

Monografia

ESTUDO SOBRE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MERCADO DE IMÓVEIS NEGOCIADOS NA PLANTA NA CIDADE DE DIVINÓPOLIS, MG

Autor: Marcelo Gomes de Almeida

Orientador: Prof. Eduardo Marques Arantes

Belo Horizonte

Julho/2015

Marcelo Gomes de Almeida

**ESTUDO SOBRE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MERCADO DE IMÓVEIS
NEGOCIADOS NA PLANTA NA CIDADE DE DIVINÓPOLIS, MG**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização
em Construção Civil da Escola de Engenharia da
Universidade Federal de Minas Gerais.
Enfase: Gestão e Avaliações nas Construções

Orientador: Prof. Eduardo Marques Arantes

Belo Horizonte
Escola de Engenharia da UFMG
2015

Dedico este trabalho a minha família, em especial minha esposa Fernanda e minha filha Liz, que ao surgir em minha vida, a iluminou, de forma nunca ainda experimentada.

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Prof. Eduardo Marques Arantes que me conduziu brilhantemente nesta trajetória com toda sua sabedoria, competência e clareza das ideias.

Ao Corpo Docente do Curso de Especialização em Construção Civil do Departamento de Materials de Construção da UFMG.

Agradeço especialmente a Prof. Maria Teresa Aguilar que me ensinou engenharia com um novo olhar e ao Prof. Adriano de Paula e Silva que me abriu portas, revelando um novo horizonte para minha caminhada profissional.

Aos meus colegas de classe, que juntos buscamos unir forças em busca do conhecimento.

RESUMO

Divinópolis em Minas Gerais, experimentou a partir da década de 1970 uma aceleração na verticalização e conseqüentemente ofertas de unidades autônomas na planta. O presente trabalho discorre sobre incorporações imobiliárias e apresenta um estudo sobre tal atividade no mercado imobiliário daquela cidade. De acordo com a lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, que trata dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, a venda de unidades autônomas só poderá ocorrer após o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, garantindo assim, dentre outros aspectos, que o projeto está aprovado, o terreno não apresenta impedimentos e que a incorporadora preenche os requisitos legais para a atividade. A inexistência do registro, quando da negociação das unidades em lançamento ou em construção, contrariando a Lei, tipifica contravenção relativa à economia popular, estando os envolvidos, sujeitos às penalidades nela previstas. Assim, o não atendimento à Lei por parte dos incorporadores, deixam os adquirentes desprotegidos e expostos a grande risco por se tratar de aquisição de uma unidade como coisa futura. Visando fornecer informações da prática local desta atividade, apresentamos os resultados obtidos através de pesquisa de campo. Nosso estudo mostrou se tratar de um mercado desconhecedor das obrigações impostas na lei, expondo ao risco todos os envolvidos, desde o incorporador, passando pelos corretores e órgãos de publicidade até o comprador.

Palavras chave: Incorporação imobiliária, incorporador, engenharia legal, memorial de incorporação, patrimônio de afetação, imóvel na planta, Divinópolis

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. OBJETIVO	3
2.1 Objetivos Específicos.....	3
3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	5
3.1 A Indústria da Construção Civil.....	5
3.1.1 A importância da construção civil no cenário nacional	7
3.1.2 O setor habitacional e a necessidade de legislação específica para disciplinar a venda de imóveis na planta	10
3.2 A Incorporação Imobiliária	12
3.2.1 A Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporações ...	13
3.2.2 A NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para a incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.....	15
3.2.3 O incorporador	17
3.2.4 O adquirente	21
3.2.5 O registro da Incorporação Imobiliária	23
3.2.6 Cautela na aquisição ou venda de um imóvel na planta.....	24
3.2.7 Patrimônio de afetação	25
3.2.8 A incorporação imobiliária e o código de defesa do consumidor.....	29
3.2.9 Aspectos importantes sobre a Lei 4.591/64 focalizados neste trabalho	30
3.2.10 As penalidades inerentes a oferta de unidades sem o registro do memorial de incorporação	31
3.3 A Cidade de Divinópolis, Minas Gerais.....	33
3.3.1 História de Divinópolis.....	33
3.3.2 Localização de Divinópolis.....	35
3.3.3 A economia de Divinópolis.....	37
3.3.4 O Cenário da Construção Civil em Divinópolis	39

4. MÉTODO	42
4.1 Procedimento	42
4.2 Questionamentos	44
4.3 Critérios Adotados para Coleta das Amostras	44
4.4 Desenvolvimento do Trabalho	47
5. RESULTADOS	50
6. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	55
7. CONCLUSÕES	57
8. BIBLIOGRAFIA	58
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	60
10. APENDICE A	64

LISTA DE FOTOS

Foto 4.2 - Vista parcial de Divinópolis na década de 1940	34
Foto 4.3 - Vista geral de Divinópolis, MG.....	34
Foto 4.9 - A verticalização em Divinópolis, MG	40

LISTA DE FIGURAS

Figura 4.1 - Crescimento Anual Médio do PIB da Construção e do PIB Brasileiro.....	8
Figura 4.2 - Divinópolis e seus confrontantes.	35
Figura 4.3 - Localização de Divinópolis em Minas Gerais.	36
Figura 4.4 - Evolução Populacional de Divinópolis, MG	36
Figura 4.5 - Despesas e Receitas orçamentárias.	38
Figura 4.6 – Produto Interno Bruto.....	39
Figura 5.1 - Fluxograma da coleta de amostras, pesquisa de campo e entrevistas.	47
Figura 6.1 - Fluxograma das etapas da pesquisa de campo com seus resultados.	50
Figura 6.2 – Dados sobre registro do memorial de incorporação.	51
Figura 6.3 – Dados sobre patrimônio de afetação.	52

LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 - Déficit habitacional no Brasil.....	9
Tabela 4.2 – Informações Estatísticas da Cidade de Divinópolis, Minas Gerais.	37
Tabela 4.3 - Estatísticas do Cadastro Central de Empresas 2012.	38
Tabela 4.4 – Número de empregos na construção civil em Divinópolis	41
Tabela 4.5 - Evolução do emprego na construção civil em Divinópolis, Minas Gerais.	41
Tabela 5.1 – Compilação de dados resultantes da pesquisa para elencar empresas incorporadoras/construtoras em Divinópolis, MG	45
Tabela 5.2 – Quadro resumo das amostras elencadas para a entrevista	48
Tabela 5.3 - Resultados da pesquisa realizada junto aos empreendimentos.....	49
Tabela 6.1 – Compilação dos Resultados da pesquisa 1.	53
Tabela 6.2 – Compilação dos Resultados da pesquisa 2.	53
Tabela 6.3 – Universo da pesquisa.....	54

LISTA DE NOTAÇÕES, ABREVIATURAS

ABNT = Associação Brasileira de Normas Técnicas

CAGED = Cadastro Geral de Empregados e Desempregados

CDL = Clube dos Dirigentes Logistas

MTE = Ministério do Trabalho e Emprego

NBR = Norma Brasileira

RAIS = Relação Anual de Informações Sociais

MG = Minas Gerais

FGV = Fundação Getúlio Vargas

ABDI = Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial

PIB = Produto Interno Bruto

IBGE = Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

DIEESE = Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

SINDUSCON = Sindicato da Indústria da Construção Civil

CBIC = Câmara Brasileira da Indústria da Construção

IPEA = Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

SP = São Paulo

PAC = Programa de Aceleração do Crescimento

NR = Norma Regulamentadora

IDH = Índice de Desenvolvimento Humano

1. INTRODUÇÃO

A compra de um imóvel na planta traz diversas vantagens, que dentre elas podemos citar: ser mais barato do que imóvel pronto (por se tratar de coisa futura), possibilidade de pagamento parcelado, planejamento antecipado da mudança, potencial valorização do imóvel quando da entrega das chaves (vantagem da coisa feita) e possibilidade de adequação do projeto às necessidades do comprador. Entretanto, trata-se de um imóvel ainda não construído e que levará meses para tal, sendo que muitos imprevistos poderão ocorrer, como por exemplo: atraso na entrega, problemas relacionados a vícios construtivos, qualidade dos acabamentos, entre outros. Esta atividade, denominada incorporação imobiliária, é o conjunto de ações voltadas para a promoção e construção para a venda, de unidades autônomas, vinculadas à fração ideal.

Para as atividades de incorporação imobiliária até o ano de 1964, não haviam regras legais e o mercado era vulnerável e muito arriscado para os investidores. A figura do incorporador com todas as suas responsabilidades e obrigações, passou a ser bem definida a partir deste ano, com a criação da Lei 4.591 que disciplina tal atividade, além de dispor sobre condomínios em edificações.

A Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, criada a partir do anteprojeto do professor Caio Mário da Silva Pereira, disciplina a prática de incorporações imobiliárias e dispõe sobre condomínios. Ainda que criada em 1964, depois de decorridos 51 anos, a lei se mostra atual nos dias de hoje, fruto da visão deste, que é considerado o pai da Incorporação no Brasil.

A regra básica para iniciar a venda de unidades na planta, em lançamento ou em construção, é o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis. Assim sendo, comete contravenção relativa à economia popular, quem comercializa unidades autônomas sem atender este requisito, envolvendo desde

o incorporador, construtor, até o corretor ou imobiliárias participantes da negociação.

Assim que registrado o Memorial de Incorporação, obtendo se seu número de registro, fica autorizada a comercialização das unidades. O número do registro da incorporação deverá constar nos anúncios e contratos de forma a atender o preconizado na lei.

O registro da incorporação define as características da futura edificação, garante ao consumidor que o projeto está aprovado, o terreno no qual será construído não apresenta impedimentos, demonstra a saúde financeira da incorporadora e preenche os requisitos legais para tal, assegurando os direitos tanto do incorporador, quanto do adquirente. Enfim, assegura a regularidade jurídica do empreendimento.

O estudo, objeto deste trabalho, foca o mercado de Divinópolis, MG com relação às obrigações preconizadas na lei, em especial o registro das incorporações imobiliárias, principal obrigação do incorporador para alienação de unidades autônomas na planta. Trata-se de assunto de grande importância na engenharia civil ligado diretamente ao ramo da engenharia legal, que busca proteger o mercado imobiliário, ditando regras, delegando obrigações e responsabilidades a todos os envolvidos nesta prática.

Através de pesquisa de campo faremos um estudo do mercado, seus aspectos e práticas comuns, além de traçar um perfil sobre a principal obrigação do incorporador para alienação de unidades autônomas na planta, o registro do Memorial de Incorporação.

2. OBJETIVO

Este trabalho busca estudar o mercado de incorporação imobiliária na cidade de Divinópolis, MG, levantando informações através de pesquisa de campo sobre o disposto na Lei 4.591/64.

2.1 Objetivos Específicos

Discorrer sobre Incorporações Imobiliárias;

Estudar, através de pesquisa de campo, o mercado de alienação de unidades autônomas na planta na cidade de Divinópolis, MG;

Verificar se há atendimento à Lei quanto ao registro do Memorial de Incorporação pelas empresas incorporadoras na cidade de Divinópolis em Minas Gerais;

Analisar o mercado imobiliário de Divinópolis sob a ótica da engenharia legal, à luz da Lei número 4.591/64, obtendo informações importantes quanto à prática da incorporação imobiliária naquela cidade;

Apresentar resultados obtidos através de pesquisa de campo e entrevistas sobre esta atividade na cidade de Divinópolis em Minas Gerais de acordo com a Ficha de Pesquisa de Campo mostrada no Apêndice A.

Busca-se discorrer sobre o tema através da revisão de literatura e desenvolvimento de uma estrutura analítica para apoio à investigação de campo com o suporte de um questionário destinado a investigar a área de negócios, objeto do nosso trabalho, e posterior análise e interpretação dos dados obtidos.

O campo de interesse deste trabalho é vasto, abrangendo noções de engenharia técnica, legal e ainda enseando mais especificamente no campo jurídico, portanto

focaremos no aspecto referente às obrigatoriedades inerentes à prática da incorporação imobiliária por parte do incorporador no que se diz respeito ao registro do Memorial de Incorporação, item obrigatório e imprescindível para a comercialização das unidades autônomas em lançamento ou em fase de construção.

O estudo aqui apresentado tem por finalidade principal a investigação em caráter acadêmico-científico das atividades de incorporação imobiliária à luz da Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, portanto não serão explicitados os nomes das unidades comercializadas, nem mesmo das empresas ou profissionais envolvidos.

3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

3.1 A Indústria da Construção Civil

O caráter essencialmente artesanal da indústria da construção civil no Brasil resulta em grande volume de contratações de mão de obra, o que podemos dizer ser positivo para a absorção de pessoal, gerando emprego e renda para muitas famílias. Contudo, é inegável que há necessidade de distanciar a construção civil desta realidade, aproximando-a da industrialização, tendência esta que em países desenvolvidos já é realidade.

Podemos destacar avanços tecnológicos em todas as áreas, inclusive na indústria de materiais de construção, mas a falta de mão de obra qualificada e processos ainda artesanais formam uma barreira para a industrialização do setor.

Ribeiro (2002:6) diz: “com o advento da revolução industrial, a construção passa a utilizar máquinas de toda a espécie. A mecanização, entretanto, é utilizada subsidiariamente para a execução de operações pesadas, mais que para operações repetitivas. Da mecanização se sobressai especialmente a indústria de materiais, que se desenvolve rapidamente”.

Apesar de haver intenções no sentido de industrializar, os avanços são lentos e não significativos. “Em outros países, a industrialização da construção civil é uma realidade, porém no Brasil, apesar de haver sinalizações nesse sentido, não é constatado um desenvolvimento significativo” (RIBEIRO, 2002:22).

Setor importante para a economia do país, a construção civil, de acordo com Nascimento (2003) “tem uma participação na casa dos 5,6% do total dos salários pagos aos trabalhadores na economia brasileira, 9% do pessoal ocupado e em torno de 19% do PIB brasileiro. Apesar disso, é um dos setores menos desenvolvidos e mais tradicionais da indústria brasileira e mundial”.

A inobservância entre as fases de construção, que se inicia nos projetos, que devem ser concebidos juntamente com todos os profissionais envolvidos, a falta de interligação entre os micros sistemas construtivos, as grandes variações nas construções que vão deste tamanho até acabamentos, a não padronização dos componentes, são alguns aspectos que impedem a adoção de métodos industriais de produção e deixam a construção civil defasada neste aspecto (RIBEIRO, 2002).

Há muitas dificuldades no campo da industrialização da construção civil para que esta atividade seja realmente uma realidade “Isso porque até então o que se tentou com esse intuito foi feito de forma isolada, dissociada de todo e qualquer pensamento globalizado e que considerasse a continuidade dos processos, bem como a manutenção futura” (RIBEIRO, 2002:22).

É de suma importância a racionalização da construção civil, e para tal, não há outro caminho a não ser se adequar e tender a se industrializar, tornando-a cada vez mais padronizada e otimizada.

Podemos acrescentar que “para se chegar à construção industrializada são necessários profissionais qualificados, engajados com a ideia e com autonomia e responsabilidade para empreender uma ação voluntária de desenvolvimento das soluções recomendáveis” (Ribeiro, 2002:29).

Para Melo (2010) alguns benefícios foram alcançados na construção civil quando se comparado ao passado, dentre eles podemos citar: o aumento da quantidade de financiamentos com taxa de juro reduzida, consumidores mais exigentes, aplicação de leis de proteção ao consumidor, órgãos financiadores exigindo qualidade nos processos, avanços relacionados a pesquisas científicas e profissionais qualificados com grande capacidade técnica.

Tem se observado muitas iniciativas de desenvolvimento e implementação de novas tecnologias de processos construtivos, mas há resistência no emprego delas no empreendimento devido muitas vezes pela não aceitação do consumidor

final, inexistência de mão de obra qualificada e alto custo inicial de implantação (RIBEIRO, 2002).

3.1.1 A importância da construção civil no cenário nacional

Trata-se de um setor extremamente importante para o crescimento econômico e social do País. Abrange não só a contratação de grande parte da mão de obra, gerando empregos diretos, mas também fomenta atividades relacionadas ao seu ciclo produtivo, como a indústria de produtos.

Conforme BREITBACH (2009:01) sobre a atividade da construção civil, esta “tem grande importância econômica não apenas pelo elevado volume de recursos financeiros que mobiliza e por seu forte potencial gerador de empregos, mas também por sua capacidade de contribuir com o dinamismo de muitos segmentos industriais e de serviços”.

Uma pesquisa realizada pelo SindusCon-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo e Fundação Getúlio Vargas - FGV em 2013, constata que a construção civil gerou mais de 53 mil novos empregos com carteira assinada no primeiro bimestre de 2013, isto representou um crescimento de 1,59% nos primeiros dois meses do ano. A pesquisa ainda revela que eram totalizados 3,427 milhões de trabalhadores empregados com carteira assinada ao final de fevereiro (REVISTA CONSTRUA MELHOR, 2013).

De acordo com CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção, a cadeia da construção civil apresentou expressivo crescimento entre 2007 e 2013, conforme mostra a figura a seguir, fonte do estudo do IBGE.

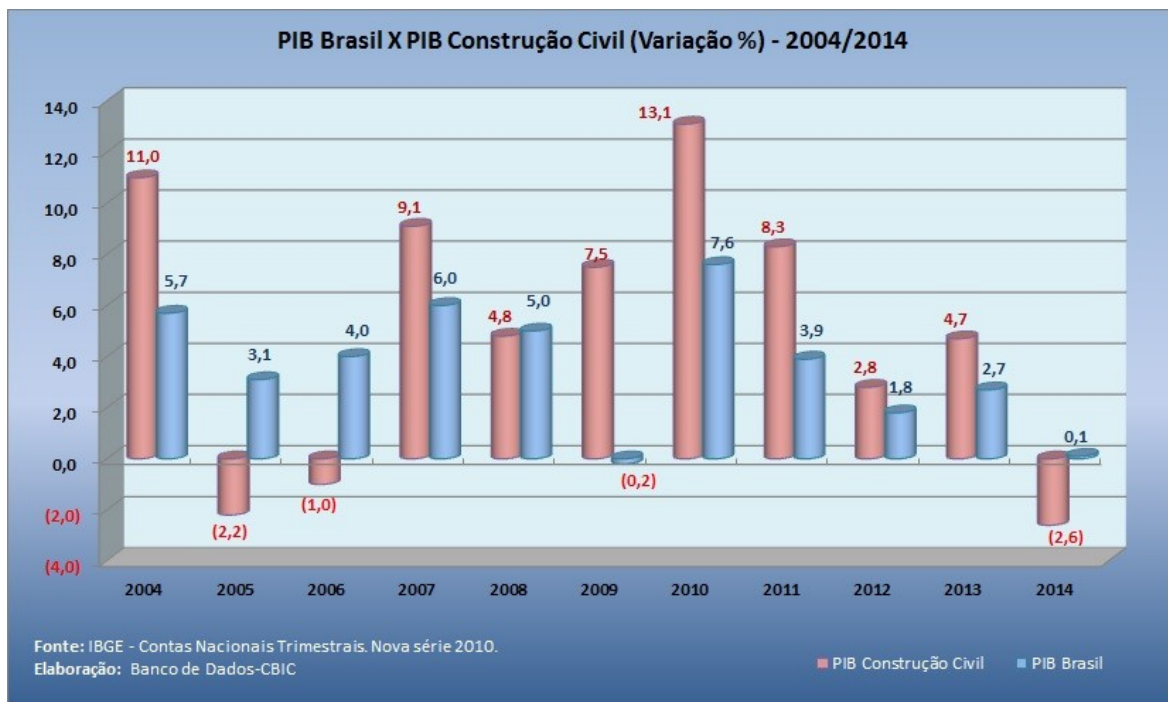


Figura 3.1 - Crescimento Anual Médio do PIB da Construção e do PIB Brasileiro

Fonte: IBGE 2015

O setor da construção está entre os oito maiores geradores de emprego e segundo dados da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC, 2006), o Brasil dispõe de 109.144 mil estabelecimentos formais na Construção Civil, que empregam cerca de 1,55 milhões de trabalhadores.

Para o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos - Dieese - em seu Estudo Setorial da Construção 2012 publicado em maio de 2013, o setor tende a crescer: “O volume de vendas de materiais de construção cresceu 7,4% em 2012, batendo o recorde de faturamento de cerca de R\$ 55 bilhões. Em março de 2013, as vendas cresceram 8% em relação a fevereiro, conforme a Associação Nacional dos Comerciantes de Materiais de Construção (DIEESE, 2012)”.

Segundo o SINDUSCON (2014) o nível de contratações na construção civil em fevereiro de 2014, cresceu 0,88%, 30,8 mil novas vagas se comparado com o mês anterior.

Ainda, de acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC, entre 2004 e 2010 o Brasil acelerou o crescimento e a construção civil cresceu acima do ritmo nacional (SIMÃO 2013).

Não há de se negar que o setor da construção civil, tão representativo para a economia nacional, cresce, emprega e trilha rumo a reduzir o déficit habitacional. É sempre incrementado com incentivos federais com políticas favoráveis, pois é reconhecido pela sua importância para o crescimento do país. BREITBACH (2009), sobre a construção civil e incentivos federais, diz:

O principal pilar dessa sustentação consiste na atuação estimuladora e garantidora do Governo Federal, com o aporte de recursos para crédito abundante e adequado às necessidades de produtores e de consumidores de habitações. Além disso, também recebem apoio governamental, através dos mecanismos do PAC, grandes obras de infraestrutura, cuja maturação está por vir.

Apesar de todos estes indicativos de crescimento, o Brasil necessita empregar mais de R\$ 76 bilhões ao ano para zerar déficit habitacional (FGV, 2014). A tabela a seguir mostra os dados coletados relativos ao déficit habitacional a nível nacional entre os anos de 2007 e 2012, de acordo com pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro.

Tabela 3.1 - Déficit habitacional no Brasil

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE

DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL, RELATIVO E POR COMPONENTES					
Brasil - 2007 - 2012					
Especificação	ANO				
	2007	2008	2009	2011	2012
Déficit Total Absoluto	6.102.414	5.686.703	6.143.226	5.889.357	5.792.508
Déficit Total Relativo	10,8	9,8	10,4	9,5	9,1
Total de Domicílios	56.338.622	58.180.644	59.252.675	62.116.819	63.766.688

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2007 - 2012.

Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Nota Técnica: Déficit Habitacional no Brasil Anos 2011 e 2012 / Fundação João Pinheiro.

Ainda, de acordo com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA (2013), em pesquisa realizada em 2012, houve uma redução do déficit de 10% em 2007 para 8,53%. Ainda, segundo a pesquisa, o déficit brasileiro é majoritariamente urbano.

Apesar de acumular crescimento, o ano de 2015, de acordo com previsões de especialistas e pesquisas recentes, será um ano de desaceleração. Em pesquisa recente do IBGE, divulgada em Março deste ano, aponta uma queda do PIB da Construção em 2014 na casa dos 2,6% com relação ao mesmo período do ano anterior. Ainda de acordo com dados do IBGE, no ano de 2013 o PIB da construção teve alta de 1,9%, em 2012 a alta foi de 1,4%, em 2011 de 3,6% e alta de 11,6% em 2010 (AMORIM, 2015).

O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SindusCon-SP - reavaliou suas expectativas de crescimento do setor para 2015, após conhecer o resultado da pesquisa. José Romeu Ferraz Neto, presidente da entidade diz: "se o PIB brasileiro em 2015 cair 1,5%, o PIB da construção deverá recuar 5,5%" (SINDUSCON-SP 2015).

A fase de desaceleração atual que o setor sinaliza é reflexo da crise que envolve o Brasil como um todo. Segundo o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos – DIEESE - o Brasil caminha para uma recessão em 2015 com queda na indústria e crescimento tímido na agropecuária e serviços (REDE BRASIL ATUAL, 2015).

3.1.2 O setor habitacional e a necessidade de legislação específica para disciplinar a venda de imóveis na planta

Nas décadas de 1940 e 1950, o processo de urbanização no Brasil intensificava-se. Mas a falta de determinação política para o planejamento urbano e ausência de disciplina legal para a prática de produção e comercialização de imóveis na

planta contribuíram para a desordem que ali estava instalada (SOUZA, CHALHUB, 2014:339).

A construção de edifícios, após a década de 1930, sofreu uma forte incrementação. “A partir da década de trinta do século passado, tem-se um aumento considerável na construção de edifícios de vários andares com divisões internas para venda isolada de cada uma.” (NUNES, 2014, p. 232 apud MESQUITA JUNIOR, 2014).

Foi neste contexto que o Professor Caio Mário da Silva Pereira formulou um sistema de proteção e defesa dos direitos dos adquirentes de imóveis em construção e sistematizou a atividade denominada incorporação imobiliária em sua clássica tese: “Propriedade Horizontal” apresentada à Conferência Nacional da Ordem dos Advogados do Brasil em 1959.

A atividade incorporativa foi se desenvolvendo sem o mínimo de controle até meados de 1960 e as normas que regravam o assunto se limitavam a disciplinar as relações das edificações já existentes, deixando de tratar da construção propriamente dita e da relação comercial das unidades em construção (CHALHUB, 2005).

Após a revolução de 31 de Março de 1964, os poderes públicos deram uma especial atenção, como nunca antes prestada, ao setor habitacional, sobretudo com grande preocupação em obter soluções legais aos problemas ligados às atividades imobiliárias. Daí surgiu a Lei 4.591:1964 (Lei do Condomínio e Incorporações), criada a partir do anteprojeto do Professor Caio Mário, além de outras medidas como a Lei 4.864 de 29 de novembro de 1965 que cria medidas de estímulo à indústria da construção civil.

3.2 A Incorporação Imobiliária

A Incorporação Imobiliária é a atividade que envolve a inserção de uma edificação em um terreno com intuito de vendas antes da conclusão da construção.

De acordo com a Lei 4.591, Art. 28, parágrafo único: “incorporação imobiliária é 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”.

CHALHUB (2012:10) assim define 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 individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

Esta atividade, que até o ano de 1964 não era regida por lei, servia de campo para investidores agirem livremente e conforme fosse mais vantajoso, em detrimento da outra parte.

Pereira (2014:207) assim disse:

[...]se tratava de um dos mais lucrativos negócios, que deixava margem ampla de proveitos, atraiu grande número de interessados. A princípio, as empresas construtoras fizeram destes empreendimentos o lado melhor de seus negócios. Depois, outros profissionais foram se aproximando, e anteriormente qualquer pessoa era incorporador. Com ou sem habilitação técnica, com ou sem idoneidade financeira e moral. Encontrando campo fértil, estimulado pela fome aquisitiva de unidades residenciais e comerciais, o incorporador nadou livremente neste mar sem controle. Muitos fizeram fortuna.

Com o advento da Lei das Incorporações, a prática passou a ser regida e todos os envolvidos passaram a ter seu papel bem definido e responder por suas parcelas de envolvimento, contribuindo para o amadurecimento e segurança da atividade.

3.2.1 A Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporações

A incorporação imobiliária, que existia para a sociedade, somente veio a existir para o direito com a publicação da Lei 4.591 em 16 de Dezembro de 1964, que regulamentou o mercado imobiliário em nosso país.

Com o advento do aumento das construções no Brasil, logo após a revolução industrial na década de 1930, gerando uma explosão no processo de urbanização (CHALHUB, 2005), surge a atividade da incorporação imobiliária.

A lei dispõe de mecanismos com a intenção de proteger o adquirente, mecanismos estes principalmente relacionados a promover a boa fé, o equilíbrio do contrato e à proteção patrimonial dos adquirentes. Dentre outras podemos citar a obrigatoriedade de arquivamento no cartório de registro de imóveis dos documentos que caracterizam o futuro empreendimento e que legitima o incorporador (art. 32), o dever de informar aos adquirentes sobre o andamento da obra (art. 43, I), dita critérios para o reajuste dos preços, determina prazos, determina a irretratabilidade da promessa de compra e venda, etc. (arts. 32 a 62). Ainda, no conjunto de sistema de proteção aos adquirentes, podemos citar a Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2004 que trata do patrimônio de afetação e que discorreremos a diante.

Com relação ao incorporador, a Lei do Condomínio e Incorporações o define claramente, obrigando a existência deste na atividade de incorporação. Antigamente, antes da existência da lei, uma das técnicas de evadir-se às

responsabilidades era a do incorporador oculto que operava discreta e reservadamente, e ao articular o negócio e receber seus benefícios, desaparecia.

Franco (1999:07) diz que numa primeira fase, a atividade de incorporador “[...] não era disciplinada por nenhum sistema legal, o que ensejava a elementos inescrupulosos desbaratarem o dinheiro de incautos interessados na compra de apartamentos, induzidos por espetaculosa propaganda comercial, promovida por aventureiros que exploravam esse ramo de atividade”.

De acordo com Mesquita Júnior (2014), apesar da existência da atividade de incorporação imobiliária, a figura do incorporador não se apresentava bem definida no contexto, era simplesmente definida como a parte que aproximava pessoas com interesse na compra de imóveis a serem construídos e possíveis donos de terrenos, organizando o processo e viabilizando o empreendimento.

Após o advento da lei 4.591/64, a figura do incorporador passa a existir com determinações de seus deveres, responsabilidades e obrigações. “A Lei do Condomínio e Incorporações atribuiu a maior importância ao fato, e não olvidou que a sanção é necessária, seja como técnica de intimidação, seja como arma de que se utiliza o prejudicado, para chamar o contraventor a ordem” (PEREIRA, 2014:309).

O eixo central da lei é sem dúvida a proteção dos adquirentes, bem como do incorporador, pois ambos estavam sujeitos a indivíduos inescrupulosos ou desinformados.

Após a Lei 4.591/64 a atividade empresarial de produção e comercialização de imóveis em edificações coletivas passou a ser regida legalmente. Anteriormente, as pessoas que desenvolviam esta atividade, tinham livre campo para atuarem da melhor e mais vantajosa forma que lhes cabiam.

A lei criada em 64 a partir do anteprojeto do Professor Caio Mario mostra se bastante aplicável até os dias atuais. A visão, o conhecimento e o empenho

deste, resultou em um documento que mesmo após 51 anos de sua publicação, é bastante atual para o mercado contemporâneo.

A lei trouxe ordem a um campo que antes era explorado sem regras legais, e como esperado, inicialmente, em geral, não agradou os envolvidos na atividade.

Como era de se esperar, e o previmos em pronunciamentos reiterados, a resistência contra a Lei do Condomínio e Incorporações não foi pequena. Profissionais desta atividade, mal habituados, nela enxergaram instrumento contrário a seus interesses. Serventuários de justiça exageraram a sua repercussão nos atos notariais. O público adquirente, trabalhado com certa parcialidade, descontentou-se com as novas exigências, reputando-as formalidades inúteis. Não obstante isso, a parte sadia da indústria de construção de edifícios e conjuntos de edificações recebeu-a bem. E, a medida de sua aplicação, verifica-se todo o seu préstimo, a pôr ordem e disciplina no que antes era um caos (PEREIRA, 2014:351).

3.2.2 A NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para a incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ficou encarregada de formular uma norma para atender o disposto na Lei 4.591. Vejamos o Art. 53 da referida lei:

“O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48”.

NBR 12.721 normatiza a forma de condução dos procedimentos de incorporação e pré-venda dos edifícios e suas unidades. Vejamos o que está explícito na norma: “Esta Norma estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas, conforme as disposições fixadas e as exigências estabelecidas na Lei Federal 4.591/64”.

Ainda com relação ao assunto, a lei determina que os sindicatos do setor divulguem o custo unitário da construção até o 5º dia de cada mês. Em seu Art. 54, diz:

“Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior”.

Nesta norma também se encontram os quadros de preenchimento obrigatório para juntar aos documentos a serem arquivados no cartório de registro de imóveis para obtenção do número do Registro Memorial de Incorporação.

Em 1965 surgiu a NB 140 que se transformou na NBR 12.721 em 1992, foi incrementada em 1999 com a inclusão de projetos de habitação populares e comerciais. Em 28 de Agosto de 2006 foi publicada a NBR 12.721:2006 que entrou em vigor em 1º de Fevereiro de 2007, substituindo a versão anterior de 1999. Esta atual revisão incluiu novos projetos padrão, também contempla vários novos conceitos surgidos no Novo Código Civil atendendo os anseios do setor

imobiliário que avaliavam a versão anterior como sendo ultrapassada. Callado (2008) cita:

A NBR 12.721/1999 era considerada uma norma desatualizada e com pouca aderência com a realidade por: Não assimilar as novas técnicas e materiais, e mudanças das Normas Brasileiras, não absorver o enorme esforço do setor por uma maior produtividade e pela certificação de qualidade, não completamente informatizada e uniformizada.

3.2.3 O incorporador

O incorporador é a figura principal nas incorporações imobiliárias. Não existe incorporação sem o incorporador. De acordo com a Lei 4.591 em seu artigo 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 termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”.

De acordo com Pereira (2014:309) “[...] antes da Lei nº 4.591/1964 imperavam a desordem e a irresponsabilidade. Foi com enorme esforço que conseguimos, fazendo apelo a toda sorte de invocações e citações, construir a figura do incorporador e definir seus deveres”.

Segundo Chalhub (2012) o incorporador, embora fosse o organizador do negócio, nem sempre se expunha como parte integrante dos atos negociais e em muitos casos não era responsabilizado pela incorporação que articulou.

Sendo assim, o incorporador poderá ser pessoa física ou jurídica, que não necessariamente efetive a construção, mas que se compromete ou efetive a

venda das unidades autônomas em edificações em construção ou a serem construídas e seu papel se esgota, tão logo o condomínio seja constituído.

De acordo com a lei em seu Art. 32, o incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após ter registrado no cartório competente de Registro de Imóveis os documentos elencados neste artigo.

Portanto, o passo mais importante para que o incorporador inicie a divulgação e vendas das unidades é o registro da incorporação. Este número de registro deverá constar dos anúncios e em qualquer publicidade do empreendimento.

Assim já diz a lei 4.591/64: Art. 32, § 1º “A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro”.

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

Portanto, a atividade de incorporar caracteriza-se pela intenção de alienar, ou na fase de lançamento, ou na fase de construção do empreendimento, frações ideias de terrenos vinculadas a unidades ainda não concluídas.

Deste modo, podemos afirmar que não se configura incorporação a alienação de unidades já concluídas, mas sim em unidades a serem concluídas.

Sobre o incorporador, Pereira (2014:201) diz: “Ele é a chave do negócio, como tem sido reconhecido em justiça. É ele quem promove a constituição do condomínio, quem harmoniza os interesses, encaminha as pessoas e as coisas para a consecução do resultado, que é o edifício todo inteiro”.

É de responsabilidade do incorporador, planejar a obra, redigir as propostas e os contratos, obter o projeto arquitetônico e submetê-lo à aprovação pela autoridade, elaborar a minuta da convenção do condomínio. Sua responsabilidade é tão maior quanto é certa sua lucratividade no negócio, que comumente é altamente lucrativo tendo, portanto de suportar os ônus e responder civilmente com seus bens (PEREIRA, 2014: 202).

Pereira (2014:205) assim diz: “Quem constrói para si mesmo, ainda que seja edifício de apartamentos não é incorporador”. Nele se converte, porém, desde o momento em que exponha à venda as unidades vinculadas à fração ideal, antes da conclusão do edifício.

São obrigações do incorporador:

- a) Informar por escrito aos adquirentes sobre o andamento da obra, ao menos de seis em seis meses a fim de mantê-los informados e que estes possam comparar os boletins semestrais para avaliar o progresso da construção (art. 43, inciso I).
- b) O incorporador poderá responder civilmente pela execução da incorporação indenizando os adquirentes caso venha lhes trazer prejuízos em decorrência de paralisação ou atraso injustificado da obra (art. 43, inciso II).
- c) Seus bens pessoais respondem subsidiariamente em caso de falência e impossibilidade da massa prosseguir na construção (art. 43, inciso III).
- d) Guardar fidelidade ao prometido, não alterando o projeto ou mudando especificações, nem mesmo desviando-se do plano da construção, a não ser quando aprovadas pelo voto unânime dos adquirentes (art. 43, inciso IV).

- e) Não pode o incorporador mudar a forma de pagamento, nem mesmo reajustar os preços das unidades, salvo quando houver sido estipulada (art. 43, inciso V).
- f) A obra não poderá ser paralisada por mais de 30 dias ou ter atraso excessivo sem justa causa, podendo o incorporador ser notificado judicialmente para que em 30 dias a retome ou a imprima andamento normal sob pena de ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes (art. 43, inciso VI).

Da mesma forma que a lei protege os adquirentes, protege também o incorporador, que passa a utilizar de armas legais para se proteger de compradores impontuais gerando problemas para o empreendimento.

Hübert (2012:179) diz:

A Lei de Condomínios e Incorporações, ao ser criada, preocupou-se em especial com a situação dos adquirentes das unidades autônomas, que se encontravam em desamparo ante alguns incorporadores. Mas, por outro lado, preocupou-se também com estes, na medida em que, muitas vezes, eram vítimas de compradores impontuais ou inadimplentes, prejudicando assim o negócio como um todo.

Dentre os direitos do incorporador em prol do empreendimento, podemos citar:

- a) É lícito estipular no contrato que a falta de pagamento por parte do adquirente, acumulando três prestações e após notificação prévia e abertura de prazo de dez dias para a quitação da dívida, implique na rescisão do contrato (art. 63).
- b) Caso o débito não seja quitado no prazo de dez dias, a comissão de representantes fica autorizada a efetuar a venda em leilão dos direitos do adquirente, tanto da parte construída quanto da fração ideal (art. 63, § 1º).

- c) O incorporador, poderá fixar um prazo de carência para que dentro neste possa desistir do empreendimento (art. 34).

Apesar de não ser obrigatório, mas facultativo, a estipulação no contrato do disposto no art. 63 da Lei 4.591 sobre a rescisão do contrato após três prestações em atraso do adquirente, e tendo em vista a necessidade de garantir o equilíbrio financeiro da construção, convém a adotar (FRANCO, 1972:107).

O seu maior direito, sem dúvida é, receber as parcelas devidas pelos adquirentes em dia, para assim não comprometer o ritmo previsto do empreendimento (FRANCO, 1972:95).

3.2.4 O adquirente

Antes da lei, quem contratava com o incorporador vivia numa total falta de amparo, e a falta de disciplina legal era estímulo à má fé. Pereira (2014:230) esclarece:

Quando o incorporador era pessoa física, permanecia a outra parte na dependência da sua honorabilidade, da sua idoneidade moral e financeira. Quando era pessoa jurídica, somente o acervo social lhe servia de garantia, já que a fortuna pessoal, não raro grande dos diretores e gerentes, estava a coberto do vendaval da má sorte que viesse a soprar sobre os negócios sociais.

A Lei 4.591:64 surge com o intuito de colocar ordem neste campo. Apresenta o incorporador como um prestador de serviço e principalmente, protege os candidatos à compra da coisa futura.

A seguir, discorreremos sobre os principais direitos do adquirente.

- a) Na primeira fase de uma incorporação, surge também o primeiro direito do adquirente, direito este que para o incorporador é uma obrigação imposta

na lei 4.591:64, a celebração do contrato. O incorporador tem prazo de 60 dias para celebrar o contrato relativo à incorporação. A sanção para a infringência desta obrigação legal é de multa a favor do candidato adquirente de 50% do valor que este houver pago (Art. 35 § 5º, modificado pela Lei nº 4.864, de 29 de Novembro de 1965).

- b) Ao adquirente é garantida a restituição das quantias pagas ao incorporador num prazo de 30 dias, em caso de denúncia da incorporação dentro do limite legal (art. 36).
- c) Em caso de rescisão do contrato de compra do terreno, onde o alienante é o próprio incorporador, o adquirente obterá a restituição das quantias pagas (art. 40).
- d) O adquirente poderá promover, caso da omissão do incorporador e do construtor, a averbação da construção no Registro de Imóveis para efeito de individualização e discriminação das unidades (art. 44, § 2º).
- e) Os adquirentes têm o direito de realizar máxima diligência para acompanhar o andamento das obras. Quando de sua paralisação ou retardo excessivo, qualquer adquirente através do juiz, poderá notificar o incorporador a reiniciá-la no prazo de 30 dias (art. 43, inciso VI).

O citado acima não esgota todos os direitos do adquirente junto ao incorporador, que deverá levar ao conhecimento destes, todas as informações do empreendimento, sobre todos os problemas de interesse comum, em qualquer ocasião (FRANCO, 1972).

Como já explicitado anteriormente, a Lei do Condomínio e Incorporações, apesar do seu eixo central ser a proteção dos interessados em adquirir imóveis ainda não concluídos, esta visa também a proteger o empreendimento e o incorporador, dando-lhe direitos e deveres.

Pereira (2014:254) ensina que “A grande inovação instituída na Lei n. 4.591/1964 foi a criação de direito real, instituído em favor dos adquirentes de unidades, como também do incorporador, com o registro da incorporação”.

No caso do adquirente, no âmbito de seus deveres, este deve cumprir com os desembolsos pontualmente, estando, quando estipulado no contrato, sujeito a perda de seus direitos incidentes tanto na fração ideal quanto na construção, caso venha a faltar com os pagamentos por seguidos três meses.

3.2.5 O registro da Incorporação Imobiliária

Entende-se como registro da Incorporação Imobiliária a apresentação no cartório de registro de imóveis da documentação exigida na lei gerando um número de registro. Estando a documentação completa e de acordo, o oficial do cartório providenciará o registro da incorporação na matrícula do imóvel. O incorporador só poderá negociar as unidades autônomas após o registro da incorporação.

Segundo Oliveira (2004, p. 123 apud ALBINO, 2010, p. 26): “[...] sob o ponto de vista documental e registral, a incorporação efetivamente passa a ter personalidade jurídica no instante em que o registrador proceder ao ato requerido, na matrícula do imóvel, na qual será erigida a edificação [...]”.

Em muitos casos, seja por desconhecimento da lei ou por amadorismo, há divulgação e negociações das unidades sem que o empreendimento tenha seu devido memorial de incorporação registrado, o que caracteriza contravenção penal, de acordo com art. 32 e 66, da Lei 4.591.

Chalhub (2005:38) expõe que “A exigência de registro do memorial está no art. 32, pelo qual o incorporador só estará autorizado a negociar sobre unidades autônomas após ter registrado o memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente”.

“Promovido o registro, encerra-se a fase administrativa da incorporação, vigorando em toda a sua plenitude a presunção de regularidade dos documentos oferecidos” (PEREIRA, 2014:254). Assim, o empreendimento está apto à venda.

3.2.6 Cautela na aquisição ou venda de um imóvel na planta

A primeira observação que o interessado comprador deve atentar antes de efetivar a compra é sem dúvida o número do registro da incorporação. Este número de registro deve constar nos anúncios de publicidade do empreendimento e o comprador poderá solicitar cópia do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis.

A lei em seu art. 32, § 4º cita:

“O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada”.

Como se trata de um imóvel não concluído, a consulta a este documento se faz necessária para verificar o que realmente está sendo vendido. Nele constam todos os detalhes como áreas e tipos de acabamentos, dentre outras informações importantes.

Após constatar o registro da incorporação e averiguar o que realmente está sendo adquirido através da consulta ao Memorial de Incorporação, o próximo passo é celebrar o Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Pilatti (2009:85) ressalva que nos contratos particulares de compromisso de compra e venda devem obedecer ao disposto na lei.

Nos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda de fração ideal de terreno e contrato de construção que ficarão arquivados no Serviço Registral de Imóveis (art. 67, § 4º), deverão figurar as seguintes disposições contidas na Lei 4.591/64: art. 32, § 3º, art. 34, § 3º, art. 35, § 6º, art. 37, art. 38, art. 39 e parágrafo único, art. 41, §§ 1º e

2º, art. 43, inciso V, art. 48, §§ 1º e 2º, art. 50, §§ 1º e 3º, art. 51 e parágrafo único, art. 63 e § 8º e § 9º, art. 67 e § 1º e § 2º.

A Lei do Condomínio e Incorporação veio pôr ordem no caos, ao contrário do que antes ocorria quando o incorporador negociava sem oferecer garantias e os adquirentes trilhavam no escuro,

Pereira (2014:205) esclarece que “[...] se alienar apartamento ou conjunto depois de estar o prédio terminado – e como tal se considera o que tenha já o “habite-se” da autoridade administrativa - não procede como incorporador. A ele não aplica a Lei n. 4.591/1964, na parte relativa ao incorporador, sendo como é um vendedor”.

O arquivamento do memorial de incorporação é pré-requisito para oferta pública das unidades integrantes da futura edificação e constitui a gênese da proposta do incorporador; esse registro legitima o incorporador a realizar a oferta pública e formular a proposta (CHALHUB, 2005:39).

O principal objetivo desse registro é oferecer aos potenciais adquirentes das unidades autônomas do empreendimento elementos que lhes permitam avaliar a segurança jurídico-patrimonial do negócio que poderão vir a celebrar com o incorporador (GHEZZI, 2011, apud MESQUITA JUNIOR, 2014).

3.2.7 Patrimônio de afetação

Mais especificamente na década de 1990 foram observadas inúmeras obras em atraso ou paralisadas, incluindo neste cenário, a falência de maior incorporadora do país, trazendo volumosos prejuízos aos adquirentes. Estes muitas vezes, além de não receber suas unidades adquiridas na planta, amargaram prejuízos também por não recuperar os recursos que confiaram ao incorporador (Pereira: 2014:259).

Diante destes fatos, em 2004, parte deste problema veio a ser resolvido com a publicação da lei do Patrimônio de Afetação que incluiu na lei 4.591 de 1964, os artigos 31-A a 31-F.

A lei do regime de afetação busca dar maior segurança aos compradores e surgiu logo após a crise do setor no fim dos anos 80 e anos 90 em que o campo imobiliário passava por enormes dificuldades, levando muitas incorporadoras à falência deixando os adquirentes sem receber seus imóveis (SANTOS, 2015).

Pereira (2014) descreve que a Lei “regulamentou a afetação patrimonial da incorporação imobiliária, pela qual os bens, direitos e obrigações correspondentes ao empreendimento constituem um núcleo patrimonial separado do patrimônio da empresa incorporadora e ali permanecem segregados até a conclusão, entrega do edifício, registrados os títulos aquisitivos em nome dos adquirentes e resgatado o financiamento da construção”.

Podemos dizer que a Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias veio a incrementar a lei das incorporações, aperfeiçoando-a e trazendo maiores garantias ao consumidor. “Esta lei criou um instrumento de proteção para o comprador, dificultando que este tenha maiores prejuízos em caso de falência ou insolvência civil do incorporador, pois a obra contratada fica fora da massa falida” (Pilatti, 2009:115).

Este mecanismo tem o intuito de salvaguardar os direitos dos compradores em caso de desequilíbrio econômico financeiro do incorporador, que venha resultar em frustração do empreendimento e ou falência deste. Os empreendimentos sob o regime de afetação, não compõem a massa falida do incorporador, pois são independentes e somente responderão pelas dívidas próprias evitando que os adquirentes venham a perder seus aportes para com aquele empreendimento em função da instabilidade de outros empreendimentos, bem como do incorporador.

Chalhub (2005:63) assim expõe: “A incorporação afetada tem contabilidade própria, destacada da contabilidade da empresa incorporadora. O controle e a

fiscalização da incorporação se fazem mediante demonstrações periódicas do andamento da obra, em cotejo com a respectiva programação financeira. A movimentação dos recursos é feita em conta corrente bancária específica”.

Pilatti (2009:115) diz que “Todos os recursos recebidos para a construção do empreendimento ficam separados do patrimônio do incorporador evitando assim os desvios de recursos de uma obra para outra e com isso o investimento recebe maior proteção”.

Portanto, o patrimônio de afetação somente responde pelas suas dívidas e obrigações, não comunicando com os demais empreendimentos do incorporador. Os empreendimentos sob este regime, não fazem parte do patrimônio do incorporador, apresentando contabilidade independente e em caso de falência da incorporadora não irão compor a massa falida.

Considerando a frustração do empreendimento ou do incorporador, os adquirentes poderão, caso este esteja sob afetação, assumir a administração a fim de dar cabo a construção com a finalização das unidades. Assim os condôminos têm a garantia de que não perderão os valores investidos e poderão retomar o empreendimento podendo vender suas unidades autônomas ou contratar nova empresa para dar seguimento à construção.

Pereira (2014:263) ensina que “Uma vez decretada a falência da empresa incorporadora, a comissão de representantes promoverá a venda das unidades ainda não comercializadas pelo incorporador, mediante leilão extrajudicial, segundo o procedimento estabelecido pelo art. 63”.

Hübert (2012:125) explica que “a lei prevê ainda que, independentemente da falência, o incorporador poderá ser destituído se, passados 30 dias, a obra estiver paralisada, sem justificativa. Essa providência poderá ser tomada pela maioria absoluta dos adquirentes, ou seja, metade mais um, e o incorporador deverá ser devidamente notificado judicialmente”.

Apesar de o sistema ter blindado o empreendimento e garantido maior proteção aos adquirentes e credores da incorporação, há deficiências que prejudicam sua função. Pereira (2014:264) aponta aspectos que deveriam ser considerados na lei e diz: “ O primeiro aspecto a ser considerado é que a afetação é elemento natural do contrato de incorporação, devendo ser considerado um dos requisitos necessários, e não uma faculdade do incorporador, como definido no art. 31-A”.

Observamos o que diz o §1º do art. 31A:

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Entende-se que o legislador deixou de garantir plenamente este benefício ao consumidor diante do disposto na lei a lei nº 10.931 em seu art. 31-A que deixa a critério do incorporador a adesão do empreendimento ao regime de afetação:

“Art. 31-A A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)”

Esta é a visão de Chalhub (2011:94-95):

Ao deixar a afetação a critério do incorporador, a Lei nº 10.931/2004 concede vantagem exagerada ao incorporador, agravando ainda mais a vulnerabilidade dos adquirentes e contrapondo-se ao fundamento axiológico da norma, expresso na concepção original do anteprojeto do Instituto dos Advogados Brasileiros e em todos os Projetos de Lei da Câmara, que, unissonamente, caracterizavam o acervo da incorporação imobiliária como um patrimônio afetado à destinação específica de garantir os direitos patrimoniais dos adquirentes.

Contudo, é inegável que a intenção de proteger o consumidor foi de certa forma alcançada e o mercado irá selecionar na forma da concorrência leal as incorporadoras que adotam a Lei do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos.

Para colocar o empreendimento sob o patrimônio de afetação, basta averbar a intenção na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. “Para constituir o patrimônio de afetação, a qualquer tempo, deverá ser averbado no Registro de Imóveis o termo final firmado pelo incorporador (art. 31-B). Em virtude desta iniciativa, o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, assim como os bens e direitos a eles vinculados, ficarão separados do patrimônio do incorporador e só respondem por dívidas e obrigações vinculadas AA incorporação respectiva” (Pilatti, 2009:115-116).

3.2.8 A incorporação imobiliária e o código de defesa do consumidor

A antiga visão individualista e liberal cede espaço para uma relação que se privilegia a boa fé e equilíbrio entre interações visando compensar a vulnerabilidade do mais fraco. É com base nestes preceitos que a lei das incorporações visa instituir um sistema de proteção ao adquirente.

Em 1990 surge a Lei 8.078 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor) que visa harmonizar os interesses dos envolvidos nas relações de consumo atendendo às necessidades dos consumidores. Souza e Chalhub (2014:329) assim dizem: “O CDC caracteriza-se como lei geral, ao agrupar as normas de proteção aplicáveis à universalidade das relações de consumo, sem discriminar quaisquer espécies de contratos ou situações”.

Assim o Código de Defesa do Consumidor surge como lei geral, de apoio, principalmente preenchendo lacunas na lei 4.591:64.

Como lei geral, o CDC pode incidir nos contratos de incorporações imobiliárias no que tange a propaganda enganosa, proibição de cláusulas abusivas e ainda pode ser aplicado para garantir que o incorporador ou construtor sejam responsabilizados pela segurança e solidez da obra e reparação de defeitos que possam se manifestar na edificação.

Essas, entre outras disposições do CDC, aplicam-se no contrato de incorporação por serem normas gerais dos contratos de consumo, mas a Lei das Incorporações continua regendo a fundo, se aprofundando naquilo que é mais específico com relação as entrelinhas da incorporação.

Na medida em que o CDC trata de contratos de consumo em geral, os contratos diretamente ligados a atividade de incorporação imobiliária são regulados por regimes jurídicos próprios, tais como Código Civil em seus artigos 481 e seguintes entre outros, Lei 4.591:1964, Lei 9.514:1997, Lei 10.931:2004, entre outras. Não se deve excluir uma ou outra fonte legislativa, mas sim, coordená-las a fim de construir soluções harmonizadas. A Lei das Incorporações e o CDC são complementares, não havendo dissonância entre ambas (CHALHUB, 2014:338).

E para Marques “A aplicação do CDC ao contrato é pacífica, mas este ‘diálogo das fontes’ se dará entre a lei especial (Lei 4.591/64), o CDC, o Código Civil de 2002 (CC/2002) e a Lei do Patrimônio de Afetação (Lei 10.931/2004), sendo que esta acabou trazendo substanciais modificações à incorporação imobiliária no Brasil” (2011, p. 462 apud MESQUITA JUNIOR, 2014).

Deve se tratar o assunto considerando ambas as fontes legislativas, buscando o melhor entendimento da questão, suas aplicações são simultâneas, devem ser compatibilizadoras.

3.2.9 Aspectos importantes sobre a Lei 4.591/64 focalizados neste trabalho

A obrigatoriedade do registro do Memorial de Incorporação contendo os documentos elencados no art. 32 da referida lei resguardam tanto o incorporador

quanto o adquirente que ora está adquirindo um imóvel que será construído ou em construção.

O incorporador somente poderá negociar sobre as unidade autônomas após ter arquivado no Cartório de Registro e Imóveis competente os documentos exigidos no art. 32 da Lei nº 4.591/64.

O ato jurídico básico do negócio da incorporação imobiliária é o memorial de incorporação, que será arquivado no Registro de Imóveis e registrado na matrícula do terreno para o qual estiver projetada a edificação objeto da incorporação (CHALHUB, 2005).

O incorporador, sem apresentar os documentos exigidos e elencados na lei e sem que o oficial de registro de Imóveis tenha os registrado, não pode oferecer, vender ou prometer vender unidades autônomas que serão construídas ou que estejam em construção, sob pena de incorrer em contravenção penal relativa à economia popular previsto no art. 66, I da lei.

O arquivamento do memorial de incorporação junto ao cartório de registro de imóveis é pré-requisito essencial para oferta pública das unidades integrantes da futura edificação. Esse registro legitima o incorporador a realizar a oferta pública e formular a proposta (CHALHUB, 2005).

3.2.10 As penalidades inerentes a oferta de unidades sem o registro do memorial de incorporação

Pereira (2014:319) ensina que “Para a lei, é crime o fato em si de informar mal a respeito da incorporação anunciada ou em andamento”.

De acordo com o art. 65 da Lei, “É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao

público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações”.

Ainda, de acordo com a lei, a pena deverá ser “reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País”.

Incorrem na mesma pena, tanto o incorporador, quanto o construtor, o corretor, diretores ou gerentes destas empresas, conforme preconiza o § 1º do citado artigo.

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

“Estão incorrendo em crime aqueles que vendem os apartamentos na planta sem registro de incorporação, sejam eles construtor, empreendedor, corretor e até mesmo os meios de imprensa que promovam propaganda sem a exigência legal” (BETTARELLO, 2014 apud MARKETING E PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA, 2015).

A Lei no seu art. 66 e inciso I, ainda cita que é contravenção relativa à economia popular, negociar frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei.

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

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

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

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas

neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sôbre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis”.

“[...] como parte de um contrato bilateral, o incorporador e o construtor estão sujeitos ao avençado e, no caso de contravirem ao obrigado, hão de sofrer os rigores da lei” (PEREIRA, 2014:318).

Assim, todos os envolvidos, respondem perante a justiça.

De acordo com Pereira (2014:323) “[...] a lei impõe ao incorporador, ao construtor, ao corretor um complexo de deveres a que os sujeita, sob pena de incorrerem nas penas corporal e pecuniária”.

3.3 A Cidade de Divinópolis, Minas Gerais.

3.3.1 História de Divinópolis

Fundada em 13 de Janeiro de 1767 com o nome de Paragem da Itapecerica, transformou-se no arraial do Espírito Santo da Itapecerica em 24 de março de 1770. Em 1º de Junho de 1912 o município foi instalado oficialmente que logo recebeu o nome de Vila Divinópolis. Em 18 de setembro de 1915, sob o governo do presidente Delfim Moreira, foi elevada à condição de cidade (CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS, 2015).



Foto 3.1 - Vista parcial de Divinópolis na década de 1940

Fonte: Acervo pertencente a Lomiranda "Divinópolis Antigamente"

Na foto abaixo, vista da cidade, cortada pelo Rio Itapeçerica, 228.643 habitantes, de acordo com a estimativa do IBGE para 2014.



Foto 3.2 - Vista geral de Divinópolis, MG

Fonte: InterOdonto Brasil 2013

3.3.2 Localização de Divinópolis

Localizada em ponto estratégico no centro-oeste mineiro, tendo como vizinhas as cidades de Nova Serrana, conhecida por ser a capital mineira do calçado, São Gonçalo do Pará que tem como característica econômica a indústria de doces, Carmo do Cajuru com sua vocação na indústria moveleira, São Sebastião do Oeste que abriga grande empresa do setor alimentício, Santo Antônio do Monte, capital dos fogos de artifício e Araújos que concentra indústria de confecções para o público infantil.

O mapa a seguir foi extraído do Google Maps e mostra Divinópolis e seus confrontantes.



Figura 3.2 - Divinópolis e seus confrontantes.

Fonte: Google 2015

Distante a 106 km da capital mineira, Belo Horizonte, Divinópolis tem como atividades principais a indústria confeccionista e metalurgia/siderurgia.



Figura 3.3 - Localização de Divinópolis em Minas Gerais.

Fonte: UOL 2015

Com 213.016 habitantes, de acordo com Estimativa oficial do Censo 2010 do IBGE, Divinópolis se destaca como sendo polo do centro oeste de Minas Gerais, conhecida por ser a capital mineira da confecção, exportando moda para todo o território brasileiro.

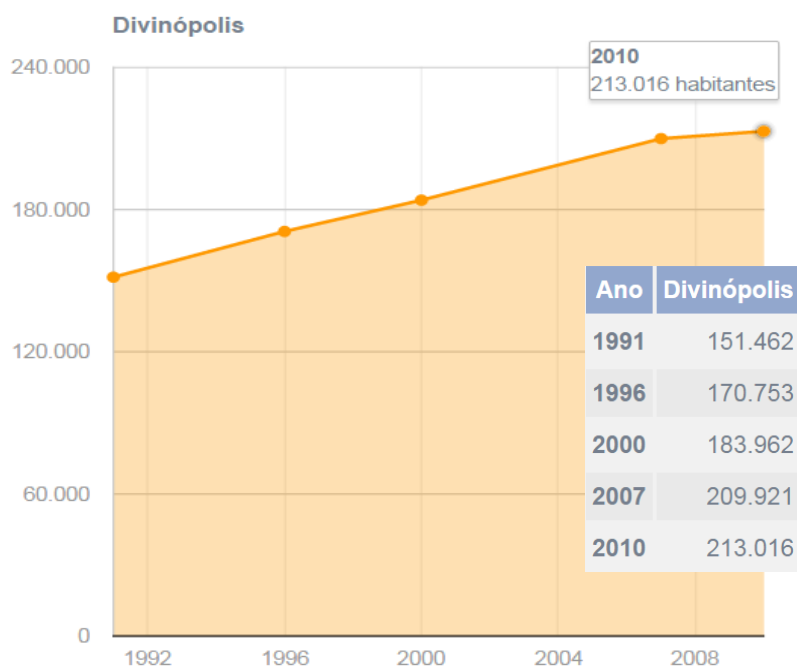


Figura 3.4 - Evolução Populacional de Divinópolis, MG

Fonte: IBGE: Censo Demográfico 1991, Contagem Populacional 1996, Censo Demográfico 2000, Contagem Populacional 2007 e Censo Demográfico 2010;

3.3.3 A economia de Divinópolis

De acordo com a CDL, Divinópolis é a 5ª cidade com melhor IDH - Índice de Desenvolvimento Humano e situa-se entre os 10 principais municípios do Estado. Cidade pólo da região centro-oeste de Minas Gerais, foi considerada, por estudo da Fundação João Pinheiro, como uma das dez melhores de Minas para investimentos e, conforme publicado pela revista Exame, entre as cem melhores do país (Fonte: CDL Divinópolis).

Na tabela logo a seguir, mostra as informações estatísticas da cidade de acordo com dados do IBGE.

Tabela 3.2 – Informações Estatísticas da Cidade de Divinópolis, Minas Gerais.

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, 2015.

Descrição	Quantificação
Área da unidade territorial	708,115 km ²
Densidade demográfica - 2010	300,82 hab/km ²
Estabelecimentos de Saúde SUS	47 estabelecimentos
Matrícula - Ensino fundamental - 2012	27.484 matrículas
Matrícula - Ensino médio - 2012	8.211 matrículas
Número de unidades locais	8.989 unidades
Pessoal ocupado total	69.411 pessoas
PIB per capita a preços correntes - 2012	18.336,74 reais
População residente - 2010	213.016 pessoas
População estimada em 2014	228.643 pessoas
População residente - Homens	103.828 pessoas
População residente - Mulheres	109.188 pessoas
População residente alfabetizada	191.839 pessoas
População residente que frequentava creche ou escola	57.593 pessoas
População residente, religião católica apostólica romana	172.667 pessoas
População residente, religião espírita	4.292 pessoas
População residente, religião evangélicas	26.905 pessoas
Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar, por situação do domicílio - Rural	1.503,71 reais
Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar, por situação do domicílio - Urbana	2.804,38 reais
Valor do rendimento nominal mediano mensal per capita dos domicílios particulares permanentes - Rural	450 reais
Valor do rendimento nominal mediano mensal per capita dos domicílios particulares permanentes - Urbana	606,67 reais
Índice de Desenvolvimento Humano - 2010 (IDHM 2010)	0,764

De acordo com Amorim (2005), Divinópolis é privilegiada por possuir boa infraestrutura de rodovias e ferrovias, facilitando o escoamento e recebimento de produtos. Conhecida como polo da região Centro Oeste de Minas Gerais, situa-se em local estratégico e faz parte de um importante parque industrial do estado que inclui setores industriais tais como: indústria de cal e cimento, móveis, gases industriais, rações, ferro gusa, laticínios, fiação e tecelagem, bebidas, curtumes, vestuário, tecidos, além do segmento industriário.

Podemos verificar, na tabela abaixo, dados do IBGE referentes as empresas cadastradas no ano de 2012 com o número de pessoal ocupado e salário médio mensal.

Tabela 3.3 - Estatísticas do Cadastro Central de Empresas 2012.

Fonte: IBGE, Cadastro Central de Empresas, 2012.

Categoria	Quantificação
Número de unidades locais	8.989 Unidades
Pessoal ocupado total	69.411 Pessoas
Pessoal ocupado assalariado	56.773 Pessoas
Salários e outras remunerações	1.005.715 Mil Reais
Salário médio mensal	2,2 Salários mínimos
Número de empresas atuantes	8.436 Unidades

O gráfico elaborado pelo Ministério da Fazenda em 2009 para Divinópolis, mostra o equilíbrio naquele ano entre as receitas e despesas do município.

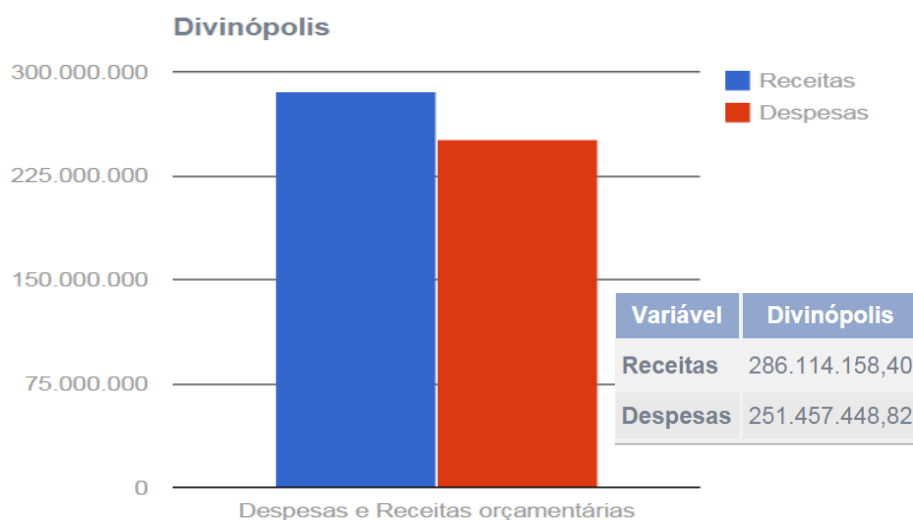


Figura 3.5 - Despesas e Receitas orçamentárias.

Fontes: Ministério da Fazenda, Secretaria do Tesouro Nacional, Registros Administrativos, 2009.

3.3.4 O Cenário da Construção Civil em Divinópolis

No final da década de 1970, com a crise da indústria siderúrgica, o que gerou demissões em massa e o fechamento de muitas empresas, Divinópolis encontrou o caminho da confecção. O surgimento desta indústria contornou o desemprego crescente transformando-se em importante alternativa econômica.

O setor da construção civil também passou a absorver grande parte da mão de obra oriunda da crise siderúrgica. Hoje, cerca de 14 mil pessoas, estão diretamente empregadas a esse setor, mantendo aceitável o nível de desemprego (CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS, 2015).

A indústria siderúrgica foi responsável pela arrancada industrial de Divinópolis na década de 1950 e até os anos de 1980 era o segmento que ocupava a maior parte da mão de obra industrial local. A confecção rompeu com um certo grau de especialização industrial, implicando uma maior diversificação econômica e novas formas de geração de emprego e renda, além de um caráter endógeno de desenvolvimento (PEDROSA, 2005:19).

De acordo com BREITBACH (2009:01) “No contexto das Contas Nacionais, o IBGE inclui a construção civil no cômputo geral do setor industrial, juntamente com a indústria extrativa mineral, a indústria de transformação, bem como a produção e distribuição de eletricidade e gás, água, esgoto e limpeza urbana”.

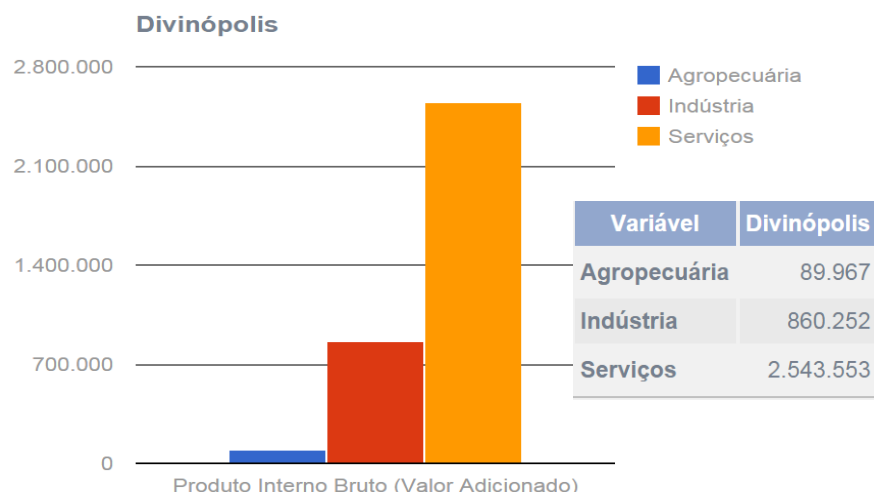


Figura 3.6 – Produto Interno Bruto

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA, 2009.

O gráfico anterior, mostra o peso da indústria no produto interno bruto do município. Este setor, no ano de 2012, correspondeu a 24,62% do produto interno bruto do município.

De acordo com o SINDUSCON, Divinópolis concentra hoje 169 empresas da construção civil.

Conforme dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, a cidade de Divinópolis tem uma demanda hoje de cerca de 10 mil imóveis, e que deverá ser suprida somente em 20 anos. Cléber Adriano, representante do conselho afirma que Divinópolis transmite 250 a 300 escrituras por semana (PORTAL G1, 2015).

A cidade recebe muitos investimentos e apresenta muitas obras em andamento com forte tendência à verticalização (REVISTA Construa Melhor, 2015). A foto abaixo, mostra vista da cidade com seus inúmeros prédios.



Foto 3.3 - A verticalização em Divinópolis, MG

Fonte: Christyam de Lima, 2015

A tabela abaixo mostra o número de empregados na construção civil em Divinópolis nos anos de 2012 e 2013.

Tabela 3.4 – Número de empregos na construção civil em Divinópolis

Fonte: CAGED, 2014

NÚMERO DE EMPREGOS ATIVOS POR SETOR		
Município = MG-DIVINOPOLIS		
	Ano	
IBGE Setor	2013	2012
1 - Extrativa mineral	68	76
2 - Indústria de transformação	15.830	15.558
3 - Serviços industriais de utilidade pública	119	171
4 - Construção Civil	2.403	2.469
5 - Comércio	15.609	15.808
6 - Serviços	19.972	19.886
7 - Administração Pública	4.507	4.311
8 - Agropecuária, extração vegetal, caça e pesca	821	516
Total	59.329	58.795

Em Divinópolis, podemos observar que no setor da construção civil houve uma evolução positiva do emprego nos anos de 2010, 2011, 2012 e 2014. A tabela abaixo mostra os números ano a ano.

Tabela 3.5 - Evolução do emprego na construção civil em Divinópolis, Minas Gerais.

Fonte: Adaptado de MTE/CAGED, 2015

BRASIL - EVOLUÇÃO DO EMPREGO POR MUNICÍPIO E SETOR DE ATIVIDADE ECONOMICA					
	CONSTRUÇÃO CIVIL				
MUNICÍPIO	Período				
	2010	2011	2012	2013	2014
MG - Divinópolis	902	218	98	-114	260

4. MÉTODO

Para atingir os objetivos propostos, foram adotados estudos em caráter exploratório com pesquisas de campo qualitativa, bem como entrevistas, focando o mercado imobiliário de vendas de imóveis em lançamento ou em fase de construção na cidade de Divinópolis em Minas Gerais.

Sempre quando da necessidade de obter dados não encontrados em registros ou fontes documentais, o pesquisador recorre a entrevista para obtê-los, pois podem ser fornecidos por determinadas pessoas (SALVADOR, 1980, apud BRITTO 2011).

4.1 Procedimento

A técnica da entrevista foi utilizada para investigar sobre as práticas locais comuns na área da incorporação imobiliária, verificando a conformidade ou não junto à lei.

Ainda, de acordo com Gil (1999, apud Britto, 2011, p. 240) “as entrevistas podem ser classificadas em: informais, focalizadas, por pautas e formalizadas”.

Neste trabalho, utilizaremos a entrevista focalizada, que de acordo com Britto (2011:240) “enfoca um tema bem específico, quando, ao entrevistado, é permitido falar livremente sobre o assunto, mas com o esforço do entrevistador para retomar o mesmo foco quando ele começa a desviar-se”.

Também utilizaremos a entrevista classificada como entrevista estruturada, ou formalizada, que conforme explicado por Britto (2011:240) “se desenvolve a partir de uma relação fixa de perguntas, cuja ordem e redação permanecem invariáveis para todos os entrevistados que geralmente, são em grande número”.

Ribeiro (2008, p. 141 apud BRITTO, 2011, p. 239) trata a entrevista como: “A técnica mais pertinente quando o pesquisador quer obter informações a respeito do seu objeto, que permitam conhecer sobre atitudes, sentimentos e valores subjacentes ao comportamento, o que significa que se pode ir além das descrições das ações, incorporando novas fontes para a interpretação dos resultados pelos próprios entrevistadores”.

Para compreender a dinâmica do mercado de incorporações imobiliárias em Divinópolis, foram utilizados dados da pesquisa junto às empresas incorporadoras, construtoras e corretoras focando este seguimento, aplicando um roteiro com sequencia planejada de perguntas abertas.

Ainda sobre a entrevista, de acordo com Britto (2011:244-245), o pesquisador deve atentar para o roteiro que é um ponto fundamental, ao se utilizar da técnica da entrevista “Na formulação das perguntas que serão utilizadas em uma entrevista estruturada (formalizada) ou na entrevista informal, deve-se atentar para que sejam padronizadas na medida do possível, para que possam ser comparadas entre si”.

A metodologia utilizada neste trabalho para a investigação de campo é a qualitativa, utilizando dados obtidos com a análise através da Ficha de Pesquisa de Campo, conforme modelo (Apêndice A).

De acordo com Rosa e Arnoldi (2006) e Luna (1988, p.71, apud BRITTO 2011, p.238) referem-se à pesquisa como “uma atividade de investigação capaz de oferecer e, portanto, produzir um conhecimento novo a respeito de uma área ou de um fenômeno, sistematizando-o em relação ao que já se sabe”.

O período em que se concentraram as pesquisas de campo é de Fevereiro de 2015, as entrevistas direcionadas e visitas de campo de Março a Abril de 2015.

4.2 Questionamentos

- a) Há observância quanto ao disposto no art. 32 da Lei 4.591/64 que obriga o incorporador a negociar as unidades imobiliárias somente após ter arquivado, no Cartório de Registro de Imóveis, o Memorial de Incorporação?
- b) As empresas incorporadoras e órgãos de publicidade estão atendendo o art. 32, parágrafo 3º informando obrigatoriamente o número de registro do Memorial de Incorporação com a indicação do Cartório competente onde o mesmo foi arquivado em peças publicitárias?
- c) Há empreendimentos sob regime de afetação?

4.3 Critérios Adotados para Coleta das Amostras

- 1) Primeiramente foram elencadas as empresas construtoras/incorporadoras da cidade de Divinópolis, Minas Gerais. Para tanto, utilizou-se a pesquisa via internet e catálogo telefônico.

As pesquisas direcionadas na internet, foram concentradas no dia 22 de Fevereiro de 2015

As pesquisas direcionadas ao catálogo telefônico local, foram realizadas na data de 25 de Fevereiro de 2015.

Foram adotados os seguintes critérios com os resultados visualizados na tabela a seguir.

Tabela 4.1 – Compilação de dados resultantes da pesquisa para elencar empresas incorporadoras/construtoras em Divinópolis, MG

Fonte: Próprio Autor

PESQUISA NA INTERNET		
DATA	DETALHES	
22/02/2015	SITE	http://www.telelistas.net
	PALAVRA CHAVE	Construtora
	RESULTADO	4 empresas
22/02/2015	SITE	http://www.telelistas.net
	PALAVRA CHAVE	Incorporadora
	RESULTADO	00 empresas
22/02/2015	SITE	http://www.telelistas.net
	PALAVRA CHAVE	Construção Civil
	RESULTADO	12 empresas
22/02/2015	SITE	http://www.apontador.com.br/
	PALAVRA CHAVE	Construtora
	RESULTADO	45 empresas
22/02/2015	SITE	http://www.apontador.com.br/
	PALAVRA CHAVE	Incorporadora
	RESULTADO	5 empresas
22/02/2015	SITE	http://www.apontador.com.br/
	PALAVRA CHAVE	Construção Civil
	RESULTADO	5 empresas
22/02/2015	SITE	https://www.google.com.br
	PALAVRA CHAVE	Construtoras em Divinópolis, MG
	RESULTADO	20 empresas
22/02/2015	SITE	https://www.google.com.br
	PALAVRA CHAVE	Incorporadoras em Divinópolis, MG
	RESULTADO	01 empresas
22/02/2015	SITE	https://www.google.com.br
	PALAVRA CHAVE	Construção Civil em Divinópolis, MG
	RESULTADO	04 empresas
PESQUISA EM CATÁLOGO TELEFÔNICO		
DATA	DETALHES	
25/02/2015	CATÁLOGO	Super Guia PEMAFAs
	PÁGINAS AMARELAS	Construtora
	RESULTADO	17 empresas
25/02/2015	CATÁLOGO	Super Guia PEMAFAs
	PÁGINAS AMARELAS	Incorporadoras
	RESULTADO	00 empresas
25/02/2015	CATÁLOGO	Super Guia PEMAFAs
	PÁGINAS AMARELAS	Construção Civil
	RESULTADO	06 empresas

- 2) Após elaborada a lista com a pesquisa em cada item acima explicitado, procedeu-se com o saneamento, desprezando as repetições.

- 3) Foi realizada visitas em sites e contatos telefônicos junto às empresas a fim de se obter informações sobre as atividades e empreendimentos desenvolvidos na atualidade por cada uma. Tal procedimento se fez necessário devido a possíveis informações desatualizadas dos sites e

catálogos acessados para a coleta. Assim elencamos as empresas que possuem empreendimentos em lançamento ou em construção.

- 4) Elencadas as empresas com empreendimentos em fase de lançamento ou em construção na cidade, obedecendo aos critérios acima listados, procedemos com a pesquisa diretamente ao agente indicado para a comercialização que eventualmente poderia ser a empresa construtora/incorporadora ou corretora, investigando se a unidade autônoma estava sendo realmente comercializada, caracterizando a atividade de incorporação imobiliária e se positivo, se esta estaria devidamente com seu memorial de incorporação registrado no cartório de registro de imóveis, atendendo a obrigatoriedade prevista em lei e se o empreendimento estava sob regime de afetação. Para tanto, utilizamos a Ficha de Pesquisa de Campo, mostrada no Apêndice A. Nesta fase foram arquivadas as fichas de entrevista com a data de sua realização.

- 5) De posse dos endereços dos empreendimentos, foi realizada visita aos locais dos empreendimentos com o intuito de se verificar a publicidade para venda. Atentamos para verificar se havia divulgação do número de registro do memorial de incorporação nas publicidades locais conforme disposto no art. 32, parágrafo 3º da lei. Nesta fase foram arquivados registros fotográficos.

Para melhor compreensão dos critérios adotados para a pesquisa, ilustramos o passo a passo no fluxograma exposto logo abaixo.

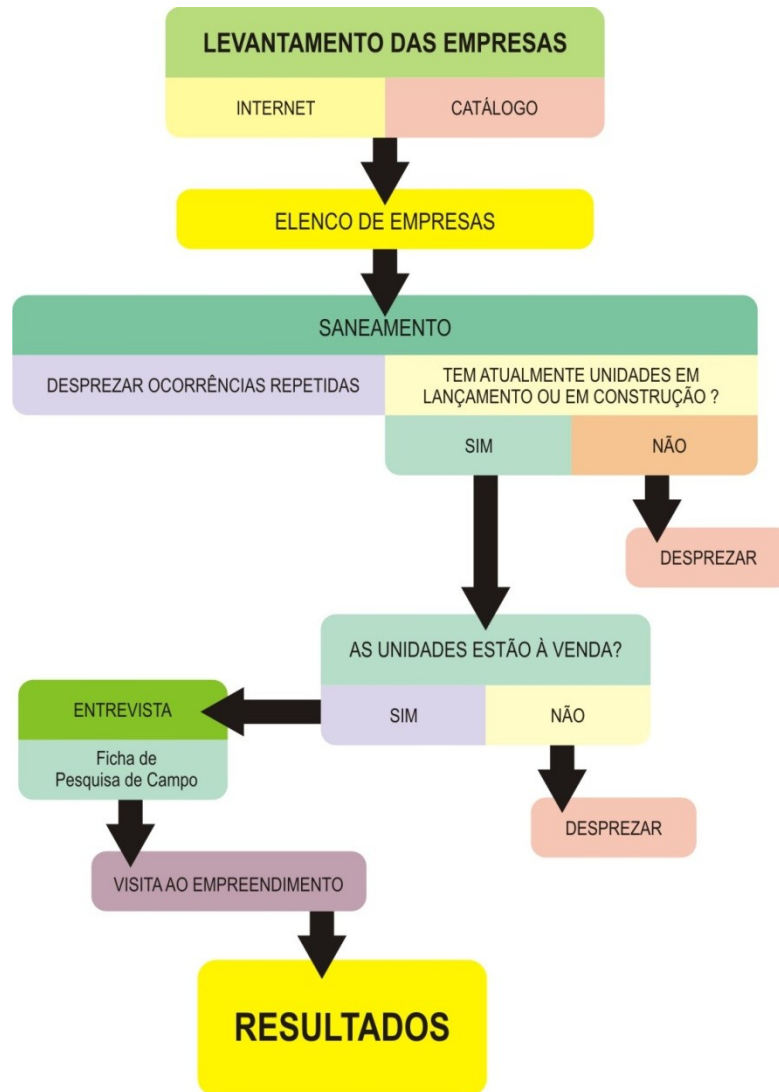


Figura 4.1 - Fluxograma da coleta de amostras, pesquisa de campo e entrevistas.

Fonte: Próprio Autor.

4.4 Desenvolvimento do Trabalho

Na primeira fase do trabalho, onde buscamos elencar as empresas incorporadoras/construtoras em Divinópolis, utilizamos a internet e catálogo telefônico local como ferramentas de busca. No item 5.3 explanamos os critérios adotados e na tabela abaixo demonstramos a compilação dos dados.

Foram registradas 119 ocorrências, 96 delas em pesquisa de internet e 23 em pesquisa em catálogo telefônico. Houve repetições de empresas em ambos os locais pesquisados, numa próxima etapa, foram desprezadas as duplicidades.

Nesta fase, compreendida entre os dias 22 e 25 de Fevereiro de 2015, foram arquivados os registros.

Foram desprezadas 79 ocorrências que se repetiram em ambos os locais pesquisados, além destas, 17 empresas não possuem atualmente unidades em lançamento ou em construção, o elenco de amostras selecionadas para a entrevista foi de 23 empresas, como mostra o quadro resumo abaixo.

Tabela 4.2 – Quadro resumo das amostras elencadas para a entrevista

Fonte: Próprio Autor

COLETA DAS AMOSTRAS			
LEVANTAMENTO DAS EMPRESAS		SANEAMENTO	
Internet	Catálogo	Empresas que Constaram em ambos Locais pesquisados	Empresas que não têm atualmente unidades em lançamento ou em construção
96 ocorrências	23 ocorrências	79 empresas	17 empresas
Total de 119 ocorrências		Exclusão de 96 ocorrências	
Empresas selecionadas para entrevista: 23 empresas			

Elencadas as empresas que atualmente possuem unidades em lançamento ou em construção, procedeu-se com a entrevista focalizada com o intuito de conferir se as unidades estavam sendo ofertadas e alienadas. Para esta fase, utilizamos a Ficha de Pesquisa de Campo, mostrada no Apêndice A.

Das 23 empresas selecionadas para a entrevista, apenas 2 não estavam comercializando as unidades antes da conclusão do empreendimento. Portanto, 21 empresas formam o elenco das empresas que atualmente tinham empreendimentos em lançamento ou em construção e que estavam à venda.

Diante do elenco das empresas, foco da pesquisa, prosseguiu-se com a entrevista estruturada a fim de se responder os questionamentos que incentivaram este trabalho.

Apenas 2 empreendimentos tinham o registro do memorial de incorporação, e portanto, autorizados perante a Lei 4.591/1964 a serem ofertados para venda e nenhum empreendimento estava regido pelo patrimônio de afetação.

Nesta etapa, compreendida entre os meses de Fevereiro e Abril de 2015, foram arquivadas as Fichas de Pesquisa de Campo.

A etapa relativa a visita às obras, realizadas em Março e Abril de 2015, mostra que dos 21 empreendimentos que ofertavam para a venda às unidades, nenhum atendia a Lei 4.591/1964 quanto a obrigatoriedade de informar em seu anúncio o número do registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis.

A compilação dos resultados obtidos, podem ser visualizados na tabela a seguir.

Tabela 4.3 - Resultados da pesquisa realizada junto aos empreendimentos.

Fonte: próprio Autor.

RESULTADOS DA PESQUISA DE CAMPO								
NÚMERO FICHA DE PESQUISA DE CAMPO	DATA DA ENTREVISTA	INCORPORADORA	EMPREENDIMENTO	ÓRGÃO QUE PRÁTICA A VENDA	REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	DATA DA VISITA À OBRA	Nº DO REG. DA INCORPORAÇÃO EM PEÇA PUBLICITÁRIA NA OBRA
1	30/03/2015	A	1	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO TEM	NÃO TEM	31/03/2015	NÃO CONSTA
2	30/03/2015	B	2	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO RESPONDEU	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	03/04/2015	NÃO CONSTA
3	30/03/2015	C	3	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	31/03/2015	NÃO CONSTA
4	30/03/2015	D	4	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	TEM	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	04/04/2015	NÃO CONSTA
5	30/03/2015	E	5	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO RESPONDEU	31/03/2015	NÃO CONSTA
6	30/03/2015	F	6	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO TEM	NÃO RESPONDEU	01/04/2015	NÃO CONSTA
7	30/03/2015	G	7	CORRETORA	NÃO TEM	NÃO RESPONDEU	31/03/2015	NÃO CONSTA
8	30/03/2015	H	8	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO TEM	NÃO TEM	31/03/2015	NÃO CONSTA
9	30/03/2015	I	9	NÃO HAVIAM UNIDADES À VENDA				
10	31/03/2015	J	10	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	02/04/2015	NÃO CONSTA
11	31/03/2015	L	11	CORRETORA	NÃO RESPONDEU	NÃO RESPONDEU	04/04/2015	NÃO CONSTA
12	31/03/2015	M	12	CORRETORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	01/04/2015	NÃO CONSTA
13	31/03/2015	N	13	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	04/04/2015	NÃO CONSTA
14	01/04/2015	O	14	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	TEM	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	03/04/2015	NÃO CONSTA
15	01/04/2015	P	15	NÃO HAVIAM UNIDADES À VENDA				
16	01/04/2015	Q	16	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	03/04/2015	NÃO CONSTA
17	02/04/2015	R	17	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	04/04/2015	NÃO CONSTA
18	02/04/2015	S	18	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO TEM	NÃO TEM	03/04/2015	NÃO CONSTA
19	02/04/2015	T	19	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO TEM	NÃO TEM	02/04/2015	NÃO CONSTA
20	02/04/2015	U	20	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO RESPONDEU	NÃO RESPONDEU	03/04/2015	NÃO CONSTA
21	02/04/2015	V	21	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO TEM	NÃO TEM	02/04/2015	NÃO CONSTA
22	02/04/2015	X	22	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	04/04/2015	NÃO CONSTA
23	02/04/2015	Z	23	INCORPORADORA/CONSTRUTORA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	NÃO SABE DO QUE SE TRATA	03/04/2015	NÃO CONSTA

5. RESULTADOS

Como arrazoado ao longo deste trabalho, pratica incorporação imobiliária quem vende unidades autônomas vinculadas à fração ideal, em empreendimentos em fase de lançamento ou em construção, ou seja, unidades não concluídas.

Nosso trabalho busca entender como funciona o mercado de vendas de apartamentos na planta na cidade de Divinópolis em Minas Gerais, focando mais especificamente no levantamento junto aos empreendimentos quanto a obrigatoriedade de se registrar o memorial de incorporação, e se o número do registro está exibido na peça publicitária exposta na obra, fazendo atender os dispositivos da lei 4.591/1964. Ainda em nosso estudo, levantamos dados sobre o regime de afetação e empreendimentos por ele regido. Traçamos um perfil do mercado local, suas práticas comuns e consciência dos envolvidos quanto aos seus deveres e obrigações.

O resumo de nosso estudo, bem como o critério para seleção das amostras e seus resultados parciais no decorrer das etapas podem ser visualizados no fluxograma abaixo.

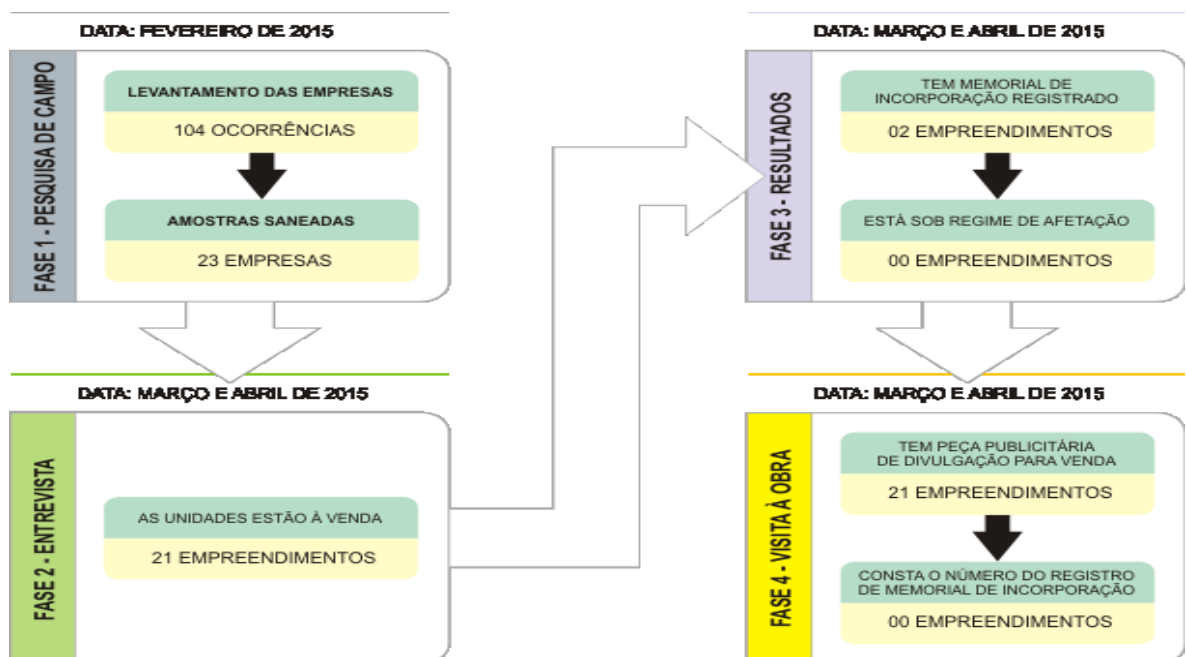


Figura 5.1 - Fluxograma das etapas da pesquisa de campo com seus resultados.

Fonte: Próprio Autor.

Podemos perceber que das 23 amostras, 2 não praticavam incorporação imobiliária, pois não ofertavam suas unidades na fase de construção dos edifícios. Assim, 21 empreendimentos se enquadravam na prática da incorporação imobiliária, pois de acordo com a pesquisa, suas unidades autônomas estavam sendo ofertadas e pelo menos uma unidade já havia sido alienada.

O gráfico abaixo mostra que apenas 10% dos empreendimentos têm o registro do memorial de incorporação, 43% não sabem do que se trata, 14% não respondeu com exatidão a pergunta e 33% responderam que não tem.

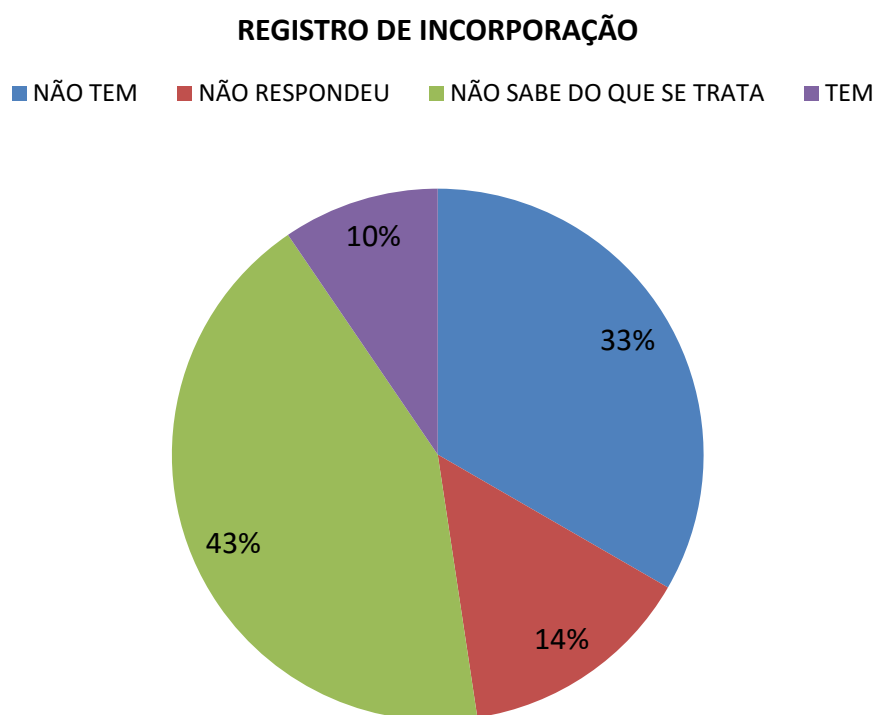


Figura 5.2 – Dados sobre registro do memorial de incorporação.

Fonte: Próprio Autor.

Com relação ao regime de afetação, é bom salientar que este não é obrigatório, sendo facultativo, servindo como um diferencial no concorrido mercado. Um empreendimento regido pelo patrimônio de afetação, traz maiores garantias aos adquirentes, e portanto, é um ponto atrativo para quem pretende adquirir imóveis na planta.

Embora este ser um grande chamativo de vendas, a pesquisa mostra que nenhum empreendimento estudado está regido pelo patrimônio de afetação e que 52% dos entrevistados não sabem do que se trata. O gráfico que segue, mostra os outros percentuais levantados.

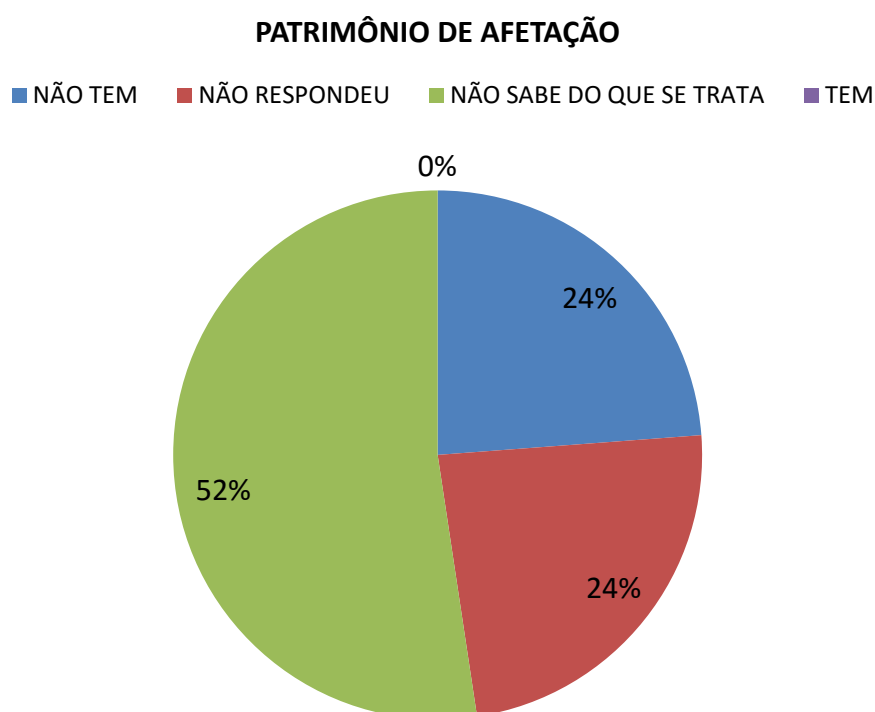


Figura 5.3 – Dados sobre patrimônio de afetação.

Fonte: Próprio Autor.

Foram levantadas 2 empresas que atenderam o disposto em lei e registraram o memorial de incorporação para a comercialização de suas unidades autônomas. Mas, apesar de todas apresentarem peça publicitária na obra ofertando as unidades, nenhuma delas observou a obrigatoriedade em divulgar o número do registro do memorial no anúncio.

A tabela a seguir mostra os resultados.

Tabela 5.1 – Compilação dos Resultados da pesquisa 1.

Fonte: Próprio Autor.

COMPILAÇÃO DOS RESULTADOS DA PESQUISA	
ITEM	QUANTIDADE
EMPRESAS PESQUISADAS	23
EMPRESAS QUE PRATICAM A ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	21
TEM REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	2
ESTÁ REGIDO PELO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	0
DIVULGA NÚMERO DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO EM PEÇAS PUBLICITÁRIAS	0

Outro lado significativo, verificado em nossa pesquisa, diz respeito ao desconhecimento da lei das incorporações e do patrimônio de afetação por parte dos envolvidos. Podemos perceber que 43% e 52% respectivamente, não sabem do que se trata.

Tabela 5.2 – Compilação dos Resultados da pesquisa 2.

Fonte: próprio Autor.

COMPILAÇÃO DOS RESULTADOS DA PESQUISA	
ITEM	QUANTIDADE
EMPRESAS PESQUISADAS	23
EMPRESAS QUE PRATICAM A ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	21
REGISTRO DE INCORPORAÇÃO - NÃO SABEM DO QUE SE TRATA	9
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - NÃO SABEM DO QUE SE TRATA	11

Aqui precisamos fazer algumas considerações importantes quanto ao trabalho de pesquisa, em especial, com relação às empresas focalizadas para o trabalho.

Primeiramente podemos salientar que o raio de atuação para elencar as empresas se limitou às buscas na internet e em catálogo telefônico, como detalhado no item 5.3, onde obtivemos um total de 40 empresas construtoras/incorporadoras e que formaram o alvo do estudo. Assim sendo, nosso estudo possivelmente não abrange todas as empresas do ramo na cidade

de Divinópolis. Das 40 empresas focalizadas, somente 23 tinham empreendimentos em lançamento ou em construção, 17 estavam inoperantes e 21 ofertavam para a venda, portanto, as 23 empresas representam 57,5% das incorporadoras estudadas.

Tabela 5.3 – Universo da pesquisa

Fonte: Próprio Autor

COLETA DAS AMOSTRAS		
ITEM	QUANTIDADE	%
EMPRESAS LEVANTADAS PARA O ESTUDO	40	
EMPRESAS INOPERANTES	17	42,5%
EMPRESAS COM EMPREENDIMENTOS EM LANÇAMENTO OU EM CONSTRUÇÃO	23	57,5%

6. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A aplicação prática da Lei 4.591/64 na maioria dos casos não está sendo empregada, visto que os resultados dos estudos mostram que o disposto no art. 32 da lei 4.591/1964, sobre o arquivamento dos documentos obrigatórios não foi atendido e que as unidades são comercializadas mesmo sem o registro deles.

A pesquisa mostra que das 21 incorporadoras entrevistadas e que praticavam a atividade, apenas duas haviam registrado o memorial de incorporação, estando portanto, em conformidade com a Lei do Condomínio e Incorporações.

A Lei ora violada, prevê aos envolvidos as penalidades previstas em seu art. 65: “É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

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

E Art. 66 inciso I:

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

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

A lei ainda estende as responsabilidades a todos os envolvidos, vejamos o que trata o § 1º, inciso I do art. 65:

Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de

unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

Percebe-se em nossa pesquisa que a tônica dominante da área é lamentavelmente a desinformação e o empirismo. Podemos observar um desconhecimento geral dos consumidores quanto aos seus direitos e principalmente quanto aos riscos que ficam sujeitos quando da aquisição de imóvel na planta sem que o mesmo tenha sido registrado em cartório.

Pode-se afirmar, que há necessidade de se conscientizar os empreendedores do ramo, com a divulgação da Lei das Incorporações, bem como os investidores, para que possam, ambos, trilhar com segurança neste mercado importantíssimo no cenário da construção civil. Há mecanismos na lei para proteção total contra riscos, tanto para o incorporador, quanto para os adquirentes.

Há de se haver uma preocupação para se coibir práticas que firam a Lei 4.591 gerando crime contra a economia popular, prevista no Código Civil Brasileiro.

Caio Mário da Silva Pereira ainda na década da criação da lei, já lamentava a falta de um órgão fiscalizador que ele mesmo havia previsto em seu anteprojeto da lei apresentado ao Poder Legislativo, e assim disse: “Na verdade, uma lei complexa como é a do Condomínio e Incorporações, que cria requisitos, institui condições, define crimes e contravenções e estabelece penalidades, devia ter também o cuidado de credenciar um órgão fiscalizador que acompanhasse a sua execução e velasse pelo cumprimento dos encargos” (PEREIRA, 2014:211).

Sobre o Patrimônio de Afetação, muito embora sua adoção nos empreendimentos seja um grande chamativo de vendas, a pesquisa mostra que nenhum empreendimento estudado está regido por ele e que 52% dos entrevistados não sabem do que se trata, mostrando desconhecimento geral sobre este, que consideramos ser um grande diferencial para os consumidores.

7. CONCLUSÕES

De acordo com o levantado nas pesquisas de campo, pode-se afirmar que não é comum a prática da incorporação imobiliária na cidade de Divinópolis, MG conforme obriga a Lei, em virtude da desinformação, pois pode-se constatar se tratar de um mercado desconhecedor de seus direitos e obrigações.

Nos termos da Lei, além do incorporador, os engenheiros, arquitetos, proprietários, corretores e todos os outros envolvidos no negócio, como diretores e gerentes das empresas, também poderão responder civil e criminalmente. Também fica sujeito às penalidades, órgão de informação, divulgação e publicidade que não atender o preconizado na lei quanto a divulgação do número do registro nos veículos publicitários.

Podemos perceber que um dos motivos que leva a falta de atendimento à lei, é o próprio desconhecimento dela por parte dos profissionais envolvidos e principalmente dos adquirentes, estes em especial, são de longe os mais vulneráveis no negócio e não estão atentos aos riscos.

Este trabalho não se encerra nos limites do estudo aqui apresentado, mas abre campo e busca estimular novos estudos que possam contribuir com a ideia principal, colaborando para o entendimento da atividade de incorporação imobiliária na cidade de Divinópolis, MG. Um estudo mais direcionado para o conhecimento da razão pela qual o setor não atende a Lei 4.591 no que tange às incorporações imobiliárias, resultaria numa informação importante para entender este vício comportamental tanto dos incorporadores, quanto dos adquirentes, de se praticar a atividade, um desprezando a lei, e o outro, desconsiderando os riscos que está sujeito ao efetivar a aquisição de coisa futura sem as garantias jurídico-patrimonial.

8. BIBLIOGRAFIA

AMORIM, J.M. **Cluster como estratégia competitiva no setor têxtil e vestuário de Divinópolis**. Dissertação (mestrado em administração) - Centro de Gestão Empreendedora, Belo Horizonte: 2005. 192 p.

ANGHER, A. J. **Código Civil**. 15 ed. São Paulo: Editora Rideel, 2009. 1 v. 714 p.

ANGHER, A. J. **Código de Processo Civil**. 15 ed. São Paulo: Editora Rideel, 2009. 1 v. 618 p.

AZEVEDO, F.G., AZEVEDO, A.G. **Da História de Divinópolis**. 1 ed. Belo Horizonte: Graphilivros Editores, 1988. 1 v. 156 p.

BALISTIERI, W. **Proposta de organização de construção por incorporação: fundamentação jurídica/doutrinária**. Dissertação (mestrado em direito imobiliário) - Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí: 2002. 119 p.

BRASIL. Decreto Lei n. 55.815, de 08 de março de 1965. **Estabelece normas para a escrituração dos Registros criados pela Lei numero 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no Registro Geral de Imóveis**. 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/D55815.htm>. Acesso em: 27 mai. 2015.

BRASIL. Lei 1.521. **Altera dispositivos da legislação vigente sobre crimes contra a economia popular**. 1951. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L1521.htm>. Acesso em: 27 mai. 2015.

CALLADO, J.P. **A Nova NBR 12.721:2006. O processo de revisão atendeu a antiga aspiração do setor imobiliário**. 2008. Disponível em: <<http://www.oestadoce.com.br/noticia/o-processo-de-revisao-atendeu-antiga-aspiracao-do-setor-imobiliario>> Acesso em: 29 mar. 2015

DIVINÓPOLIS. **Anuário Estatístico de Divinópolis**. 2005. Disponível em: <<http://www.divinopolis.mg.gov.br/>>. Acesso em: 06 mai. 2015.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Diagnóstico das indústrias de fogos de artifício de Santo Antônio do Monte**, Belo Horizonte: FIEMG. 2003.

FERREIRA, D. A. **Incorporação Imobiliária e constituição de condomínios**. Monografia (especialização em direito imobiliário) - Universidade do Vale de Itajaí, Itajaí: 1999. 58 p.

MELO, M.A.S. **Breves anotações sobre o Registro de Imóveis**. Jus Navigandi. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 24 mai. 2008.

OLIVEIRA, N.C. **Aplicações do Direito Notarial e Registral na Prática**. 2 ed. Porto Alegre: Síntese, 2004. 1 v. 1036 p.

PORTAL BRASIL. **Construção civil baterá recorde de empregos no primeiro semestre de 2014**. 2014. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2014/03/construcao-civil-batera-recorde-de-empregos-no-primeiro-semester-de-2014-diz-sinduscon>>. Acesso em: 15 mar. 2015.

Rosângela M.P. **Pedagogia do lar/oficina: produção, mobilização e aquisição do conhecimento no trabalho das costureiras faccionistas de Divinópolis**. Dissertação (mestrado em educação) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Educação, Belo Horizonte: 2004. 218 p.

SINDUSCOM. **Manual do Comprador de Imóveis**. 1 ed. Fortaleza: Sinduscon CE, 2014. 1 v. 27 p.

VEIGA, E.E.M.L. **Das Incorporações Imobiliárias**. Monografia (especialização em direito imobiliário) - Universidade do Vale de Itajaí, Itajaí: 1999. 77 p.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, K. **PIB da construção cai 2,6% em 2014 e SindusCon-SP revisa perspectiva de crescimento do setor neste ano.** Portal PINI Web, 2014. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/negocios/pib-da-construcao-cai-26-em-2014-e-sinduscon-sp-revisa-341286-1.aspx>>. Acesso em: 03 abr. 2015.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para a incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.** Rio de Janeiro, 2004.

BETTARELLO, C.L.A. **Imóvel na planta sem registro é crime**, 2014. In MARKETING E PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA. **Imóvel na planta sem registro é crime**. 2014. Disponível em: <<http://www.publicidadeimobiliaria.com/2014/03/imovel-na-planta-sem-registro-e-crime.html>>. Acesso em: 03 mar. 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 22 fev. 2015.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em 22 fev. 2015.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em 22 fev. 2015.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 22 fev. 2015

BRASIL. Lei no 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências**. 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em 22 fev. 2015.

BREITBACH, Á.C.M. **Indústria da construção civil - a retomada**. Fundação de Economia e Estatística.. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/viewFile/2318/2696>>. Acesso em: 28 mar. 2015.

BRITTO, A.F.J., FERES, N.J. A utilização da técnica da entrevista em trabalhos científicos. **Evidência**. Araxá, v. 7, n. 7, p. 237-250, 2011.

CÂMARA DOS DIRIGENTES LOJISTAS DE DIVINÓPOLIS. **CDL**. Disponível em: <<http://www.cdldivinopolis.com.br/divinopolis>> Acesso em: 28 mar. 2015.

CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS. **Economia**. Disponível em: <<http://www.camaradiv.mg.gov.br/index.php/sobre-divinopolis/economia>>. Acesso em: 8 fev. 2015.

CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS. **Home**. Disponível em: <<http://www.divinopolis.mg.leg.br/>> .Acesso em: 8 fev. 2015.

CHALHUB, M.N. **Da Incorporação Imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. 1 v. 504 p.

DIEESE, Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos. **Estudo Setorial da Construção 2012**. São Paulo: 2013. 1 v. 42 p.

FRANCO, J.N., NISSKE, G. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991. 1 v. 278 p.

GIL, A.C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 1999. 1 v. 202 p. In BRITTO, A.F.J., FERES, N.J. A utilização da técnica da entrevista em trabalhos científicos. **Evidência**. Araxá, v. 7, n. 7, p. 237-250, 2011.

HÜBERT, I.H. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias**. 1 ed. Curitiba: IESDE Brasil, 2012. 1 v. 208 p.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **PAIC 2006. Pesquisa Anual da Indústria da Construção**. Rio de Janeiro, v. 16, p.1-86, 2006.

IPEA. **Estudo aponta redução no déficit habitacional no país**. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=20656>. Acesso em: 15 mar. 2015.

MARQUES, C.L. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 6 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. 1 v. 1434 p. In MESQUITA JUNIOR, O.F. **Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor**. Jus Navigandi, 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/28219>>. Acesso em: 21 fev. 2015.

MELO, L.C.B. **Gestão Para Empreendimentos Imobiliários**. Monografia (especialização em Construção Civil) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Engenharia, Belo Horizonte: 2010. 91 p.

MESQUITA JUNIOR, O.F. **Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor**. Jus Navigandi, 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/28219>>. Acesso em: 21 fev. 2015.

NUNES, L.A.R. **Curso de Direito do Consumidor**. 8 ed. rev. São Paulo: Saraiva, 201, In MESQUITA JUNIOR, O.F. **Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor**. Jus Navigandi, 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/28219>>. Acesso em: 21 fev. 2015.

OLIVEIRA, N.C. **Aplicações do direito notarial e registral na prática**. 2.ed. Porto Alegre: Síntese, 2004. In ALBINO G.E. **A Incorporação Imobiliária: Uma Análise do Regime de Afetação como Instrumento Efetivo de Proteção aos Adquirentes**. Monografia (graduação em direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Palhoça: 2010. 103 p.

PEDROSA, C.M. **Limites e potencialidades do desenvolvimento local: A indústria da confecção de Divinópolis**. Dissertação (mestrado em ciências sociais) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte: 2005. 182 p.

PEREIRA, C.M.S. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 1 v. 482 p.

PILATTI, M.S.L. **Manual prático de incorporação imobiliária**. 4 ed. Curitiba: Juruá, 2009. 1 v. 154 p.

PORTAL BRASIL **Construção civil baterá recorde de empregos no primeiro semestre de 2014, diz Sinduscon**. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2014/03/construcao-civil-batera-recorde-de-empregos-no-primeiro-semester-de-2014-diz-sinduscon>>. Acesso em 27 mai. 2015.

PORTAL G1. **Mercado imobiliário de Divinópolis está inflacionado**. Disponível em: <<http://g1.globo.com/mg/centro-oeste/noticia/2014/08/mercado-imobiliario-de-divinopolis-esta-inflacionado-diz-especialistas.html>>. Acesso em: 22 mar. 2015.

REDE BRASIL ATUAL. **Após PIB de 0,1%, caminhamos para uma recessão em 2015', afirma Dieese**. 2014. Disponível em: <<http://www.redebrasilatual.com.br/economia/2015/03/2018apos-indicativos-do-pib-encaminhamos-para-uma-recessao-em-20152019-afirma-dieese-4933.html>>. Acesso em: 03 abr. 2015.

REVISTA CONSTRUA MELHOR. **De Olho no Futuro**. Disponível em: <<http://revistaconstruamelhor.com.br/de-olho-no-futuro/>>. Acesso em: 22 mar. 2015.

REVISTA CONSTRUA MELHOR. **Divinópolis, ritmo acelerado**. Disponível em: <<http://revistaconstruamelhor.com.br/divinopolis-ritmo-acelerado/>>. Acesso em: 17 mai. 2015.

RIBEIRO, E.A. **A perspectiva da entrevista na investigação qualitativa. Evidência: olhares e pesquisa em saberes educacionais**. Araxá, n. 04, p.129-

148, mai / 2008. In BRITTO, A.F.J., FERES, N.J. A utilização da técnica da entrevista em trabalhos científicos. **Evidência**. Araxá, v. 7, n. 7, p. 237-250, 2011.

RIBEIRO, M.S. **A industrialização como requisito para a racionalização da construção**. Dissertação (mestrado em construção civil) - Universidade Federal Rio de Janeiro, Escola de Arquitetura, Rio de Janeiro: 2002. 33 p.

ROSA, M.V.F.P.C., ARNOLDI, M.A.G.C. **A entrevista na pesquisa qualitativa: mecanismos para a validação dos resultados**. 1 ed. Belo Horizonte: Autêntica Editora, 2006. 1 v. 112 p.

SANTOS, L.H.R. **Os 50 anos da Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias**. 2015. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/163/artigo338011-1.aspx>>. Acesso em: 14 mar. 2015

VALOR ECONÔMICO. **Brasil precisa de R\$ 76 bi ao ano para zerar déficit habitacional**. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/brasil/3733244/fgv-brasil-precisa-de-r-76-bi-ao-ano-para-zerar-deficit-habitacional>>. Acesso em: 15 mar. 2015.

10. APENDICE A

FICHA DE PESQUISA DE CAMPO

Nº: _____ DATA: ____/____/____

IDENTIFICAÇÃO	
CONSTRUTORA:	TEL:
INCORPORADORA:	TEL:
CORRETORA:	TEL:

QUESTIONÁRIO		
EMPRESA		
<input type="checkbox"/> CONSTRUTORA	<input type="checkbox"/> INCORPORADORA	<input type="checkbox"/> CORRETORA
NOME ATENDENTE:		
CARGO:		
EMPREENHIMENTO		
TEM APARTAMENTO EM LANÇAMENTO OU EM CONSTRUÇÃO PARA VENDA?		
<input type="checkbox"/> SIM - PROSEGUIR QUESTIONÁRIO	<input type="checkbox"/> NÃO - INTERROMPER QUESTIONÁRIO	
NOME DO RESIDENCIAL:		
ENDEREÇO:		
<input type="checkbox"/> EM LANÇAMENTO	<input type="checkbox"/> EM CONSTRUÇÃO	
AS UNIDADES JÁ SE ENCONTRAM À VENDA?		
ALGUMA UNIDADE JÁ FOI VENDIDA?		
QUAL A ÁREA DO APARTAMENTO TIPO?		
QUAL O VALOR DO APARTAMENTO TIPO?		
QUAL A CONDIÇÃO DE PAGAMENTO?		
QUAL A PREVISÃO DE ENTREGA?		
QUAL É O NÚMERO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA? Nº:		
<input type="checkbox"/> NÃO TEM	<input type="checkbox"/> NÃO SABE DO QUE SE TRATA	<input type="checkbox"/> NÃO RESPONDEU
O IMÓVEL ESTÁ REGIDO PELO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?		<input type="checkbox"/> SIM
<input type="checkbox"/> NÃO ESTÁ	<input type="checkbox"/> NÃO SABE DO QUE SE TRATA	<input type="checkbox"/> NÃO RESPONDEU

CONSTATAÇÕES EM VISITA À OBRA				
DATA: ____/____/____				
TEM OUTDOOR / PLACA DE OBRA OU OUTRA PUBLICIDADE?	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO		
CONSTA O Nº DO REG. DA INCORPORAÇÃO NA PEÇA PUBLICITÁRIA?	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO		
FASE DA CONSTRUÇÃO:	<input type="checkbox"/> LANÇAMENTO	<input type="checkbox"/> FUNDAÇÃO	<input type="checkbox"/> ALVENARIA	<input type="checkbox"/> ACABAMENTO