mesmo que possuam uso exclusivo não proporcional. 3. Se a vaga de garagem for autônoma, esta deve constar em uma linha própria do quadro da NBR, assim como as demais unidades autônomas (ex: aptos.) do empreendimento.
Constou expressamente que demais especificações das unidades estão no projeto e quadros da NBR?	1. Se essa informação não constar, alguns cartórios emitem nota devolutiva. 2. Contudo, vale dizer que essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na Convenção de Condomínio.
Constou a descrição das áreas comuns?	1. Geralmente os cartórios exigem que a descrição das vagas comuns constem nos instrumentos da incorporação. Já a destinação dessas vagas comuns (como, por exemplo, uso exclusivo) deve constar estritamente na convenção de condomínio. Verificar entendimento do cartório a esse respeito. 2. Verificar se constou todos os elementos indicados no art. 1.331, § 2º, do Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64, ou se constou a indicação expressa desses artigos. 3. Constar infos. conforme indicado também nos quadros da NBR.
Constou a quantidade de vagas?	
Constou característica | descrição (autônoma | privativa acessória | comum) das vagas?	1. Se a vaga for comum, não consta na NBR mas precisa constar sua descrição nos instrumentos. 1.1. Existem cartórios que também exigem a indicação da vinculação das vagas privativas acessórias na convenção de condomínio. 2. Se a vaga for autônoma, ela não pode ser presa pois precisa ter livre acesso à rua. 3. Se a vaga for acessória e presa, ela deve estar vinculada a uma vaga livre da mesma unidade autônoma. 4.Se a vaga for comum, ainda que possua destinação de uso exclusivo de determinada unidade autônoma, essa vinculação deve ser feita somente na convenção de condomínio. Lembrando que : *§ 2º Tratando-se a vaga de garagem de área de uso comum, a alteração de seu direito de uso exclusivo por determinada unidade dependerá de rerratificação da convenção de condomínio. (Art. 1.051 § 2º Prov. 93)* 5. Descrição da vaga é diferente de destinação.
As vagas de garagem acessórias foram discriminadas como áreas (privativas) acessórias no quadro de áreas?	1. Garantir que não houve equívoco de enquadrar as vagas de garagem como de uso comum em alguns instrumentos e como acessórias, em outros. Esse tipo de erro ocorre com frequência e é causa de várias notas devolutivas por parte dos cartórios.
Constou localização | pavimento das vagas?	
Constou numeração das vagas?	1. Nos casos em que existir mais de um pavimento para vagas e a numeração se repetir, será necessário informar a que pavimento a numeração se refere.
Constou porte das vagas?	1. Verificar entendimento do cartório quanto a obrigatoriedade desta informação.
Constou dimensão das vagas?	1. Verificar entendimento do cartório quanto a obrigatoriedade desta informação. 2. Geralmente cartório não questiona a área interna das vagas, cuja responsabilidade cabe ao Responsável Técnico - RT. 3. Em algumas situações, da análise às dimensões das vagas no projeto é possível identificar quais são destinadas a PNE | PCD. Isso permite confrontar as informações do Projeto com os quadros da NBR, assim como com as infos inseridas nos instrumentos da incorporação.
Constou se as vagas são livres | presas?	
Constou se as vagas são (des)cobertas | semi cobertas?	
Constou a vinculação das vagas às unidades autônomas (no caso de acessórias)?	1. Essa vinculação é apresentada nos quadros da NBR. Geralmente, aparece no Quadro IV-B, na coluna de observações. 2. É importante destacar que vagas de uso comum, mesmo que destinadas ao uso exclusivo, não devem ser incluídas nesse quadro. O Quadro IV-B deve conter apenas informações sobre: a) vagas acessórias vinculadas a unidades autônomas; ou b) vagas autônomas, tratadas como unidades autônomas independentes, sem vínculo com outra unidade.
Constou informação expressa sobre a possibilidade ou não de alienação ou aluguel das vagas a pessoas estranhas ao condomínio?	1. Se não constar, presume que não podem ser alienadas ou alugadas para terceiros (Art. 1.050 § 1º Prov. 93/20 TJMG/CGJ). 2. Alguns cartrórios recomendam que a informação a esse respeito seja expressa.

Convenção de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou informação sobre o uso das vagas de garagem de uso comum, se houver?	1. Especialmente nos casos de vagas destinadas a carga e descarga, PNE e mesmo vagas com direito de uso exclusivo.
Capítulo II - Dos Direitos e Deveres	
Em caso de conjunto de edificações, constou informações sobre os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações?	1. Pode haver estipulação de formas como se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. Essa prática não é comum.
Constou informações sobre o modo de usar as coisas e serviços comuns?	
Esse capítulo constou no instrumento?	
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	
Capítulo III - Da Administração	
Constou informações sobre a forma de administração e o modo de escolher o administrador?	
Constou informações sobre as atribuições do síndico, além das legais, bem como a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções?	
Esse capítulo constou no instrumento?	
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	
Capítulo IV - Do Conselho Consultivo	
Esse capítulo constou no instrumento?	1. Alguns cartórios dispensam a indicação deste capítulo.
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	1. Alguns cartórios dispensam a indicação deste capítulo.
Capítulo V - Das Assembleias Gerais	
Constou informações sobre a competência das assembleias, a forma e o prazo de sua convocação e quorum exigido para as diversas deliberações?	
Esse capítulo constou no instrumento?	
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	
Capítulo VI - Das Despesas Comuns	
Constou informação sobre a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio?	1. Em caso de empreendimento misto, para que as despesas comuns das áreas destinadas às unidades residenciais não sejam cobradas das unidades comerciais — especialmente quando, salvo as estruturas que precisam ser compartilhadas, as áreas são completamente separadas —, é necessário que essa informação conste expressamente no instrumento. Vale destacar que, em geral, algumas construtoras optam pela criação de subcondomínios, devidamente discriminados na Convenção.
Constou informações sobre a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva?	1. Confirmar se o cartório verifica essas informações. Isso geralmente se aplica a empreendimentos mistos, especialmente devido à forma de rateio das despesas, já que, embora componham um único empreendimento, as unidades comerciais costumam não ter relação com as residenciais, possuindo acessos e áreas de uso comum distintas.
Esse capítulo constou no instrumento?	
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	
Capítulo VII - Das Penalidades	
Constou informações sobre as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores?	
Esse capítulo constou no instrumento?	

Convenção de Condomínio

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	
Capítulo VIII - Do Regimento Interno	
Esse capítulo constou no instrumento?	1. Alguns cartórios entendem que o regimento interno não é obrigatório no momento do registro da convenção, podendo ser elaborado posteriormente, quando da realização da assembleia de instalação. Caso não seja apresentado no ato do registro, é recomendável que conste, nas disposições finais da convenção, que o regimento será elaborado e aprovado oportunamente.
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	
Capítulo IX - Das Disposições Gerais e Transitórias	
Constou informações sobre a forma e o quorum para as alterações da própria convenção?	1. Atenção às hipóteses em que a aprovação de determinada pauta depende do quórum de dois terços, conforme previsto na legislação aplicável.
Constou informação sobre o foro?	
Esse capítulo constou no instrumento?	
As informações desse capítulo estão de acordo com a legislação aplicável?	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos gerais	
O instrumento está numerado?	1. Dispensada numeração ou autuação quando os documentos para registro da incorporação forem apresentados ou arquivados eletronicamente. 2. Alguns cartórios costumam a realizar por conta própria a numeração com a finalização do procedimento.
Todas as páginas estão rubricadas?	
A última página está assinada por todos?	1. "Art. 1.055-A. Para o registro da instituição, da incorporação e da convenção, bem como das suas alterações, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários". (Provimento Conjunto nº 93/2020 acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025) - Necessário verificar como proceder nos casos do regimes diversos do legal - especialmente na separação de bens.
Todas as assinaturas estão com firma reconhecida?	1. Verificar se nos selos das firmas consta o nome de todos os assinantes (para garantir que todas as firmas estão reconhecidas). 2. Com o avanço das tecnologias, o reconhecimento de firma pode ser suprido pela assinatura eletrônica, nos padrões indicados pelos artigos 1.182 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG e 208 e ss. do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial CNJ (CNN/CN/CNJ-Extra)
O instrumento está datado?	
É indicado no instrumento o local da assinatura?	
Itens do Instrumento	
Preâmbulo	
Constou o título do Instrumento?	
Constou o nome do Edifício?	
Constou o endereço do Edifício?	1. Alguns cartórios não entendem ser elemento obrigatório, desde que a informação conste no item próprio do instrumento que necessita conter essa informação. 2. Precisa corresponder ao endereço do empreendimento indicado na certidão de endereço oficial. 3. Caso o empreendimento seja construído em mais de um lote ou então caso o lote seja de esquina, é necessário que conste a totalidade de todas as numerações e de todos os logradouros 3.1 Ainda que o empreendimento esteja localizado em local com mais de um logradouro e mais de uma numeração, deve ser especificada ainda qual numeração corresponde ao acesso de qual (quais) unidade(s) autônoma(s). 3.1.1 Exemplo: empreendimento misto, onde lojas estão localizadas na rua X, nº A e B e entrada do residencial está localizado na rua Y, nº C. 4. Caso a numeração tenha sofrido alteração no decorrer do processo de aprovação do empreendimento, deverá ser apresentada certidão municipal que demonstre o lastro do número que era (constante da matrícula) e o que passou a ser. Em BH, esse lastro pode ser feito pela 'certidão de endereço oficial mediante requerimento' no link: https://servicos.pbh.gov.br/servicos+certidao-de-endereco-oficial-mediante-requerimento+5e5d1219e1bf5e706bee22bf
O endereço do empreendimento está correto?	1. Caso o endereço esteja atualizado na matrícula, o comparativo deve ser feito com a matrícula. 2. O instrumento precisa declarar o endereço constante na Certidão de Endereço Oficial e Projeto. Geralmente o novo endereço do empreendimento será indicado na matrícula com o registro da incorporação.
O instrumento está direcionado ao cartório da circunscrição do empreendimento?	
Constou expressamente que a incorporação se submete aos termos da Lei nº4.591/64 ?	
Proprietários	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Dados (qualificação) dos proprietários batem com a matrícula atualizada?	1. Os proprietários podem ser os terrenistas ou mesmo a própria incorporadora (caso esta tenha adquirido o terreno - ou parte - dele dos terrenistas). 2. Equivalência com os dados da matrícula (após atos de registro e|ou averbações necessários) 3. Atos de registro|averbação necessários: aqueles necessários para que os adquirentes (como incorporadora, se for o caso) indicados na escritura de transferência do imóvel constem como atuais proprietários do imóvel na matrícula 3.1. A prática desses atos pelo cartório pode ser solicitada no mesmo momento em que a pasta da incorporação é apresentada. Nesse caso, os proprietários do terreno indicados devem ser os mesmos que constam como proprietários do terreno na escritura pública de transferência. 3.2. Para os casos de a propriedade do terreno ser transmitida por Escritura de Permuta, salvo exceções autorizadas pelo Oficial, o registro de mencionada Escritura é feito de modo concomitante ao registro da incorporação (especialmente pela necessidade de correspondência dos dados referentes à fração do terreno). 4. Se for representação por procuração, o instrumento precisa ser mencionado (Livro, Fl, cartório, data). Se pessoa jurídica, deve ser informada a procuração, se for o caso, ou os dados do contrato | estatuto social (está última nos casos em que o assinante dos instrumentos for o administrador designado no contrato | estatuto social) 4.1. Para casos de representação, deve constar a qualificação do representante. 4.2. Deve ser apresentados os instrumentos que fazem prova da representatividade.
Aspectos gerais da especialidade subjetiva dos proprietários foram observados?	1. Vide detalhamento no guia de incorporação. 2. Nome completo, sem abreviações. 3. Em caso de pessoa divorciada, viúva ou separada, é necessário informar também a data de extinção do vínculo conjugal, ou a data do óbito do ex-cônjuge. 4. A filiação nem RG são mais obrigatórios, mas devem ser informados nos casos em que há necessidade de se obter segurança jurídica para garantir que o CPF esteja corretamente vinculado à pessoa identificada.
A fração do terreno de cada proprietário bate com a fração que esses possuem na matrícula?	1. Considere a matrícula atualizada, já contendo os registros e averbações pertinentes. 2. Caso esses não tenham sido feitos ainda, compare essa informação com a fração do terreno de cada proprietário com base nas informações constantes da Escritura de Transferência do imóvel.
Constou de modo expresso o enquadramento de quem é a proprietária e a incorporadora?	1. Nos casos em que a incorporadora não é proprietária do terreno, os proprietários precisam lhe outorgar procuração pública para que essa tenha poderes a fim de realizar todos os negócios tendentes à incorporação (Art. 31 § 1º da Lei 4.591/64). 2. Incorporadora é proprietária em conjunto com terrenistas: Nos casos em que a formalização da alienação do terreno do empreendimento ocorreu por Escritura Pública de Permuta, é comum que os Permutantes outorguem procuração pública incorporadora, para que ela possa concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno. Geralmente essa procuração é pública e costuma ser assinada em paralelo com a escritura de permuta. 3. Quando a construtora do empreendimento não é a incorporadora: Trata-se de uma contratação de empresa terceira pela incorporadora para construir a edificação. Os cartórios, em geral, não exigem que o memorial traga expressamente a distinção entre construtora e incorporadora (diferente do que ocorre quando incorporador e proprietário são pessoas distintas), deixando que os ajustes dessa relação sejam tratados diretamente entre as partes, normalmente por meio de um contrato de empreitada.
Terreno	
Os dados do terreno batem com as informações da certidão de origem do lote atualizada do imóvel?	1. Verifique a informação constante na certidão de origem (lembrando que pode existir mais de uma certidão de origem para o terreno do empreendimento). 2. Nos casos em que a certidão de origem atualizada já estiver averbada na matrícula, então as infos devem bater com a informação constante da matrícula, na averbação da origem do lote.
Na descrição de cada lote consta indicado o respectivo índice cadastral atualizado?	
É indicado o número da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) que compõem o empreendimento?	1. Se refere ao número da matrícula no momento em que o documento foi apresentado, ainda que o empreendimento seja registrado em outra matrícula.

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Do Histórico Vintenário	
Constou o histórico de 20 anos do imóvel?	1. Com a publicação do Provimento nº 142/2025 da CGJ/TJMG, passa a ser obrigatória em Minas Gerais apenas a apresentação das certidões dos registros pertinentes, não mais se falando na apresentação do histórico dos títulos. Essa mudança pode causar interpretações diferentes entre os cartórios, já que a lei federal fala em apresentar o "histórico dos títulos". A dúvida é se só as certidões já cumprem essa exigência legal, mesmo sem a declaração sobre o histórico, e se isso , mesmo estando de acordo com a norma estadual (Provimento), é suficiente para respeitar a lei federal. 2. Recomenda-se inicialmente verificar com o cartório seu entendimento sobre o assunto. 3. Alguns cartórios entendem que o tópico - "Do Histórico Vintenário" deve continuar no memorial de incorporação, e que nele deve constar a redação de que o histórico se apresenta pelas certidões de inteiro teor anexadas na pasta do RI. 4. Caso não seja possível, é interessante fazer constar o histórico do título em declaração apartada, para evitar necessidade de retificação do memorial de incorporação, a depender do entendimento do cartório.
Neste tópico constou informação de que as matrículas que fazem prova do histórico foram apresentadas na pasta do RI?	1. Verificar com cartório possibilidade de dispensa dessa exigência e extinção desse tópico em razão da alteração do Provimento 93/20 pelo provimento 142/25 CGJ/TJMG
Declaração de Inexistência de Ônus	
Constam informações sobre a ausência de ônus sobre os imóveis que irão compor o empreendimento, ou então, se o imóvel possui ônus, todos esses foram indicados?	1. Devem ser indicados os ônus existentes e que recaem sobre o imóvel no momento em que o protocolo da instituição | incorporação é feito no cartório. 2. Se eventual ônus exista e será cancelado justamente em razão de algum documento apresentado junto com a pasta da incorporação, então esse deve ser mencionado e deve ser indicado que seu cancelamento será realizado por meio da documentação que acompanha a pasta do RI. 3. Necessário verificar o tipo de ônus. Se forem ônus que comprometem a instituição do condomínio e registro da incorporação (geralmente que tratam de disposição de direito real) alguns cartórios entendem que esses devem ser cancelados para que o registro pretendido seja efetivado. Outros, porém, entendem que se não houver transmissão do imóvel, pode haver o registro da incorporação mesmo com ônus da indisponibilidade em desfavor do proprietário. 4. Para construções existentes no local que serão demolidas, mas que no momento de apresentaçãoo da pasta da incorporação os documentos para demolição não foram apresentados, pode ser necessário inserir neste item informações nesse sentido. Verificar entendimento de cada cartório em particular, pois existem alguns que exigem a prévia demolição para o registro da instituição e incorporação e outros que aceitam declaração apartada dizendo que a averbação da demolição será feita concomitantemente ou antes da averbação da baixa de construção. 4.1. Nos casos em que parte ou a totalidade da construção existente no terreno será mantida, alguns cartórios solicitam notas esclarecedoras. Outros a dispensam caso consigam confirmar a informação da análise ao projeto arquitetônico em conjunto com a NBR.

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constam informações sobre (a ausência de) ônus sobre a incorporadora que possam recair sobre o imóvel?	1. Caso de indisponibilidade ou outros gravames sobre a matrícula do imóvel da incorporação em razão de dívidas do proprietário. 1.1 Em caso de averbações de débitos tributários do imóvel em sua matrícula, mas que não tenham originado cobranças judiciais, é possível indicar o débito bem como apresentar na pasta do RI o comprovante de quitação deste. Nesses casos, indicar existência do ônus mas que será cancelado com base no documento X, também apresentado. Vale verificar com cartório entendimento, pois existem situações em que ele não exige a indicação desse ônus se junto com ele já houver prova de seu cancelamento. 1.2 Em caso de averbações de ônus que demandem autorização para cancelamento, como determinação judicial ou do órgão competente, necessário apresentar previamente o cancelamento ou o apresentar junto com a pasta do RI. Recomenda-se indicar o ônus bem como o instrumento que o cancela (ou então fazer declaração apartada nesse sentido). Validar com cartório qual entendimento, especialmente nos casos em que pode ser exigido o prévio cancelamento antes do registro da incorporação. 1.3 Caso existam muitos débitos em nome da incorporadora, ainda que esses, no momento da incorporação, não tenham gravado diretamente o imóvel onde o empreendimento será construído, a depender do cartório, pode ser necessária a apresentação de declaração de solvabilidade por parte da incorporadora. Em alguns casos, além da declaração de solvabilidade, o cartório pode solicitar mais documentos que façam prova do capital da empresa, como o balanço, por exemplo. Lembrando que existem situações em que a declaração de solvabilidade é feita junto com o patrimônio de afetação, ou mesmo é dispensada. 2. Nessa declaração ainda deve constar informações sobre eventuais ônus existentes sobre o imóvel, mesmo que não constem indicados na matrícula. Exemplo: Alguma determinação de ônus judicial sobre o imóvel já instituído, mas que ainda não foi para a matrícula do imóvel (ex: servidão, tombamento..). 3. Vale dizer que existem cartórios que aceitam o registro da incorporação com a existência de averbações de indisponibilidade ou mesmo com débitos ou ações judiciais envolvendo o próprio imóvel onde o empreendimento será construído. Necessário verificar esses casos diretamente com o cartório.
Da Incorporação e Construção	
Consta a data de aprovação|atualização do projeto arquitetônico na Prefeitura?	1. Geralmente a data de aprovação do projeto é a mesma do alvará, já que a finalização da aprovação do projeto resulta na emissão do alvará. 1.1. Nos casos em que a data não é a mesma, alguns cartórios aceitam substituir a data de aprovação do projeto pela data de aprovação do alvará, na falta da primeira informação. 2. Precisa constar no instrumento a data de aprovação do projeto. A data de atualização é solicitada nos casos em que for necessário revalidar o alvará, assim como nos casos em que houve alguma alteração nas pranchas do projeto (retificação). Verificar se o cartório segue esse entendimento. 3. Vale dizer que a conferência sobre a data de aprovação assim como de atualização é feita por meio da consulta ao portal de edificações da Prefeitura de Belo Horizonte. 3.1. O Portal de Edificações da Prefeitura realiza atualizações sobre o andamento processual do empreendimento, mas essas informações nem sempre precisam constar nos instrumentos da incorporação. Em geral, o cartório verifica se a data de apresentação da prancha retificadora foi registrada no sistema e se coincide com a data informada pelo cliente. Quando essa data não é expressamente mencionada no documento, alguns cartórios deixam de emitir nota de exigência, desde que a informação possa ser confirmada no Portal. No entanto, esse entendimento pode variar de cartório para cartório. 4. Se o documento indicar a data de vencimento do alvará, alguns cartórios pedem que essa informação seja retirada. Caso a data permaneça no documento, é importante verificar se ela corresponde à data indicada no próprio alvará.
Consta o número do processo referente ao empreendimento na Prefeitura?	1. Na falta de número do processo do projeto, insira o número do processo (ou protocolo) que autorizou a expedição do alvará (geralmente é o mesmo número, por se tratar do mesmo empreendimento) 2. O importante é constar informação que faça referência ao processo de aprovação do empreendimento na Prefeitura. 3. Número do processo geralmente consta indicado na prancha nº 1 do projeto arquitetônico, ou no alvará.

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Consta o número do alvará?	1. Geralmente esse número, acompanhado da data de validade do alvará, é inserido na redação do ato que será registrado na matrícula mãe do empreendimento. Se a informação não vier expressa no instrumento, mas puder ser verificada em outros documentos, como o próprio alvará, geralmente o cartório não emite nota devolutiva nesse sentido. 2. Existem situações em que pode existir projeto arquitetônico sem alvará de construção (quando a parte constroi primeiro - sem o alvará - e regulariza depois). 3. Verificar entendimento de cada cartório quanto a inserção expressa dessa informação.
Constou o nome do Edifício?	
Constou a finalidade do Edifício?	1. Comercial, residencial ou mista
Constou o endereço do Edifício?	1. Precisa corresponder ao endereço do empreendimento indicado na certidão de endereço oficial. 2. Caso o empreendimento seja construído em mais de um lote ou então caso o lote seja de esquina, é necessário que conste a totalidade de todas as numerações e de todos os logradouros 2.1 Ainda que o empreendimento esteja localizado em local com mais de um logradouro e mais de uma numeração, deve ser especificada ainda qual numeração corresponde ao acesso de qual (quais) unidade(s) autônoma(s). 2.1.1 Exemplo: empreendimento misto, onde lojas estão localizadas na rua X, nº A e B e entrada do residencial está localizado na rua Y, nº C. 3. Caso a numeração tenha sofrido alteração no decorrer do processo de aprovação do empreendimento, deverá ser apresentada certidão municipal que demonstre o lastro do número que era (constante da matrícula) e o que passou a ser. Em BH, esse lastro pode ser feito pela 'certidão de endereço oficial mediante requerimento' no link: https://servicos.pbh.gov.br/servicos+certidao-de-endereco-oficial-mediante-requerimento+5e5d1219e1bf5e706bee22bf
Constou de modo expresso o enquadramento de quem é a proprietária e a incorporadora?	1. Nos casos em que a incorporadora não é proprietária do terreno, os proprietários precisam lhe outorgar procuração pública para que essa tenha poderes a fim de realizar todos os negócios tendentes à incorporação (Art. 31 § 1º da Lei 4.591/64). 2. Incorporadora é proprietária em conjunto com terrenistas: Nos casos em que a formalização da alienação do terreno do empreendimento ocorreu por Escritura Pública de Permuta, é comum que os Permutantes outorguem procuração pública incorporadora, para que ela possa concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno. Geralmente essa procuração é pública e costuma ser assinada em paralelo com a escritura de permuta. 3. Quando a construtora do empreendimento não é a incorporadora: Trata-se de uma contratação de empresa terceira pela incorporadora para construir a edificação. Os cartórios, em geral, não exigem que o memorial traga expressamente a distinção entre construtora e incorporadora (diferente do que ocorre quando incorporador e proprietário são pessoas distintas), deixando que os ajustes dessa relação sejam tratados diretamente entre as partes, normalmente por meio de um contrato de empreitada.
Regime da Incorporação	
Constou informações sobre o regime da incorporação do empreendimento?	1. Preço global, empreitada ou administração (vide explicação dos regimes e modelo de redação desse item no site do CORI-MG pelo link: https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/) 2. Por empreendimento somente pode ser feita a opção de um único regime. 3. Alguns cartórios exigem que, além da indicação do regime adotado, conste no instrumento da descrição sobre o que se consiste determinado regime. 4. Normalmente o regime de preço global é o mais utilizado pelas incorporadoras que também são construtoras.
Prazo de Conclusão das obras	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou indicação da totalidade dos meses estipulados para conclusão da obra?	1. A contagem tem início com a confirmação da incorporação, que ocorre com seu registro ou, caso a incorporadora opte, após o prazo de carência (Art. 1.061 § 1º, Prov. 93/20 CGJ/TJMG). Alguns cartórios, porém, consideram como data de início a indicada no alvará de construção. 1.1. A data de início da obra deve ser igual ou posterior à data de início da concessão da obra indicada no alvará. 2. Há cartórios que não exigem a indicação da data de início, apenas da conclusão da obra. 3. A data de conclusão da obra deve coincidir com a prevista no alvará de construção. Quando há divergência, alguns cartórios emitem nota devolutiva. Outros exigem que o instrumento declare o compromisso da incorporadora em revalidar o alvará e apresentá-lo para averbação. 3.1. A revalidação, se necessária, pode ser averbada como ônus. Verificar o entendimento do cartório. 3.2. Em casos de escritura envolvendo unidade futura com alvará vencido, verificar se o cartório exigirá revalidação. 4. Alguns cartórios entendem que, mesmo com ressalvas no instrumento (ex.: fatores climáticos), o prazo final de conclusão da obra deve ser mantido conforme o previsto, sem prorrogações.
Constou data de aprovação e vencimento indicadas no alvará?	1. Geralmente, os cartórios exigem que conste a data de conclusão indicada no alvará. Outros, porém, entendem que, se essa informação puder ser verificada em outros documentos, não há necessidade de nota devolutiva.
Constou data de início início da obra?	1. Alguns cartórios não exigem essa informação.
A data de início da obra é a mesma ou depois da data de início prevista no alvará?	1. O início da obra precisa acontecer a partir da liberação do alvará, que caracteriza autorização por parte da Prefeitura. Não pode ser antes. 1.1 Geralmente é indicado no instrumento que a contagem se inicia da data de confirmação da incorporação. 2. Alguns cartórios não exigem essa informação.
Constou data de término da obra?	
Se a data de término da obra for depois da data de conclusão prevista no alvará, constou informação sobre obrigação de revalidação do documento?	1. Alguns cartórios não aceitam declaração de compromisso com revalidação e exigem que a data de conclusão a ser indicada esteja dentro da data prevista pelo alvará. 1.1 Para os cartórios que aceitam a possibilidade de declaração de revalidação, necessário verificar se ele entende que o prazo de 180 dias de tolerância deve ser considerado para fins de verificação da necessidade de revalidar o alvará.
Constou possibilidade de tolerância de 180 dias por motivo de força maior?	1. Essa informação é relevante constar, especialmente para evitar incidência de encargos decorrentes de eventual atraso na entrega das unidades aos futuros adquirentes e permutantes dentro do prazo ajustado. 1.1. Alguns cartórios, porém, não aceitam que o prazo da conclusão seja superior ao previsto no alvará em razão da possibilidade de tolerância por 180 dias.
Prazo de Carência	
Constou os dias do prazo de carência?	1. Não podem ultrapassar o termo final de validade (ou revalidação, quando for o caso), do registro da incorporação: 180 dias. 1.1 Por validade do registro tem-se contratação de financiamento, início das obras ou formalização de alienação de futura unidade dentro de 180 dias após o registro da incorporação. Passados os 180 dias sem que as opções acima tenham ocorrido, a incorporação deverá ser revalidada a cada 180 dias (art. 33 caput e PU da Lei 4.591/64) 2. Caso a incorporadora renuncie o uso do prazo de carência, essa informação precisa vir expressa no memorial de incorporação.
Constaram as condições que autorizam a desistência, se for o caso?	1. Em caso de haver condições de desistência para além dos 180 dias. Verificar como cartório entende isso e quais seriam as peculiaridades da documentação caso fossem definidas essas condições específicas. Vale dizer que existe previsão expressa no provimento de que é possível estipular essas condições. 2. Caso ocorram condições que permitam a desistência e alguma unidade autônoma já houver sido vendida, os cartórios costumam solicitar que haja a expressa concordância por parte dos futuros adquirentes.
Características Gerais do empreendimento	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou informações sobre quantidade de blocos, pavimentos e unidades autônomas (para fins de contagem e conferência da quantidade de pavimentos)?	1. Alguns cartórios pedem que conste informação deixando claro se a casa de máquinas ou caixa d'água foi considerada ou não na contagem. 1.1. Vale dizer que a forma de contagem dos pavimentos e cálculos feita no Projeto Arquitetônico é diferente da efetuada na NBR. Com isso, ao cartório é importante que seja atribuída a responsabilidade ao tecnico quanto a contagem e cálculos feitos (por isso a necessidade de aprovação da Prefeitura - que confere a ART do projeto - e apresentação da ART ou RRT da NBR).
Constou discriminação dos tipos de unidades autônomas (aptos., vagas, lojas, escaninho, boxes, etc)?	
Constou informações sobre cada pavimento (composição)?	1. É necessário confrontar as informações do projeto arquitetônico com as do Quadro V da NBR, lembrando que a maioria dos cartórios entende que os dados constantes nesses documentos não precisam ser idênticos, mas sim complementares — nunca divergentes. 2. Para a prática do ato de registro, os cartórios costumam utilizar as informações do memorial de instituição, que geralmente segue o Quadro V da NBR, o qual tende a complementar os dados apresentados no projeto. Ainda assim, é recomendável confirmar o entendimento do cartório responsável, especialmente nos casos em que o projeto contenha mais informações do que o Quadro V da NBR.
Constou a quantidade de vagas?	
Constou característica | descrição (autônoma | privativa acessória | comum) das vagas?	1. Se a vaga for comum, não consta na NBR mas precisa constar sua descrição nos instrumentos. 2. Se a vaga for autônoma, ela não pode ser presa pois precisa ter livre acesso à rua. 3. Se a vaga for acessória e presa, ela deve estar vinculada a uma vaga livre da mesma unidade autônoma. 4.Se a vaga for comum, ainda que possua destinação de uso exclusivo de determinada unidade autônoma, essa vinculação deve ser feita somente na convenção de condomínio. Lembrando que : *§ 2º Tratando-se a vaga de garagem de área de uso comum, a alteração de seu direito de uso exclusivo por determinada unidade dependerá de rerratificação da convenção de condomínio. (Art. 1.051 § 2º Prov. 93)* 5. Descrição da vaga é diferente de destinação.
As vagas de garagem acessórias foram discriminadas como áreas (privativas) acessórias no quadro de áreas?	1. Garantir que não houve equívoco de enquadrar as vagas de garagem como de uso comum em alguns instrumentos e como acessórias, em outros. Esse tipo de erro ocorre com frequência e é causa de várias notas devolutivas por parte dos cartórios.
Constou localização | pavimento das vagas?	
Constou numeração das vagas?	1. Nos casos em que existir mais de um pavimento para vagas e a numeração se repetir, será necessário informar a que pavimento a numeração se refere.
Constou porte das vagas?	1. Verificar entendimento do cartório quanto a obrigatoriedade desta informação.
Constou dimensão das vagas?	1. Verificar entendimento do cartório quanto a obrigatoriedade desta informação. 2. Geralmente cartório não questiona a área interna das vagas, cuja responsabilidade cabe ao Responsável Técnico - RT. 3. Em algumas situações, da análise às dimensões das vagas no projeto é possível identificar quais são destinadas a PNE | PCD. Isso permite confrontar as informações do Projeto com os quadros da NBR, assim como com as infos inseridas nos instrumentos da incorporação.
Constou se as vagas são livres | presas?	
Constou se as vagas são (des)cobertas | semi cobertas?	
Constou a vinculação das vagas às unidades autônomas (no caso de acessórias)?	1. Essa vinculação é apresentada nos quadros da NBR. Geralmente, aparece no Quadro IV-B, na coluna de observações. 2. É importante destacar que vagas de uso comum, mesmo que destinadas ao uso exclusivo, não devem ser incluídas nesse quadro. O Quadro IV-B deve conter apenas informações sobre: a) vagas acessórias vinculadas a unidades autônomas; ou b) vagas autônomas, tratadas como unidades autônomas independentes, sem vínculo com outra unidade.
Discriminação de áreas	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou indicação das áreas reais globais (total, de uso comum, privativa)?	1. Correspondência no quadro IVB da NBR. 2. Geralmente o quadro IVB da NBR é copiado e reproduzido nos instrumentos da incorporação. 3. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios. Necessário verificar.
Constou indicação da área real (des)coberta?	1. Normalmente, essa informação está localizada na prancha nº 1 do projeto arquitetônico. 2. Alguns cartórios não realizam a conferência desse dado. 3. Para aqueles que conferem, é necessário verificar se a área descoberta da unidade autônoma — correspondente ao terraço — foi classificada como área privativa principal. Isso porque, como o acesso ao terraço não exige a passagem por áreas de uso comum, alguns cartórios entendem que ele não deve ser considerado área privativa acessória. 4. Essa informação não costuma ser solicitada pelos cartórios na instituição ou convenção, mas sim no memorial de incorporação. 4.1. Alguns cartórios entendem como opcional essa informação. Porém, tendem a verificar se ela consta em alguma declaração apartada apresentada dentro da pasta do RI.
Descrição das unidades autônomas	
As unidades autônomas estão designadas | identificadas ?	1. Nos casos em que existir mais de um bloco e a numeração se repetir, será necessário informar a que bloco a numeração se refere. 2. Pode haver unidades identificadas mas não designadas numericamente. Ex: apto 101 a 104 e loja (a loja já consegue ser identificada sem a designação de numeração).
Constou o quadro descritivo das áreas privativas?	1. Verificar com cartório se aceita apenas a indicação de que o quadro é igual o da NBR e que ele já consta na instituição. Geralmente cartório solicita que o quadro seja reproduzido no memorial de incorporação também. 2. Deve ser idêntico ao quadro IVB ou IVB.1 da NBR. No campo observações - última coluna do quadro - deve constar informações sobre as vagas acessórias às unidades privativas. 3. Devem ser retiradas do quadro as vagas de uso comum - mesmo que possuam uso exclusivo não proporcional. 4. Se a vaga de garagem for autônoma, esta deve constar em uma linha própria do quadro da NBR, assim como as demais unidades autônomas (ex: aptos.) do empreendimento.
Constou expressamente que demais especificações das unidades estão no projeto e quadros da NBR?	1. Se essa informação não constar, alguns cartórios emitem nota devolutiva.
Das coisas de uso comum	
Constou a descrição das áreas comuns?	1. Geralmente os cartórios exigem que a descrição das vagas comuns constem nos instrumentos da incorporação. Já a destinação dessas vagas comuns (como, por exemplo, uso exclusivo) deve constar estritamente na convenção de condomínio. Verificar entendimento do cartório a esse respeito. 2. Verificar se constou todos os elementos indicados no art. 1.331, § 2º, do Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64, ou se constou a indicação expressa desses artigos. 3. Constar infos. conforme indicado também nos quadros da NBR.
Do custo do empreendimento	
Constou o custo do empreendimento (somatório correto do custo global da construção + valor do terreno)?	1. Verificar se o somatório está correto, assim como se as informações indicadas para o custo global da construção e o custo do terreno estão corretas.

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Constou o custo global da construção?	1. Custo global da construção: 1.1. Está nos quadros III e IVA da NBR 1.2. Precisam estar atualizados 1.3. Verificar se o CUB utilizado data de até 60 ou 90 dias antes do ato de registro (o entendimento quanto ao prazo e ao marco inicial da contagem pode variar entre cartórios). 1.4 CUB verificado no site da SINDUSCON no link: https://sinduscon-mg.org.br/cub/ 1.4.1 Deve ser selecionada a opção do CUB que possua o mesmo tipo construtivo da obra declarado pelo RT.
Constou o valor total do terreno?	1. Valor do terreno: 1.1. Pode ser obtido de três maneiras, devendo sempre prevalecer o maior valor, segundo Lei de Emolumentos de MG: i) valor constante exclusivamente para o terreno (desconsiderando a construção que será demolida em razão do empreendimento) indicado na certidão de lançamento tributário do imóvel ou guia de IPTU (essa última apenas se na guia indicar lote vago); ii) valor do último imposto de transmissão (deve ser feita regra de 3 para encontrar o percentual relativo à totalidade do imóvel). Considera o valor do ITBI referente a 100% do imóvel constante na escritura de transferência do imóvel; iii) Valor declarado do empreendimento no memorial de instituição | incorporação. 1.2. Geralmente as incorporadoras declaram como valor do terreno o valor atribuído ao terreno pela Prefeitura, que considera por vezes a construção existente no local. 1.3. Curiosidade: Se a transferência do imóvel for por permuta e a prefeitura, no momento de gerar o ITBI, tiver considerado a construção do empreendimento no estágio de 100% para majorar o valor do imposto, existe a possibilidade de tentar verificar com o cartório a utilização da totalidade do valor do ITBI atribuído pela Prefeitura para fins de cálculo dos emolumentos para o registro da pasta da incorporação. Vale lembrar que essa possibilidade não modifica a redação dos instrumentos, que devem manter a indicação do somatório de custo global da construção e custo do terreno. 1.4. Em caso de a incorporadora utilizar para o valor do terreno o menor valor encontrado, importante apresentar declaração esclarecendo os motivos de se ter chegado a esse valor e o embasamento normativo. Do contrário, pode ser emitida nota devolutiva pelo cartório. 1.5. Em todo o caso, deve ser apresentado documento municipal que comprove o valor do terreno indicado no instrumento (guia de IPTU, de ITBI, certidão de lançamento tributário (substitui a planta baixa).
Do valor da construção do empreendimento	
Constou o custo global da construção?	1. Custo global da construção: 1.1. Está nos quadros III e IVA da NBR 1.2. Precisam estar atualizados 1.3. Verificar se o CUB utilizado data de até 60 ou 90 dias antes do ato de registro (o entendimento quanto ao prazo e ao marco inicial da contagem pode variar entre cartórios). 1.4 CUB verificado no site da SINDUSCON no link: https://sinduscon-mg.org.br/cub/ 1.4.1 Deve ser selecionada a opção do CUB que possua o mesmo tipo construtivo da obra declarado pelo RT.
Do valor da construção de cada unidade	
Constou o valor da construção discriminado de cada unidade do empreendimento?	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
O cálculo foi feito com a multiplicação do custo global da construção pela fração ideal de cada unidade autônoma?	1. Coeficiente de proporcionalidade # fração ideal do terreno. 1.1 O coeficiente está vinculado ao desempenho da obra e relacionado ao percentual que a unidade detém da construção. Esse percentual pode variar de unidade para unidade, seja, por exemplo, em razão da área, dos padrões construtivos adotados ou da redistribuição de custos de uma unidade às demais, nos casos de permuta (subrrogação) 1.2 Fração ideal está relacionado ao percentual que a unidade detém do terreno. 1.3 Geralmente os percentuais são os mesmos. Nos casos em que o coeficiente é diferente da fração ideal, deve ser usada a fração ideal 2. Mesmo se tratando de cálculo relacionado ao custo de construção da obra, embora o coeficiente seja a informação correta para fins da NBR, para fins de registro e, portanto, para a redação dos instrumentos de incorporação, o cálculo deve ser feito com base na fração ideal. Em alguns casos, o Responsável Técnico (RT) insere uma coluna extra no Quadro IV-A ou IV-B (1) da NBR para indicar a fração ideal do terreno. Quando isso não acontece, não é necessário alterar a NBR, mas sim utilizar, nos instrumentos da incorporação, a fração ideal para apresentar o cálculo do valor da construção de cada unidade.
O coeficiente de proporcionalidade indicado no instrumento é o mesmo da NBR?	
A somatória do custo de construção de cada unidade equivale ao custo global de construção do empreendimento ?	1. Existem casos em que será necessário ajuste na quantidade de casas decimais para que o somatório da fração do terreno feche em 1. Geralmente os cartórios não aceitam arredondamento, de modo que solicitam o acréscimo de casas decimais. 1.1. Alguns cartórios costumam utilizar seis casas decimais, para seguir o padrão de uso da Prefeitura. Já outros utilizam cinco casas, situações em que o arredondamento acaba sendo feito. 1.2. É sempre importante conferir o cálculo pois se ele for feito pela planilha do excel existem situações em que pode ocorrer eventual arredondamento indevido. 1.3. Atente-se ao fato de que o somatório de todas as unidades (com suas respectivas casas decimais) deve sempre fechar em 1. 2. Alguns cartórios não exigem que o somatório conste expressamente no instrumento. Necessário verificar.
Do valor do terreno	
Constou o valor total do terreno?	1. Valor do terreno: 1.1. Pode ser obtido de três maneiras, devendo sempre prevalecer o maior valor, segundo Lei de Emolumentos de MG: i) valor constante exclusivamente para o terreno (desconsiderando a construção) indicado na certidão de lançamento tributário do imóvel ou guia de IPTU (essa última apenas se na guia indicar lote vago); ii) valor do último imposto de transmissão (deve ser feita regra de 3 para encontrar o percentual relativo à totalidade do imóvel). Considera o valor do ITBI referente a 100% do imóvel constante na escritura de transferência do imóvel; iii) Valor declarado do empreendimento no memorial de instituição | incorporação. Geralmente as incorporadoras declaram como valor do terreno o valor atribuído ao terreno pela Prefeitura, que considera por vezes a construção existente no local. 1.3. Curiosidade: Se a transferência do imóvel for por permuta e a prefeitura, no momento de gerar o ITBI, tiver considerado a construção do empreendimento no estágio de 100% para majorar o valor do imposto, existe a possibilidade de tentar verificar com o cartório a utilização da totalidade do valor do ITBI atribuído pela Prefeitura para fins de cálculo dos emolumentos para o registro da pasta da incorporação. Vale lembrar que essa possibilidade não modifica a redação dos instrumentos, que devem manter a indicação do somatório de custo global da construção e custo do terreno. 1.4. Em caso de a incorporadora utilizar para o valor do terreno o menor valor encontrado, importante apresentar declaração esclarecendo os motivos de se ter chegado a esse valor e o embasamento normativo. Do contrário, pode ser emitida nota devolutiva pelo cartório. 1.5. Em todo o caso, deve ser apresentado documento municipal que comprove o valor do terreno indicado no instrumento (guia de IPTU, de ITBI, certidão de lançamento tributário (substitui a planta baixa).
Do valor da fração de terreno pertencente a cada uma das unidades	
Constou o valor do terreno discriminado de cada unidade do empreendimento?	

Memorial de Incorporação

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
O cálculo foi feito com a multiplicação do valor total do terreno pela fração ideal de cada unidade autônoma?	1. Coeficiente de proporcionalidade # fração ideal do terreno. 1.1 O coeficiente está vinculado ao desempenho da obra e relacionado ao percentual que a unidade detém da construção. Esse percentual pode variar de unidade para unidade, seja, por exemplo, em razão da área, dos padrões construtivos adotados ou da redistribuição de custos de uma unidade às demais, nos casos de permuta (subrrogação) 1.2 Fração ideal está relacionado ao percentual que a unidade detém do terreno. 1.3 Geralmente os percentuais são os mesmos. Nos casos em que o coeficiente é diferente da fração ideal, deve ser usada a fração ideal 2. Mesmo se tratando de cálculo relacionado ao custo de construção da obra, embora o coeficiente seja a informação correta para fins da NBR, para fins de registro e, portanto, para a redação dos instrumentos de incorporação, o cálculo deve ser feito com base na fração ideal. Em alguns casos, o Responsável Técnico (RT) insere uma coluna extra no Quadro V-A ou IV-B (1) da NBR para indicar a fração ideal do terreno. Quando isso não acontece, não é necessário alterar a NBR, mas sim utilizar, nos instrumentos da incorporação, a fração ideal para apresentar o cálculo do valor total de cada unidade.
A fração de terreno utilizada foi a mesma que os proprietários detém na matrícula (atualizada)?	1. Considere a matrícula atualizada, já contendo os registros e averbações pertinentes. 2. Caso esses não tenham sido feitos ainda, compare essa informação com a fração do terreno de cada proprietário com base nas informações constantes da Escritura de Transferência do imóvel.
A somatória do custo do terreno de cada unidade equivale ao custo total do terreno do empreendimento ?	1. Existem casos em que será necessário ajuste na quantidade de casas decimais para que o somatório da fração do terreno feche em 1. 1.1. Geralmente os cartórios utilizam de 5 a 6 casas decimais a fim de se evitar arredondamento. 1.2. É sempre importante conferir o cálculo pois se ele for feito pela planilha do excel existem situações em que pode ocorrer eventual arredondamento indevido.
Da documentação exigida por lei	
Constou que toda a documentação exigida por lei foi apresentada para arquivamento?	
Do requerimento	
Foi solicitado os registros e arquivamentos necessários para a concretização da incorporação?	1. Aqui deve ser solicitado o registro do memorial de incorporação. Sugere-se solicitar a prática de todos os atos necessários (pois isso inclui atos de registro e averbação, inclusive de divisão amigável, assim como arquivamento). 2. Caso não seja apresentado requerimento apartado, aqui também deve ser solicitada abertura de matrículas para as unidades autônomas do empreendimento.

Representatividade

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Pessoa Física	
Foi apresentado documento de identificação (CNH, RG, CPF)	1. Provimento 142/2025 CGJ/TJMG alterou necessidade de constar dados do RG e filiação dos proprietários na instituição de condomínio, bastando o CPF (nova redação dada ao artigo 1.039 § 1º, I, a) Prov. 93/20) 2. Sem informação do CPF: 2.1 Buscar a informação no "Comprovante de Situação Cadastral no CPF" no link: https://servicos.receita.fazenda.gov.br/servicos/cpf/consultasituacao/consultapublica.asp 2.2 Precisa informar: i) CPF; ii) Data de nascimento. 3. Lembrando que devem ser apresentados os documentos nos casos em que a identificação não estiver completa na matrícula do imóvel ou necessitar de retificação. 4. Atenção a existência de cônjuge, o que demanda a análise da qualificação desse também.Atenção ainda a necessidade de dados do casamento | união e pacto, conforme for o caso. 5. Para o registro da incorporação, os documentos de identificação dos proprietários e representantes da incorporadora costumam ser exigidos apenas quando houver necessidade de retificação na matrícula. Nos demais casos, a informação constante nos instrumentos apresentados com a pasta do RI costuma ser suficiente, sem a apresentação do documento. No entanto, há divergência entre os cartórios, sendo necessário verificar o entendimento específico de cada um.
O documento de identificação está autenticado?	1. DIspensa, em caso de documentos digitais cuja confirmação pode ser feita pela internet.
Se o assinante for diferente do proprietário, foi apresentada procuração (pública ou particular)?	1. "Art. 1.055-A. Para o registro da instituição, da incorporação e da convenção, bem como das suas alterações, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários". (Provimento Conjunto nº 93/2020 acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025) - Necessário verificar como proceder nos casos do regimes diversos do legal - especialmente na separação de bens.
A procuração está válida?	1. Procuração pública: 1.1. Emissão de certidão de procuração atualizada. Validade: de 30 a 90 dias, a depender do cartório. 1.2. Verificar se no instrumento existe prazo expresso de revogação dos poderes quando da expedição da procuração. 2. Procuração particular: 2.1. Verificar no primeiro instrumento público existente se o outorgante do instrumento particular ainda possui poderes válidos para outorgar. 2.2. Verificar se a assinatura do outorgante está com a firma reconhecida.
Foram apresentados tantos substabelecimentos quanto necessários para que a cadeia de representatividade seja concluída?	
Os substabelecimentos estão válidos?	1.1. Verificar no primeiro instrumento público existente se o outorgante do instrumento particular ainda possui poderes válidos para substabelecer. 1.2. Verificar se a assinatura do outorgante do substabelecimento está com a firma reconhecida. 1.3 Verificar se o substabelecimento foi com ou sem reservas, e como isso afeta a outorga da representatividade.
A procuração | o substabelecimento constitui poderes para que o assinante possa praticar o ato de representação para o registro da instituição de condomínio e incorporação?	1. Os poderes devem constar no corpo da procuração ou do substabelecimento. 2. Em geral, os cartórios não exigem que os poderes para instituição de condomínio e registro da incorporação estejam expressos, admitindo redação genérica — desde que não haja termos que gerem dúvidas quanto à abrangência. 3. Nas procurações particulares, é obrigatória a indicação dos poderes específicos. 4. Também é obrigatória a menção expressa dos poderes nos casos em que os proprietários outorgam poderes à incorporadora para os atos relacionados à incorporação (Art. 31, § 1º da Lei 4.591/64).
Pessoa Jurídica	
Foi apresentada a certidão simplificada atualizada da empresa?	1. Documento que contém o extrato das informações atualizadas da empresa, inclusive o último ato praticado. 2. Validade: 30 dias, sendo que alguns cartórios aceitam 90.
Foi apresentado o último ato arquivado da empresa indicado na certidão simplificada?	1. Deve ser apresentado para completar o histórico de representatividade. 1.1. Nos casos em que a empresa possui apenas um administrador alguns cartórios dispensam a necessidade de apresentação do último ato arquivado, bastanto o consolidado do contrato ou estatuto social. 1.2. Geralmente os cartórios não aceitam a apresentação do QSA emitido pela RFB para suprir a exigência da pergunta, mas vale verificar o entendimento de cada um.

Representatividade

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Foi apresentado ato de constituição (contrato | estatuto social) consolidado da empresa?	1. Documento obtido na JUCEMG ou no Cartório de RCPJ. 2. Estatuto social para Sociedade Anônima. Contrato social para Limitada. 3. Consolidado pois se trata da última versão do contrato atualizada e arquivada existente (pois no decorrer da existência da empresa a administração desta pode ser sido modificada). 4. Se o último ato da empresa indicado na certidão simplificada não for o contrato | estatuto social consolidado, deve ser apresentado print da página da instituição (JUCEMG, no caso) capaz de demonstrar que o consolidado apresentado é o último arquivado naquela instituição.
Foi apresentado documento de identificação do(s) representante(s) legal(is) (CNH, RG, CPF)	1. Provimento 142/2025 CGJ/TJMG alterou necessidade de constar dados do RG e filiação dos proprietários na instituição de condomínio, bastando o CPF (nova redação dada ao artigo 1.039 § 1º, I, a) Prov. 93/20) 2. Sem informação do CPF: 2.1 Buscar a informação no "Comprovante de Situação Cadastral no CPF" no link: https://servicos.receita.fazenda.gov.br/servicos/cpf/consultasituacao/consultapublica.asp 2.2 Precisa informar: i) CPF; ii) Data de nascimento. 3. Lembrando que devem ser apresentados os documentos nos casos em que a identificação não estiver completa na matrícula do imóvel ou necessitar de retificação. 4. Atenção a existência de cônjuge, o que demanda a análise da qualificação desse também.Atenção ainda a necessidade de dados do casamento | união e pacto, conforme for o caso. 5. Para o registro da incorporação, os documentos de identificação dos proprietários e representantes da incorporadora costumam ser exigidos apenas quando houver necessidade de retificação na matrícula. Nos demais casos, a informação constante nos instrumentos apresentados com a pasta do RI costuma ser suficiente, sem a apresentação do documento. No entanto, há divergência entre os cartórios, sendo necessário verificar o entendimento específico de cada um.
O documento de identificação está autenticado?	1. DIspensa, em caso de documentos digitais cuja confirmação pode ser feita pela internet.
Se o assinante for diferente do representante legal indicado no contrato | estatuto social, foi apresentada procuração (pública ou particular)?	1. "Art. 1.055-A. Para o registro da instituição, da incorporação e da convenção, bem como das suas alterações, presume-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários". (Provimento Conjunto nº 93/2020 acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 142/2025) - Necessário verificar como proceder nos casos do regimes diversos do legal - especialmente na separação de bens.
A procuração está válida?	1. Procuração pública: 1.1. Emissão de certidão de procuração atualizada. Validade: de 30 a 90 dias, a depender do cartório. 1.2. Verificar se no instrumento existe prazo expresso de revogação dos poderes quando da expedição da procuração. 2. Procuração particular: 2.1. Verificar no primeiro instrumento público existente se o outorgante do instrumento particular ainda possui poderes válidos para outorgar. 2.2. Verificar se a assinatura do outorgante está com a firma reconhecida.
Foram apresentados tantos substabelecimentos quanto necessários para que a cadeia de representatividade seja concluída?	
Os substabelecimentos estão válidos?	1.1. Verificar no primeiro instrumento público existente se o outorgante do instrumento particular ainda possui poderes válidos para substabelecer. 1.2. Verificar se a assinatura do outorgante do substabelecimento está com a firma reconhecida. 1.3 Verificar se o substabelecimento foi com ou sem reservas, e como isso afeta a outorga da representatividade.
A procuração | o substabelecimento constitui poderes para que o assinante possa praticar o ato de representação para o registro da instituição de condomínio e incorporação?	1. Os poderes devem constar no corpo da procuração ou do substabelecimento. 2. Em geral, os cartórios não exigem que os poderes para instituição de condomínio e registro da incorporação estejam expressos, admitindo redação genérica — desde que não haja termos que gerem dúvidas quanto à abrangência. 3. Nas procurações particulares, é obrigatória a indicação dos poderes específicos. 4. Também é obrigatória a menção expressa dos poderes nos casos em que os proprietários outorgam poderes à incorporadora para os atos relacionados à incorporação (Art. 31, § 1º da Lei 4.591/64).

Projeto Arquitetônico

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos Gerais	
Todas as pranchas do projeto foram apresentadas?	
Os dados batem com as informações do portal de edificações	1. Acesso em https://prefeitura.pbh.gov.br/planejamento/modernizacao-da-gestao/portal-edificações 2. Não sendo conflitante, podem existir informações do portal que não constam nas pranchas do projeto. Ex: área líquida permeável
Os dados batem com as características do empreendimento mencionadas nos instrumentos da incorporação (memorial de instituição e incorporação e convenção de condomínio)?	
O número do processo informado está correto?	
O número do alvará informado está correto?	
A data de atualização do processo está correta?	1. A conferência sobre a data de aprovação assim como de atualização é feita por meio da consulta ao portal de edificações da Prefeitura de Belo Horizonte. 1.1. O Portal de Edificações da Prefeitura realiza atualizações sobre o andamento processual do empreendimento, mas essas informações nem sempre precisam constar no projeto e nos instrumentos da incorporação. 1.2. Em geral, nos casos de prancha retificadora, o cartório verifica se a data de apresentação da prancha constou no Portal, não sendo emitida nota de exigência nesse sentido. No entanto, esse entendimento pode variar de cartório para cartório.
O projeto contém assinatura da Prefeitura?	1. Conferência pelo QR Code indicado no projeto (o que dispensa a assinatura no projeto) ou então pelo carimbo (quando manual) 1.1. Em caso de assinatura manual, necessário verificar o BM e rubrica do responsável técnico 1.2. Ver mais detalhes no Guia de Boas Práticas.
É possível conferir a validade do projeto?	1. Validação pelo Qr Code, se digital, autenticado, se cópia do físico, ou com firma do agente da Prefeitura, se físico original. 2. Ver mais detalhes no Guia de Boas Práticas.
Se alguma prancha está rasurada, foi apresentado vale rasura?	1. Rubrica com carimbo do responsável da Prefeitura, com sua identificação pelo BM. Verificar com cada cartório como ele entende a confirmação de autenticidade do vale rasura. 1.1. Válido somente nos casos de projeto apresentado fisicamente. Os projetos mais recentes são aprovados e costumam ser apresentados pela via eletrônica, sendo que, em caso de necessidade de retificação de alguma prancha, é apresentada nova prancha retificadora, e não mais vale rasura. 2. Ver mais detalhes no Guia de Boas Práticas.
Folha de rosto	
O projeto contém infos. sobre a área líquida adquirida?	
O projeto contém infos. sobre o número de vagas?	
O projeto contém infos. sobre o número de unidades?	
Informa zona, quarteirao e lotes?	
Informa bairro?	1. A maioria dos cartórios exige que seja informado o nome Oficial do Bairro, e não o popular.
Informa finalidade do empreendimento?	
Informa área do terreno?	
Informa nome do logradouro?	
contém assinatura dos proprietários?	1. Caso contenha apenas de alguns, verificar existência de procuração e se cartório aceita assinatura de apenas um dos proprietários. Geralmente aceita. 2. Nos casos de projeto eletrônico, a assinatura dos proprietários tem sido dispensada por alguns cartórios, desde que o projeto tenha o Qr Code.
contém assinatura do responsável técnico?	1. O responsável pela elaboração do projeto arquitetônico geralmente nao e o mesmo responsável pelos quadros da NBR. Por essa razao, é apenas verificado se contém a assinatura, mas nao é exigida a apresentacao da ART para o projeto, pois a responsabilidade de fiscalizacao quanto a esse ponto é atribuida a Prefeitura. 2. Nos casos de projeto eletrônico, a assinatura do RT tem sido dispensada por alguns cartórios, desde que o projeto tenha o Qr Code.
Sobre as vagas de garagem	Devem bater com as informações do quadro NBR (especialmente quadro V) e com dos memoriais
Verificar numeração	1. ALguns cartórios costumam aceitar dispensa de numeração das vagas, desde que todas as vafgas acessórias estejam devidamente vinculadas às suas respectivas unidades autônomas e que as vagas comuns possam ser individualizadas de alguma maneira (ex: vaga para carga e descarga ou vaga para PNE | PCD)

Projeto Arquitetônico

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Verificar vinculação, se tiver	1. Geralmente a vinculação das vagas e feita somente nos instrumentos da incorporação uma vez que, se feitas também no projeto arquitetônico, diante da necessidade de qualquer alteração, essa deve ser aprovada pela Prefeitura. 2. É uma opção proceder com a vinculacação das vagas às unidades no projeto. Ser essa for feita, as informações da vinculação devem corresponder com as descritas nos instrumentos da incorporação.
Verificar metragem	1. Não costuma ser uma exigência cobrada pelos cartórios, embora em muitas situações a distinção quanto às vagas PNE | PCD somente são possíveis em razão da indicação das áreas (dado que, pela legislação, essas precisam ser de um tamanho diferente).
Verificar se é livre ou presa	1. Não pode ser presa se for vaga autônoma 2. Se for acessória e presa, deve utilizar a saída de uma vaga livre da mesma unidade autônoma a qual está vinculada (apto.).
Demais perguntas	
A quantidade de pavimentos da edificação bate com os demais instrumentos da incorporação?	1. Geralmente a forma de contagem de pavimentos na NBR é diferente do Projeto com relação a casa de máquinas ou caixa d'água. O importante é que a 1.1. Para fins de registro, independente de a casa de maquinas ser ou não contada como pavimento, precisam estar descritas na matrícula a fim de que nã
Os pavimentos indicados coincidem com os dados do alvará e | ou da baixa de construção?	1. Quando da apresentação da baixa de construção, após a conclusão da construção, é necessário conferir se a quantidade de pavimentos bate.
A quantidade de unidades por pavimento está correta e condiz com os instrumentos apresentados?	1. Bater com informações da NBR e instrumentos.
As unidades estão identificadas com finais (ex: 01, 02, etc.) de forma padronizada?	1. Cartórios costumam pedir essa informação para identificar a posição da unidade dentro do pavimento.
É possível identificar a localização da unidade no pavimento (ex: frente, fundos, lateral)?	
Há divergência entre a descrição das unidades nos instrumentos, alvará e/ou baixa?	1. Se houver, cartório costuma a emitir nota devolutiva.

Quadros NBR

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos Gerais	
Foram apresentadas a folha preliminar e os quadros I a VIII da NBR?	1. I a IVB nos casos em que for registrada somente a instituição.
A quantidade de folhas do documento bate com a informada na folha preliminar?	
É indicado que o quadro atende o disposto na Lei 4.591/64?	
A descrição do imóvel informada no cabeçalho dos quadros bate com os instrumentos da incorporação?	1. Alguns cartórios aceitam quando a descrição do imóvel não bate, desde que não seja contraditória. Ex: Na NBR consta nome do bairro popular, ou então não indica todas as numerações. Necessário verificar entendimento do cartório.
A indicação dos proprietários informada no cabeçalho dos quadros bate com os instrumentos da incorporação?	1. Alguns cartórios aceitam que na NBR conste a indicação de apenas um proprietário, que geralmente é o incorporador. 1.1. Pode ser que alguns solicitem o instrumento de procuração ou não. Necessário verificar entendimento do cartório.
A indicação do responsável técnico informada no cabeçalho dos quadros bate com a ART | RRT?	
Todas às fls. estão com assinaturas e firmas reconhecidas?	1. Ou então assinadas eletronicamente. 2. Verificar se nos selos das firmas consta o nome de todos os assinantes (para garantir que todas as firmas estão reconhecidas). 3. Com o avanço das tecnologias, o reconhecimento de firma pode ser suprido pela assinatura eletrônica, nos padrões indicados pelos artigos 1.182 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG e 208 e ss. do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial CNJ (CNN/CN/CNJ-Extra)"
Folha Preliminar	
O proprietário do imóvel bate com os indicados nos demais instrumentos da incorporação?	
O responsável técnico indicado é o mesmo que emitiu a ART?	
Todas as informações da folha preliminar batem com as do restante do documento?	
Quadros	
O CUB utilizado como base de cálculo está atualizado no quadro III e IVA?	1. 90 dias (alguns entendem 60). Verificar site da Sinduscon. 2. Verificar se o valor do CUB corresponde a classificação do padrão da obra. 3. Verificar Guia de Boas Práticas para mais informações.
A classificação da obra indicada no quadro III se enquadra no valor do CUB informado?	1. Verificar Guia de Boas Práticas para mais informações.
O cálculo do quadro IVB está correto?	1. Somatório do coeficiente fecha em 1 2. Somatório de área acessória com principal fecha no total da área privativa. 3. Somatório da área privativa com a comum fecha na área real total?
A inserção das vagas de garagem nos quadros está correta?	1. Se a vaga é autônoma deve constar como uma linha própria. 2. Se a vaga é acessória deve constar indicada na coluna da linha referente a unidade a qual está vinculada (coluna 'outras áreas privativas(acessórias)').
A caracterização do empreendimento no quadro V bate com os demais documentos da incorporação?	1. Não precisam estar idênticas aos demais instrumentos, mas não podem ser divergentes.
A quantidade de pavimentos está correta?	
A quantidade de unidades autônomas está correta?	

ART | RRT

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos Gerais	
Constou assinatura no documento?	1. Verificar com o cartório se ele exige reconhecimento de firma nesse documento. Geralmente não pede, mas solicita a assinatura.
Constou data no documento?	1. O ideal é que conste, mas alguns cartórios não emitem nota devolutiva por esse motivo. Alguns informam ao solicitante e solicitam que ele compareça à Serventia para preencher a data no documento.
Constou o endereço correto do empreendimento?	1. Alguns cartórios exigem que o endereço esteja completo. Outros aceitam o endereço incompleto, desde que não esteja com informações divergentes dos demais instrumentos da incorporação.
O nome do responsável técnico é o mesmo que fez os documentos?	
Constou quitação ou comprovante de pagamento do documento?	1. Geralmente consta no rodapé. Se não constar, deve ser apresentado documento apartado. 1.1. Atualmente os sindicatos estão condicionando a emissão do documento ao pagamento, de modo que a informação, com frequência vem indicada no rodapé do documento. Caso não o seja, alguns cartórios solicitam o comprovante de pagamento (vinculação da transferência à ART | RRT e comprovante de pagamento).
Constou no campo 'observações' que o documento se refere expressamente a elaboração dos quadros da NBR do empreendimento?	1. A ART |RRT pode conter serviços para além da elaboração dos quadros da NBR, o que não pode é deixar de constar expressamente a informação de que se refere a elaboração dos quadros.

Alvará de Construção

Pergunta	Esclarecimentos | Curiosidades
Aspectos Gerais	
O alvará está válido?	1. O documento deve estar válido durante todo o período de construção do empreendimento. Alguns cartórios, porém, entendem que basta que ele esteja válido na data de protocolo da pasta no Registro de Imóveis, sem necessidade de abranger toda a vigência da obra. 2. Necessário confirmar com cartório o entendimento adotado.
Os dados do empreendimento da certidão batem com os demais da pasta da incorporação?	
Se apresentado em via física, possui firma reconhecida?	1. Quando apresentado em via eletrônica, deve ser possível conferir a autenticidade pelo site do Município.
Foi possível verificar a autenticidade do documento?	
Os dados do documento batem com os do portal de edificações?	

Quadro Comparativo

Informação | Elemento	Memorial da Instituição	Convenção de Condomínio	Memorial da Incorporação	Projeto Arquitetônico	Quadros NBR	ART | RRT	Alvará de Construção	Portal de Edificações PBH
Alienação das vagas à estranhos	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Áreas do projeto (unidades, vagas, etc)	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☑	☑
Área real (descoberta)	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Áreas reais globais (comum e privativa)	☑	☑	☑	☐	☑	☐	☐	☐
Cartório onde estão registradas a(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) que compõem o empreendimento	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Composição dos pavimentos	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Condições de desistência do empreendimento	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Dados do ato que transferiu a propriedade ao atual proprietário (origem registral).	☑	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Dados do responsável técnico	☐	☐	☐	☐	☑	☑	☐	☐
Data de aprovação | atualização do projeto na Prefeitura	☑	☐	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Data de início da obra	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☑	☐
Data de término da obra	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☑	☐
Descrição áreas de uso comum	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Descrição das vagas de garagem	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☑
Descrição do(s) lote(s) conforme certidão de origem	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Designação das unidades (numeração)	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Dias| Renúncia do prazo de carência	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Direcionamento ao cartório competente	☑	☑	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Endereço do empreendimento	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Enquadramento proprietária e incorporadora	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Especificação | característica das unidades autônomas (tipo e quantidade por tipo)	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Finalidade da edificação	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☑
Fração de terreno dos proprietários	☑	☑	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Indicação das unidades atribuídas a cada proprietário (atribuição de unidades), se houver	☑	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Índice cadastral do(s) lote(s)	☑	☑	☑	☐	☐	☐	☐	☐

Quadro Comparativo

Informação | Elemento	Memorial da Instituição	Convenção de Condomínio	Memorial da Incorporação	Projeto Arquitetônico	Quadros NBR	ART | RRT	Alvará de Construção	Portal de Edificações PBH
Info. sobre documentação exigida por lei	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Infos sobre ônus do incorporador que recaem sobre o imóvel	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Infos. sobre ônus do imóvel	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Indicação da norma ao qual se submete	☑	☑	☑	☐	☐	☑	☐	☐
Nome do edifício	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Nome proprietários	☑	☑	☑	☑	☑	☐	☐	☐
Número da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) que compõem o empreendimento	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Número do alvará	☑	☐	☑	☑	☑	☐	☑	☐
Número do processo do empreendimento na Prefeitura	☑	☐	☑	☑	☑	☐	☑	☑
Prazo de tolerância em caso de atraso das obras	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Quadro descritivo áreas privativas	☑	☐	☑	☐	☑	☐	☐	☐
Qualificação proprietários (e representantes legais, se houver)	☑	☑	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Quantidade de blocos, pavimentos e unidades autônomas	☑	☑	☑	☐	☑	☐	☐	☑
Quantidade de meses da obra	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☑	☐
Regime da incorporação	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Regime do Condomínio	☑	☑	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Rateio das despesas condominiais	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Solicitação dos arquivamento necessários	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Solicitação dos registros necessários	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Custo da construção de cada unidade	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Custo do terreno de cada unidade	☐	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Custo global da construção	☑	☐	☑	☐	☑	☐	☐	☐
Custo total do terreno	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Custo total do empreendimento (custo global construção + terreno)	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐
Custo total (construção + terreno) de cada unidade	☑	☐	☑	☐	☐	☐	☐	☐

* Elaborado a partir dos modelos do CORI-MG | SERJUS-ANOREG-MG | SINDUSCON-MG

* Elaborado a partir dos costumes verificados pela pesquisadora.

ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
ESTRUTURAÇÃO DADOS DE ENTRADA

Registro (Matrícula ou Transcrição) - Imóvel Urbano foi criado(a) com sucesso.

Detalhes da Análise

Ações:

+ Adicionar documentos | Realizar análise manual | Realizar análise automática

Matrícula: Tese - dados de entrada - estrutura

Fluxogram: MG - Urbano - Esp. objetiva - Matrícula x Prefeitura

Documentos:

Site de georreferenciamento municipal (BHMAP / MAPINFO)	
Sistema de Informações Urbanísticas Municipal (Portal SIURBE)	
Dados sobre Demolição	
Certidão de Denominação de Logradouro	
Certidão de Endereço Oficial	
Certidão de Informações Básicas para Edificação	
Certidão de Inscrição Cadastral com Histórico	
Certidão de Lançamento Tributário Atual	
Certidão Tributária (Primeiro Lançamento ou com Histórico)	
Certidão de Origem do Lote	
IPTU	
Registro (Matrícula ou Transcrição) - Imóvel Urbano	
Registro anterior	

Relatório:

Analise não foi realizada.

Fluxograma

Informações do Registro (Matrícula ou Transcrição) - Imóvel Urbano

Dados cadastrais

Existe matrícula para o imóvel?:

Número de registro:

Dados tributários

Índice cadastral:

Dados confrontações

Existem confrontações indicadas?:

Área da divisa de frente:

Área da divisa da esquerda:

Área da divisa da direita:

Área da divisa do fundo:

Área da divisa extra:

Imprecisão quanto às áreas de divisas:

Tipo de confrontação com a frente:

Tipo de confrontação com a esquerda:

Tipo de confrontação com a direita:

Tipo de confrontação com o fundo:

Tipo de confrontação com o lado extra:

Dados terreno

Área do terreno:

Precisão quanto à área do terreno:

Dados identificação do imóvel

Número do lote:

Número da quadra/quarteirão:

Nome do logradouro segundo averbação da certidão de origem:

Nome do logradouro:

Número do logradouro:

Planta cadastral (CP) do imóvel:

Endereço do imóvel:

Dados existência de condomínio

O imóvel está inserido em um condomínio?:

Numeração da unidade autônoma:

Dados sobre construção

Área total construída:

Existe construção no imóvel?:

Existe averbação da baixa de construção?:

Existe área na averbação da baixa de construção?:

Valor da área construída na averbação da baixa de construção:

A baixa de construção averbada foi total?:

Existe averbação da certidão de contribuição previdenciária (CND INSS) da baixa de construção?:

A certidão de contribuição previdenciária (CND INSS) da baixa de construção averbada foi total?:

A construção existe há mais de 05 anos?:

Dados sobre demolição

Existe averbação da demolição?:

A demolição averbada foi total?:

Existe averbação da certidão de contribuição previdenciária (CND INSS) da demolição?:

Tipo da certidão de contribuição previdenciária (CND INSS) da demolição averbada:

A demolição existe há mais de 05 anos?:

Informações do Certidão de Origem do Lote

Número da quadra/quarteirão:

Número do lote de origem:

Número do lote:

Número de registro (matrícula ou transcrição) do imóvel:

Área da divisa de frente:

Área da divisa da esquerda:

Área da divisa da direita:

Área da divisa do fundo:

Área da divisa extra:

Tipo de confrontação com a frente:

Tipo de confrontação com a esquerda:

Tipo de confrontação com a direita:

Tipo de confrontação com o fundo:

Tipo de confrontação com o lado extra:

Área do terreno:

Nome do logradouro:

← Voltar | Editar | Deletar

ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
FLUXOGRAMA

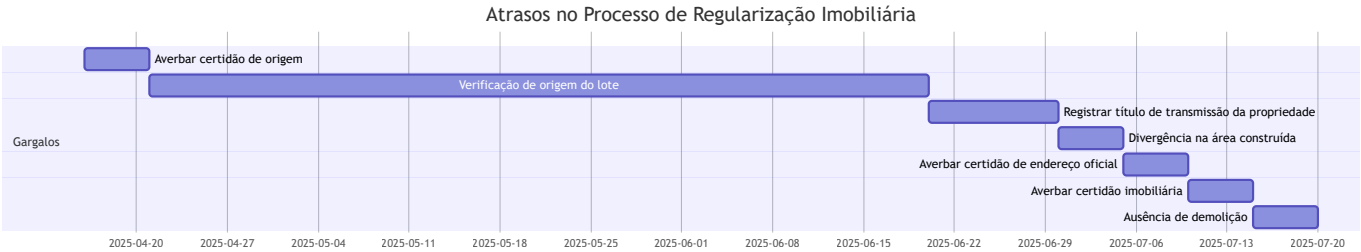
ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
DETALHAMENTO RELATÓRIO

Relatório de Análise do Registro Imobiliário - MG - Urbano - Esp. objetiva - Matrícula x Prefeitura

Resumo

Após a análise da documentação e do processo de regularização, estimamos que o tempo necessário para resolver os gargalos identificados é de **3 meses**. O prazo estimado considera a resolução linear dos entraves identificados. Contudo, é comum que as providências ocorram simultaneamente, o que pode reduzir significativamente o período mencionado.

Além disso, ressalta-se que a precisão dos prazos está condicionada à interpretação do cartório quanto às medidas propostas, podendo sofrer ajustes.



Detalhes

1. **Gargalo identificado:** matrícula não indica quadra

   Providência: Averbar certidão de origem do lote na matrícula do imóvel, caso exista. Em caso negativo, verificar se não é o caso de aprovação prévia de parcelamento do solo junto à Prefeitura, caso a matrícula faça referência a uma gleba que ainda não foi parcelada.

   Base normativa: Artigo 788, inciso I do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

   Tempo para regularização do item: 5 dias
   Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

2. **Gargalo identificado:** Quando o lote indicado na matrícula é diferente do que consta na certidão de origem do imóvel, e não existe vinculação entre as informações (quando o lote da matrícula não deu origem ao lote atual indicado na certidão de origem).

   Providência: Verificar se é o caso de retificar a certidão de origem do lote do imóvel, para que haja a vinculação entre os lotes indicados na matrícula com a certidão de origem. Caso mencionada alternativa não seja possível, verificar viabilidade do procedimento de retificação de áreas no cartório.

Curiosidade: Para verificar se é o caso de retificar a certidão de origem ou de retificar a área, interessante buscar informações sobre a existência de parcelamento do solo (seja ele feito por planta particular ou então por aprovação expressa da municipalidade), que justifica a diferença entre a numeração dos lotes. A análise da planta CP pode trazer essa informação.

Atenção: Antes de apresentar a certidão de origem para averbação, verifique se as informações estão corretas e consistentes. Caso haja contradições, será necessário solicitar a retificação junto à prefeitura previamente. Para verificar a regularidade, confira se a imagem do croqui corresponde ao campo 'características geométricas, classificação viária e permissividade' do documento. Em seguida, compare as informações com as do site de georreferenciamento municipal (em Belo Horizonte, BHMap ou MapInfo).

Tempo para regularização do item: 2 meses
Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

3. **Gargalo identificado:** Matrícula não contém índice cadastral do imóvel.

   Providência: Averbar ou registrar na matrícula do imóvel algum documento que contenha índice cadastral.

   Atenção: Sugere-se averbar a certidão de origem do lote, ou então registrar alguns título de transmissão do imóvel que contenha essa informação (exemplo: escritura de compra e venda).

   Base normativa: Artigo 788, inciso I, letra e) do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

   Tempo para regularização do item: 10 dias
   Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

4. **Gargalo identificado:** Falta de precisão nas áreas de divisa do lote indicadas na matrícula.

   Providência: Averbar certidão de origem do lote na matrícula do imóvel.

   Importante: Para unidades condominiais (como apartamentos), confirme se o cartório exige a certidão de origem. Esse documento geralmente serve para evitar dúvidas sobre os limites e as confrontações do imóvel, mas em condomínios regulares (com instituição de condomínio registrada na matrícula mãe), essa preocupação é menor. Como os cartórios podem ter interpretações diferentes, o ideal é verificar diretamente se há necessidade de apresentar esse documento.

   Atenção: Antes de apresentar a certidão de origem para averbação, verifique se as informações estão corretas e consistentes. Caso haja contradições, será necessário solicitar a retificação

junto à prefeitura previamente. Para verificar a regularidade, confira se a imagem do croqui corresponde ao campo 'características geométricas, classificação viária e permissividade' do documento. Em seguida, compare as informações com as do site de georreferenciamento municipal (em Belo Horizonte, BHMap ou MapInfo).

Base normativa: Artigos 715, inciso IV e 788 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

Tempo para regularização do item: 5 dias
Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

5. **Gargalo identificado:** Matrícula não indica a área do terreno.

   Providência: Averbar certidão de origem do lote na matrícula do imóvel.

   Importante: Para unidades condominiais (como apartamentos), confirme se o cartório exige a certidão de origem. Esse documento geralmente serve para evitar dúvidas sobre a área do terreno onde o imóvel foi construído, mas em condomínios regulares (com instituição de condomínio registrada na matrícula mãe), essa preocupação é menor. Como os cartórios podem ter interpretações diferentes, o ideal é verificar diretamente se há necessidade de apresentar esse documento.

   Atenção: Antes de apresentar a certidão de origem para averbação, verifique se as informações estão corretas e consistentes. Caso haja contradições, será necessário solicitar a retificação junto à prefeitura previamente. Para verificar a regularidade, confira se a imagem do croqui corresponde ao campo 'características geométricas, classificação viária e permissividade' do documento. Em seguida, compare as informações com as do site de georreferenciamento municipal (em Belo Horizonte, BHMap ou MapInfo).

   Base normativa: Artigo 788, inciso V do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

   Tempo para regularização do item: 5 dias
   Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

6. **Gargalo identificado:** Divergência na área do terreno do empreendimento ao comparar a(s) certidão(ões) de origem do lote com a certidão de informação básica para edificação.

   Providência: Retificar certidão de informação básica para edificação ou a(s) certidão(ões) de origem do lote. É necessário que, **sempre**, a área (ou o somatório das áreas) da(s) certidão(ões) de origem do lote seja igual a área do terreno indicada na certidão de informação básica para edificação.

   Curiosidade: A certidão de informação básica para edificação é usada na aprovação do projeto

arquitetônico junto à prefeitura, enquanto a certidão de origem do lote é utilizada para regularização do terreno no cartório, mesmo sendo emitida pela prefeitura.

Atenção: Caso a certidão de origem do lote seja retificada ao invés da certidão de informação básica para edificação, será necessário refazer as perguntas desta análise devido às alterações.

Base normativa: Artigo 788, inciso V do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

Tempo para regularização do item: 2 meses
Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

7. **Gargalo identificado:** Divergência superior a 5% na área do terreno ao comparar a certidão de origem do lote com a guia de IPTU | CND do imóvel.

   Providência: Verificar se cartório irá questionar a divergência, bem como a viabilidade de retificar o IPTU para fins de ITBI.

   Curiosidade: O cartório geralmente não questiona divergências entre a guia de IPTU e documentos emitidos pelo setor de regulação urbana, como a certidão de origem do lote. Isso ocorre porque a prefeitura criou um cadastro específico chamado 'lote CTM (Cadastro Técnico Municipal)' para fins de tributação, mesmo que haja divergências nas informações sobre o mesmo imóvel entre diferentes órgãos municipais (como setor de tributação e regulação urbana).

   Atenção: Caso a área do terreno no cadastro tributário municipal seja alterada, isso pode resultar na revisão retroativa da cobrança do IPTU.

   Base normativa: Artigo 500 § 1º da Lei 10.406/2022 (Código Civil).

   Tempo para regularização do item: 5 dias
   Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

8. **Gargalo identificado:** Divergência no nome do logradouro ao comparar a informação da certidão municipal com a matrícula.

   Providência: Averbar certidão de denominação de logradouro ou certidão de endereço oficial, acompanhada, se necessário, da norma (como decreto ou lei) que comprova a alteração no nome do logradouro.

Base normativa: Artigo 788, inciso I, letra c) do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

Tempo para regularização do item: 5 dias
Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

9. **Gargalo identificado:** Ausência ou divergência de informação na matrícula sobre o nome do logradouro.

   Providência: Averbar ou registrar algum documento que contenha o nome do logradouro atual.

   Curiosidade: Para fins de averbação, pode ser apresentada a certidão de denominação de logradouro, certidão de endereço oficial ou mesmo a certidão de origem do lote.

   Base normativa: Artigo 788, inciso I, letra b) do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

   Tempo para regularização do item: 5 dias
   Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

10. **Gargalo identificado:** Ausência de informação sobre o número do logradouro na matrícula.

    Providência: Averbar ou registrar algum documento que contenha a numeração correta do imóvel, como a certidão de endereço oficial.

    Curiosidade: Sugere-se averbar a certidão de endereço oficial.

    Base normativa: Artigo 788, inciso I, letra c) do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

    Tempo para regularização do item: 5 dias
    Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

11. **Gargalo identificado:** Ausência de baixa de construção/habite-se para a totalidade da construção existente no imóvel.

    Providência: Averbar na matrícula do imóvel baixa de acréscimo referente à área construída que ainda não possui aprovação da Prefeitura (baixa de construção). Caso o documento não esteja disponível, averbar a certidão tributária municipal (como a certidão de lançamento tributário com histórico ou por exercício) que informe a área construída constante na matrícula, ou então a área atualizada constante na guia de IPTU.

Base normativa: Artigos 1.040 e 1.085 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

Tempo para regularização do item: 5 dias
Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

12. **Gargalo identificado:** Divergência superior a 5% na área construída ao comparar a matrícula com a certidão imobiliária (tributária) do imóvel.

    Atenção: Quando a matrícula não indica nenhum histórico construtivo e o imóvel é tratado como lote vago, mesmo havendo construção nas certidões imobiliárias, o cartório geralmente não exige regularização. A exigência costuma ocorrer apenas quando a construção é expressamente mencionada na matrícula.

    Providência: Argumentar que não é necessário retificar, explicando que:
    1. A área construída informada na matrícula, quando não há indicação expressa de que corresponde à área total, pode referir-se apenas à área privativa principal. Nesse caso, áreas privativas acessórias — como vagas de garagem — geralmente não são consideradas no cálculo, o que justifica eventuais divergências; ou
    2. O cálculo da área construída no cartório é diferente da Prefeitura. Enquanto o cartório segue a NBR (quadro de áreas feito por responsável técnico quando da construção da edificação), a Prefeitura utiliza a fração ideal da convenção de condomínio multiplicada pela área total da edificação.

    Se a justificativa for rejeitada, verificar se as certidões tributárias justificam a alteração na área construída. Se forem suficientes, verifique se o cartório aceita a apresentação do documento para proceder com a averbação.

    Curiosidade: Áreas comuns, como garagem, escadas, elevadores e hall, são distribuídas pela Prefeitura proporcionalmente entre os proprietários.

    Sobre a NBR: Caso a construção ainda não tenha iniciado (incorporação imobiliária), utiliza a NBR como justificativa. Caso já exista construção e essa seja antiga, verifique se a matrícula mãe do condomínio possui registrado um quadro de áreas (segundo a NBR). Se não tiver, verifique com cartório qual providência será necessária para regularização.

    Base normativa: Artigo 500 § 1º da Lei 10.406/2022 (Código Civil).

    Tempo para regularização do item: 5 dias
    Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

13. **Gargalo identificado [não é mais um gargalo]:** Falta de certidão de contribuição previdenciária referente à totalidade da área construída no imóvel.

    Providência: Solicitar ao cartório a dispensa da regularização referente ao recolhimento da contribuição previdenciária, devido a dispensa desta exigência pelo provimento Provimento 139/24 CGJ/TJMG, com fundamento na ADI 394. De forma complementar, pode-se ainda alegar o prazo decadencial, já que a construção ocorreu há mais de cinco anos.

    Curiosidade: Consulte o site da Receita Federal para mais informações sobre o assunto (https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/sero/decadencia).

    Base normativa: Artigo 1.032 e 1.168 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG. Para dispensa, Provimento 139/2024, que revoga o inciso II e o parágrafo único do art. 1.040 e a alínea "d" do inciso III do art. 1.059, ambos do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG

    Tempo para regularização do item: menos de um minuto
    Mais detalhes sobre a providência para resolução do gargalo

---

14. **Gargalo identificado:** Ausência de demolição para a construção existente no local.

    Providência: Caso não exista previsão de demolição da construção, não há providência.

    Providência(em caso de incorporação imobiliária): Caso se trate de terreno onde será construído um empreendimento e se busca o registro de uma incorporação imobiliária, verificar se o cartório aceita uma declaração informando que a demolição será realizada após o registro da incorporação, mas antes da averbação da baixa de construção/habite-se do novo empreendimento.

    Atenção: Caso o cartório aceite a apresentação de declaração, será necessário, antes da averbação da baixa de construção, emitir e averbar a certidão de demolição na matrícula do imóvel. Exceto nos casos em que houver intenção de manter parte da área construída anterior (como em imóveis tombados), toda a área indicada na guia atualizada do IPTU deverá ser demolida, com a emissão das certidões de demolição e contribuição previdenciária correspondentes.

    O Provimento 139/2024 CGJ/TJMG dispensou a apresentação da CND para fins de averbação da demolição. Tal dispensa não exime o responsável de regularizar as contribuições previdenciária junto ao órgão competente.

    Base normativa: Artigo 928 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG

    Tempo para regularização do item: 5 dias

Detalhes do Gargalo

Informações de Regularização

Para emissão da certidão de origem:
1. Acesse o link: https://siurbe.pbh.gov.br/#/
2. Selecione certidão de origem do lote;
3. Digite o índice cadastral ou a zona, quarteirão e lote;
4. Insira seu e-mail;
5. Clique em 'Não sou um robô';
6. Receba a certidão pelo e-mail ou acesse a aba 'Downloads' e insira o número da solicitação gerada.

Documento gratuito.

Para emitir certidão de endereço oficial:
1. Acesse o link: https://siurbe.pbh.gov.br/#/
2. Selecione certidão de endereço oficial;
3. Digite o índice cadastral;
4. Insira seu e-mail;
5. Clique em 'Não sou um robô';
6. Receba a certidão pelo e-mail ou acesse a aba 'Downloads' e insira o número da solicitação gerada.

Documento gratuito.

Para emitir certidão de denominação de logradouro:
1. Acesse o link: https://siurbe.pbh.gov.br/#/
2. Selecione certidão de endereço oficial;
3. Digite o índice cadastral;
4. Insira seu e-mail;
5. Clique em 'Não sou um robô';
6. Receba a certidão pelo e-mail ou acesse a aba 'Downloads' e insira o número da solicitação gerada.

Documento gratuito.

Detalhes do Gargalo

Informações de Regularização

Para emitir certidão de lançamento tributário:
1. Acesse o link: https://cnd.pbh.gov.br/CNDOnline/emissaoCertidoesImobiliaria.xhtml;
2. Selecione 'Certidão de lançamento tributário'
3. Faça seu cadastro com CPF e nome;
4. Selecione o tipo de certidão:
   - Lançamento atual
   - Lançamento por exercício possui emissão imediata
   - Lançamento a partir de 1990 possui emissão imediata
   - Lançamento anterior a 1990 e com histórico possui prazo de 30 dias para liberação.
5. Insira o índice cadastral
6. Emita o documento.

Documento gratuito.

ANEXOS

EVOLUÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
DADOS DE ENTRADA

Lotes		
Descrição		
Índice cadastral		
CO área		
IB área		
IPTU área		
Matrícula		
Primeiro Lançamento (a partir 1990)		
Lançamento atual		
Lançamento com Histórico		
Incrição cadastral - Dados Atuais		
Incrição cadastral - Com Histórico		

Obs.: Informação básica deve sempre bater com origem

variaveis	valor
ib_logradouro	
ib_areaterreno	
cal_areaterreno	
cal_ic	
cal_logradouro	
cal_lote	
cal_descricao	
cal_quadra	
cal_tiposconfrontacoesdivisas	
cal_dimensao	
m_numero	
m_ic	
m_lotesdivisas	
m_lotedivisafrente	
m_lotedivisafundo	
m_lotedivisaesquerda	
m_lotedivisadireita	
m_lotedivisaareaaprox	
m_tipoconfrontacaofrente	
m_tipoconfrontacaofundo	
m_tipoconfrontacaoesquerda	
m_tipoconfrontacaodireita	
m_areaterreno	
m_descricaoareaterrenoaprox	
m_areaconstruida	
m_lote	
m_quadra	
m_averbacaocol	
m_logradouro	
m_numerorua	
m_construcao	
m_tipoconstrucao	
m_baixadeconstrucaoaverbada	
m_baixadeconstrucaoaverbadatotal	
m_areabaixadeconstrucaoaverbada	
m_registroanterior_baixadeconstrucao	
m_registroanterior_cndprevidenciaria	
m_cndprevidenciariabaixaaverbada	
m_areacndprevidenciariabaixaaverbada	
m_dataexpedicaohabitese	
m_demolicaoaverbada	
m_areacndprevidenciariademolicaoatual	
m_areacertidaodedemolicao	
m_dataexpedicaodemolicao	
m_cal_areaterreno	
m_cal_logradouro	
m_cal_lote	
m_cal_quadra	
m_cal_lotesdivisas	
m_cal_dimensao	
m_cal_areaterreno	
cicchistorico_icanterior	
cicchistorico_observacoes	
cicchistorico_historico	
cltatual_areaconstruida	
cltchistorico_icanterior	
cltchistorico_observacoes	
cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	
iptu_iclote	
iptu_areaterreno	
iptu_areaconstruida	
ceo_lote	
ceo_ic	
ceo_logradouro	

assunto	variaveis	valor
DESCRIÇÃO	CND Previdenciária - bate com a demolição averbada na matrícula?	
	Terrenista	
	Lote	
	Quadra	
	Logradouro (segundo CEO)	
	Índice Cadastral (IPTU)	
CERTIDÃO UTDC	Existe UTDC ?	
	Utilização do potencial condicionado a algo específico?	
	Valor m²	
	Valor m² UTDC link PBH (https://iptu.pbh.gov.br/IptuOnline/indexValorM2.xhtml)	
IB	IB - Receptor de TDC / ODC?	
	IB - Possui grau de proteção do patrimônio cultural (tombado) Olhar tb no croqui ?	
	IB - grau de proteção	
	IB - Possui alguma restrição ambiental?	
	IB - Croqui Área terreno (m²)	
	IB - Índice Cadastral	
	IB - Lote	
	IB - Quadra	
	IB - CP	
	IB - Valor m² (base IPTU)	
	IB - Frente	
	IB - Divisas confrontantes	
COL	COL - Área (m²)	
	COL - IPTU	
	COL - Registro anterior ou atual	
	COL - Área confrontações	
	COL - Descrição do histórico do lote	
	COL - CP do quarteirão	
	col_lote	
	col_descricao	
	col_quadra	
	COL - Divisas confrontantes	
	COL - Frente	
IPTU	IPTU - Área do terreno (m²)	
	IPTU - Área construída (m²)	
	IPTU - Endereço	
	IPTU - Fração Terreno	
	IPTU - Lotes com base no IC	
CEO	CEO - Lotes	
	CEO - Quadra	
	CEO - CP	
	CEO - Logradouro Oficial	
	CND Imóvel de Índice Anterior - Status	
CND Imóvel	CND Imóvel - Status	
	CND - Período busca	
	CND - Pendências (tributo/ano)	
	CND - Ressalvas	
	CND Imóvel - nº lançamento	
	CND Imóvel - Lançamento parcelado?	
	CND Imóvel - Valor débito	
	m_numero	
	M / T - Registro Anterior	
	M / T - Área (m²)	
	M / T - Fração do terreno	
	M / T - Área Construída (m²)	

name	function_parameters	filling_characteristics	description	document	path	alternative path	
Índice cadastral do imóvel	bhmap_ic	escreva tudo junto e sem espaço (13	Informe o índice cadastral do imóvel. Acesse o BHM	Site PBH	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/		
Certidão(ões) de origem do imóvel	siurbe_quantidadecol	responder com sim ou não	Informe se a quantidade de certidões de origem do	Site PBH	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Parcelamento do solo	cp_lotenovoaprovado	responder com sim ou não	Informe se houve para a aprovação do empreendim	Site PBH	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	
Nome do logradouro do imóvel	ceo_nomerua	escreva tudo com letra minuscula e	Informe o nome do logradouro (rua) onde o imóvel	Certidão de Endereço Oficial	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Número do logradouro do imóvel	ceo_numerorua	sempre com, no mínimo 03 dígitos,	Informe o número do logradouro (rua) onde o imóve	Certidão de Endereço Oficial	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Número do logradouro do imóvel	ceo_numeroruaanterior	sempre com, no mínimo 03 dígitos,	Informe o antigo número do logradouro (rua) onde	Certidão de Endereço Oficial	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://servicos.pbh.gov.br/ser	
Observações histórico do imóvel	cicchistorico_historico,	responder com sim ou não	Informar se houve unificação, desmembramento ou	Certidão de Inscrição Cadastral com Histórico	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOr		
Observações histórico do imóvel	cicchistorico_icanterior	responder com sim ou não	Informar se houve unificação, desmembramento ou	Certidão de Inscrição Cadastral com Histórico	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOr		
Observações histórico do imóvel	cltchistorico_icanterior	responder com sim ou não	Informar se houve unificação, desmembramento ou	Certidão de Lançamento Tributário com Histórico	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOr		
Área construída do imóvel	cltatual_areaconstruida	Insira apenas números, sendo que	Informe a área construída do imóvel indicada na cer	Certidão de Lançamento Tributário	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOr	https://siatu-tributario.pbh.gov	
Observações histórico do imóvel	cltchistorico_observacoes,	responder com sim ou não	Informar se houve unificação, desmembramento ou	Certidão de Lançamento Tributário com Histórico	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOr		
Número da quadra/quarteirão do imóvel	col_quadra			Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Número de registro (matrícula ou	col_numeroregistro			Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Número do lote do imóvel	col_lote			Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Descrição do imóvel	col_descricao			Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Confrontações do imóvel	col_tiposconfrontacoes			Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Confrontações do imóvel - área	col_areadivisas			Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Área do terreno do imóvel	col_areaterreno	Insira apenas números, sendo que	Informe a área do terreno do imóvel indicada na cer	Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://registradores.onr.org.br	
Nome do logradouro do imóvel	col_nomerua	escreva tudo com letra minuscula e	Informe o nome do logradouro (rua) onde o imóvel	Certidão de Origem do Lote	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://registradores.onr.org.br	
Nome do logradouro do imóvel	certidaologradouro_nomerua	escreva tudo com letra minuscula e	Informe o nome do logradouro (rua) onde o imóvel	Certidão de Denominação de Logradouro	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://siatu-tributario.pbh.gov	
Demolição da edificação	demolicao_antesoudepoisri			Certidão de Demolição	https://siurbe.pbh.gov.br/#/	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Área do terreno do imóvel	ib_areaterreno	Insira apenas números, sendo que	Informe a área do terreno do imóvel indicada na cer	Certidão de Inaformações Básicas para Edificação	https://siurbe.pbh.gov.br/#/		
Número do lote do imóvel	iptu_iclote			IPTU	https://siatu-tributario.pbh.go	https://bhmap.pbh.gov.br/v2/n	
Área do terreno do imóvel	iptu_areaterreno	Insira apenas números, sendo que	Informe a área do terreno do imóvel indicada na gui	IPTU	https://siatu-tributario.pbh.go	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOnl	
Área construída do imóvel	iptu_areaconstruida	Insira apenas números, sendo que	Informe a área construída do imóvel indicada na gui	IPTU	https://siatu-tributario.pbh.go	https://cnd.pbh.gov.br/CNDOnl	
Número de registro (matrícula ou	m_numeroregistro			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Índice cadastral do imóvel	m_ic	escreva tudo junto e sem espaço (13		Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Confrontações do imóvel	m_indicacaoconfrontacoes			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do imóvel confrontante	m_arealoteconfrontante1			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do imóvel confrontante	m_arealoteconfrontante2			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do imóvel confrontante	m_arealoteconfrontante3			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do imóvel confrontante	m_arealoteconfrontante4			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do imóvel confrontante	m_arealotedivisaaprox			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Confrontações do imóvel	m_tipoconfrontante1			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Confrontações do imóvel	m_tipoconfrontante2			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Confrontações do imóvel	m_tipoconfrontante3			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Confrontações do imóvel	m_tipoconfrontante4			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do terreno do imóvel	m_areaterreno	Insira apenas números, sendo que	Informe a área do terreno. Consulte a matrícula do i	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área do terreno do imóvel	m_areaterrenoaprox	responder com sim ou não	Informe se a área do terreno indicada na matrícula	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área construída do imóvel	m_areaconstruida	Insira apenas números, sendo que	Informe a área construída. Consulte a matrícula do i	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Número do lote do imóvel	m_lote			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Número da quadra/quarteirão do imóvel	m_quadra			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Nome do logradouro do imóvel	m_colaverbadanomerua	escreva tudo com letra minuscula e	Informe o nome do logradouro (rua) onde o imóvel	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Nome do logradouro do imóvel	m_nomerua	escreva tudo com letra minuscula e	Informe o nome do logradouro (rua) onde o imóvel	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Número do logradouro do imóvel	m_numerorua	sempre com, no mínimo 03 dígitos,	Informe o número do logradouro (rua) onde o imóve	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Edificação do imóvel	m_construcao			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Característica do imóvel	m_unidadeautonoma			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	m_avbaixa	responder com sim ou não	Informe se a matrícula contém averbação de baixa	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	m_areaavbaixa	responder com sim ou não	Informe se a averbação da baixa de construção	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	m_avcndbaixatotal	responder com sim ou não	Informe se, em caso de a matrícula do imóvel	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	m_avbaixatotal	responder com sim ou não	Informe se, em caso de a matrícula conter	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Área construída do imóvel	m_areaconstruidaavbaixa	Insira apenas números, sendo que	Informe a área construída do imóvel indicada na ma	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	m_avcndbaixa	responder com sim ou não	Informe se a matrícula contém averbação de cnd	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	m_avcnddemolicao	responder com sim ou não	Informe se a matrícula contém averbação de cnd	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	m_avcnddemolicaototal	responder com sim ou não	Informe se, em caso de a matrícula do imóvel	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	m_avdemolicao	responder com sim ou não	Informe se a matrícula do imóvel contém	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	m_avdemolicaototal	responder com sim ou não	Informe se, em caso de a matrícula do imóvel	Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	m_datainicioouterminoconstrucao			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	m_datainicioouterminodemolicao			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Inscrição do imóvel	registro_livro2			Matrícula	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	registrovinculado_avbaixa	responder com sim ou não	Informe se o registro vinculado à matrícula do	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	registrovinculado_areaavbaixa	responder com sim ou não	Informe se a averbação da baixa de construção	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	resgistrovinculado_avbaixatotal	responder com sim ou não	Informe se, em caso de o registro vinculado à	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	registrovinculado_avcndbaixa	responder com sim ou não	Informe se o registro vinculado à matrícula do	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		
Baixa da construção da edificação	resgistrovinculado_avcndbaixatotal	responder com sim ou não	Informe se, em caso de o registro vinculado à	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	registrovinculado_avcnddemolicao	responder com sim ou não	Informe se o registro vinculado à matrícula do	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		
Demolição da edificação	resgistrovinculado_avcnddemolicaot	responder com sim ou não	Informe se, em caso de o registro vinculado à	Registro vinculado ao imóvel	https://registradores.onr.org.b		

EVOLUÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
LÓGICA DA DECISÃO

ANÁLISE ESPECIALIDADE OBJETIVA - CERTIDÕES	Apto. X	Observações	Providência	Esclarecimentos
As informações do campo descrição batem com o BH Maps?	Sim			
Área terreno IB bate com COL?	Sim			
CP da IB bate com COL?	Sim			
Limites e confrontações (divisas confrontantes e frente) da IB bate com COL?	Sim			
Valor m² IB bate com certidão lançamento atual (somente nos casos em que a IB for emitida especificamente com a indicação de um índice. Nos casos em que é emitida apenas pela zona, lote e quadra, não é indicado valor)?	Sim			
IB possui proteção patrimonial (tombamento)?	Não			
IB possui proteção ambiental?	Não confirmado		**Verificar com arquitetura se existe APP e precisa averbar na matrícula**	
Se for edificação, a descrição das confrontações entre as Ibs batem?	Pendente de análise		**Voltar quanto finalizar análise de todos os aptos. do Celuta**	
Registro (anterior ou atual) indicado na COL bate com matrícula?	Não se aplica			
Caso a descrição do terreno na COL seja parte de lote, é indicado o nº da matrícula ?	Não se aplica			
A origem dos lotes indicada na COL bate com a CP (para verificar se de fato o histórico de eventual parcelamento bate com a CP)?	Sim			
A descrição da COL atual bate com eventual origem averbada na matrícula (quanto a área e medidas das confrontações)?	Não se aplica	Sem averbação		
Será necessário retificar a origem?	Não se aplica			
Matrícula precisa averbar origem?	Sim		**Averbar origem**	Vide comentário
Área terreno no IPTU bate com COL?	Não	657 (COL) X 652 (IPTU)		
Área terreno certidões tributárias bate com COL?	Não	Batem com o IPTU		
Caso área IPTU não bata com COL, a área do IPTU está maior ou menor?	Menor	Caberia revisão se fosse o contrário. Verificar se haverá atribuição de	**Verificar se haverá atribuição de unidades**	Vide comentário
Em caso de indicação de área construída na matrícula (indicação de edificação), existe averbação da baixa e habite-se? E na matrícula mãe (para edificações)?	Pendente de análise	Sem averbação na matrícula filha.	**Verificar se consta av. na matrícula mãe**	
Em caso de averbação de habite-se na matrícula (ou na matrícula mãe), existe averbação da CND previdenciária?	Pendente de análise	Sem averbação na matrícula filha.	**Verificar se consta av. na matrícula mãe**	
A área construída da baixa de construção e CND respectiva indicadas na matrícula (ou matrícula mãe) batem com a área construída atual do IPTU?	Pendente de análise	Sem averbação na matrícula filha.	**Verificar se consta av. na matrícula mãe**	
Em caso de não haver baixa e habite-se e CND ou de a área construída no IPTU estar diferente da baixa e CND da matrícula, será necessário apresentar ao CRI certidão de lançamento tributário a fim de comprovar a existência da antiga construção e posteriores alterações (especialmente quando a área demolida não bate com a	Pendente de análise	Sem averbação na matrícula filha.	**Verificar se consta av. na matrícula mãe**	Vide comentário
Será necessário recolher CND Previdenciária em retroativo (seja com relação a primeira baixa ou a baixa de acréscimo? (A resposta será "não", caso o tempo da construção for superior a 05 anos)	Não			
Área atual do IPTU bate com área construída indicada na matrícula?	Não se aplica	Não indica área c. na matrícula		
Caso IPTU não bata com área construída na matrícula, a certidão tributária com histórico consegue fazer o histórico para provar que a área que era na matrícula passou a ser a área que consta atualmente no IPTU?	Não se aplica	Não indica área c. na matrícula		
Em caso de edifício, a soma das frações de todos os aptos / lojas indicada nos IPTUs e certidões imobiliárias fecha em 1,0?	Pendente de análise			
Caso não seja edifício mas existe mais de um IPTU para o terreno, a soma das frações dos IPTUs do terreno fecha em 1,0?	Não se aplica			
A CEO indica todos os lotes do índice cadastral, em caso de unificação?	Não se aplica	Sem unificação		
O logradouro (rua e numeração) da CEO bate com a matrícula (não pode faltar númeração na CEO, se sobrar não tem problema)?	Sim			
Será necessário averbar retificação do endereço na matrícula (somente se a CEO tiver nº diferente ou em menor quantidade que a matrícula)?	Não			
Nº da matrícula indicado no compromisso está correto?	Sim			
Área do terreno na matrícula bate com COL? Caso não, está dentro da variação de 5%?	Não se aplica	Indica apenas fração		
Caso diferença de área da matrícula com COL seja maior de 5%, foi feito estudo da soma das áreas do empreendimento para comprovar que não existe ônus aos confrontantes, sendo assim dispensada a retificação de áreas?	Não se aplica			
Caso seja um edifício e não haja indicação de área na matrícula, mas sim percentual ou fração referente ao todo, a soma dos % e/ou frações de todas as lojas/ aptos do Edifício fecha em 1?	Pendente de análise			
Caso não feche em 1,0, está dentro da variação de 5%?	Pendente de análise			Ver comentário
Indicação do lote e quadra na matrícula bate com origem?	Sim			
Necessário averbar índice cadastral? Unificado ou o original?	Pendente de análise	Por hora, não pois já consta na matrícula	**Acompanhar e verificar se haverá alguma unificação**	Ver comentário
Índice cadastral na matrícula bate com o IPTU?	Sim			
Índice cadastral unificado (vide CIC c/ histórico - índice origem) ?	Não			
Caso índice cadastral na matrícula seja diferente do IPTU, a divergência pode ser verificada pela CIC c/ histórico?	Não se aplica			
Necessário averbar certidão tributária que demonstre a alteração (por unificação) do índice cadastral indicado na matrícula?	Não			Ver comentário
Área construída indicada no IPTU atual (unificado, se for o caso) bate com área indicada na certidão de lançamento atual do índice ativo - que anexou o outro índice?	Sim			
Área do terreno indicada no IPTU bate com área indica na certidão de lançamento atual?	Sim			Ver comentário
Será necessária apresentação de CLT Atual (somente para caso de atribuição de unidades)?	Pendente de análise	**Verificar se de fato será permuta nas escrituras.**	**Área terreno diferente da COL. Verificar providência antes de lavrar escritura.**	Ver comentário
Será necessário extinguir o condomínio (em caso de prédio existente)?	Sim		**Extinguir condomínio**	Ver comentário
O condomínio fático existente está com a situação regular para sua entrega à Construtora? Foi feita a ata de assembleia nomeando alguém da construtora como síndico?	Pendente de análise			Ver comentário
Existe convenção de condomínio registrada no Cartório (registrado no Livro 3 e indicado no Livro 2, nas matrículas de cada unidade autônoma)?	Pendente de análise			
O número da convenção de condomínio e o cartório indicado nas matrículas das unidades autônomas é o mesmo quando são do mesmo edifício?	Pendente de análise			
Necessário averbar indicação de convenção de condomínio?	Sim		**Averbar indicação da convenção de condomínio**	
Em caso de edifício, qual a matrícula-mãe do prédio?	Pendente de análise			
Existe instituição de condomínio para o prédio (consultar no registro anterior dos apartamentos/lojas, até chegar na matrícula-mãe do prédio)?	Pendente de análise			Ver comentário
Será necessário regularizar o condomínio antes de extingui-lo?	Pendente de análise			Ver comentário
Existem débitos tributários para o imóvel (pesquisar em todos os índices, inclusive os índices antes da unificação)?	Não	Até 03/23	**Necessário atualizar status**	Ver comentário
Caso existam débitos (certidão positiva, ou positiva com efeito de negativa), possível identificar quais são os débitos e o valor?	Não se aplica			Ver comentário
Quais foram as pendências e qual o valor?	Não se aplica			
Quais foram as ressalvas e qual o valor?	Não se aplica			
	Não se aplica			
As providências quanto aos débitos já estão sendo tomadas (cobrar terrenista, parcelar, acompanhar regularidade do parcelamento)?	Não se aplica			
Matrícula consta edificação existente (casa, predio)?	Sim.	Apto.		
Quantas edificações constam indicadas na matrícula?	Uma			
A totalidade das edificações já foi demolida?	Não		**Demolir**	Ver comentário
Já consta averbação das áreas demolidas?	Não		**Pendente demolição**	
Já consta averbação da CND previdenciária referente à demolição?	Não		**Pendente demolição**	
Será necessário recolher CND Previdenciária em retroativo (seja com relação a demolição ou eventual demolição complementar)? (A resposta será "não", caso o tempo da demolição for superior a 05 anos)	Não	Demolição recente do prédio.		
A averbação de demolição existente indica expressamente que a demolição foi total?	Não se aplica			
Necessário procedimento para averbação de demolição de área complementar + recolhimento previdenciário?	Não se aplica			
A área demolida indicada na averbação da demolição existente bate com a última área construída indicada na certidão de lançamento tributário anterior a 1990 com histórico?	Não se aplica			Ver comentário
Necessário solicitar retificação pela LAI da certidão de lançamento tributário com histórico, em caso de unificação de índices, para que conste o histórico de área construída do lote que foi unificado?	Não se aplica	Não houve unificação		Ver comentário
Matrícula precisa averbar demolição? (nos casos em que existe construção na matrícula e, caso já exista averbação, se a área demolida não bate totalmente com a área construída)	Sim		**Aguardando demolição**	
O endereço (rua, nº, lote, quadra) das edificações demolidas que estão na matrícula bate com o endereço indicado na certidão de demolição?	Pendente de análise		**Pendente demolição**	Vide comentário
Se já houve demolição, área construída no IPTU está zerada?	Não se aplica	Não houve ainda		
Se ainda não houve demolição, área construída no IPTU bate com a área indicada na certidão de demolição (salvo em caso de tombamento de alguma edificação)?	Pendente de análise		**Pendente certidão de demolição**	
A área construída na certidão de demolição a ser averbada na matrícula bate com a área atualmente existente na matrícula?	Pendente de análise		**Pendente certidão de demolição**	Ver comentário
Foi gerada CND previdenciária referente à demolição (caso a demolição esteja sendo feita por causa do RI)?	Pendente de análise		**Pendente certidão de demolição**	
O endereço (rua, nº, lote, quadra) da CND previdenciária bate com a matrícula (caso a demolição esteja sendo feita por causa do RI)?	Pendente de análise		**Pendente certidão de demolição**	
A área demolida indicada na certidão de demolição bate com a CND previdenciária (caso a demolição esteja sendo feita por causa do RI)?	Pendente de análise		**Pendente certidão de demolição**	
O tipo construtivo demolido indicado na CND previdenciária bate com o indicado na certidão tributária de lançamento com histórico (caso a demolição esteja sendo feita por causa do RI)?	Pendente de análise		**Pendente certidão de demolição**	
Lote receptor de ODC ou TDC (vide IB e certidão UTDC)?	Sim			
Na certidão de UTDC os dados do imóvel gerador batem com a matrícula do gerador?	Pendente de análise		**Verificar matrícula gerador**	
Na certidão de UTDC os dados do imóvel receptor batem com a matrícula do receptor, quanto a lote, quadra e endereço?	Sim	Na certidão não menciona o apartamento, mas indica o IC do apto		
O IC indicado na certidão de UTDC é o mesmo indicado na IB ?	Não		**Necessário retificar IB ou Certidão UTDC**	
Valor m² IB e CLT atual bate com o indicado na certidão de UTDC?	Sim			
Na certidão de UTDC o adquirente do imóvel receptor é a mesma SPE que irá adquirir o imóvel pela escritura pública?	Sim			
Em caso negativo, será necessário elaborar nota explicativa quanto a diferença de titularidade?	Não			

ANÁLISE ESPECIALIDADE OBJETIVA - CERTIDÕES	Apto. XX	Observações	Providência	Esclarecimentos
Abertura de matrícula				
Em caso de transcrição, será necessário regularizar mencionado registro para a abertura de matrícula (indicação de unidades abertas, comprovante regularidade especialidade subjetiva, após indicação, encerramento do registro para a abertura de n	Não se aplica			Ver comentário
É matrícula ou transcrição?				Vide comentário
Área terreno IB bate com COL?	Sim			
CP				
CP da IB bate com COL?	Sim			
L, Q, Limites e Confrontações				
As informações do campo descrição batem com o BH Maps?	Sim			
Limites e confrontações (divisas confrontantes e frente) da IB bate com COL?	Sim			
Matrícula precisa averbar origem (caso não tenha averbação ou a origem tenha sido alterada)?	Sim		**Averbar origem**	Vide comentário
Valor m² IB bate com certidão lançamento atual ?	Sim			
IB possui proteção patrimonial (tombamento)?	Não			
IB possui proteção ambiental?	Não confirmado	**APP não confirma**	**Verificar com arquitetura se existe APP e precisa averbar na matrícula**	
Registro (anterior ou atual) indicado na COL bate com matrícula?	Não se aplica			
Caso a descrição do terreno na COL seja parte de lote, é indicado o nº da matrícula ?	Não se aplica			
A origem dos lotes indicada na COL bate com a CP (para verificar se de fato o histórico de eventual parcelamento bate com a CP)?	Sim			
A descrição da COL atual bate com eventual origem averbada na matrícula (quanto a área e medidas das confrontações)?	Não se aplica	Sem averbação		
Será necessário retificar a certidão de origem ?	Não			
Área terreno no IPTU bate com COL?	Não	657 (COL) X 652 (IPTU)		
Área terreno certidões tributárias bate com IPTU?	Sim	Batem com o IPTU		
Caso área IPTU não bata com COL, a área do IPTU está maior ou menor?	Menor	Caberia revisão se fosse o contrário. Verificar se haverá atribuição de unidades e será necessário apresentar ao CRI alguma certidão tributária (as vezes pode ser substituída pela IB). Nesse caso, verificar se vale pedir revisão (lembrando que a revisão pode levar a aumento de imposto e cobrança dos terrenistas).	**Verificar se haverá atribuição de unidades**	Vide comentário
Em caso de indicação de área construída na matrícula (indicação de edificação), existe averbação da baixa e habite-se?	Não	Sem averbação na matrícula filha. Verificar se consta av. na matrícula mãe		
Em caso de averbação de habite-se na matrícula, existe averbação da CND previdenciária?	Não	Sem averbação na matrícula filha. Verificar se consta av. na matrícula mãe		
A área construída da baixa de construção e CND respectiva indicadas na matrícula batem com a área construída atual do IPTU?	Não	Sem averbação na matrícula filha. Verificar se consta av. na matrícula mãe		
Em caso de não haver baixa e habite-se e CND ou de a área construída no IPTU estar diferente da baixa e CND da matrícula, será necessário apresentar ao CRI certidão de lançamento tributário a fim de comprovar a existência da antiga construção e posteriores alterações (especialmente quando a área demolida não bate com a construída)?	Não	Sem averbação na matrícula filha. Verificar se consta av. na matrícula mãe		Vide comentário
Será necessário recolher CND Previdenciária em retroativo (seja com relação a primeira baixa ou a baixa de acréscimo? (A resposta será "não", caso o tempo da construção for superior a 05 anos)	Não			
Área atual construída do IPTU bate com área construída indicada na matrícula? Se não bater ultrapassa os 5%?	Não indica área construída na matrícula		Sem diligências. Área fica diferente pela base de cálculo.	Vide comentário
Caso IPTU não bata com área construída na matrícula por grande diferença, a certidão tributária com histórico consegue fazer o histórico para provar que a área que era na matrícula passou a ser a área que consta atualmente no IPTU?	Não se aplica	Área CLT igual IPTU		
Caso não seja edifício mas existe mais de um IPTU para o terreno, as áreas do terreno somadas batem com a COL do terreno?	Não se aplica			
Caso não seja edifício mas existe mais de um IPTU para o terreno, as áreas dos somadas batem com a área na matrícula?	Não se aplica			
O logradouro (rua e numeração) da CEO bate com a matrícula (não pode faltar númeração na CEO, se sobrar não tem problema)?	Sim			
Será necessário averbar retificação do endereço na matrícula (somente se a CEO tiver nº diferente ou em menor quantidade que a matrícula)?	Não			
Nº da matrícula indicado no compromisso está correto?	Sim			
Área do terreno na matrícula bate com COL? Caso não, está dentro da variação de 5%?	Não indica área na matrícula			
Caso diferença de área da matrícula com COL seja maior de 5%, foi feito estudo da soma das áreas do empreendimento para comprovar que não existe ônus aos confrontantes, sendo assim dispensada a retificação de áreas?	Não se aplica	Não é indicada área na matrícula		
Indicação do lote e quadra na matrícula bate com origem?	Sim			
Necessário averbar índice cadastral?	Sim	Sem indicação na matrícula		Ver comentário
Índice cadastral na matrícula bate com o IPTU?	Não se aplica			
Caso haja mais de um índice averbado na matrícula, é possível confirmar sua alteração por meio das CLTs? Caso não, se refere apenas a erro material?	Não se aplica			Ver comentário
Caso índice cadastral na matrícula seja diferente do IPTU, a divergência pode ser verificada pela CIC c/ histórico?	Não se aplica	Sem índice na matrícula		
Necessário averbar certidão tributária que demonstre a alteração do índice cadastral indicado na matrícula?	Não	Por hora, sem índice unificado. Voltar de		Ver comentário
Área construída indicada no IPTU atual bate com área indicada na certidão de lançamento atual do índice ativo ?	Sim			
Área do terreno indicada no IPTU bate com área indicada na certidão de lançamento atual?	Sim			Ver comentário
Será necessária apresentação de CLT Atual (somente para caso de atribuição de unidades)?	Não	Será lavrada escritura de compra e venda	**Área terreno diferente da COL. Verificar providência antes de lavrar escritura.**	Ver comentário
Necessário averbar indicação de convenção de condomínio (seja pq não existe ou pq precisa retificar)?	Sim	Confirmar com CRI		Ver comentário
A convenção indicada bate com a indicada na matrícula-mãe do prédio?	Não se aplica	Não é indicada		Vide comentário
A convenção indicada bate com as demais do mesmo prédio?	Não se aplica	Não indicada		
Existem débitos tributários para o imóvel ?	Sim	Até 02/23. IPTU 2023		Ver comentário
Existem débitos tributários para o índice cadastral anterior do imóvel (quando na CIC ou CLT constar a existência de índice anterior)?	Não	Após consulta a PBH, constou índice ina		Vide comentário
Caso existam débitos (certidão positiva, ou positiva com efeito de negativa), possível identificar quais são os débitos e o valor?	Não	Não é possível identificar		Ver comentário
Quais foram as pendências e qual o valor?	Não é possível identificar			
Quais foram as ressalvas e qual o valor?	Não se aplica			
As providências quanto aos débitos já estão sendo tomadas (cobrar terrenista, parcelar, acompanhar regularidade do parcelamento)?	Pendente de análise	Para lavrar escritura, deve solicitar o pagamento ou abater na parcela da escritura.		
Matrícula consta edificação existente (casa, predio)?	Sim.	Apto.		
Quantas edificações constam indicadas na matrícula?	Uma			
A totalidade das edificações existentes já foi demolida?	Não		**Demolir**	Ver comentário
Já consta averbação das áreas demolidas?	Não		**Pendente demolição**	
Já consta averbação da CND previdenciária referente à demolição?	Não		**Pendente demolição**	
Será necessário recolher CND Previdenciária em retroativo (seja com relação a demolição ou eventual demolição complementar)? (A resposta será "não", caso o tempo da demolição for superior a 05 anos)	Não	Demolição do prédio ainda não ocorreu e não existe demolição anterior.		
A averbação de demolição existente indica expressamente que a demolição foi total?	Não se aplica	Sem demolição anterior. Matrícula já aberta como apto.		
Necessário procedimento para averbação de demolição de área complementar + recolhimento previdenciário?	Não se aplica	Sem demolição anterior e sem existência de edificação anteri		
A área demolida indicada na certidão da mais recente demolição bate com a última área construída indicada na certidão de lançamento tributário anterior a 1990 com histórico?	Não se aplica			Ver comentário
Matrícula precisa averbar demolição? (nos casos em que existe construção na matrícula e, caso já exista averbação, se a área demolida não bate totalmente com a área construída)	Sim		**Aguardando demolição**	

Análise Especialidade Objetiva - Certidões	Apto. XX	Observações
Abertura de matrícula		
Em caso de transcrição, será necessário regularizar mencionado registro para a abertura de matrícula (indicação de unidades abertas, comprovante regularidade especialidade subjetiva, após indicação, encerramento do registro para a abertura de matrícula)?	Não se aplica	
É matrícula ou transcrição?	Matrícula	
Origem do lote		
Caso a descrição do terreno na(s) COL(s) seja parte de lote, é indicado o nº da matrícula ?	Não se aplica	
A origem dos lotes indicada na COL bate com a CP (para verificar se de fato o histórico de eventual parcelamento bate com a CP)?	Sim	
A descrição da COL atual bate com eventual origem averbada na matrícula (quanto a área e medidas das confrontações)?	Não se aplica	Origem indicada e não averbada
A descrição da COL atual bate com eventual(is) origem(ns) averbada e que foi(ram) indicada(s) na matrícula (quanto a área e medidas das confrontações)?	Pendente	Verificar origem indicada
Será necessário retificar a certidão de origem ?	Pendente	Verificar origem indicada
L, Q, Limites e Confrontações		
As informações do campo descrição batem com o BH Maps/Geosiurbe?	Sim	
Limites e confrontações (divisas confrontantes e frente) da IB bate com COL?	Sim	
Se for gerada mais de uma IB e/ou COL, os limites e confrontações se complementam - um fica do lado do outro - vide croqui?	Sim	
Matrícula precisa averbar origem (caso não tenha averbação, a origem tenha sido alterada, ou seja apenas indicada, e não averbada)?	Pendente	Verificar origem indicada
Indicação do lote e quadra na matrícula bate com origem(ns)?	Sim	
Se não bate, se refere a erro material?	Não se aplica	
Se não bate, na matrícula existem mais lotes além do constante na COL?	Não se aplica	
Caso a área do terreno na COL não seja de todos os lotes da matrícula, necessária emissão de nova certidão - para apresentar ao CRI - que seja emitida a partir do lote e quadra, sem indicação de IC do apto?	Não se aplica	
CP		
CP da IB bate com COL?	Sim	
Baixa e CND		
Existe indicação de edificação na matrícula (área construída)?		
Em caso de indicação de área construída na matrícula ou indicação de edificação (mesmo sem indicar a área), existe averbação da baixa e habite-se?	Sim	
A baixa averbada se refere a totalidade da construção - no caso, do apto?	Sim	
Será necessário recolher CND Previdenciária em retroativo da baixa averbada ? (A resposta será "não", caso já tenha, ou o tempo da construção for superior a 05	Não	
Se não existir baixa e CND averbadas, será necessário averbar?	Não se aplica	Já averbadas
Será necessário averbar baixa de acréscimo?	Não	
Será necessário recolher CND Previdenciária em retroativo da baixa de acréscimo ? (A resposta será "não", caso a diferença de área verificada (vide CLT c histórico) tiver sido construída em mais de 05 anos)	Não	
Em caso de averbação de habite-se na matrícula, existe averbação da CND previdenciária?	Sim	
A CND previdenciária indica área ou edificação (ex: casa) igual, ou não contraria a baixa ?	Sim	Não indica área, logo, não contraria.
Endereço		
Os lotes indicados na CEO batem com a matrícula?	Sim	
O logradouro (rua e numeração) da CEO bate ou não contraria a matrícula (não pode faltar númeração na CEO, se sobrar não tem problema)?	Sim	
Será necessário averbar retificação do endereço na matrícula (somente se a CEO tiver nº diferente ou em menor quantidade que a matrícula)?	Não	Matrícula indica 1 dos 3 indicados na
Área construída		
A área construída da baixa de construção e CND respectiva indicadas na matrícula batem com a área construída atual do IPTU?	Não se aplica	Sem área na baixa
Caso baixa indique área, área construída na data em que a baixa foi concedida bate ou não contraria a área construída no imóvel na mesma época (ano) constante na certidão de inscrição cadastral com histórico?	Não se aplica	Não indica área
Se não bater, ultrapassa os 5%?	Não se aplica	Passa 1m.
Área atual construída do IPTU bate com área construída indicada na matrícula?	Não	
Se não bater ultrapassa os 5%?	Sim	ultrapassa 2,81
Em caso de haver baixa, mas a área indicada contradizer a informação na matrícula sobre a área construída da unidade, será necessário apresentar ao CRI certidão de lançamento tributário a fim de comprovar a existência da antiga construção e posteriores alterações, para regularizar a correspondência entre a área atualmente demolida com a existente no IPTU- que precisa bater ou não contradizer a matrícula (especialmente quando a área demolida não bate com a construída)?	Não se aplica	Sem área indicada
Em caso de não haver baixa e habite-se e CND, será necessário apresentar ao CRI certidão de lançamento tributário a fim de comprovar a existência da antiga construção e posteriores alterações, para regularizar a correspondência entre a área atualmente demolida com a última construída no local (que estará indicada no IPTU- que precisa bater ou não contradizer a matrícula)?	Não se aplica	Existe baixa
Caso IPTU não bata com área construída na matrícula por grande diferença (mais de 5% ou que a metodologia de cálculo não justifique), a certidão de incrição cadastral com histórico consegue fazer o histórico para provar que a área que era na matrícula passou a ser a área que consta atualmente no IPTU?	Não	O histórico indica que a área anterior era 2124m², não guardando relação com a área de 127..
Caso IPTU não bata com área construída na matrícula por grande diferença (mais de 5% ou que a metodologia de cálculo não justifique), a certidão tributária com histórico antes de 1990 consegue fazer o histórico para provar que a área que era na matrícula passou a ser a área que consta atualmente no IPTU?	Não	Impossibilidade de emissão
Caso a CIC c/ histórico e a CLT c/ histórico possuam histórico de áreas, as informações se completam ou contradizem?	Não se aplica	
Em caso de contradizer, qual certidão indica a atualização da construção mais recente e que bate com o IPTU atual?	Não se aplica	
Caso seja necessária baixa de acréscimo e/ou recolhimento CND prev complementar, se a CIC c/ hit e a CLT c/ hist. possuírem áreas e anos diferentes no decorrer do histórico, necessário corrigir (para verificar qual a correta antes de recolher a CND ou pedir o acréscimo)?	Não se aplica	
Caso área construída IPTU não bata com matrícula, a diferença seja mais de 5%, e não seja justificada pelas CLTs, é possível justificar a diferença em razão da metodologia de calculo adotada pela PBH?	Talvez	Validar com CRI
Caso área construída IPTU não bata com matrícula, a diferença seja mais de 5%, e não seja justificada pelas CLTs, é possível justificar a diferença com base na CLT tributária com histórico ou 1º lançamento do índice anterior do prédio?	Não	
Área construída indicada no IPTU atual bate com área indicada na certidão de lançamento atual do índice ativo ?	Sim	
Fração do terreno indicada no IPTU bate com a fração de terreno indicada na matrícula?	Sim	
Se não consta fração ou percentual na matrícula o IPTU indica fração 1,0?	Não se aplica	consta fração
Matrícula consta edificação existente (casa, apartamento, loja)?	Sim	
Quantas edificações constam indicadas na matrícula?	Uma	Apartamento
Ano de construção indicado nas CLTs bate com o ano do primeiro lançamento indicado na CLT a partir de 1990?	Não	
Se não bate, o ano de lançamento é posterior ao da construção?	Sim	
É possível justificar o lapso de tempo para lançamento do IPTU com a data da instituição de condomínio?	Pendente	Analisar instituição
Área terreno		
Área terreno matrícula bate com área terreno IPTU?	Sim	
Área terreno IB bate com COL?	Sim	
Se for gerada mais de uma IB e/ou COL, a área dos terrenos bate?	Sim	
Área terreno no IPTU bate com (soma das) COL ?	Sim	
Caso não bata, a área indica no IPTU é maior ou menor que a COL?	Não se aplica	
Se for maior, a área equivale ou se aproxima (5%) da soma de todos os lotes indicados na matrícula (cuja área a ser considerada deve ser da atual COL)?	Não se aplica	
Será necessária a apresentação de alguma certidão tributária ao CRI, além do IPTU?		
Área terreno certidões tributárias bate com IPTU?	Sim	
Caso área construída IPTU não bata com (soma das) COL, a área do IPTU está maior ou menor?	Não se aplica	Área bate
Caso não seja edifício mas existe mais de um IPTU para o terreno, as áreas do terreno somadas batem com a COL do terreno?	Não se aplica	É edifício
Caso não seja edifício mas existe mais de um IPTU para o terreno, as áreas dos somadas batem com a área na matrícula?	Não se aplica	É edifício
Área construída indicada no IPTU bate com área indicada nas certidões tributárias?	Sim	
Área do terreno na matrícula bate com COL(s)? Caso não, está dentro da variação de 5%?	Sim	
Caso diferença de área da matricula com COL(s) seja maior de 5%, foi feito estudo da soma das áreas do empreendimento para comprovar que não existe ônus aos confrontantes, sendo assim dispensada a retificação de áreas?	Não se aplica	
Valor m²		
Valor m² IB(s) bate com certidão lançamento atual ?	Sim	
Valor M² indicado na certidão de UTDC bate com a informação do link: https://iptu.pbh.gov.br/IptuOnline/indexValorM2.xhtml	Não se aplica	

	Pergunta	Resposta	Providência
	Origem do lote		
17	Matrícula indica quadra?	Não	Averbar COL
		Sim	
17	A quadra indicada na matrícula bate com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
17	Matrícula indica lote?	Não	Averbar COL
		Sim	
19	Se sim, indica mais de um lote?	Sim	Repetir perguntas abaixo
		Não	
19	Cada lote indicado na matrícula possui uma COL?	Sim	
		Não	verificar se houve alteração do lote (parcelamento). Se o lote da COL trata do
	Cada lote da COL possui um IC?	Sim	
		Não	verificar se houve unificação dos lotes pelo IC
	Se sim, todos os ICs estão averbados na matrícula?	Sim	
		Não	Averbar CIC ou então aguardar escritura que conste o índice
	Se sim ou se não, houve unificação dos índices dos lotes?	Sim	Averbar CIC c/ histórico
		Não	
	A unificação do IC foi de todos os lotes ou de parte dos lotes?	Todos	
		Parte	
	A matrícula contem ICs de todos os lotes averbados?		
	Existe algum IC averbado que não corresponde mais ao lote em	Sim	Averbar CIC c/ histórico
17	O lote indicado na matrícula bate com a/as COL/COLs?	Não	Averbar COL
		Sim	
7	Matrícula indica lote inteiro?	Sim	
		Não	
7	Matrícula indica parte de lote?	Não	se não for parte de lote ,será matrícula que não indica divisão (um terreno, ou um
		Sim	se for parte de lote e tiver origem certa (o que pode ser verificado pela localização
7	Certidão de origem indica matrícula atual?	Sim	
		Não	Se for parte de lote, precisar retificar COL para constar essa informação.
7	Certidão de origem indica registro anterior da matrícula?	Sim	
		Não	
8	Descrição da COL quanto a origem do lote bate com CP?	Sim	
		Não	Verificar se CP indicada está correta. Caso não, necessário retificar COL ou CP.
9	A matrícula possui origem averbada?	Não	Se não, passar para as perguntas do 10. Se a 10 fori não, continuar perguntas da 9,
		Sim	
9	Matrícula possui limites?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Os limites existentes na matrícula possuem área?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	A área dos limites da matrícula bate com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Matrícula possui confrontações?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	As confrontações existentes são de lotes ou parte de lote?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Os lotes ou parte de lotes batem com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Matrícula indica área do terreno?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	A área existente na matrícula é exata (sem aprox. ou mais ou	Não	Averbar COL
		Sim	
9	A área exata existente bate com COL?	Sim	
		Não	Averbar COL
10	A matrícula possui origem indicada?	Não	Repetir perguntas do número 9
		Sim	Ainda que as respostas da 10 sejam sim, necessário verificar com CRI se ele aceita
10	Na averbação da indicação, são indicados os limites e	Sim	Repetir perguntas do número 9
		Não	Solicitar matrícula que contem a indicação
10	Na matrícula da origem indicada, a averbação da origem indica	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, os limites existentes na	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, a área dos limites existente bate	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, a averbação da origem indicada	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, as confrontações indicadas são	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, os lotes batem com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, a averbação da origem mostra	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Se sim, a área indicada na matrícula da origem averbada é exata	Não	Averbar COL

23.05.2024

16.pesquisar o IC no BHMap

18.1 Se a unificação dos lotes ocorreu no setor de regulação urbana – por meio de novo parcelamento (com a geração de novo lote - com letras na frente- e nova COL), significa que a unificação não ocorreu apenas no cartório e no setor tributário (situação em que a emissão da COL sem indicação do IC indicaria a unificação), mas sim no setor de regulação e refletiu no setor tributário e precisa refletir na matrícula. Com isso, no BH Map e com a emissão da COL não será possível ver a unificação tributária. Nesse caso, necessário busca CLT com histórico que contenha histórico de IC.

20.1 está errado. Tem com ser parcelamento.

19. Criar nova pergunta= houve aprovação de parcelamento do solo e criação de novo lote (com letra na frente?) – verificar novo IC para a soma dos lotes e se a CLT indica IC anterior para comprovar o histórico ao cartório

Se na pergunta 17 não gerar arquivo zipado ao invés de ir para a 20 ir para a 19 – criar nova pergunta sobre parcelamento. O IC indicado na COL teve origem em parcelamento? Pelo historico do IC consegue identificar que o lote histórico é o da matrícula? Consegue confirmar que o novo IC está no local do empreendimento – BHMap? Se pela certidão tributária não consegue provar, pela COL com origem consegue demonstrar que o IC atual está no local onde o imóvel está faticamente localizado? Averbar novo IC.

22. Precisa estar expresso na matrícula, não vale mencionar conforme planta cadastral.

25. Antes de averbar COL verificar pelo BHMap se a confrontação da COL está correta. Já vi casos em que precisa retificar – erra lado, quadra, etc. Vide o desenho da própria COL ou BHMap.

49. Ou já será averbada a COL

50. Excluir pois a providencia só deve ser tomada após análise conjunta do 49 com 50

56. Por alteração entenda-se diminuição ou acréscimo. Verificar com o cartório se vale indicar apenas um numero, se precisa constar todos ou demonstrar como foi a alteração. Pensar como fazer nos casos em que foi gerado novo lote e ele está dentro de várias matrículas distintas, sendo cada numero referente a um lote específico. Nesses casos averba a CEO com todos os números, com um numero em cada e como faz pra comprovar (entendo que seria pelas imagens – verificar se na CEO mediante requerimento eles especificam qual é de cada lote ou então se averba a CEO depois que as matriculas forem unificadas.).

61. Caso seja averbada a baixa ao invés da CLT, verificar se ela foi total ou se a área bate com a área atual do IPTU. Mesmo sendo total, se cientificar que não será apresentado nenhum outro documento da prefeitura que indique alteração na área construída (ainda que a baixa seja total, se tiver construção posterior, precisa de baixa complementar ou av da CLT. Então é melhor somente a CLT e não a baixa, se tiver acontecido alguma alteração. Esse ajuste interfere no caminho entre a 61 e 69. Talvez entre ele fazer uma pergunta sobre alteração posterior a baixa da área construída para certificação de que não tem como a resposta da 69 ser não.

75. ‘Ou existência da edificação’? Rever se é da expedição. Como fazer nos casos em que não tem baixa. Considero ano em que a construção apareceu na matrícula ou então ano da construção indicado em uma certidão imobiliária – ou BH Map.

87. Verificar requisitos da demolição. Verificar hipóteses de problemas.

Prever casos em que a COL se refere a um lote novo que se refere a unificação de várias matrículas, de modo que a COL precisa ser averbada em todas as matrículas mencionadas na CP. Nesses casos – averbação da COL – em mais de uma matrícula para o mesmo lote – novo lote aprovado – necessário haver discriminação quanto a área do lote está inserida em cada matrícula. Orientar possibilidade de conseguir isso pela retificação da COL na PBH ou pelo quadro de áreas indicado na CP.

Posso sugerir que ao invés de emitir alguns documentos a pessoa acompanhe no BH Maps essa informação. Indicando o caminho e como conseguí-lo.

Prever situações em que não existe histórico de lançamento anterior a 1990, não sendo possível emitir CLT nesse sentido.

Curiosidade: Uma forma de encontrar titularidade de IC antigo é pesquisar o histórico do IC atual e com o número do IC antigo emitir uma CND (ela consta como IC desativado, mas indica o titular – verificar se indica o novo ou antigo) isso ajuda a identificar o histórico de propriedade, se necessário.

Consegue encontrar o historico dominial com a COL com historico e com CLT com histórico.

29.05.2024

38. a soma das áreas do terreno nas COLs dos imóveis que fazem parte do empreendimento resulta na área do terreno indicado na IB do empreendimento?

40. Quando existe IC unificado e ele gera mais de uma COL, a área do terreno nessas COL é a mesma indicada no IPTU do IC unificado? E quando não há unificação, a área do terreno na COL do imóvel é igual à área do terreno indicada no IPTU desse mesmo imóvel?

42 Ver ortografia ‘em’ maiúsculo

46. CEO é o documento oficial, mas essa informação também pode ser vista nas outras certidões municipais, como COL, IPTU.

50. denominação de logradouro ou CEO.

52. Ou se em algum momento será apresentado algum doc que contenha essa informação, e se esse doc pode ser usado pelo cartório para averbar esse numero.

55 igual 52

57 verificar se denominação de logradouro pode ser usada, Acho que não contem a info necessária.

58, em construção ou com a construção já finalizada

61. se averbar a baixa, necessário confirmar se a área construída bate com a área atual existente. Caso não bata, necessário averbar CLT com histórico ao invés da baixa (ou então a baixa e depois a clt, mas isso é um ato a mais desnecessário)

69. ou nos documentos que serão averbados

73. Essa pergunta vale para os casos que existe baixa averbada. Se não for possível verificar registro anterior, presume que não tem (salvo os cartórios, que podem verificar)

75. confirmar se a prescrição acontece com a construção fática ou expedição do documento.

77. explicar casos de complementar

84 explicar complementar

87 acompanhada da CND previdenciária (observar a área construída indicada, deve bater com a área demolida)

89 falar da CND previdenciaria

04.06.2024

18.1 Não faz sentido pedir para emitir COL sendo que o numero do IC unificado se consegue pelo BHMap, Colocar somente BHMap.

18.1 Entender necessidade de COL no siurbe se já será o caso de emitir CLT com histórico. A com histórico demora mais, talvez seja uma alternativa.

05.06.2024

Inserir CTL por exercício

Integrar a pesquisa de todos esses dados com os dados abertos da PBH

	Pergunta	Resposta	Providência
	Origem do lote		
17	Matrícula indica quadra?	Não	Averbar COL
		Sim	
17	A quadra indicada na matrícula bate com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
17	Matrícula indica lote?	Não	Averbar COL
		Sim	
19	Se sim, indica mais de um lote?	Sim	Repetir perguntas abaixo
		Não	
19	Cada lote indicado na matrícula possui uma COL?	Sim	
		Não	verificar se houve alteração do lote (parcelamento). Se o lote da COL trata do
	Cada lote da COL possui um IC?	Sim	
		Não	verificar se houve unificação dos lotes pelo IC
	Se sim, todos os ICs estão averbados na matrícula?	Sim	
		Não	Averbar CIC ou então aguardar escritura que conste o índice
	Se sim ou se não, houve unificação dos índices dos lotes?	Sim	Averbar CIC c/ histórico
		Não	
	A unificação do IC foi de todos os lotes ou de parte dos lotes?	Todos	
		Parte	
	A matrícula contem ICs de todos os lotes averbados?		
	Existe algum IC averbado que não corresponde mais ao lote em	Sim	Averbar CIC c/ histórico
17	O lote indicado na matrícula bate com a/as COL/COLs?	Não	Averbar COL
		Sim	
7	Matrícula indica lote inteiro?	Sim	
		Não	
7	Matrícula indica parte de lote?	Não	se não for parte de lote ,será matrícula que não indica divisão (um terreno, ou um
		Sim	se for parte de lote e tiver origem certa (o que pode ser verificado pela localização
7	Certidão de origem indica matrícula atual?	Sim	
		Não	Se for parte de lote, precisar retificar COL para constar essa informação.
7	Certidão de origem indica registro anterior da matrícula?	Sim	
		Não	
8	Descrição da COL quanto a origem do lote bate com CP?	Sim	
		Não	Verificar se CP indicada está correta. Caso não, necessário retificar COL ou CP.
9	A matrícula possui origem averbada?	Não	Se não, passar para as perguntas do 10. Se a 10 fori não, continuar perguntas da 9,
		Sim	
9	Matrícula possui limites?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Os limites existentes na matrícula possuem área?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	A área dos limites da matrícula bate com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Matrícula possui confrontações?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	As confrontações existentes são de lotes ou parte de lote?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Os lotes ou parte de lotes batem com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	Matrícula indica área do terreno?	Não	Averbar COL
		Sim	
9	A área existente na matrícula é exata (sem aprox. ou mais ou	Não	Averbar COL
		Sim	
9	A área exata existente bate com COL?	Sim	
		Não	Averbar COL
10	A matrícula possui origem indicada?	Não	Repetir perguntas do número 9
		Sim	Ainda que as respostas da 10 sejam sim, necessário verificar com CRI se ele aceita
10	Na averbação da indicação, são indicados os limites e	Sim	Repetir perguntas do número 9
		Não	Solicitar matrícula que contem a indicação
10	Na matrícula da origem indicada, a averbação da origem indica	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, os limites existentes na	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, a área dos limites existente bate	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, a averbação da origem indicada	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, as confrontações indicadas são	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, os lotes batem com a COL?	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Na matrícula da origem indicada, a averbação da origem mostra	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Se sim, a área indicada na matrícula da origem averbada é exata	Não	Averbar COL
		Sim	
10	Se sim, a área exata indicada na matrícula da origem averbada	Sim	
		Não	Averbar COL
COL / IB			
62	O IC informado gerou quantas COLs?	Mais de um	Repetir as perguntas abaixo para cada COL gerada, até pergunta XX.
		Apenas uma	
	Lote na COL bate com IB?	Sim	
		Não	Necessário retificar
	Quadra na COL bate com IB?	Sim	

id_pergunta	pergunta	parametros da funcao	funcao	resposta	acoes
17	houve unificação dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_icanterior,cltchistorico_icanterior	verificar_parametros	FALSE	ir para id_pergunta 18
17	houve unificação dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_icanterior,cltchistorico_icanterior	verificar_parametros	TRUE	ir para id_pergunta 93
93	houve unificação dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_observacoes,cicchistorico_historico,cltchistorico_observacoes,cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	contem_unificacao	TRUE	escrever no relatório "averbar ou registrar documento que contenha ic atual unificado, bem como apresentar ao cartorio cic c/ historico ou clt c/ histórico que indique a unificação para fazer o lastro. Se não conseguir o lastro, abrir
93	houve unificação dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_observacoes,cicchistorico_historico,cltchistorico_observacoes,cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	contem_unificacao	TRUE	ir para id_pergunta 19
93	houve unificação dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_observacoes,cicchistorico_historico,cltchistorico_observacoes,cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	contem_unificacao	FALSO	ir para id_pergunta 94
94	houve desmembramento/desdobramento dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_observacoes,cicchistorico_historico,cltchistorico_observacoes,cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	contem_desmembramentooudesdobro	VERDADEIRO	escrever no relatório "averbar ou registrar documento que contenha ic atual desmembrado/desdobrado, bem como apresentar ao cartorio cic c/ historico ou clt c/ histórico que indique o desmembramento/desdobro para fazer o lastro. Se
94	houve desmembramento/desdobramento dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_observacoes,cicchistorico_historico,cltchistorico_observacoes,cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	contem_desmembramentooudesdobro	VERDADEIRO	ir para id_pergunta 19
94	houve desmembramento/desdobramento dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?	cicchistorico_observacoes,cicchistorico_historico,cltchistorico_observacoes,cltchistorico_informacoesdohistoricodolancamento	contem_desmembramentooudesdobro	FALSO	ir para id_pergunta 18
18	Houve erro material quanto ao IC indicado na matrícula?	bhmap_ic, m_ic	compara_icbhmap	TRUE	escrever no relatório "averbar ou registrar documento que contenha IC correto ou IC's faltantes e emitir nova(s) Cal(s) com o IC correto para fazer a análise da matrícula"
18	Houve erro material quanto ao IC indicado na matrícula?	bhmap_ic, m_ic	compara_icbhmap	TRUE	ir para id_pergunta 19
18	Houve erro material quanto ao IC indicado na matrícula?	bhmap_ic, m_ic	compara_icbhmap	FALSE	escrever no relatório "analisar novamente pois ou é erro material ou houve unificação"
18	Houve erro material quanto ao IC indicado na matrícula?	bhmap_ic, m_ic	compara_icbhmap	FALSE	ir para id_pergunta 19
19	matrícula indica confrontações?	m_lotesdivisas	verifica_confrontacoes	FALSE	ir para id_pergunta 25
19	matrícula indica confrontações?	m_lotesdivisas	verifica_confrontacoes	FALSE	escrever no relatório "averbar cal"
19	matrícula indica confrontações?	m_lotesdivisas	verifica_confrontacoes	TRUE	ir para id_pergunta 20
20	Os limites do lote na matrícula indicam área exata de cada lado?	m_lotedivisafrente,m_lotedivisafundo,m_lotedivisaesquerda,m_lotedivisadireita,m_lotedivisaareaaprox	contem_areadivisas	FALSE	escrever no relatório "averbar cal"
20	Os limites do lote na matrícula indicam área exata de cada lado?	m_lotedivisafrente,m_lotedivisafundo,m_lotedivisaesquerda,m_lotedivisadireita,m_lotedivisaareaaprox	contem_areadivisas	FALSE	ir para id_pergunta 25
20	Os limites do lote na matrícula indicam área exata de cada lado?	m_lotedivisafrente,m_lotedivisafundo,m_lotedivisaesquerda,m_lotedivisadireita,m_lotedivisaareaaprox	contem_areadivisas	TRUE	ir para id_pergunta 21
21	a área de cada lado do imóvel na matrícula bate com as áreas indicadas na cal?	cal_dimensao,m_lotedivisafrente,m_lotedivisafundo,m_lotedivisaesquerda,m_lotedivisadireita	compara_areadivisas	FALSE	escrever no relatório "averbar cal e observar a a diferença está acima de 5%. Caso esteja superior a 5%, pode ser que o cartório solicite retificação de áreas (com anuência dos confrontantes)"
21	a área de cada lado do imóvel na matrícula bate com as áreas indicadas na cal?	cal_dimensao,m_lotedivisafrente,m_lotedivisafundo,m_lotedivisaesquerda,m_lotedivisadireita	compara_areadivisas	FALSE	ir para id_pergunta 25
21	a área de cada lado do imóvel na matrícula bate com as áreas indicadas na cal?	cal_dimensao,m_lotedivisafrente,m_lotedivisafundo,m_lotedivisaesquerda,m_lotedivisadireita	compara_areadivisas	TRUE	ir para id_pergunta 23
23	as confrontações indicadas na matrícula são as mesmas indicadas na cal?	cal_tiposconfrontacoesdivisas,m_tipoconfrontacaofrente,m_tipoconfrontacaofundo,m_tipoconfrontacaoesquerda,m_tipoconfron	compara_confrontacoes	TRUE	ir para id_pergunta 25
23	as confrontações indicadas na matrícula são as mesmas indicadas na cal?	cal_tiposconfrontacoesdivisas,m_tipoconfrontacaofrente,m_tipoconfrontacaofundo,m_tipoconfrontacaoesquerda,m_tipoconfron	compara_confrontacoes	FALSE	escrever no relatório "averbar cal"
23	as confrontações indicadas na matrícula são as mesmas indicadas na cal?	cal_tiposconfrontacoesdivisas,m_tipoconfrontacaofrente,m_tipoconfrontacaofundo,m_tipoconfrontacaoesquerda,m_tipoconfron	compara_confrontacoes	FALSE	ir para id_pergunta 25
25	matricula indica area do terreno?	m_areaterreno	contem_areaterreno	FALSE	escrever no relatório "averbar cal"
25	matricula indica area do terreno?	m_areaterreno	contem_areaterreno	FALSE	ir para id_pergunta 29
25	matricula indica area do terreno?	m_areaterreno	contem_areaterreno	TRUE	ir para id_pergunta 26
25	matricula indica area do terreno?	m_areaterreno	contem_areaterreno	TRUE	ir para id_pergunta 27
26	a área do terreno indicada na matricula é aproximada?	m_descricaoareaterrenoaprox	contem_aproximado	FALSE	ir para id_pergunta 29

assunto	id_pergunta	pergunta	lógica da resposta	parametros da funcao	funcao	resposta	acoes	observacoes
col_quadra	1	matrícula indica quadra?	verificar se variável "m_quadra" está preenchida	m_quadra	preenchida	n	escrever no relatorio "Averbar COL."	
col_quadra	1	matrícula indica quadra?	verificar se variável "m_quadra" está preenchida	m_quadra	preenchida	n	ir para "id_pergunta" 3	
col_quadra	1	matrícula indica quadra?	verificar se variável "m_quadra" está preenchida	m_quadra	preenchida	s	ir para "id_pergunta" 2	
col_quadra	2	a quadra indicada na matrícula bate com a COL?	verificar se variável "m_quadra" é igual a variável	m_quadra, col_quadra	compara	n	escrever no relatorio "Averbar COL."	
col_quadra	2	a quadra indicada na matrícula bate com a COL?	verificar se variável "m_quadra" é igual a variável	m_quadra, col_quadra	compara	n	ir para "id_pergunta" 3	
col_quadra	2	a quadra indicada na matrícula bate com a COL?	verificar se variável "m_quadra" é igual a variável	m_quadra, col_quadra	compara	s	não escrever nada no relatório.	
col_quadra	2	a quadra indicada na matrícula bate com a COL?	verificar se variável "m_quadra" é igual a variável	m_quadra, col_quadra	compara	s	ir para "id_pergunta" 3	
col_lote	3	matrícula indica lote?	verificar se variável "m_lote" está preenchida			n	ir para "id_pergunta" 4	
col_lote	4	matrícula indica parte de lote?	verificar se variável "m_parte de lote" está			n	escrever no relatorio "Averbar COL."	Se não for parte de lote ,será
col_lote	4	matrícula indica parte de lote?	verificar se variável "m_parte de lote" está			n	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	4	matrícula indica parte de lote?	verificar se variável "m_parte de lote" está			s	ir para "id_pergunta" 5	
col_lote	5	no campo "descrição" da COL, a origem do terreno indica a mesma parte de lote e lote da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém, em conjunto, as variáveis "m_parte de lote" e			n	escrever no relatorio "Verificar se houve parcelamento - aprovado ou planta particular - que justifica a	
col_lote	5	no campo "descrição" da COL, a origem do terreno indica a mesma parte de lote e lote da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém, em conjunto, as variáveis "m_parte de lote" e			n	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	5	no campo "descrição" da COL, a origem do terreno indica a mesma parte de lote e lote da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém, em conjunto, as variáveis "m_parte de lote" e			s	ir para "id_pergunta" 6	
col_lote	6	no campo "descrição" da COL é feita menção ao número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém a variável "m_numero"			s	escrever no relatorio "Averbar COL."	
col_lote	6	no campo "descrição" da COL é feita menção ao número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém a variável "m_numero"			s	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	6	no campo "descrição" da COL é feita menção ao número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém a variável "m_numero"			n	escrever no relatório "Retificar COL para depois averbá-la na matrícula"	
col_lote	6	no campo "descrição" da COL é feita menção ao número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém a variável "m_numero"			n	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	7	matrícula indica lote?	verificar se variável "m_lote" está preenchida			s	ir para "id_pergunta" 8	
col_lote	8	matricula indica mais de um lote?	verificar se variável "m_lote" é um array			n	ir para "id_pergunta" 9	
col_lote	9	o numero do lote indicado na matrícula é o mesmo da	verificar se variável "m_lote" é igual a variável			s	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	9	o numero do lote indicado na matrícula é o mesmo da	verificar se variável "m_lote" é igual a variável			n	ir para "id_pergunta" 10	verificar se houve alteração do
col_lote	10	o campo "descrição" da COL indica o número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém o mesmo lote da variável "m_lote".			s	escrever no relatorio "Averbar COL."	
col_lote	10	o campo "descrição" da COL indica o número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém o mesmo lote da variável "m_lote".			s	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	10	o campo "descrição" da COL indica o número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém o mesmo lote da variável "m_lote".			n	verificar como proceder	Nesse caso será necessário verificar se houve parcelamento -
col_lote	10	o campo "descrição" da COL indica o número da matrícula?	verificar se variável "col_descricao" contém o mesmo lote da variável "m_lote".			n	ir para "id_pergunta" X	
col_lote	11	matricula indica mais de um lote?	verificar se variável "m_lote" é um array, usando o			s	fazer "id_pergunta" 9 e "id_pergunya" 10 em array	

Itens do Fluxograma MG - Urbano - Esp. objetiva - Matrícula x Prefeitura

Id	Assunto	Finalidade do item	Item de destino positivo (ID)	Item de destino negativo (ID)	Pergunta / Ação	Ações
1		Início	2	2	Início da análise	Mostrar Editar Deletar
3	matrícula	Ação de Relatório	4		Adicionar providência ao relatório.	Mostrar Editar Deletar
2	matrícula	Pergunta	5	3	O imóvel possui matrícula aberta?	Mostrar Editar Deletar
5	quadra	Pergunta	7	6	Matrícula indica quadra?	Mostrar Editar Deletar
6	quadra	Ação de Relatório	9		Adicionar providência ao relatório.	Mostrar Editar Deletar
7	quadra	Pergunta	9	8	A quadra indicada na matrícula bate com a quadra indicada na certidão de origem do lote?	Mostrar Editar Deletar
8	quadra	Ação de Relatório	9		Adicionar providência ao relatório.	Mostrar Editar Deletar
9	lote	Pergunta	10	11	Matrícula indica lote?	Mostrar Editar Deletar
11	lote	Pergunta	13	12	Matrícula indica parte de lote?	Mostrar Editar Deletar
13	lote	Pergunta	15	14	No campo intitulado 'descrição' da certidão de origem do lote, a origem do terreno do imóvel indica o mesmo lote da matrícula?	Mostrar Editar Deletar
15	lote	Pergunta	17	16	No campo 'descrição' da certidão de origem do lote, é feita menção ao número da matrícula?	Mostrar Editar Deletar
12	lote	Ação de Relatório	18		Adicionar providência ao relatório.	Mostrar Editar Deletar
10	lote	Pergunta	18	13	O nº dos lotes na matrícula é o mesmo nº dos lotes indicados na	Mostrar Editar Deletar

Detalhes do Item do Fluxograma

Fluxograma: MG - Urbano - Esp. objetiva - Matrícula x Prefeitura

Finalidade do item: Ação de Relatório

Assunto: matrícula

Pergunta / Ação: Adicionar providência ao relatório.

Item de destino positivo (ID): 4

Item de destino negativo (ID):

Descrição

Gargalo identificado: Ausência de abertura de matrícula para o imóvel.

Providência: Será necessário seja aberta matrícula para o imóvel. Se for transcrição, verificar requisitos segundo Prov. 93 CGJ/2020/TJMG.

Base normativa: Artigos 777 a 779 do Provimento 93/2020 CGJ/TJMG.

Voltar Editar Deletar

EVOLUÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
LÓGICA DA FUNÇÃO

id_funcao	logica_funcao
preenchida	verdadeiro caso a variavel esteja preenchida e falso caso não esteja
compara	tipos de comparacao: - se as duas variáveis forem inteiro ou string, retorna verdadeiro quando as duas são iguais e falso quando as duas são diferentes - se as duas variaveis forem arrays, retorna verdadeiro quando o conjunto de elementos dentro de um array é igual ao conjunto de elementos de outro array, independente da ordem. Caso contrário, falso.
compara_area	tipos de comparacao: - se as duas variáveis forem numeral (float ou inteiro), retorna verdadeiro quando as duas são iguais e falso quando as duas são diferentes - se as duas variaveis forem arrays, retorna verdadeiro quando o somatório dos valores dentro de um array é igual ao somatório de valores de outro array. Caso contrário, falso. - se uma variavel for array e outra numeral, retorna verdadeiro quando a soma do array for igual ao valor no numeral. Contrário, retorna falso.
	se a comparacao for feita entre arrays, o conjunto de elementos dentro de cada array devem ser iguais independente da ordem. Se a comparacao for feita entre inteiros, os dois numeros devem ser iguais.

id_funcao	logica_funcao
preenchida	"verdadeiro" caso a variavel esteja preenchida e "falso" caso não esteja
compara	tipos de comparacao: - se as duas variáveis forem inteiro ou string, retorna "verdadeiro" quando as duas são iguais e "falso" quando as duas são diferentes - se as duas variaveis forem arrays, retorna "verdadeiro" quando o conjunto de elementos dentro de um array é igual ao conjunto de elementos de outro array, independente da ordem. Caso contrário, retorna "falso". - quando os parâmetros da função de vários documentos [ex: Cal(s)] em conjunto formarem um array e seus elementos forem iguais ao array de um terceiro documento, independente da ordem, retorna "verdadeiro". Caso contrário, retorna "falso"
compara_area	tipos de comparacao: - se as duas variáveis forem numeral (float ou inteiro), retorna "verdadeiro" quando as duas são iguais e "falso" quando as duas são diferentes - se as duas variaveis forem arrays, retorna "verdadeiro" quando o somatório dos valores dentro de um array é igual ao somatório de valores de outro array. Caso contrário, retorna "falso". - se uma variavel for array e outra numeral, retorna "verdadeiro" quando a soma do array for igual ao valor no numeral. Contrário, retorna "falso".
compara_confrontacoes	tipos de comparacao: 1- se os elementos do array variável cal_lotesdivisas na variável m_lotesdivisas existe parte de texto de contém string e não inteiro, retorna "falso". Caso contrário, retorna "verdadeiro". 2- se a variável m_lotesdivisas for array, retorna "verdadeiro" quando os elementos do array forem iguais aos elementos do array da variável somatório dos valores dentro de um array é igual ao somatório de valores de outro array. Caso contrário, retorna "falso".
contem	- "verdadeiro" se o texto da primeira até a penúltima variável estiver contido na última variável. Contrario, retorna "falso".
array	- verdadeiro se a variavel estiver preenchida com mais de um valor entre colchetes. Caso contrário, retorne falso.
contem_origemlote	- "verdadeiro" se após da palavra 'originou-se' da variável col_descrição estiver contido a variável m_lote. Contrario, retorna "falso".
contem_unificacao	" verdadeiro" se a expressão "foi anexado" "anexou-se"

contem_areadivisas	"verdadeiro" se para cada lado do lote for indicada uma
compara_divisas	se as duas variaveis forem arrays, retorna "verdadeiro"
contem_lotedivisa	"verdadeiro" se para o array constar numeros inteiros ou
contem_aproximado	- "verdadeiro" se antes ou após a indicação da área do
calcula	a partir da area do terreno da cal (ou da soma das cals),
compara_areaterreno	"verdadeiro" se a soma das aréas do terreno do iptu
verifica_col	"verdadeiro" se das id's_perguntas 0 a 33 que tiverem
compara_numerologradouro	- se o inteiro ou pelo menos um elemento do string for igual comparando-se suas variáveis, retorna "verdadeiro". Do contrário, retorna "falso".
contem_construcao	-"verdadeiro" se no texto da matrícula estiver contida uma das edificações: "casa", "loja", "apartamento"
contem_conclusaoconstr	-"verdadeiro" se no texto da matrícula estiver contida a expressão "em construção". Caso contrário, retorna
contem_baixadeconstruc	-"verdadeiro" se a matrícula possuir texto que contenha as ao menos uma das expressões "habite-se" ou "baixa de
compara_areabaixadecor	- "verdadeiro" se na averbacao de baixa de construcao
preechida_construcao	- "verdadeiro" se o tipo construtivo for um dos seguintes:
contem_cndprevidenciar	-"verdadeiro" se a matrícula possuir texto que contenha
verifica_dataexpedicaoha	-"verdadeiro" se o ano da expedição do habite-se
verifica_baixaecnd	-"verdadeiro" se as variáveis m_areabaixadeconstrucao e
verifica_tipocndpreviden	-"verdadeiro" se na averbacao da cnd previdenciaria
compara_areaconstruida	- "verdadeiro" se a variavel cltatual_areaconstruida for
calcula_areaconstruida	a partir da area construida da CLT atual, faça o calculo da
contem_demolicao	-"verdadeiro" se a matrícula possuir texto que contenha a
compara_areademolida	- "verdadeiro" se a variavel m_areaconstruida for igual a
verifica_areaconstruida	-"verdadeiro" se a guia de iptu contem area construida.
verifica_cltconstrucao	- "verdadeiro" se a cltcomhistorico indicar uma area

Ler variáveis

Primeiro precisamos ler as variáveis que foram tiradas dos documentos. Essas váriáveis vão ser usadas para fazer a analise da especialidade objetiva das matriculas do empreendimento.

[ ] ↳ 4 células ocultas

Carregar regras de análise

EVamos carregar de um banco de dados as regras de análise que precisam ser seguidas para fazermos a análise das matriculas

↳ 4 células ocultas

Logica de analise

Vou colocar aqui a lógica e execução do programa para usar as regras de analise e funções para analisar a matricula

[ ] ↳ 6 células ocultas

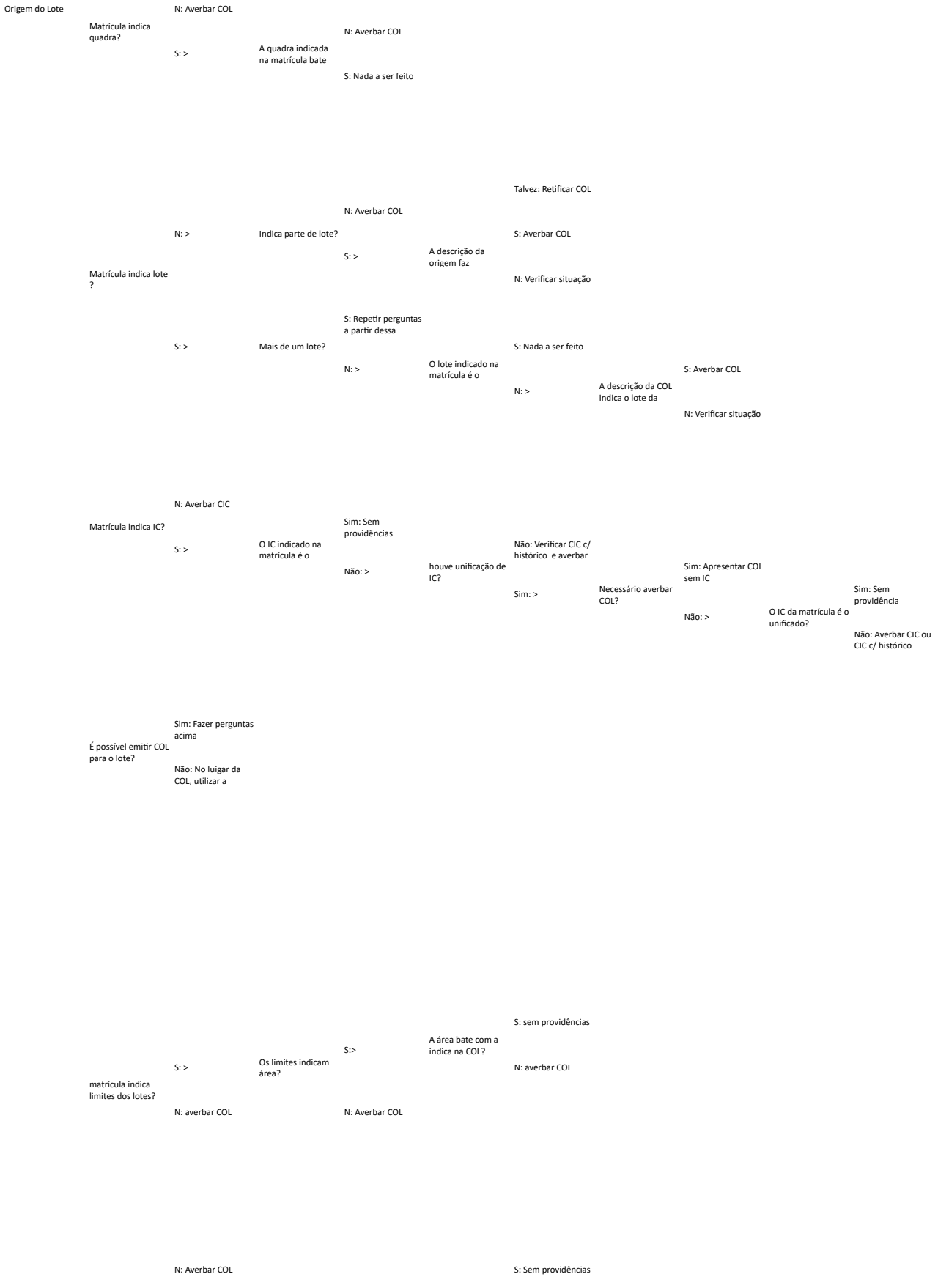
Desenhar arvore

[ ] ↳ 2 células ocultas

Rascunho

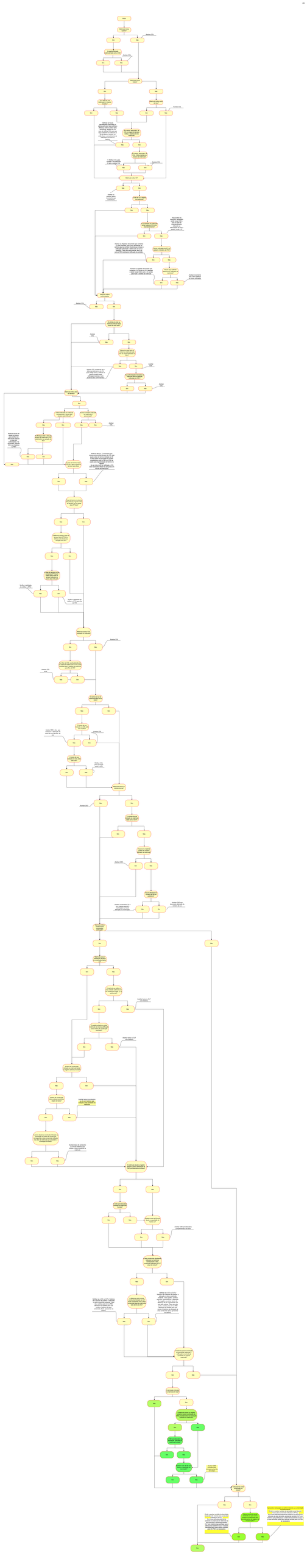
↳ 9 células ocultas

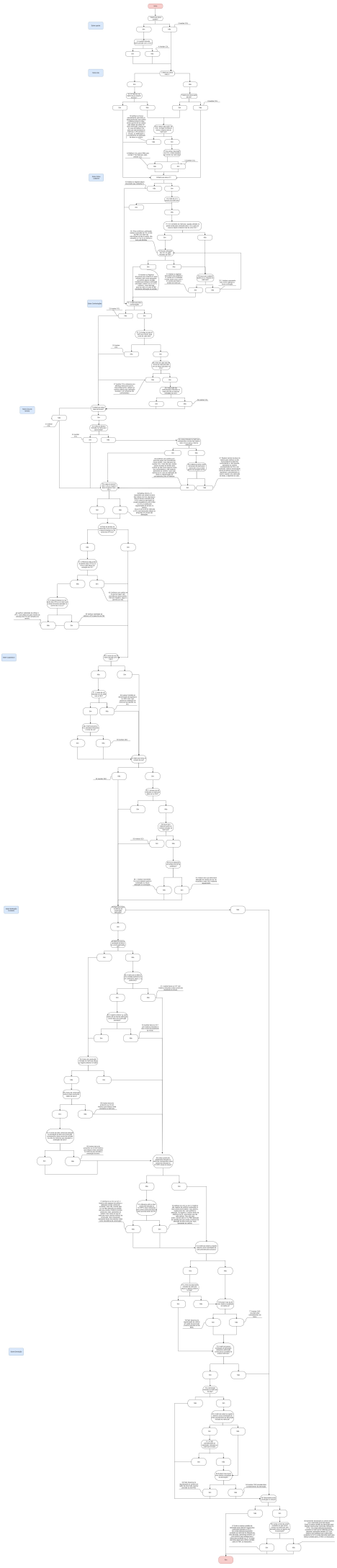
EVOLUÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
FLUXOGRAMA

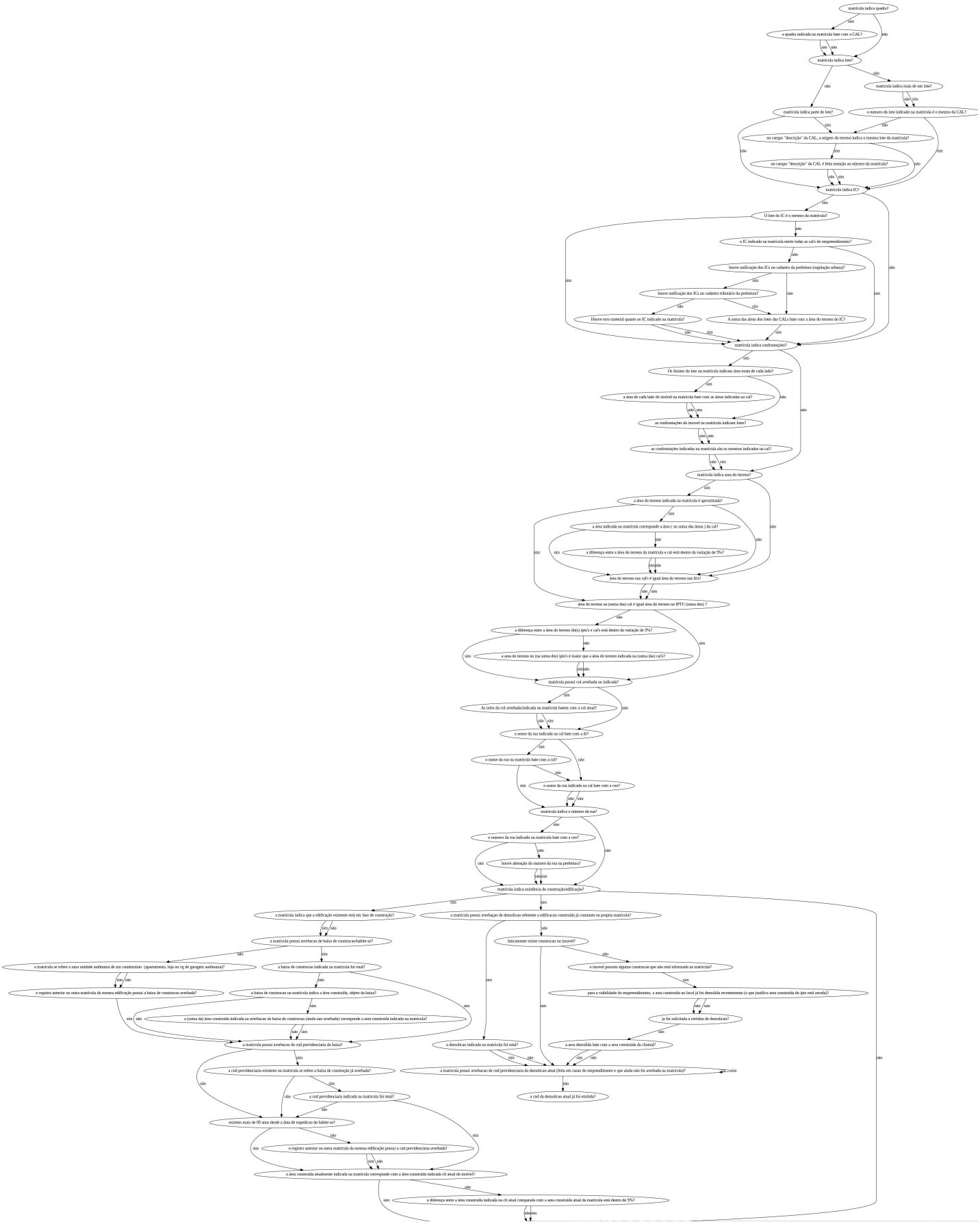

Origem do Lote
Matrícula indica quadra?
N: Averbar COL
S: >
A quadra indicada na matrícula bate
N: Averbar COL
S: Nada a ser feito
Matrícula indica lote ?
N: >
Indica parte de lote?
S: >
A descrição da origem faz
Talvez: Retificar COL
N: Averbar COL
S: Averbar COL
N: Verificar situação
Matrícula indica IC?
S: >
Mais de um lote?
S: Repetir perguntas a partir dessa
N: >
O lote indicado na matrícula é o
S: Nada a ser feito
N: >
A descrição da COL indica o lote da
S: Averbar COL
N: Verificar situação
N: Averbar CIC
É possível emitir COL para o lote?
Sim: Fazer perguntas acima
Não: No luigar da COL, utilizar a
S: >
O IC indicado na matrícula é o
Sim: Sem providências
Não: >
houve unificação de IC?
Não: Verificar CIC c/ histórico e averbar
Sim: >
Necessário averbar COL?
Sim: Apresentar COL sem IC
Não: >
O IC da matrícula é o unificado?
Sim: Sem providência
Não: Averbar CIC ou CIC c/ histórico
matrícula indica limites dos lotes?
S: >
Os limites indicam área?
S:>
A área bate com a indica na COL?
S: sem providências
N: averbar COL
N: averbar COL
N: Averbar COL
N: Averbar COL
S: Sem providências

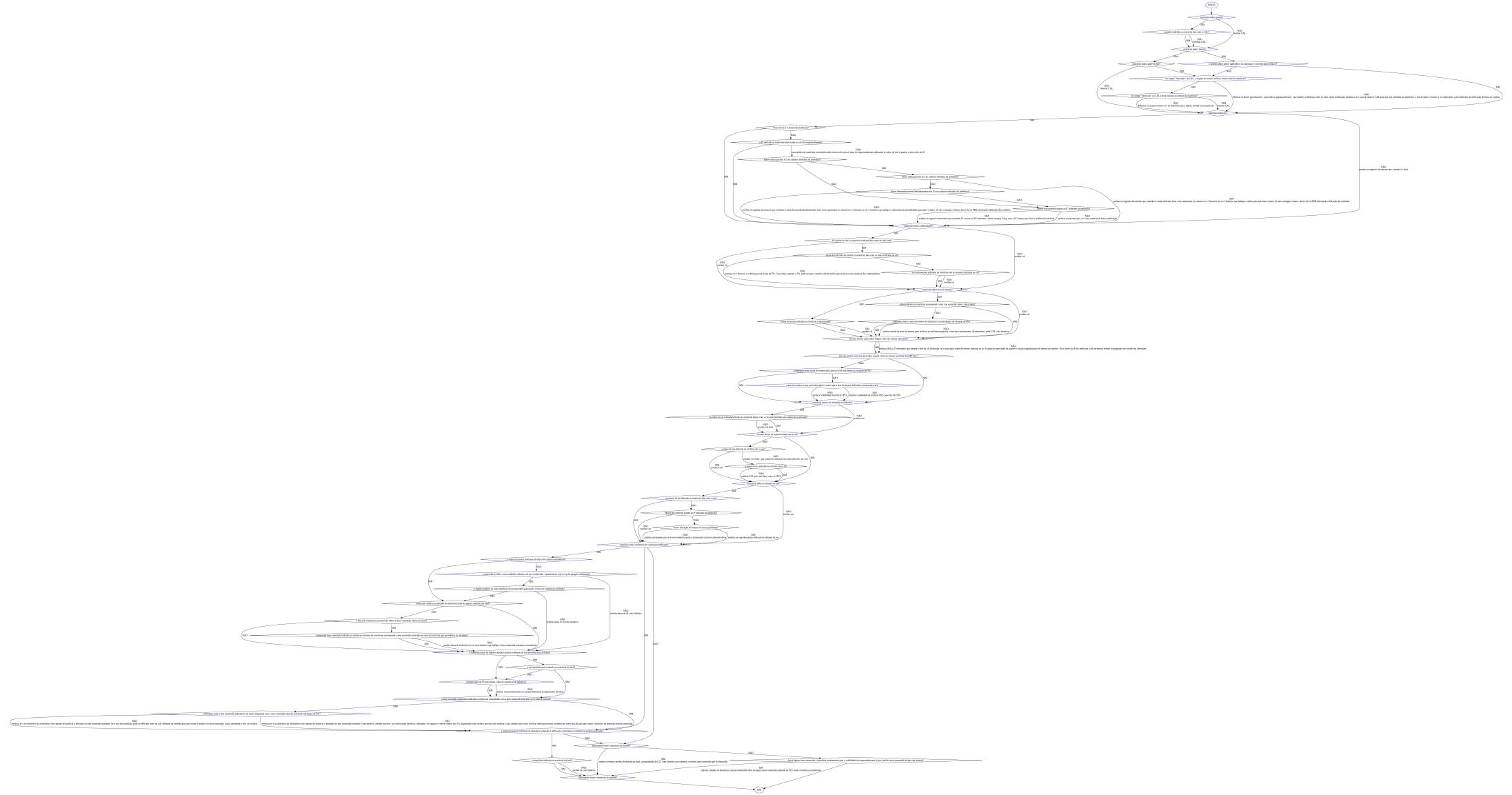
Origem do Lote		N: Averbar COL												
1	Matrícula indica quadra?			N: Averbar COL										
		S: >	A quadra indicada na matrícula bate com a COL?											
				S: Nada a ser feito										
						Talvez: Retificar COL								
				N: Averbar COL										
		N: >	Indica parte de lote?			S: Averbar COL								
				S: >	A descrição da origem faz referência à parte do									
3	Matrícula indica lote ?					N: Verificar situação								
				S: Repetir perguntas a partir dessa										
		S: >	Mais de um lote?			S: Nada a ser feito								
				N: >	O lote indicado na matrícula é o mesmo da			S: Averbar COL						
						N: >	A descrição da COL indica o lote da							
								N: Verificar situação						
		N: Averbar CIC												
12	Matrícula indica IC de todos os lotes?			Sim: Sem providências										
		S: >	O IC indicado na matrícula é o mesmo indicado na COL?			Não: Verificar CIC c/ histórico e averbar								
				Não: >	houve unificação de IC?			Não						
						Sim: >	A unificação dos ICs levou a unificação			Sim: Apresentar COL sem IC				
								Sim: >	Necessário averbar COL?			Sim: Sem providência		
										Não: >	O IC da matrícula é o unificado?			
												Não: Averbar CIC ou CIC c/ histórico		

		N : averbar COL												
	matrícula indica área do terreno?			N: Averbar COL										
		S:>	A área indicada é exata?			N: Averbar COL		S: Sem providências						
				S:>	é idêntica a origem?		Área indicada na COL (e por			S: Sem providências				
						S: >		N: >	a diferença está dentro da variação					
										N: retificar				
										N: estudo de áreas?				
								S: sem providências						
							Área indicada na COL (e matrícula)							
								N: retificar						
						S: Sem providência								
				S:>	bate com o IPTU?			S: Sem providência						
						N:>	bate com a soma das COL's dos			S: Sem providência				
								N:>	A diferença está dentro dos 5%?			S: Retificar IPTU		
										N: >	A área do terreno no IPTU é maior que a			
												N: Sem providência		
										N: Fazer estudo da soma das áreas do				
COL/IB														
		N: Sem providências												
	Matrícula possui averbação de certidão			S: Sem providências										
		S:>	as informações indicadas na averbação batem com a			N: Sem providências								
				N: >	pelas perguntas acima será necessário averbar									
						S: Averbar COL								
				N: providências										
		N:>	A COL indica o lote atualizado da matrícula?			S: Sem providências								
	Lote indicado na matrícula é o mesmo que a COL?			S:>	COL indica o mesmo lote que a IB?									


Inicio
Aparece el cartel pequeño?
Si
No
Aparece C01
Aparece C02
¿Aparece el cartel de "Confirmación sobre el C01"?
Si
No
Aparece C03
¿Aparece el cartel de "Confirmación sobre el C02"?
Si
No
Aparece C04
¿Aparece el cartel de "Confirmación sobre el C03"?
Si
No
Aparece




matrícula indica quadra?
sim
não
a quadra indicada na matrícula bate com a CAL?
sim
não
matrícula indica lote?
não
sim
matrícula indica parte de lote?
matrícula indica mais de um lote?
não
sim
o número do lote indicado na matrícula é o mesmo da CAL?
não
sim
sim
não
no campo "descrição" da CAL, a origem do terreno indica o mesmo lote da matrícula?
não
sim
sim
não
no campo "descrição" da CAL é feita menção ao número da matrícula?
não
sim
não
sim
matrícula indica IC?
sim
O lote do IC é o mesmo da matrícula?
não
o IC indicado na matrícula emite todas as cal's do empreendimento?
não
sim
houve unificação dos ICs no cadastro da prefeitura (regulação urbana)?
não
sim
sim
não
houve unificação dos ICs no cadastro tributário da prefeitura?
não
sim
não
sim
Houve erro material quanto ao IC indicado na matrícula?
A soma das áreas dos lotes das CALs bate com a área do terreno do IC?
não
sim
sim
matrícula indica confrontações?
sim
Os limites do lote na matrícula indicam área exata de cada lado?
sim
a área de cada lado do imóvel na matrícula bate com as áreas indicadas na cal?
não
não
sim
não
as confrontações do imovel na matrícula indicam lotes?
sim
não
as confrontações indicadas na matrícula são os mesmos indicados na cal?
não
sim
matrícula indica area do terreno?
sim
a área do terreno indicada na matrícula é aproximada?
sim
a área indicada na matrícula corresponde a área (ou soma das áreas) da cal?
não
não
sim
sim
a diferença entre a área do terreno da matrícula e cal está dentro da variação de 5%?
omissão
área do terreno nas cal's é igual área do terreno nas frt's?
não
sim
area do terreno na (soma das) cal é igual área do terreno no IPTU (soma das) ?
não
a diferença entre a área do terreno do(s) iptu's e cal's está dentro da variação de 5%?
não
sim
sim
a area do terreno no (na soma dos) iptu's é maior que a área do terreno indicada na (soma das) cal's?
omissão
matrícula possui cot averbada ou indicada?
sim
As infos da cot averbada/indicada na matrícula batem com a cot atual?
não
não
sim
o nome da rua indicada na cal bate com a frt?
sim
o nome da rua na matrícula bate com a cal?
não
não
sim
o nome da rua indicada na cal bate com a ceo?
não
sim
matrícula indica o número da rua?
sim
o numero da rua indicado na matrícula bate com a ceo?
não
não
sim
houve alteração do número da rua na prefeitura?
desconhecido
matrícula indica existência de construção/edificação?
sim
sim
a matrícula indica que a edificação existente está em fase de construção?
a matrícula possui averbação de demolição referente a edificacao construída já constante na propria matrícula?
não
sim
não
a matrícula possui averbacao de baixa de construcao/habite-se?
faticamente existe construcao no imovel?
não
sim
não
a matrícula se refere a uma unidade autônoma de um condomínio (apartamento, loja ou vg de garagem autônoma)?
a baixa de construcao indicada na matrícula foi total?
o imovel possuia alguma construcao que não está informada na matrícula?
não
sim
não
sim
o registro anterior ou outra matrícula da mesma edificação possui a baixa de construcao averbada?
a baixa de construcao na matrícula indica a área construída, objeto da baixa?
para a viabilidade do empreendimento, a area construida no local já foi demolida recentemente (o que justifica area construída do iptu está zerada)?
não
sim
não
sim
sim
não
sim
a (soma da) área construída indicada na averbacao da baixa de construcao (ainda nao averbada) corresponde a area construida indicada na matrícula?
ja foi solicitada a certidao de demolicao?
não
não
sim
não
sim
a matrícula possui averbacao de cnd previdenciaria da baixa?
a demolicao indicada na matrícula foi total?
a area demolida bate com a area construida da cltatual?
não
sim
sim
não
sim
não
a cnd previdenciaria existente na matrícula se refere a baixa de construção já averbada?
a matrícula possui averbacao de cnd previdenciaria da demolicao atual (feita em nacao do empreendimento e que ainda não foi averbada na matrícula)?
sim
não
sim
não
a cnd previdenciaria indicada na matrícula foi total?
a cnd da demolicao atual já foi emitida?
não
não
existem mais de 05 anos desde a data de expedicao do habite-se?
não
sim
o registro anterior ou outra matrícula da mesma edificação possui a cnd previdenciaria averbada?
sim
não
a área construída atualmente indicada na matrícula corresponde com a área construída indicada cft atual do imóvel?
não
a diferença entre a área construída indicada na cft atual comparada com a area construída atual da matrícula está dentro de 5%?
desconhecido


INÍCIO
matrícula sob o aprendiz
A gestão indicada encontra-se dentro do CARGO?
SIM
NÃO
Verificar CAL
A gestão indicada está dentro do limite?
SIM
NÃO
Verificar CAL
A matrícula indica parte do lote?
NÃO
SIM
A matrícula indicada é a mesma do CARGO?
SIM
NÃO
Há campo "descrição" de CAL, relegar do mesmo indivíduo mesmo lote da matrícula?
NÃO
SIM
Verificar CAL
Há campo "descrição" do CAL, é feita mesma avaliação da matrícula?
SIM
NÃO
Verifica se houve gerenciamento - apresente na planta particular - que justifica a diferença entre os lotes. Após verificação, analisar se é o caso de atribuir CAL para que seja atribuída na matrícula e, a fim de fazer o círculo 3, o círculo fazer o procedimento de verificação de área em ambos.
Analisa CAL para cumprir o cf. de matrícula, pára, depois, verifica texto da matrícula
SIM
NÃO
matrícula verificada?
SIM
NÃO
verificar se o registro tiver mencionado que o cumprimento do cf. restringiu-se à área do círculo 3 atual
Existe um IC e o limite do círculo?
SIM
NÃO
A IC indicada na matrícula existe todas as cdfs do empreendimento?
SIM
NÃO
Para análise da matrícula, necessário emitir novas cdf's para os lotes de empreendimentos utilizando as áreas, de lote e quadra, e não a área de IC
Após notificação dos IC's nos cadastros tributários de prefeitura?
SIM
NÃO
Após notificação dos IC's nos cadastros tributários de prefeitura?
SIM
NÃO
Espera desenvolvimento/melhoramento dos IC's nos cadastros tributários de prefeitura?
SIM
NÃO
Houve reivindicação quanto ao IC localizado na matrícula?
SIM
NÃO
verificar os registros documentais que constituía IC existentes IC's, Memorial e minhã versão). Caso sem o IC constar para fazer a análise da matrícula
SIM
NÃO
analisar anteriormente para ver o mais material no banco utilizado
verificar os registros documentais que constituía IC existentes IC's, Memorial e minhã versão). Caso sem o IC constar para fazer a análise da matrícula, e verificar se houve reivindicação quanto ao IC localizado na matrícula
SIM
NÃO
matrícula verificada?
SIM
NÃO
verificar os registros documentais que mencionou-se atual vinculado, bem como apresentar as cartorio (e o histórico de cfs) fizeram que indique a utilização para fazer o junto. Se não encaixar o lance, abrir LAUsa PRR solicitando verificação das cartilhas.
SIM
NÃO
matrícula verificada?
SIM
NÃO
verificar os registros documentais que constituía IC existentes IC's, Memorial e minhã versão). Caso sem o IC constar para fazer a análise da matrícula
SIM
NÃO
matrícula verificada?
SIM
NÃO
Há lotes(s) do lote na matrícula indicar anteriores do vinda lote?
SIM
NÃO
verificar cdf
A área de cada lote de imóvel excluindo lote mas cair na área indicada no cdf?
SIM
NÃO
verificar cdf
verificar não é diferença está acima de 5%. Caso esteja superior a 5%, pode ser que o cartório adicione retificação de áreas (com anuência dos confrontantes)
SIM
NÃO
cf. verificação(ões) indicada na matrícula das economias indicadas no cdf
SIM
NÃO
verificar cdf
matrícula indica descrição perímetro?
SIM
NÃO
verificar cdf
A área indicada está corretamente consignada a mais (na soma dos itens) e dos (+)(s)?
SIM
NÃO
verificar cdf
A área de terreno indicada está corretamente segregada?
SIM
NÃO
verificar cdf
A diferença entre a área do terreno da matrícula e circunferência de rotação do DGI
SIM
NÃO
verificar cdf
A(s) de terreno indicada(s) está(ão) segregada(s) em área(s) de terreno(s) de rotação do DGI?
SIM
NÃO
verificar cdf
realizar estudo de áreas de interna para verificar se não houve potencial a área das confrontantes. Se necessário, pede CDL com histórico
A(s) de terreno indicada(s) está(ão) segregada(s) em área(s) de terreno(s) de rotação do DGI?
SIM
NÃO
verificar cdf
verificar IRTAC. É necessário que interpor a área de cal (nome dos cal's) seja igual a área do terreno indicado na fr. fr. mais na operação de projeto e o(s) para regularização de terreno ou caminho. Se ao invés de IR for verificado o cal encontrado relatar as propostas esse estudo das alterações.
A(s) de terreno na(s) área(s) descrita(s) no(s) cf(s) possui(em) área(s) igual(is) à área do terreno na(s) área(s) descrita(s) no(s) IRTAC(s)?
SIM
NÃO
A diferença entre a área do terreno da(s) área(s) e cal e cal está dentro da margem de 5%?
SIM
NÃO
a área do terreno de (na soma das) área é maior que a área do terreno indicada na (soma das) cal's?
NÃO
SIM
verificar se(não) foi verificar IPTU
verificar matrículas de verificar IPTU para fins do ITBI
matrícula possui cal atualizada verificada?
SIM
NÃO
há mais de um atualizado(s) na matrícula haver cm - a cal mais recente para análise da matrícula?
SIM
NÃO verificar cal
verificar cal atual
NÃO
SIM
verifica de um ou matrículas mais cm(s) e cm?
SIM
NÃO
Caldo de lei indicado ai (s) has cm e cm?
SIM
NÃO
verifica área das das que compreca alteração do nome (abertu, ita, etc)
SIM
NÃO
verificar CAL
Caldo de lei indicado ai (s) has cm e cm?
SIM
NÃO
verificar CAL para que hipo conca CEO)
SIM
NÃO
matrícula indica o número de cm?
SIM
NÃO
o número de cm indicado no título de lote com o cm?
SIM
NÃO
Houve pro material apoio ao cf. indicado na matrícula?
SIM
NÃO
verificar cm
Houve alteração de número do cm(s) após(s)?
SIM
NÃO
verificar necessário para ao 4 vezes (atual) quando a numeração ou houve alteração data
verificar cm que demonstre alteração do número de cm
Matrícula indica a(s) área de terreno da(s) área?
SIM
NÃO
A diferença entre a área descrita na matrícula e a área do terreno indicada na cf. é inferior a 5%?
SIM
NÃO
A diferença entre a área descrita na matrícula e a área do terreno indicada na cf. é inferior a 5%?
SIM
NÃO
verificar se o divisão(ões) ou alteração(ões) não(ões) que(m) foi(ram) realizada(s) não(ões) ultrapassa(m) o limite de 5% e se(ão) foi(ram) devidamente averbada(s) na matrícula. Após, apresente o doc. ao cartório.
SIM
NÃO
verificar se o divisão(ões) ou alteração(ões) não(ões) que(m) foi(ram) realizada(s) não(ões) ultrapassa(m) o limite de 5% e se(ão) foi(ram) devidamente averbada(s) na matrícula. Caso positivo, averbar esse doc. ou autorizar(em) para justificar a alteração. Se negativo e este(s) dentro dos 5%, argumentar esse caso(s) para justificar a alteração. Se negativo e este(s) dentro dos 5%, argumentar esse caso(s) que(m) não(ão) foi(ram) devidamente averbada(s) na matrícula. Após, apresente o doc. ao cartório

EVOLUÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA ESTRUTURADA
RELATÓRIO

Tipo	Providência	Alternativa	Justificativa	Passo a passo - Documentos	Observação
Documentos municipalidade					
Origem de Lote	Verificar se medidas e confrontações das COLS que foram indicadas na matrícula bate com as COLs atualmente existentes para o imóvel				Se não bater, necesário averbar novas origens
Ano prédio	Construção data de 1975, porém, não existem lançamentos anteriores a 1990. Entender		Verificar se convenção de condomínio justifica a distância entre o tempo de construção da obra com a cobrança dos tributos. Verificar se a depender da resposta a PBH pode cobrar algo em retroativo.	Pode ser que seja em razão da data de instituição do prédio. Verificar	Provavelmente justifica pelo registro da convenção / instituição, quando de fato a pbh passou a tributar.
L, Q, Limites e confronta	Verificar se CRI concorda com a indicação das origens ou se exigirá nova averbação uma vez que a indicação impede visualização dos limites e confrontações de cada lote.	Se não, pedirá talvez para verificar a descrição da COL na matrícula que foi indicada (pede se a matrícula indicada não for do mesmo CRI)			Se CRI não concordar, então será necessário averbar novas COLs. Nesse caso, a COL deve ser emitida com lote e quadra, e não com base no IC, uma vez que a com IC indica apenas um lote e pode gerar questionamentos por parte do cartório.
Área construída	Verificar se alguma das certidões tributárias consegue justificar a diferença de área comparada matrícula com IPTU, vez que essa é superior a 5%.				CLT c/ histórico - não emite; CLT 1º Lançamento - não indica histórico; CIC c/ histórico indica histórico, mas não justifica.
Área construída	Verificar se a soma das áreas construídas de todos os aptos fecha na área construída indica na baixa e habite-se.		Área construída matrícula diferente área IPTU e ultrapassa os 5% aceitáveis.	Nada por hora. Aguardar cartório dar devolutiva, se for o caso, e esclarecer apresentando a diferença na metodologia de cálculo por meio de nota explicativa.	
Proteção ambiental	Verificar se a informação de APP não confirmada possui algum impacto. Lembrando que na PBH esse ponto não foi questionado (segundo arquitetura, não há providências)				Ceritifcar na fase do RI que a IB não será apresentada, para evitar questionamentos por parte do CRI.
Demolição	Obter certidão de demolição				Aguardando alvará
CND Prev	Obter CND prev.				
IC	Verificar necessidade de providências em caso de unificação de IC - antes de lavrar escritura				
IC	Averbar IC			Apresentar escritura de compra e venda/permuta	
Locação	Locação para terceiros				
Alteração estado civil	Averbar casamento			Registro escritura supre, se não for necessário registrar e indicar pacto antes	
Alteração estado civil	Averbar Dados cônjuge			Registro escritura supre, se não for necessário registrar e indicar pacto antes	
Alteração estado civil	Verificar necessidade de registrar e indicar pacto, se houver			Solicitar certidão de casamento	

Tipo	Providência	Alternativa	Justificativa	Passo a passo - Documentos	Observação
Documentos municipalidade					
Origem de Lote	Verificar se medidas e confrontações das COLS que foram indicadas na matrícula bate com as COLs atualmente existentes para o imóvel				Se não bater, necesário averbar novas origens
Ano prédio	Construção data de 1975, porém, não existem lançamentos anteriores a 1990. Entender		Verificar se convenção de condomínio justifica a distância entre o tempo de construção da obra com a cobrança dos tributos. Verificar se a depender da resposta a PBH pode cobrar algo em retroativo.	Pode ser que seja em razão da data de instituição do prédio. Verificar	Provavelmente justifica pelo registro da convenção / instituição, quando de fato a pbh passou a tributar.
L, Q, Limites e confronta	Verificar se CRI concorda com a indicação das origens ou se exigirá nova averbação uma vez que a indicação impede visualização dos limites e confrontações de cada lote.	Se não, pedirá talvez para verificar a descrição da COL na matrícula que foi indicada (pede se a matrícula indicada não for do mesmo CRI)			Se CRI não concordar, então será necessário averbar novas COLs. Nesse caso, a COL deve ser emitida com lote e quadra, e não com base no IC, uma vez que a com IC indica apenas um lote e pode gerar questionamentos por parte do cartório.
Área construída	Verificar se alguma das certidões tributárias consegue justificar a diferença de área comparada matrícula com IPTU, vez que essa é superior a 5%.				CLT c/ histórico - não emite; CLT 1º Lançamento - não indica histórico; CIC c/ histórico indica histórico, mas não justifica.
Área construída	Verificar se a soma das áreas construídas de todos os aptos fecha na área construída indica na baixa e habite-se.		Área construída matrícula diferente área IPTU e ultrapassa os 5% aceitáveis.	Nada por hora. Aguardar cartório dar devolutiva, se for o caso, e esclarecer apresentando a diferença na metodologia de cálculo por meio de nota explicativa.	

	Proteção ambiental	Verificar se a informação de APP não confirmada possui algum impacto. Lembrando que na PBH esse ponto não foi questionado (segundo arquitetura, não há providências)				Ceritifcar na fase do RI que a IB não será apresentada, para evitar questionamentos por parte do CRI.
	Demolição	Obter certidão de demolição				Aguardando alvará
	CND Prev	Obter CND prev.				
	IC	Verificar necessidade de providências em caso de unificação de IC - antes de lavrar escritura				
	IC	Averbar IC			Apresentar escritura de compra e venda/permuta	
	Débitos IPTU	Cobrar terrenista débito de IPTU				Posse transfere na escritura
	Locação	Locação para terceiros				
	Alteração estado civil	Averbar casamento			Registro escritura supre, se não for necessário registrar e indicar pacto antes	
	Alteração estado civil	Averbar Dados cônjuge			Registro escritura supre, se não for necessário registrar e indicar pacto antes	
	Alteração estado civil	Verificar necessidade de registrar e indicar pacto, se houver			Solicitar certidão de casamento	

	Tipo	Providência	Alternativa	Justificativa	Passo a passo - Documentos	Observação
	Documentos municipalidade					
	Regularidade espólio	Verificar regularidade do espólio figurar como proprietário.			Ver registro anterior. Provavelmente constou óbito e não teve partilha dos bens registrada.	
	Débitos IPTU	Verificar necessidade de apresentar requerimento expresso solicitando cancelamento do ônus de IPTU em aberto averbado na matrícula.			Apresentar certidão de débitos municipais - o que será apresentado na pasta do RI. Verificar necessidade de apresentar requerimento específico solicitando o cancelamento do ônus de IPTU averbado, ainda que posterior escritura de compra e venda já tenha sido registrada na matrícula sem a indicação de débitos tributários em aberto para o imóvel.	Houve lavratura posterior na qual débitos não foram indicados, de modo que se conclui pela quitação desses e cancelamento do ônus, ainda que o CRI não tenha feito averbação expressa nesse sentido.
	Origem de Lote	Verificar se medidas e confrontações das COLS que foram indicadas na matrícula bate com as COLs atualmente existentes para o imóvel				Se não bater, necesário averbar novas origens
	Ano prédio	Construção data de 1975, porém, não existem lançamentos anteriores a 1990. Entender		Verificar se convenção de condomínio justifica a distância entre o tempo de construção da obra com a cobrança dos tributos. Verificar se a depender da resposta a PBH pode cobrar algo em retroativo.	Pode ser que seja em razão da data de instituição do prédio. Verificar	Provavelmente justifica pelo registro da convenção / instituição, quando de fato a pbh passou a tributar.
	L, Q, Limites e confronta	Verificar se CRI concorda com a indicação das origens ou se exigirá nova averbação uma vez que a indicação impede visualização dos limites e confrontações de cada lote.	Se não, pedirá talvez para verificar a descrição da COL na matrícula que foi indicada (pede se a matrícula indicada não for do mesmo CRI)			Se CRI não concordar, então será necessário averbar novas COLs. Nesse caso, a COL deve ser emitida com lote e quadra, e não com base no IC, uma vez que a com IC indica apenas um lote e pode gerar questionamentos por parte do cartório.
	Área construída	Verificar se alguma das certidões tributárias consegue justificar a diferença de área comparada matrícula com IPTU, vez que essa é superior a 5%.				CLT c/ histórico - não emite; CLT 1º Lançamento - não indica histórico; CIC c/ histórico indica histórico, mas não justifica.
	Área construída	Verificar se a soma das áreas construídas de todos os aptos fecha na área construída indica na baixa e habite-se.		Área construída matrícula diferente área IPTU e ultrapassa os 5% aceitáveis.	Nada por hora. Aguardar cartório dar devolutiva, se for o caso, e esclarecer apresentando a diferença na metodologia de cálculo por meio de nota explicativa.	
	Proteção ambiental	Verificar se a informação de APP não confirmada possui algum impacto. Lembrando que na PBH esse ponto não foi questionado (segundo arquitetura, não há providências)				Ceritifcar na fase do RI que a IB não será apresentada, para evitar questionamentos por parte do CRI.
	Demolição	Obter certidão de demolição				Aguardando alvará
	CND Prev	Obter CND prev.				
	IC	Verificar necessidade de providências em caso de unificação de IC - antes de lavrar escritura				

Relatório de Providências

Item 1: Verificar se houve parcelamento - aprovado ou planta particular - que justifica a diferença entre os lotes. Após verificação, analisar se é o caso de retificar CAL para que seja averbada na matrícula (a fim de fazer o vínculo), ou então fazer o procedimento de retificação de áreas no cartório.
Item 2: averbar ou registrar documento que contenha ic atual
Item 3: averbar cal
Item 4: verificar viabilidade de retificar IPTU
Item 5: averbar col
Item 6: averbar baixa ou clt com histórico
Item 7: averbar cnd previdenciaria ou cnd previdenciaria complementar da baixa
Item 8: emitir e averbar certidao de demolicao atual, acompanhada da CLT com histórico que contenha a mesma área construída que foi demolida
Item 9: verificar se a cicchistórico ou cltchistórico são capazes de justificar a alteração na área construída existente. Caso positivo, averbar esse doc. no cartório para justificar a alteração. Se nagativo e estiver dentro dos 5%, argumentar com cartório que não cabe retificar. Caso cartório não aceite, solicitar retificação dessas certidões por meio da LAI para que conste o histórico de alteração da área construída.
Item 10: emitir e averbar certidao de demolicao atual, acompanhada da CLT com histórico que contenha a mesma área construída que foi demolida
Item 11: averbar cal

DesenrolaRI

Elaborado por:
Paula Gomes de Magalhães
Especialista e doutoranda em direito registral imobiliário pela UFMG

Relatório de Análise do Registro Imobiliário - Matrícula x Prefeitura - Especialidade objetiva

1. **Gargalo identificado:** Ausência de indicação expressa na matrícula quanto às confrontações do imóvel.

   Providência: Averbar a certidão de origem do lote na matrícula do imóvel.

   Atenção: Antes de apresentar a certidão de origem para averbação, verifique se as informações estão corretas e consistentes. Caso haja contradições, será necessário solicitar a retificação junto à prefeitura previamente. Para verificar a regularidade, confira se a imagem do croqui corresponde ao campo 'características geométricas, classificação viária e permissividade' do documento. Em seguida, compare as informações com as do site de georreferenciamento municipal (em Belo Horizonte, BHMap ou MapInfo).

---

2. **Gargalo identificado:** Matrícula não indica a área do terreno.

   Providência: Averbar certidão de origem do lote na matrícula do imóvel.

   Atenção: Antes de apresentar a certidão de origem para averbação, verifique se as informações estão corretas e consistentes. Caso haja contradições, será necessário solicitar a retificação junto à prefeitura previamente. Para verificar a regularidade, confira se a imagem do croqui corresponde ao campo 'características geométricas, classificação viária e permissividade' do documento. Em seguida, compare as informações com as do site de georreferenciamento municipal (em Belo Horizonte, BHMap ou MapInfo).

---

3. **Gargalo identificado:** Divergência superior a 5% na área do terreno ao comparar a certidão de origem do lote com a guia de IPTU.

   Providência: Verificar se cartório irá questionar a divergência, vem como a viabilidade de retificar o IPTU para fins de ITBI.

   Atenção: Caso o IPTU seja alterado, isso pode resultar na revisão retroativa da cobrança do

imposto.

Curiosidade: O cartório geralmente não questiona divergências entre a guia de IPTU e documentos emitidos pelo setor de regulação urbana, como a certidão de origem do lote. Isso ocorre porque a prefeitura criou um cadastro específico chamado 'lote CTM (Cadastro Técnico Municipal)' para fins de tributação, mesmo que haja divergências nas informações sobre o mesmo imóvel entre diferentes órgãos municipais (como setor de tributação e regulação urbana).

---

4. **Gargalo identificado:** Ausência de informação na matrícula sobre o nome do logradouro.

   Providência: Averbar ou registrar algum documento que contenha o nome do logradouro. Para fins de averbação, pode ser apresentada a certidão de denominação de logradouro, certidão de endereço oficial ou mesmo a certidão de origem do lote.

---

5. **Gargalo identificado:** Ausência de informação sobre o número do logradouro na matrícula.

   Providência: Averbar ou registrar algum documento que contenha a numeração correta do imóvel, como a certidão de endereço oficial.

---

6. **Gargalo identificado:** Ausência de demolição para a construção existente no local.

   Providência: Caso não exista previsão de demolição da construção, não há providência.

   Providência(em caso de incorporação imobiliária): Caso se trate de terreno onde será construído um empreendimento e se busca o registro de uma incorporação imobiliária, verificar se o cartório aceita uma declaração informando que a demolição será realizada após o registro da incorporação, mas antes da averbação da baixa de construção/habite-se do novo empreendimento.

   Atenção: Caso o cartório aceite a apresentação de declaração, será necessário, antes da averbação da baixa de construção, emitir e averbar a certidão de demolição junto com a certidão de contribuição previdenciária na matrícula do imóvel. Exceto nos casos em que houver intenção de manter parte da área construída anterior (como em imóveis tombados), toda a área indicada na guia atualizada do IPTU deverá ser demolida, com a emissão das certidões de demolição e contribuição previdenciária correspondentes.

APROVAÇÃO DAS ENTREVISTAS PELO COMITÊ DE ÉTICA DA UNIVERSIDADE

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: DECODIFICANDO O PROCEDIMENTO DE ANÁLISE REGISTRAL

Pesquisador: Fabiana de Menezes Soares

Área Temática:

Versão: 1

CAAE: 77137823.2.0000.5149

Instituição Proponente: Faculdade de Direito

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 6.708.643

Apresentação do Projeto:

Trata-se de pesquisa de doutorado ¿que busca compreender e propor melhorias à complexidade dos procedimentos de registro de incorporação imobiliária no Brasil, com recorte para o município de Belo Horizonte. A pesquisa se volta à análise do procedimento de registro de incorporação imobiliária nos Cartórios de Registro de Imóveis na cidade de Belo Horizonte, com foco na análise da especialidade objetiva de uma matrícula, e propõe a criação de um programa computadorizado para tanto. Assim, o tema problema da pesquisa se desenvolve em torno de o quão a segmentação e a codificação das etapas do procedimento de registro da incorporação imobiliária no cartório de registro de imóveis, retardam a finalização de mencionado registro¿ (PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2263168).

A hipótese do estudo é ¿Se (sic) a criação de um programa computadorizado voltado à Due Diligence da especialidade objetiva de um imóvel que antecede o procedimento de registro de incorporação imobiliária, contribui para a decodificação, simplificação, otimização, desburocratização e celeridade de mencionado registro junto aos cartórios de registro de imóveis¿ (PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2263168).

Metodologia proposta: A pesquisadora pretende realizar entrevistas para validar um aplicativo / programa de computador, pelo qual os interessados possam verificar, previamente à

Endereço: Av. Presidente Antonio Carlos, 6627 2º. Andar Sala 2005 Campus Pampulha
Bairro: Unidade Administrativa II **CEP:** 31.270-901
UF: MG **Município:** BELO HORIZONTE
Telefone: (31)3409-4592 **E-mail:** coep@prpq.ufmg.br

apresentação de documentos ao cartório de registro de imóveis, e de forma objetiva, a existência de pendências e diligências (due diligence). Também pretende abordar limitações e percepções sobre o processo de registro.

¿Para obtenção dos dados, serão realizadas entrevistas e solicitado o preenchimento de formulários pelo grupo experimental escolhido pela pesquisadora, composto por profissionais que participam ativamente da construção e análise dos documentos que são apresentados no cartório de registro de imóveis para o registro da uma incorporação imobiliária (funcionários dos cartórios de notas e imóveis - atendentes, analistas, escreventes, Oficiais e Tabeliões -; engenheiros; arquitetos; advogados; agentes da municipalidade - Prefeitura, funcionários de construtoras. Serão ainda analisadas as notas devolutivas emitidas pelos cartórios de registro de imóveis de Belo Horizonte e verificadas normas e enunciados existentes no ordenamento sobre a incorporação imobiliária¿ (PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2263168).

A amostra prevista é de 100 participantes, que serão organizados nos seguintes grupos: Funcionários de Cartório de Notas; Funcionários de Cartório de Imóveis; Engenheiros e arquitetos; Funcionários da Prefeitura; Advogados; Construtores.

Objetivo da Pesquisa:

Objetivo Primário:

- Compreender como a burocracia cartorária está atrelada à falta de conhecimento de todo o procedimento de registro de incorporação imobiliária;
- Demonstrar que a estruturação de dados aplicada à análise da especialidade objetiva de uma matrícula contribui para a simplificação do processo de registro de uma incorporação imobiliária;
- Propor a construção de um programa computadorizado que utiliza uma base de dados estruturada para analisar uma matrícula, gerar uma representação visual dessa análise e produzir um relatório.

Objetivo Secundário:

- Realizar estudos sobre as etapas da Due Diligence e registro de incorporação imobiliária em BH;
- Realizar estudos sobre a estruturação de dados;

- Construir uma base de dados para análise da especialidade objetiva de uma matrícula;
- Implementar/criar uma lógica de análise da matrícula;
- Elaborar um relatório de ações a serem tomadas para se evitar ou minimizar as notas devolutivas emitidas pelos cartórios de registro de imóveis;
- Identificar como a apresentação das normas e costumes relacionados ao procedimento de registro de incorporação imobiliária contribui para a simplificação deste.

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

Riscos:

Sentimentos de desconforto ou constrangimento ao responder às perguntas. Se isso acontecer, o participante da pesquisa poderá pausar as respostas, não responder à pergunta ou desistir da participação, sem qualquer penalidade.

Benefícios:

Esta pesquisa não promoverá qualquer benefício direto para os participantes, mas pode gerar benefícios indiretos ao contribuir para o desenvolvimento de uma análise esquematizada dos procedimentos que antecedem o registro de uma incorporação imobiliária pela pesquisadora e seus desdobros.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

Trata-se de pesquisa a ser desenvolvida em curso de Doutorado junto ao PPG em Direito. O parecer aprovado na Câmara Departamental à qual se vincula a pesquisadora atesta a relevância cientifica da pesquisa, bem como a capacidade técnica da equipe e exequibilidade metodológica. Não há previsão de orçamento relevante.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

O presente parecer fora elaborado com base nos seguintes documentos de apresentação obrigatória:

1) Folha de rosto preenchida e assinada ¿ doc. FolhaDeRosto20240129.pdf.
2) Aprovação da Câmara Departamental ¿ docs. 2coepparecer.pdf e 3coepdeclaracao.pdf.
3) Modelo de carta de anuência das instituições cujos membros serão recrutados - doc. 4cartadeanuencia.pdf.
4) Instrumentos de coleta de dados ¿ doc. 6entrevistaequestionario.pdf

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

5) Projeto completo ¿ doc. Projeto20240129.pdf.
6) TCLE ¿ doc. TCLE20240129.pdf
7) TCUD ¿ doc. TCUD202440129.pdf

Todos os documentos são adequados.

Recomendações:

- O TCUD deve ser usado tão somente para o acesso a dados sobre os registros anteriores. Para as entrevistas e questionários, é indispensável a coleta de assinatura em TCLE.
- Caso o recrutamento dos participantes seja nos tabeliões ou cartórios, favor de apresentar carta de anuência das instituições

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Opino pela aprovação do projeto.

Considerações Finais a critério do CEP:

Tendo em vista a legislação vigente (Resolução CNS 466/12), o CEP-UFMG recomenda aos Pesquisadores: comunicar toda e qualquer alteração do projeto e do termo de consentimento via emenda na Plataforma Brasil, informar imediatamente qualquer evento adverso ocorrido durante o desenvolvimento da pesquisa (via documental encaminhada em papel), apresentar na forma de notificação relatórios parciais do andamento do mesmo a cada 06 (seis) meses e ao término da pesquisa encaminhar a este Comitê um sumário dos resultados do projeto (relatório final).

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2263168.pdf	29/01/2024 23:28:48		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	Projeto20240129.pdf	29/01/2024 23:27:49	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	TCUD202440129.pdf	29/01/2024 23:25:59	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE20240129.pdf	29/01/2024 23:22:22	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	3coepdeclaracao.pdf	29/01/2024	Fabiana de	Aceito

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

Continuação do Parecer: 6.708.643

Outros	3coepdeclaracao.pdf	23:15:50	Menezes Soares	Aceito
Outros	EntrevistaeQuestionario20240129.pdf	29/01/2024 23:12:53	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	Modelorelatorio20240128.pdf	29/01/2024 22:52:32	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	fluxograma.png	29/01/2024 22:51:23	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	GmailEsclarecimentos.pdf	29/01/2024 22:50:06	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Folha de Rosto	FolhaDeRosto20240129.pdf	29/01/2024 22:44:25	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2263168.pdf	17/12/2023 11:48:25		Aceito
Outros	7tcud.pdf	17/12/2023 11:43:16	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	7tcud.pdf	17/12/2023 11:43:16	Fabiana de Menezes Soares	Postado
Outros	6entrevistaequestionario.pdf	17/12/2023 11:42:33	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	6entrevistaequestionario.pdf	17/12/2023 11:42:33	Fabiana de Menezes Soares	Postado
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	5tcle.pdf	17/12/2023 11:42:17	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	5tcle.pdf	17/12/2023 11:42:17	Fabiana de Menezes Soares	Postado
Outros	4cartadeanuencia.pdf	17/12/2023 11:42:05	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Outros	4cartadeanuencia.pdf	17/12/2023 11:42:05	Fabiana de Menezes Soares	Postado
Declaração de Instituição e Infraestrutura	3coepdeclaracao.pdf	17/12/2023 11:41:33	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Declaração de Instituição e Infraestrutura	3coepdeclaracao.pdf	17/12/2023 11:41:33	Fabiana de Menezes Soares	Postado
Declaração de concordância	2coepparecer.pdf	17/12/2023 11:41:22	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Declaração de concordância	2coepparecer.pdf	17/12/2023 11:41:22	Fabiana de Menezes Soares	Postado
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	1projeto.pdf	17/12/2023 11:40:54	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Projeto Detalhado	1projeto.pdf	17/12/2023	Fabiana de	Postado

Endereço: Av. Presidente Antonio Carlos, 6627 2º. Andar Sala 2005 Campus Pampulha
Bairro: Unidade Administrativa II **CEP:** 31.270-901
UF: MG **Município:** BELO HORIZONTE
Telefone: (31)3409-4592 **E-mail:** coep@prpq.ufmg.br

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

Continuação do Parecer: 6.708.643

/ Brochura Investigador	1projeto.pdf	11:40:54	Menezes Soares	Postado
Folha de Rosto	0formulario.pdf	17/12/2023 11:40:46	Fabiana de Menezes Soares	Aceito
Folha de Rosto	0formulario.pdf	17/12/2023 11:40:46	Fabiana de Menezes Soares	Postado

Situação do Parecer:
Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:
Não

BELO HORIZONTE, 18 de Março de 2024

Assinado por:
Corinne Davis Rodrigues
(Coordenador(a))

Endereço: Av. Presidente Antonio Carlos, 6627 2º. Andar Sala 2005 Campus Pampulha
Bairro: Unidade Administrativa II **CEP:** 31.270-901
UF: MG **Município:** BELO HORIZONTE
Telefone: (31)3409-4592 **E-mail:** coep@prpq.ufmg.br

MODELO INICIAL DE ENTREVISTAS

Anexo A – Entrevistas semiestruturadas

Objetivos das entrevistas

a) Coletar amostragem sobre a forma de análise dos documentos apresentados ao cartório de registro de imóveis para o registro da incorporação imobiliária em Belo Horizonte/MG;
b) Compreender os costumes e a base normativa envolvida em mencionada análise;
c) Identificar as múltiplas análises existentes sobre o mesmo documento;
d) Compreender a visão dos entrevistados sobre: (i) os costumes, a burocracia e as exigências normativas existentes no procedimento de registro da incorporação e (ii) as vantagens que o desenvolvimento de uma análise documental esquematizada para esse procedimento proporciona.

Entrevistados

Pretende-se entrevistar funcionários da prefeitura de Belo Horizonte, do(s) cartório(s) de notas, do(s) cartório(s) de registro de imóveis, da Corregedoria Geral de Justiça do TJMG, e da construção civil (incluindo, mas não se limitando a: construtores, analistas de incorporação, advogados, engenheiros, arquitetos, contadores, corretores e despachantes).

Dinâmica das entrevistas

As entrevistas serão conduzidas em duas etapas distintas. A primeira etapa consistirá na escuta ativa do entrevistado, sem interrupções ou contribuições externas, para captar a essência de suas percepções e experiências. Na segunda etapa, após uma análise detalhada das respostas da primeira rodada e com intervenção direta da pesquisadora, o objetivo será aprofundar temas específicos e abordar novos aspectos que não foram mencionados inicialmente. Esta abordagem busca enriquecer o entendimento sobre o tema, permitindo um olhar mais crítico e detalhado sobre as questões envolvidas.

Proposta de perguntas para a entrevista – Primeira etapa

<u>Contexto</u>

1. Qual sua formação?
2. Em que você trabalha (seu cargo)?
3. A quanto tempo atua na área?
4. Você está familiarizado com o termo "Registro de Incorporação" (RI)?

5. Como você avalia a relevância e função do RI no setor imobiliário?

Função

6. Qual a sua função nos atos que antecedem o RI no cartório de registro de imóveis e como ela é realizada?
7. Qual a sua função nos atos posteriores ao RI no cartório de registro de imóveis e como ela é realizada?

Etapas

8. Em que etapa do processo de RI e do habite-se você está envolvido?
9. Pode descrever o passo a passo que você segue para a execução das etapas que realiza?
10. Quais desafios você enfrenta para executar essas etapas?
11. Que tipos de erros são mais frequentes nas etapas em que atua?
12. Consegue identificar a origem desses erros?
13. Existe um checklist para as tarefas que você realiza? Está acessível para outros?
14. O que acontece imediatamente após a conclusão de sua parte no processo? A quem você informa quando sua etapa é concluída?
15. Que aspectos nas etapas que você atua poderiam ser melhorados ou simplificados?
16. Tem sugestões de mudanças nos procedimentos atuais? Quais seriam seus impactos?

Documentação

17. Quem fornece os documentos/informações necessárias para que você inicie as etapas de seu trabalho?
18. Quais são esses documentos/informações?
19. Que tipo de documento(s) você cria ou analisa durante as etapas que participa?
20. Quem são os destinatários imediatos dos documentos que você elabora/analisa?
21. Como seu trabalho se relaciona com os documentos exigidos pelo cartório para o RI e averbação do habite-se?
22. Tem conhecimento de algum documento que você analisa/elabora que é levado diretamente ao cartório para o RI e averbação do habite-se?
23. Você precisa consultar ou se embasar em outros documentos para elaborar/analisar o seu? Quais são e quem os disponibiliza?
24. Qual é o propósito/ para que serve o(s) documento(s) que você analisa ou elabora?
25. Como você percebe a importância do(s) documento(s) que você elabora ou analisa para o sucesso do RI e averbação do habite-se?

26. Já teve conhecimento de alguma pendência emitida pelo cartório relacionada com os documentos que você elabora/analisa?
27. Considerando as devolutivas emitidas pelo cartório de registro de imóveis, quais erros você costuma a encontrar no(s) documento(s) que você elabora/analisa?
28. Você sabe a causa desses erros?
29. Em quais situações você teve que solicitar correções em documento(s)? Quem as solicita e quem as realiza?
30. Pode descrever o passo a passo que você segue ao analisar ou elaborar o(s) documento(s)?
31. Quais desafios e dificuldades você encontra ao lidar com a documentação que você elabora/analisa?
32. Sua análise ou elaboração segue um checklist? Ele está disponível para ser compartilhado?
33. Quem é impactado diretamente pelos documentos que você elabora ou analisa?
34. Dentro da documentação que você maneja, quais aspectos poderiam ser aprimorados ou simplificados? Quais seriam as consequências dessas mudanças?
35. Como os interessados podem contatar você para solicitar correções em documentos que você elabora/analisa?

Certidões PBH

36. Você está familiarizado com algum destes documentos: COL, IB, CEO, CND, IPTU, CLT, CIC, Planta CP, Matrícula?
37. Como esses documentos afetam o seu trabalho?
38. Quais são os erros mais comuns encontrados nesses documentos?
39. Você sabe como corrigi-los?

Tecnologia

40. Para a execução de seu trabalho, você acredita que o uso da tecnologia tem o auxiliado ou prejudicado?
41. Poderia citar alguns avanços tecnológicos que facilitaram seu trabalho?

Normas e costume

42. Qual legislação ou regulamento direciona suas atividades?
43. Geralmente você acessa essas normas? Onde elas estão disponíveis?
44. Poderia comentar sobre as facilidades e dificuldades no acesso às normas e na interpretação dessas para o exercício de sua atividade?
45. Existe algum enunciado que direciona a interpretação das normas que você utiliza?

46. Além das normas, você segue algum costume? Sem sim, poderia descrever e explicar o motivo?

Percepções

47. Poderia me indicar quais são os outros agentes que você vê envolvido no processo de incorporação?
48. Como você percebe o papel desses agentes no processo da incorporação?
49. Há algum agente cuja função você considera mais ou menos relevante?
50. Qual é o principal desafio enfrentado no processo de incorporação imobiliária em geral? E no que diz respeito ao seu registro no cartório?
51. Qual você acredita ser a solução para desburocratizar e tornar mais célere o processo de incorporação imobiliária?
52. Você acredita que a elaboração de uma análise esquematizada e integrada de todos os documentos que influenciam o que será apresentado ao cartório de registro de imóveis pode contribuir para a diminuição de pendências e otimização do prazo para efetivação do RI e habite-se?
53. Gostaria de acrescentar alguma percepção que possa contribuir para o desenvolvimento da pesquisa?
54. Possui algum profissional envolvido no processo da incorporação imobiliária que indica para participar da pesquisa?

TERMOS E CONSENTIMENTO E CARTA DE ANUÊNCIA

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

(QUESTIONÁRIO)

O(A) Senhor(a) está sendo convidado(a) a participar de questionário para desenvolvimento de tese de doutorado no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais.

Título da tese: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: decodificando o procedimento registral.

Pesquisadora responsável: Paula Gomes de Magalhães

Profa. Orientadora: Dra. Fabiana de Menezes Soares.

Os objetivos do questionário são: coletar amostragem sobre a forma de análise dos documentos apresentados ao cartório de registro de imóveis para o registro da incorporação imobiliária em Belo Horizonte/MG; compreender os costumes e a base normativa envolvida em mencionada análise; indicar as múltiplas análises existentes sobre o mesmo documento; identificar a visão dos participantes sobre: (i) os costumes, a burocracia e as exigências normativas existentes no procedimento de registro da incorporação e (ii) as vantagens que o desenvolvimento de uma análise documental esquematizada para esse procedimento proporciona.

A participação na pesquisa é voluntária. O(A) Sr(a). tem de plena liberdade de recusar-se a participar ou retirar seu consentimento, em qualquer momento do questionário, sem qualquer penalidade.

Caso aceite participar, sua participação consiste em responder às perguntas do questionário eletrônico. O questionário é composto por perguntas com respostas já delimitadas no próprio formulário e há algumas perguntas com possibilidade de resposta aberta. Será garantido o anonimato para os participantes e as respostas serão mantidas sob responsabilidade da pesquisadora pelo prazo de 05 anos após o término da pesquisa.

Toda pesquisa com seres humanos envolve riscos aos participantes. Nesta pesquisa os riscos para o(a) Sr.(a) consistem em sentimentos de desconforto ou constrangimento ao responder às perguntas. Se isso acontecer, o(a) Sr.(a). poderá pausar as respostas, não responder à pergunta ou desistir da participação, sem qualquer penalidade.

Esta pesquisa não promoverá qualquer benefício direto para os participantes, mas pode gerar benefícios indiretos ao contribuir para o desenvolvimento de uma análise esquematizada dos procedimentos que antecedem o registro de uma incorporação imobiliária pela pesquisadora e seus desdobros, seja a que título for.

Será garantido o anonimato e o sigilo dos dados dos participantes durante todas as fases da pesquisa e após a sua conclusão. Os dados extraídos do questionário serão utilizados pela pesquisadora para o desenvolvimento da pesquisa e seus desdobros, tais como, mas não se limitando, à elaboração de trabalhos científicos, publicados ou apresentados oralmente em congressos/palestras, e à criação de tecnologias, tudo sem revelar identidade dos participantes..

O(A) Sr.(a). não terá qualquer tipo de despesa ou benefício para participar da pesquisa, e não receberá remuneração por sua participação, nem receberá qualquer benefício diante de eventual desdobro da pesquisa que resulte ou não em monetização.

Caso ocorra algum problema ou dano com o(a) Sr.(a), resultante desta pesquisa, o(a) Sr.(a) receberá todo o atendimento necessário, sem nenhum custo e pelo tempo que for necessário. Garantimos indenização diante de eventuais danos comprovados, com nexo causal com a presente pesquisa, nos termos da Resolução CNS nº 466 de 2012, IV.3.h e V.7.

É garantido ao Sr.(a), o livre acesso a todas as informações e esclarecimentos adicionais sobre a pesquisa. Caso o(a) Sr.(a) tenha dúvidas, poderá entrar em contato com a pesquisadora responsável por meio de telefone (31) 99420-4205 e/ou e-mail paulagomesdemagalhaes@gmail.com.

Em caso de dúvidas quanto aos aspectos éticos da pesquisa, poderá entrar em contato com o Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Minas Gerais, cujos dados de contato seguem abaixo:

Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Minas Gerais
Endereço: AV. Presidente Antônio Carlos, 6627, Pampulha - Belo Horizonte - MG - CEP 31270-901, Unidade Administrativa II - 2º Andar - Sala: 2005.
Telefone: (031) 3409-4592/ Email: coep@prpq.ufmg.br
Horário de atendimento: 09:00h às 11:00h / 14:00h às 16:00h

Este documento será elaborado em duas vias, que serão rubricadas em todas as suas páginas, exceto a com as assinaturas, e assinadas ao seu término pelo(a) Sr(a) e pela pesquisadora responsável, ficando uma via com cada um.

Declaração de Consentimento Informado

☐ Li e concordo em participar da pesquisa e autorizo a utilização do questionário e a manutenção dos arquivos pelo prazo de 05 anos após o término da pesquisa.

_____ Nome do participante _____ Assinatura do participante	Data: _____/_____/_____

☐ Eu, Paula Gomes de Magalhães, pesquisadora responsável, declaro cumprir as exigências contidas nos itens IV.3, da Resolução nº 466/2012 do Plenário do Conselho Nacional de Saúde.

_____ Assinatura da Pesquisadora	Data: _____/_____/_____

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

(ENTREVISTAS)

O(A) Senhor(a) está sendo convidado(a) a participar de entrevista para desenvolvimento de tese de doutorado no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais.

Título da tese: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: decodificando o procedimento registral.

Pesquisadora responsável: Paula Gomes de Magalhães

Profa. Orientadora: Dra. Fabiana de Menezes Soares.

Os objetivos da entrevista são: coletar amostragem sobre a forma de análise dos documentos apresentados ao cartório de registro de imóveis para o registro da incorporação imobiliária em Belo Horizonte/MG; compreender os costumes e a base normativa envolvida em mencionada análise; identificar as múltiplas análises existentes sobre o mesmo documento assim como a visão dos entrevistados sobre: (i) os costumes, a burocracia e as exigências normativas existentes no procedimento de registro da incorporação e (ii) as vantagens que o desenvolvimento de uma análise documental esquematizada para esse procedimento proporciona.

A participação na pesquisa é voluntária. O(A) Sr(a). tem de plena liberdade de recusar-se a participar ou retirar seu consentimento, em qualquer momento da entrevista, sem qualquer penalidade.

Caso aceite participar, sua participação consiste em responder às perguntas feitas pela pesquisadora responsável. A entrevista será do tipo semiestruturada, ou seja, com perguntas previamente definidas pela pesquisadora, mas com a possibilidade de surgirem outros questionamentos no decorrer da entrevista. Estima-se que a entrevista dure em torno de 30 minutos. A entrevista será gravada, com som, e posteriormente será transcrita pela pesquisadora. Desde a entrevista, a identificação do(a) Sr(a). se limitará à sua atuação profissional (cargo e local de trabalho), não sendo identificado seu nome. Os registros de som serão mantidos sob responsabilidade da pesquisadora pelo prazo de 05 anos após o término da pesquisa e não serão divulgados.

Toda pesquisa com seres humanos envolve riscos aos participantes. Nesta pesquisa os riscos para o(a) Sr.(a) consistem em sentimentos de desconforto ou

constrangimento ao responder às perguntas. Se isso acontecer, o(a) Sr.(a). poderá pausar a entrevista, não responder à pergunta ou desistir da participação, sem qualquer penalidade.

Esta pesquisa não promoverá qualquer benefício direto para os participantes, mas pode gerar benefícios indiretos ao contribuir para o desenvolvimento de uma análise esquematizada dos procedimentos que antecedem o registro de uma incorporação imobiliária pela pesquisadora e seus desdobros, seja a que título for.

Será garantido o anonimato e o sigilo dos dados dos participantes durante todas as fases da pesquisa e após a sua conclusão. A gravação da entrevista não será divulgada, mas as informações retiradas das transcrições serão utilizadas pela pesquisadora para o desenvolvimento da pesquisa e seus desdobros, tais como, mas não se limitando, à elaboração de trabalhos científicos, publicados ou apresentados oralmente em congressos/palestras, e à criação de tecnologias, tudo sem revelar a identidade dos participantes.

O(A) Sr.(a). não terá qualquer tipo de despesa ou benefício para participar da pesquisa, e não receberá remuneração por sua participação, nem receberá qualquer benefício diante de eventual desdobro da pesquisa que resulte ou não em monetização.

Caso ocorra algum problema ou dano com o(a) Sr.(a), resultante desta pesquisa, o(a) Sr.(a) receberá todo o atendimento necessário, sem nenhum custo e pelo tempo que for necessário. Garantimos indenização diante de eventuais danos comprovados, com nexo causal com a presente pesquisa, nos termos da Resolução CNS nº 466 de 2012, IV.3.h e V.7.

É garantido ao Sr.(a), o livre acesso a todas as informações e esclarecimentos adicionais sobre a pesquisa. Caso o(a) Sr.(a) tenha dúvidas, poderá entrar em contato com a pesquisadora responsável por meio de telefone (31) 99420-4205 e/ou e-mail paulagomesdemagalhaes@gmail.com.

Em caso de dúvidas quanto aos aspectos éticos da pesquisa, poderá entrar em contato com o Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Minas Gerais, cujos dados de contato seguem abaixo:

Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Minas Gerais
Endereço: AV. Presidente Antônio Carlos, 6627, Pampulha - Belo Horizonte - MG - CEP 31270-901, Unidade Administrativa II - 2º Andar - Sala: 2005.
Telefone: (031) 3409-4592/ Email: coep@prpq.ufmg.br
Horário de atendimento: 09:00h às 11:00h / 14:00h às 16:00h

Este documento será elaborado em duas vias, que serão rubricadas em todas as suas páginas, exceto a com as assinaturas, e assinadas ao seu término pelo(a) Sr(a) e pela pesquisadora responsável, ficando uma via com cada um.

Declaração de Consentimento Informado

☐ Li e concordo em participar da pesquisa e autorizo a gravação das entrevistas, com áudio, bem como a transcrição do seu conteúdo em texto e a manutenção dos arquivos de mídia pelo prazo de 05 anos após o término da pesquisa.

_____ Nome do participante _____ Assinatura do participante	Data: _____/_____/_____

☐ Eu, Paula Gomes de Magalhães, pesquisadora responsável, declaro cumprir as exigências contidas nos itens IV.3, da Resolução nº 466/2012 do Plenário do Conselho Nacional de Saúde.

_____ Assinatura da Pesquisadora	Data: _____/_____/_____

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

(ENTREVISTA)

O(A) Senhor(a) está sendo convidado(a) a utilizar a plataforma web para contribuir com a tese de doutorado no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais.

Título da tese: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: entre linhas e saberes

Pesquisadora responsável: Paula Gomes de Magalhães

Profa. Orientadora: Dra. Fabiana de Menezes Soares.

Os objetivos com a concessão da entrevista são validar e aperfeiçoar (i) o Guia de Boas Práticas desenvolvido para o Registro de uma Incorporação Imobiliária em Belo Horizonte, assim como (ii) a estruturação da análise da especialidade objetiva de imóveis desenvolvida em um programa computacional visando o registro de uma incorporação imobiliária:

Com os resultados da entrevista, pretende-se aperfeiçoar a compreensão dos costumes e da base normativa envolvida no procedimento registral de uma incorporação imobiliária; identificar as múltiplas análises existentes sobre o mesmo documento assim como a visão dos usuários sobre: (i) os costumes, a burocracia e as exigências normativas existentes e (ii) as vantagens que o desenvolvimento de uma análise documental esquematizada para esse procedimento proporciona.

A participação na pesquisa é voluntária. O(A) Sr(a). tem de plena liberdade de recusar-se a participar ou retirar seu consentimento, em qualquer momento da entrevista, sem qualquer penalidade.

Caso aceite participar, sua participação consiste em analisar a documentação apresentada pela pesquisadora (guia, fluxogramas, checklists, etc) e oferecer feedbacks quanto ao conteúdo e funcionalidade.

Os documentos pessoais e sigilosos eventualmente utilizados para a entrevista serão mantidos sob responsabilidade da pesquisadora pelo prazo de 05 anos após o término da pesquisa, e não serão divulgados.

Toda pesquisa com seres humanos envolve riscos aos participantes. Nesta pesquisa os riscos para o(a) Sr.(a) consistem em sentimentos de desconforto ou constrangimento ao ser entrevistado ou ao ofertar os feedbacks. Se isso acontecer, o(a) Sr.(a). poderá pausar a entrevista, não ofertar feedbacks ou desistir da participação, sem qualquer penalidade.

Esta pesquisa não promoverá qualquer tipo de benefício direto para os participantes, mas pode gerar benefícios indiretos ao contribuir para a padronização de costumes e para o desenvolvimento de uma análise esquematizada dos procedimentos que antecedem o registro de uma incorporação imobiliária pela pesquisadora e seus desdobros, seja a que título for.

Será garantido o anonimato e o sigilo dos dados dos participantes durante todas as fases da pesquisa e após a sua conclusão. A forma como o usuário analisou a documentação apresentada pela pesquisadora não será divulgada, mas as informações retiradas das análises da especialidade objetiva feita e dos feedbacks oferecidos, serão utilizados pela pesquisadora para o desenvolvimento da pesquisa e seus desdobros, tais como, mas não se limitando, à elaboração de trabalhos científicos, publicados ou apresentados oralmente em congressos/palestras, cursos e ao desenvolvimento de tecnologias, tudo sem revelar a identidade dos participantes, salvo expresso consentimento.

O(A) Sr.(a). não terá qualquer tipo de despesa ou benefício para participar da pesquisa, e não receberá remuneração por sua participação, nem receberá qualquer benefício diante de eventual desdobro da pesquisa que resulte ou não em monetização.

Caso ocorra algum problema ou dano com o(a) Sr.(a), resultante desta pesquisa, o(a) Sr.(a) receberá todo o atendimento necessário, sem nenhum custo e pelo tempo que for necessário. Garantimos indenização diante de eventuais danos comprovados, com nexo causal com a presente pesquisa, nos termos da Resolução CNS nº 466 de 2012, IV.3.h e V.7.

É garantido ao Sr.(a), o livre acesso a todas as informações e esclarecimentos adicionais sobre a pesquisa. Caso o(a) Sr.(a) tenha dúvidas, poderá entrar em contato com a pesquisadora responsável por meio de telefone (31) 99420-4205 e/ou e-mail paulagomesdemagalhaes@gmail.com.

Em caso de dúvidas quanto aos aspectos éticos da pesquisa, poderá entrar em contato com o Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Minas Gerais, cujos dados de contato seguem abaixo:

Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Minas Gerais

Endereço: AV. Presidente Antônio Carlos, 6627, Pampulha - Belo Horizonte - MG - CEP 31270-901,
Unidade Administrativa II - 2º Andar - Sala: 2005.
Telefone: (031) 3409-4592/ Email: coep@prpq.ufmg.br
Horário de atendimento: 09:00h às 11:00h / 14:00h às 16:00h

Este documento será elaborado em duas vias, que serão rubricadas em todas as suas páginas, exceto a com as assinaturas, e assinadas ao seu término pelo(a) Sr(a) e pela pesquisadora responsável, ficando uma via com cada um.

Declaração de Consentimento Informado

☐ Li e concordo em participar da pesquisa e autorizo a manutenção dos dados obtidos pelo uso da plataforma web pelo prazo de 05 anos após o término da pesquisa.

_____ Nome do participante _____ Assinatura do participante	Data: _____/_____/_____

☐ Eu, Paula Gomes de Magalhães, pesquisadora responsável, declaro cumprir as exigências contidas nos itens IV.3, da Resolução nº 466/2012 do Plenário do Conselho Nacional de Saúde.

_____ Assinatura da Pesquisadora	Data: _____/_____/_____

CARTA DE ANUÊNCIA

Venho, por meio desta, na qualidade de representante do ___º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG, autorizar formalmente a concessão de entrevista por este Cartório à pesquisadora Paula Gomes de Magalhães, por intermédio de funcionário(a) que ocupa o cargo de _____.

A concessão de mencionada entrevista tem como objetivo contribuir para a validação e o aperfeiçoamento do (i) Guia de Boas Práticas desenvolvido para o Registro de uma Incorporação Imobiliária em Belo Horizonte, assim como (ii) da estruturação da análise da especialidade objetiva de imóveis desenvolvida em um programa computacional visando o registro de uma incorporação imobiliária, ambas proposições desenvolvidas no âmbito da pesquisa de doutorado de mencionada pesquisadora, vinculada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais.

Ressalta-se que o respeito aos princípios éticos e legais envolvidos no exercício da atividade notarial/registral, serão rigorosamente observados.

Abaixo, indico ainda se, quando da divulgação da tese e dos resultados da pesquisa, desejo que o nome da Serventia seja expressamente mencionado, ou então que seja mantido em sigilo, sendo feita menção apenas ao Município onde o Cartório de Registro de Imóveis está localizado.

[ ] Autorizo expressa menção
[ ] Não autorizo expressa menção

Atenciosamente,

Nome do Representante:
Cargo:
_____ Cartório de _____ da Comarca de _____/____
Data: _____

CONVITES DE CONTRIBUIÇÃO
COM PESQUISA DOUTORAL

CONVITE PARA CONTRIBUIÇÃO COM PESQUISA DOUTORAL

UFMG

Incorporação Imobiliária: Decodificando o Procedimento de Análise Registral

Pesquisadora: Paula Gomes de Magalhães
Orientadora: Fabiana de Menezes Soares

SOBRE A PESQUISADORA

Acadêmica

Doutoranda em Direito Registral Imobiliário;

Especialista em Direito Notarial e Registral.



Profissional

Vara de Registros Públicos de BH;

3º Ofício de Registro de Imóveis de BH;

Escritório especializado em regularização imobiliária;

Construtora Caparaó.

PROBLEMA

> Divergência em documentações levam à revisões e geram **atrasos no registro imobiliário** (Fiesp; Deloitte, 2023).

Divergência documental

> O Brasil possui o processo de **transferência de propriedade mais complexo do mundo** (Banco Mundial, 2021).

Complexidade

> **A burocracia pode custar R$ 35,2 bilhões ao setor imobiliário** entre os anos de 2023 a 2025 (Fiesp; Deloitte, 2023).

Burocracia

TEMA

O impacto da tecnologia na compreensão e no acesso às normas e, por consequente, na desburocratização dos procedimentos registrais imobiliários.

SITUAÇÃO-PROBLEMA

Como a aplicação de tecnologias, aliada à simplificação e acessibilidade das normas jurídicas, pode efetivamente desburocratizar os procedimentos registrais imobiliários?

De que maneira é possível medir e comprovar se a introdução de ferramentas tecnológicas e a decodificação da linguagem jurídica facilitam o processo de regularização de imóveis, reduzindo o tempo e os erros nos trâmites que antecedem a prática de um ato registral?

HIPÓTESE

A implementação de soluções tecnológicas que aumentam o acesso à informação, simplificam a linguagem jurídica e apresentam as normas de maneira acessível, contribui para a desburocratização dos procedimentos registrais imobiliários.

OBJETIVOS GERAIS

Compreender como a aplicação de tecnologias e a decodificação das normas podem contribuir para a desburocratização dos procedimentos registrais imobiliários.

Demonstrar que a estruturação de dados aplicada à análise da especialidade objetiva de uma matrícula contribui para a simplificação do processo de registro de uma incorporação imobiliária.

Propor um modelo de apresentação da análise jurídica estruturada de uma matrícula, por meio de um programa computadorizado.

PROPOSIÇÃO

Programa Computadorizado



COMO FUNCIONA



Escolha o tipo de análise.

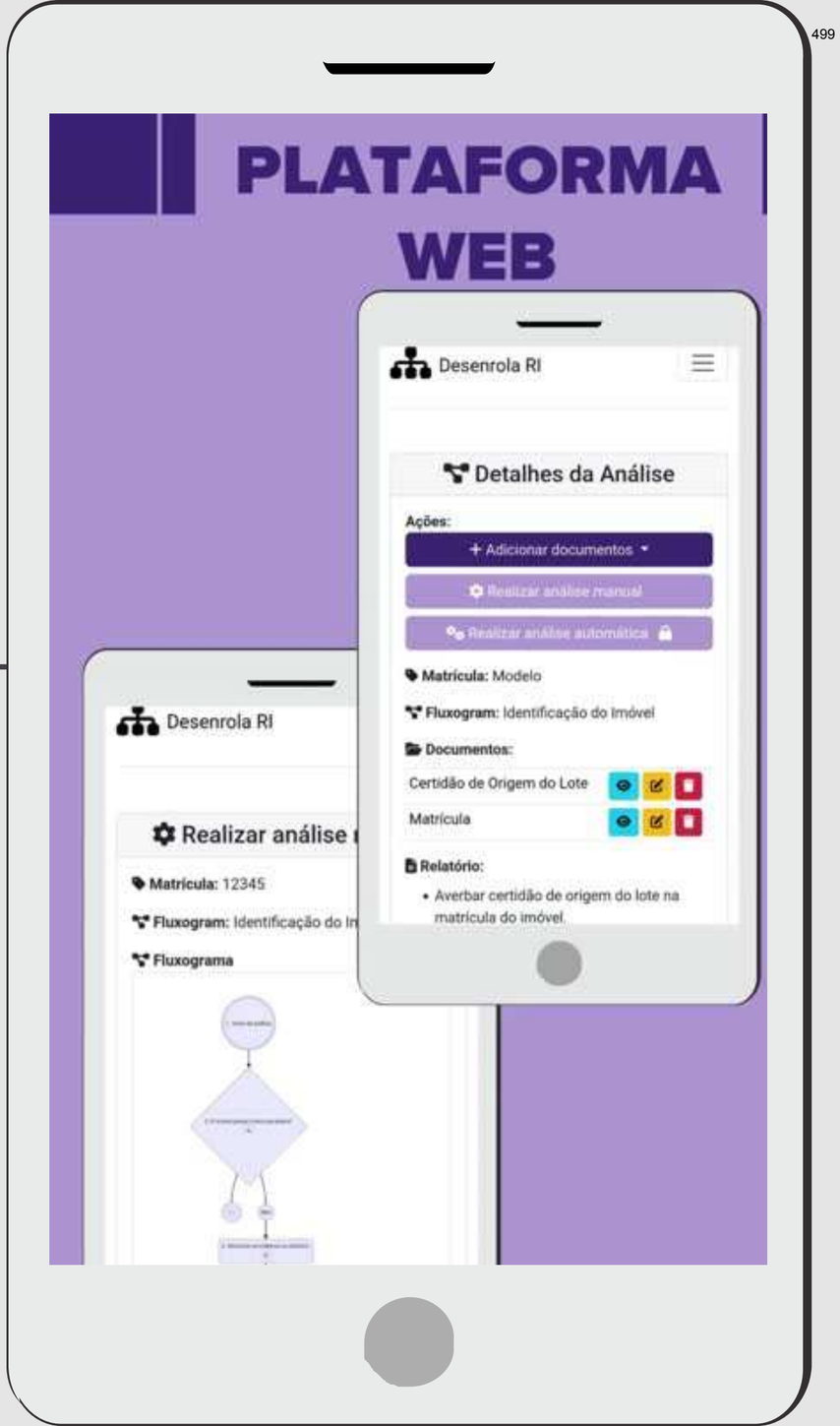
Insira as informações sobre o imóvel na plataforma.

Inicie a análise guiada, para acompanhamento passo a passo.

Receba um relatório detalhado com as providências necessárias para a regularização do imóvel.

VÍDEO TUTORIAL

https://www.youtube.com/watch?v=QzmA7qDhCoY



DESAFIOS

Testes e Validação;

Curso e Usabilidade da plataforma *web*.

METODOLOGIA E PRÁTICA DA CONTRIBUIÇÃO

Curso

Realização de uma análise guiada, detalhada e integrada da matrícula de um imóvel em conjunto com as certidões emitidas pela municipalidade para o mesmo imóvel, através da apresentação, pela pesquisadora, de um fluxograma contendo um passo a passo quanto à análise registral.

Uso da Plataforma Web:

Utilização da plataforma *web* DesenrolaRI para teste e validação no dia a dia do qualificador/analista registral, a fim de que este oferte *feedback* com contribuições e melhorias no conteúdo e formato da análise.

TESTE DA HIPÓTESE

Tecnologia como facilitadora no acesso à informação:

Avaliar a eficiência no entendimento das normas e análises antes e depois da introdução da plataforma web.

Eficácia da decodificação das normas e costumes:

Verificar os impactos causados aos usuários no momento de realização da análise de uma matrícula.

Desburocratização por meio da tecnologia:

Comparar o tempo e os erros nos processos de análise do título registral com e sem o uso da ferramenta.

BENEFÍCIOS

Redução de erros e reanálises;

Aumento de agilidade;

Aumento de capacitação (possibilidade de certificado);

Maior previsibilidade;

Padronização de entendimentos e análises;

Construção conjunta.

VANTAGENS

Para o setor

Uso de uma tecnologia que pode contribuir para melhorias no processo de registro de imóveis no Brasil.

Auxílio na validação de uma ferramenta que pode beneficiar o ambiente de negócios do país.

Para a academia

Auxílio na transformação do conhecimento em uma ferramenta prática capaz de contribuir para a alteração da realidade registral do país.

Contribui no fortalecimento do papel da universidade pública como agente efetivo de transformação da realidade social.

SEGURANÇA

Dados sensíveis mantidos em sigilo;

Divulgação dos resultados com observância à LGPD;

Pesquisa aprovada no âmbito do Comitê de Ética da Universidade;

Assinatura de TCLE.

POR QUE É UMA BOA IDEIA AJUDAR?

Vanguarda na inovação tecnológica;

Construção conjunta capaz de contribuir para a melhoria de processos internos e redução de notas devolutivas;

Oferta de curso (com certificado, caso haja interesse);

Gratuito.

PRÓXIMOS PASSOS

Acesso ao convite formal;

Definição dos termos da contribuição;

Assinatura do TCLE;

Ajuste do Cronograma.

UFMG

OBRIGADA.

UFMG

CONVITE PARA CONTRIBUIÇÃO COM PESQUISA DOUTORAL

Incorporação Imobiliária: entre linhas e saberes

- Pesquisadora: Paula Gomes de Magalhães
- Orientadora: Dra. Fabiana de Menezes Soares
- Coorientador: Dr. Adriano Alonso Veloso
- Área de concentração: Direito e Justiça
- Linha de pesquisa: Direitos Humanos e Estado Democrático de Direito: Fundamentação, Participação e Efetividade

Made with Gamma

Sobre a Pesquisa ...

Tema

O impacto da tecnologia e da simplificação da linguagem jurídica na compreensão e no acesso às normas, e sua influência na otimização dos procedimentos registrais imobiliários.

Situação - Problema

Como a aplicação de tecnologias associada à decodificação das normas jurídicas pode facilitar a execução e acelerar os procedimentos registrais imobiliários, especificamente no registro de incorporações imobiliárias no Brasil, com recorte para o município de Belo Horizonte/MG.

Hipótese

A implementação de tecnologias associadas à simplificação da linguagem jurídica pode tornar os procedimentos registrais imobiliários mais céleres, previsíveis e acessíveis, contribuindo para a segurança jurídica e eficiência no ambiente de negócios no Brasil.

Problema

> *"Divergência em documentações levam à revisões e geram atrasos no registro imobiliário" (Fiesp; Deloitte, 2023) ; "O Brasil possui o processo de transferência de propriedade mais complexo do mundo" (Banco Mundial, 2021).*

Objetivos Gerais

- **Compreender** como a aplicação de tecnologias e a decodificação das normas podem contribuir para a simplificação dos procedimentos registrais imobiliários;
- **Demonstrar** que a estruturação de dados, aplicada ao procedimento registral de uma incorporação imobiliária e, de forma mais específica, à análise da especialidade objetiva de um imóvel indicada em uma matrícula contribui para a simplificação da etapa registral de um empreendimento;
- **Propor** modelos de (i) análise jurídica estruturada de uma matrícula e documentos da municipalidade por meio de um sistema computacional e (ii) simplificação da linguagem jurídica, aplicada à modelagem do procedimento registral de uma incorporação imobiliária.

Proposições

1. Elaboração de um Guia de Boas Práticas para Registro de uma Incorporação Imobiliária em Belo Horizonte | MG;
2. Desenvolvimento de um programa computadorizado que realiza a análise da especialidade objetiva de um imóvel indicada em uma matrícula, por meio de representação gráfica (fluxogramas).

Made with Gamma

Sobre a Pesquisadora

Acadêmica

- Doutoranda em Direito Registral Imobiliário;
- Especialista em Direito Notarial e Registral;
- Curso de escrevente.

Profissional

- Vara de Registros Públicos de BH;
- Instituição financeira;
- Ofício de Registro de Imóveis de BH;
- Escritório especializado em regularização imobiliária;
- Construtora | Incorporadora.



Convite às Serventias

Proposta

Validação das proposições feitas pela pesquisadora pelas Serventias de Registro de Imóveis de BH.

Objetivo do Convite

Consolidar entendimentos - costumes.

Segurança

Pesquisa aprovada pelo Comitê de Ética da UFMG. Acesse o parecer de aprovação

Por que Contribuir?

- Vanguarda na inovação tecnológica;
- Construção conjunta capaz de contribuir para a melhoria de processos | procedimentos (ex)internos e redução de notas devolutivas.

UFMG

Made with Gamma

Sobre a Contribuição ...

Como funciona

Disponibilização de documentos para leitura e análise a fim de que, posteriormente, sejam feitos *feedbacks* | comentários (validação | sugestões de alteração | melhorias).

Documentos a serem analisados

- Guia de Boas Práticas para Registro de uma Incorporação Imobiliária em Belo Horizonte | MG;
- Check lists interativos (link também no Guia)
- Dois fluxogramas sobre análise da especialidade objetiva de um imóvel:

Como acessar:

1. Entre no site https://app-desenrolari.onrender.com/
2. Faça conforme o vídeo tutorial abaixo (menos de 3 min)

Google Docs

Tutorial para realizar a análise dos f...

3. Selecione os seguintes fluxogramas:
   - MG - Urbano - Esp. objetiva - Matrícula
   - MG - Urbano - Esp. objetiva - Matrícula x Prefeitura.
4. Para os fluxogramas indicados, solicita-se as seguintes análises:
   - Caminhos sugeridos pelo fluxograma;
   - Variáveis relacionadas;
   - Informações dos itens (gargalo encontrado, providência sugerida, base normativa e itens de curiosidade).

Quem participa?

Pretende-se a participação de um qualificador registral | escrevente | Oficial que atua com os registros de incorporação imobiliária na Serventia.

O intuito da pesquisadora é conseguir ao menos um participante de cada Cartório de Registro de Imóveis em Belo Horizonte | MG.

Como deixar *feedbacks*?

- Acesso e preenchimento do formulário de feedback (link também no Guia); OU
- Contato direto com a pesquisadora da forma mais viável ao analista:
  - Pessoalmente | Entrevista;
  - E-mail;
  - WhatsApp.

UFMG

Made with Gamma

... Sobre a Contribuição

Prazo

Até dia **25.03.2025** para envio dos *feedbacks*.

Solicita-se o envio prévio, caso seja possível.

Dúvidas?

Me encontro à disposição para quaisquer esclarecimentos e, caso deseje, um encontro presencial.

- E-mail: paulagomesdemagalhaes2@gmail.com
- WhatsApp: (31) 9 94204205

Confirmação de Participação

Favor confirmar seu interesse em participar da pesquisa por meio do e-mail ou telefone indicados acima.

Informamos que será necessária a assinatura de um Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE).

Obrigada!

UFMG

Made with Gamma