

JOÃO VICTOR DE CASTRO  
MATHEUS CAMARGOS NOGUEIRA

---

# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2025



DO PLANEJAMENTO  
À EXECUÇÃO

# ÍNDICE

<b>1. Incorporação Imobiliária.....</b>	<b>04</b>
1.1. Condomínio de Lotes.....	06
1.2. Incorporação de Casas Isoladas e Geminadas.....	06
 <b>2. Principais partes envolvidas.....</b>	 <b>07</b>
a. Incorporador.....	08
b. Investidor.....	08
c. Advogado.....	08
d. Prefeitura.....	09
e. Cartório de Registro de Imóveis.....	09
f. Construtor.....	09
g. Corretor de imóveis.....	10
h. Consumidor.....	10
 <b>3. Etapas da Incorporação Imobiliária.....</b>	 <b>11</b>
a. Identificação e negociação do terreno.....	12
i. Estudo de viabilidade econômica e financeira.....	12
ii. Due Diligence imobiliária.....	12
b. Elaboração do projeto.....	12
c. Aprovação do projeto na Prefeitura.....	12
d. Alvará de construção.....	13
e. Companhias de fornecimento de energia elétrica e água.....	13
f. Órgãos Ambientais.....	13
g. Registro em cartório.....	14
h. Lançamento e Vendas.....	15
i. Construção.....	15
j. Entrega das unidades e regularização.....	15
i. Averbação da construção.....	15
ii. Emissão de CND.....	15
iii. Individualização das matrículas.....	15
iv. Instituição de Condomínio.....	15
v. Habite-se.....	15

<b>4. Modelos de negócio.....</b>	<b>16</b>
a. Compra e Venda.....	16
b. Permuta física.....	16
c. Permuta financeira.....	16
d. Sociedade em Conta de Participação (SCP).....	17
e. Sociedade de Propósito Específico (SPE).....	17
<b>5. Garantias.....</b>	<b>18</b>
a. Hipoteca.....	18
b. Alienação Fiduciária.....	18
<b>6. Garantias pós entrega da obra.....</b>	<b>19</b>
<b>7. Patrimônio de Afetação.....</b>	<b>20</b>
a. O que é?.....	20
b. Quais vantagens?.....	20
c. Quando se encerra?.....	20
d. Adesão ao Regime Especial de Tributação (RET).....	20
<b>8. Tributos e emolumentos envolvidos.....</b>	<b>21</b>
<b>9. Conclusão.....</b>	<b>22</b>





# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por lei, assim é definida: "considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas".

Ou seja, a incorporação imobiliária é uma atividade empresarial cujo objetivo é executar um empreendimento imobiliário e vender as unidades antes ou durante a construção. Trata-se de **venda de "coisa futura"**. E envolve diversas etapas, desde a aquisição do terreno até a entrega das unidades prontas e regularizadas aos adquirentes.

Deste modo, só há necessidade de registrar a incorporação imobiliária quando há intenção de venda de unidade imobiliária na planta ou em construção. Isso porque, antes do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, o incorporador não pode **alienar ou onerar as futuras unidades imobiliárias**.



- ♦ **Uma pessoa física ou jurídica**, após analisar a viabilidade do projeto, adquire um terreno em uma área urbana para construir um edifício residencial/comercial ou misto. A partir disso, ela registra a incorporação no cartório de registro de imóveis e passa a vender as unidades ainda na planta, durante o lançamento do projeto ou durante a construção.
- ♦ **Cada comprador adquire uma fração ideal**, que corresponde à futura unidade imobiliária, autônoma e independente das demais, mesmo estando no mesmo prédio, possuindo algumas partes em comum, como “hall” e corredores. Ao fim das obras e regularização documental, o adquirente é imitido na posse do imóvel e realiza a transferência da titularidade do bem perante o registro de imóveis competente.

- ♦ **A incorporação imobiliária é regulada pela Lei nº 4.591/1964**, que, apesar de ter completado 60 anos de existência, é extremamente completa e tem sido constantemente atualizada para atender as demandas da sociedade, como ocorreu recentemente por meio da Lei nº 14.382/2022, que introduziu importantes alterações.



## 1.1 CONDOMÍNIO DE LOTES

Os condomínios de lotes foram regulamentados pela Lei **13.465/2017** e tiveram suas regras complementadas pela Lei 14.382/2022. Essas leis esclareceram que o regime jurídico das incorporações imobiliárias se aplica a esse tipo de empreendimento, mesmo que utilizem o termo “lotes”, o que pode gerar confusão com loteamentos, uma modalidade distinta de parcelamento do solo.

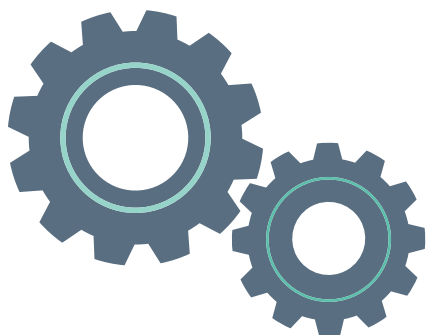
Nos condomínios de lotes, cada proprietário adquire um terreno individual (unidade autônoma) sem construção, juntamente com uma fração ideal das áreas comuns do condomínio. Essas áreas podem incluir espaços como vias de circulação, áreas verdes, salões de festa e outros ambientes compartilhados.

## 1.2 INCORPORAÇÃO DE CASAS ISOLADAS E GEMINADAS

A incorporação de casas isoladas ou geminadas foi prevista pela Lei **14.382/2022**, que complementou o artigo 68 da Lei 4.591/64. Essa modalidade permite a venda “na planta” de casas individuais, sem a necessidade de instituir um condomínio com áreas comuns, aproveitando a infraestrutura urbana já existente. Além disso, há possibilidade de dispensa de parte dos documentos exigidos na incorporação imobiliária de condomínios verticais.

# PRINCIPAIS PARTES ENVOLVIDAS

A incorporação imobiliária é um processo complexo que envolve a atuação coordenada de diversos profissionais e órgãos. Cada parte possui um papel fundamental para que o projeto imobiliário seja idealizado, executado e concluído de maneira regular e conforme a legislação. Essa atividade é como uma engrenagem:



**cada componente desempenha uma função específica para garantir que o empreendimento avance de forma segura e dentro dos padrões exigidos.**

Abaixo, detalharemos os principais envolvidos na incorporação imobiliária e como cada um contribui para viabilizar a entrega das unidades ao consumidor final.

- Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.
  - Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.
- § 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público.





**a. Incorporador:** É o principal responsável pela concepção, planejamento, execução, obtenção de licenças e registro do empreendimento. Esse profissional ou empresa define o projeto, realiza a captação de recursos necessários (por meio de empréstimos ou capital próprio), e assume e gerencia o risco e as obrigações de entregar o imóvel dentro das especificações prometidas aos adquirentes. Ele não necessariamente será o proprietário do terreno ou o construtor do empreendimento.



**b. Investidor:** É a pessoa física ou jurídica que aporta capital no projeto, esperando retorno financeiro, ajudando o incorporador a cobrir os custos iniciais, como compra do terreno e elaboração do projeto. Ele pode investir no projeto de diferentes maneiras, como comprando unidades "na planta" para revenda ou alugando posteriormente, ou financiando o projeto diretamente em troca de participação nos lucros. O investidor geralmente acompanha o andamento do empreendimento e os retornos financeiros previstos para garantir que o projeto atenda às suas expectativas, para que, após a conclusão da obra, ele possa obter lucro por meio da valorização das unidades ou com a distribuição de lucros oriundos das vendas.



**c. Advogado:** É um dos agentes essenciais para a concretização de todas as etapas do empreendimento, pois sua atuação abrange desde a análise jurídica de documentos até a orientação sobre normas e questões contratuais. Ele é responsável por garantir que todos os aspectos legais sejam cumpridos, zelando pela segurança jurídica do empreendimento e pela proteção dos direitos de todas as partes envolvidas. De maneira simples, vejamos algumas etapas em que o advogado participa: (i) análise documental tanto do terreno onde será realizada a incorporação quanto das partes envolvidas; (ii) análise ambiental e da legislação urbanística do município; (iii) elaboração do contrato do modelo societário pertinente ao negócio, uma vez que existem diversas possibilidades; (iv) tratativas perante órgãos municipais, estaduais e federais; (v) assessoria junto aos Cartório de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis; (vi) elaboração de contratos com fornecedores da incorporadora; (vii) elaboração da Convenção de Condomínio e Regimento Interno; (viii) elaboração dos contratos de promessa de compra e venda das unidades autônomas; (ix) assessoria e consultoria durante toda a execução da incorporação; (x) assessoria nas questões trabalhistas envolvidas quanto aos funcionários da obra; (xi) assessoria nas questões tributárias; (xii) controle da carteira de recebíveis com a elaboração e envio de notificações extrajudiciais aos inadimplentes; (xiii) atuação judicial necessária.



**d. Prefeitura:** Exerce um papel regulador, sendo responsável por aprovar o projeto e emitir as licenças necessárias para que o empreendimento esteja de acordo com as normas urbanísticas e ambientais da cidade. Ela verifica se o projeto atende ao plano diretor e outras normas municipais, aprovando-o para garantir que está em conformidade com o uso do solo e zoneamento da área. Além disso, a prefeitura emite o alvará de construção, o que permite que a obra seja iniciada oficialmente, garantindo que todos os aspectos legais foram cumpridos. Ademais, após a conclusão do projeto, ela é responsável por emitir o “habite-se”, comprovando que a construção foi realizada de acordo com o projeto aprovado e que está apta para uso.



**e. Cartório de Registro de Imóveis:** Responsável pelo registro formal da incorporação, assegurando a legalidade do processo e garantindo que os adquirentes tenham segurança sobre a propriedade das unidades. Além disso, após a conclusão do empreendimento, o cartório realiza a averbação da construção e cria matrículas individualizadas para cada unidade, facilitando a transferência de propriedade para os compradores. Ele registra também o condomínio, permitindo que o empreendimento funcione como uma unidade residencial ou comercial, com regimento próprio e área comum compartilhada.



**f. Construtor:** É a pessoa física ou jurídica responsável pela execução física do empreendimento. Ele é contratado pelo incorporador para transformar o projeto em realidade, cumprindo o cronograma e os padrões de qualidade definidos, bem como todas as instruções e especificações do projeto aprovado, realizando todas as etapas da obra, desde a fundação até os acabamentos finais. O construtor gerencia a equipe de operários, engenheiros e outros profissionais envolvidos na obra, além de negociar e adquirir materiais. Ele deve garantir que os procedimentos de segurança sejam seguidos rigorosamente e que a obra atenda aos requisitos de qualidade, minimizando retrabalhos. Muitas vezes, o próprio incorporador também é o construtor.



**g. Corretor de Imóveis:** É o profissional responsável pela intermediação das vendas das unidades, tanto durante o lançamento como após a conclusão do empreendimento. Ele atua diretamente na negociação com os adquirentes e desempenha um papel importante na captação e fidelização dos clientes para o empreendimento. O corretor apresenta o projeto, destaca as vantagens do imóvel e realiza visitas ao local, caso o projeto já esteja em andamento ou possua um showroom. Ainda, orienta os compradores sobre o processo de compra, prazos de entrega, condições de pagamento e características técnicas do imóvel, organiza visitas ao decorado e promove o imóvel em redes sociais.





**h. Consumidor:** É o adquirente das unidades do empreendimento e, portanto, a parte mais interessada em que tudo ocorra conforme o prometido. Ele é protegido pelo Código de Defesa do Consumidor, Código Civil e pela Lei de Condomínios e Incorporações, que asseguram seus direitos quanto à qualidade, segurança e entrega do imóvel. O consumidor escolhe a unidade com base em seus interesses e condições financeiras, podendo negociar formas de pagamento e prazos. Ele tem o direito de receber o imóvel conforme o especificado, dentro do prazo e sem vícios ocultos ou aparentes, contando com garantias contra problemas estruturais e de acabamento. Ademais, pode acompanhar o progresso do empreendimento e solicitar informações sobre o cronograma, tendo direito a compensações em caso de atrasos não justificados.





# ETAPAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária segue um processo estruturado, que abrange desde a aquisição do terreno até a entrega final das unidades habitacionais. **Cada etapa exige um planejamento cuidadoso, uma execução precisa e o cumprimento de requisitos legais específicos.** É um ciclo que envolve aspectos financeiros, jurídicos, urbanísticos e de engenharia, todos igualmente essenciais para o sucesso do empreendimento.



Cada fase conta com a colaboração de diversos profissionais e órgãos, como já explicado, que desempenham papéis complementares para garantir a segurança, a viabilidade e a conformidade do projeto com a legislação. A seguir, detalharemos essas etapas.

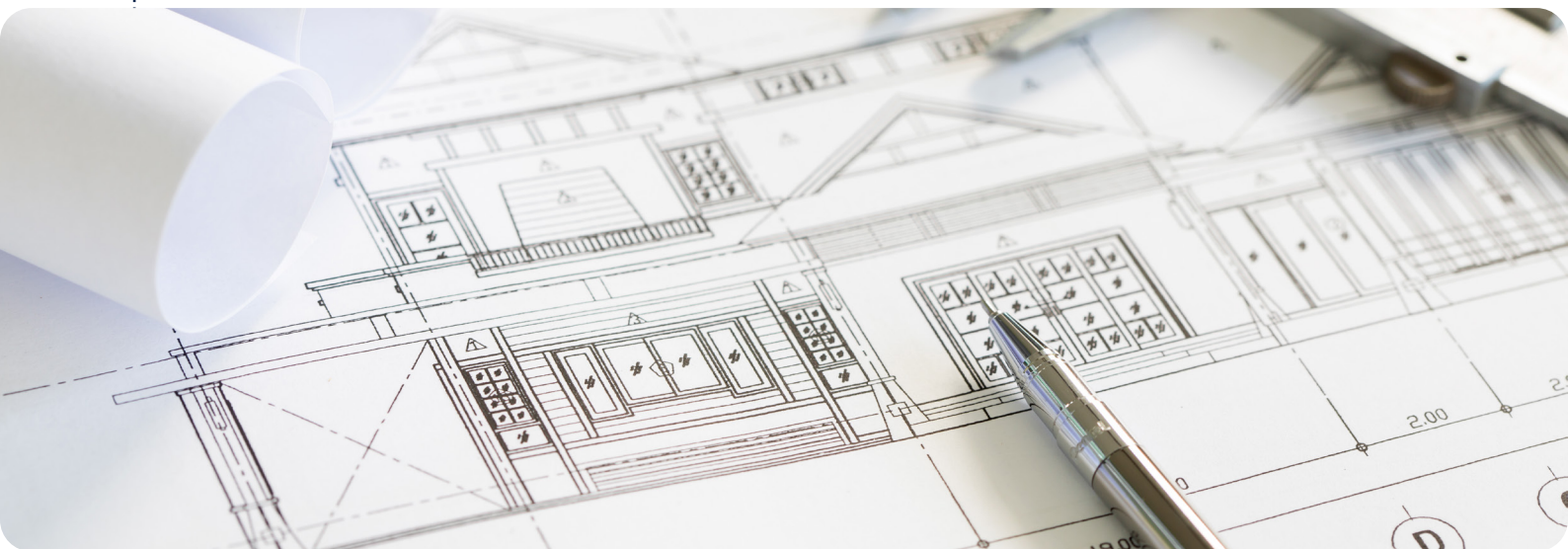
- a. Identificação e negociação do terreno:** A primeira fase da incorporação imobiliária envolve a negociação do terreno onde o empreendimento será construído. Essa etapa é fundamental para o sucesso do projeto, pois a localização, acessibilidade, tamanho, infraestrutura disponível e as condições jurídicas do terreno influenciam diretamente na viabilidade e no valor do imóvel.



**a) Estudo de viabilidade econômica e financeira:** Após verificação dos diversos fatores acima exemplificados, é necessário realizar o estudo de viabilidade para entender se o projeto é financeiramente interessante.

**b) Due Diligence Imobiliária:** É uma auditoria completa do terreno e dos proprietários, realizada pelo advogado do incorporador, com o objetivo de verificar se existem problemas legais, ambientais ou fiscais que possam comprometer a segurança do projeto, bem como verificação de dívidas, restrições de uso e aspectos urbanísticos. Trata-se de uma avaliação jurídica e técnica, em que se exige a análise de documentos como certidões de ônus e ações judiciais, certidões negativas de débitos, e relatórios de uso e ocupação do solo.

- b. Elaboração do Projeto:** Após assegurar a negociação do terreno, inicia-se o planejamento e a elaboração do projeto arquitetônico e estrutural do empreendimento. Arquitetos e engenheiros trabalham para criar o layout do imóvel, respeitando o potencial construtivo do terreno e as exigências legais de uso do solo, de forma que o projeto atenda às normas de acessibilidade, segurança e zoneamento urbano, além de prever detalhes como áreas comuns, instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias.



- c. Aprovação do Projeto na Prefeitura:** A prefeitura exerce um papel regulador na incorporação imobiliária, pois é necessário que o projeto seja analisado e aprovado antes do início das obras. O projeto é submetido à prefeitura, que avalia se ele está em conformidade com as leis de zoneamento, código de obras e normas ambientais. Esse processo pode ser demorado e envolver custos consideráveis, dependendo do tamanho e da localização do empreendimento. Todavia, a aprovação na prefeitura é fundamental para garantir que o projeto respeite o plano diretor e as normas urbanísticas da cidade. A título de exemplo, em algumas cidades, a prefeitura exige estudos de impacto ambiental e viário, como contrapartida para empreendimentos maiores.

- d. Alvará de Construção:** é a autorização formal da prefeitura para o início das obras. Esse documento confirma que o projeto foi aprovado e que todas as licenças necessárias foram obtidas. Além do projeto aprovado, podem ser exigidas licenças ambientais e de bombeiro, dependendo da legislação local. Sem o alvará, a obra não pode ser iniciada, e atrasos nessa liberação podem comprometer o cronograma do empreendimento.
- e. Companhias de fornecimento de energia elétrica e água:** O incorporador precisa realizar um procedimento específico junto às companhias de fornecimento de energia elétrica e água para a devida distribuição no empreendimento imobiliário, sendo um passo de extrema importância e que demanda o atendimento de exigências técnicas e documentais.
- f. Órgãos ambientais:** Etapa crucial para o êxito da incorporação imobiliária. Importante realizar uma viabilidade ambiental do imóvel antes do início dos projetos e até mesmo da negociação do terreno, sendo que o projeto deverá se encontrar em conformidade com as normas ambientais. Muitas vezes podem exigir documentos como o licenciamento ambiental, estudo de impacto ambiental, entre outros. É importante verificar se o empreendimento não se encontra em área de preservação permanente, área de reserva legal, e se não possui árvores impossibilitadas de corte (entre outras questões), uma vez que esses fatores podem gerar impacto significativo na estruturação do empreendimento imobiliário, podendo até mesmo tornar inviável a sua realização.





**9. Registro em Cartório:** Para que o empreendimento possa ser comercializado, é necessário registrar a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente. Trata-se de um procedimento essencial, que visa garantir segurança jurídica aos adquirentes no momento da aquisição de suas futuras unidades imobiliárias. O art. 32 da Lei 4591/64 destaca essa obrigatoriedade, bem como o rol dos documentos necessários. Vejamos:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

- a)** título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b)** certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c)** histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d)** projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e)** cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f)** certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g)** memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h)** avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i)** instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;
- j)** minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;
- l)** declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m)** certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n)** declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o)** declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

- h. Lançamento e Vendas:** Início da comercialização das unidades, com o devido registro da incorporação. É feito um trabalho com a equipe de vendas e publicidade, tais como campanhas de marketing, anúncios e tráfego nas redes sociais, bem como criação de estratégia para comercialização das unidades. Nas divulgações do empreendimento, como outdoors, anúncios, publicações e propostas deverão constar, obrigatoriamente, o número do registro da incorporação imobiliária, seguido da matrícula e do cartório em que se encontra registrado, conforme determina o §3º do artigo 32 da Lei 4.591/64, com exceção dos anúncios nos "classificados".
- i. Construção:** Fase de execução das obras, que deve seguir o cronograma e as especificações do projeto aprovado pela Prefeitura. É a materialização do projeto.
- j. Entrega das Unidades e Regularização:** A etapa de regularização é essencial para que os compradores possam ocupar suas unidades e ter plena segurança jurídica sobre seus imóveis. Veja o que é necessário fazer:

## REGULARIZAR

- a) Averbação da Construção: Consiste em registrar no Cartório de Imóveis que a obra foi concluída. Esse passo atualiza a matrícula do imóvel, informando que o empreendimento está pronto.
- b) Emissão de Certidão Negativa de Débitos (CND): Documento que comprova que o imóvel não possui pendências fiscais, como impostos ou contribuições sociais em aberto. É indispensável para a regularização.
- c) Individualização das Matrículas: Cada unidade do empreendimento recebe sua própria matrícula no Cartório de Imóveis. Isso permite que os compradores tenham a propriedade exclusiva e individual do imóvel adquirido.
- d) Instituição de Condomínio: Formaliza o condomínio, estabelecendo as regras de convivência e a administração das áreas comuns, como elevadores, salão de festas e garagem.
- e) Habite-se: Documento emitido pela prefeitura que atesta que o imóvel foi construído conforme as exigências legais e está apto para ser ocupado.



# MODELOS DE NEGÓCIO

- a. **Compra e Venda:** caso o terreno esteja em condições adequadas, o incorporador pode elaborar e assinar um "contrato de compra e venda" com o proprietário, estabelecendo o valor, os prazos e as condições da transferência da propriedade para o incorporador. É comum que o contrato inclua cláusulas de segurança para ambas as partes, como pagamento escalonado, garantias e penalidades em caso de desistência.
- b. **"Permuta Física":** Ao invés de pagar o valor total em dinheiro, o incorporador pode propor uma permuta, onde o proprietário do terreno recebe algumas unidades prontas do empreendimento como pagamento ou até mesmo outro imóvel em local diverso. A permuta é vantajosa, em certos casos, porque reduz o desembolso de capital do incorporador, mas pode apresentar riscos caso o empreendimento não seja bem-sucedido.
- c. **"Permuta Financeira":** Em vez de receber unidades prontas (como na permuta tradicional), o proprietário do terreno participa do empreendimento recebendo uma porcentagem das vendas ou do lucro obtido. Esse tipo de negociação oferece flexibilidade para ambos, pois alinha os interesses financeiros do incorporador e do proprietário do terreno. No contrato, as partes definem um percentual do valor de venda das unidades que será destinado ao proprietário, estabelecendo as condições para o repasse, como datas e indicadores de desempenho. Assim como nas demais negociações, é comum que o contrato inclua garantias para o proprietário, protegendo-o em caso de problemas financeiros do incorporador.
- d. **Sociedade em Conta de Participação – SCP:** Corresponde a uma estrutura utilizada para viabilizar investimentos entre pessoas físicas ou jurídicas, para realização conjunta de projetos ou empreendimento. É muito comum a sua utilização na incorporação imobiliária. A SCP não adquire personalidade jurídica como sociedade empresária, sendo que sua constituição produz efeitos somente perante seus sócios, não demandando o registro dos seus atos constitutivos perante a Junta Comercial, apenas sua identificação contábil segregada e inscrição no CNPJ, podendo ser provada por qualquer meio.

A SCP possui como partes o (i) Sócio Ostensivo – gerencia a sociedade, sob sua própria e exclusiva responsabilidade, e é o único que aparece perante terceiros; (ii) Sócio Participante – ingressa como investidor e não aparece ou age perante terceiros, fazendo jus à participação nos resultados da SCP e tem o direito de fiscalizar a gestão dos negócios do investimento em comum e receber prestação de contas.

Por não possuir personalidade jurídica, a SCP não possui direitos e obrigações. Assim, os bens e direitos relacionados às atividades dessa sociedade são detidos pelo Sócio Ostensivo, em seu próprio nome. No entanto, esses bens e direitos constituem Patrimônio Especial e não se confundem com o patrimônio individual do Sócio Ostensivo.



**e. Sociedade de Propósito Específico – SPE:** possui personalidade jurídica própria e é constituída para realizar empreendimento com objeto social específico e determinado, como a construção de um condomínio ou loteamento. Além disso, a constituição pode ser feita tanto por pessoas físicas quanto por pessoas jurídicas. É uma das estruturas mais utilizadas no âmbito da construção civil e negócios imobiliários, sendo caracterizada como sociedade empresarial de fato e podendo ser organizada sob forma de qualquer um dos tipos societários permitidos, sendo as mais comuns a sociedade limitada e sociedade anônima.

Ao constituir a SPE, os sócios estarão obrigados perante terceiros enquanto aquele empreendimento imobiliário estiver sendo executado, sendo que, findado o empreendimento, finda-se a sociedade e as obrigações e responsabilidades geridas pela sociedade, tais como contabilidade, questões trabalhistas (salvo questões ocorridas enquanto vigente a sociedade), etc.

A SPE é um importante instrumento nas incorporações imobiliárias, sendo uma empresa com patrimônio voltado especificamente à conclusão do empreendimento imobiliário. Assim, o empreendimento gera maior segurança ao mercado, para buscar financiamentos e, eventualmente, investidores.

Com isso, os empreendimentos são isolados, não como forma de blindar o patrimônio dos sócios, mas sim evitar que sobre a empresa matriz recaiam dívidas oriundas de outros projetos. Ademais, todos os sócios possuem responsabilidades, obrigações e direitos relativos aos aspectos cíveis e trabalhistas.



# GARANTIAS

Para garantir que o vendedor ou o incorporador cumpram suas obrigações, o contrato de negociação do imóvel pode incluir garantias pessoais ou reais. A título de exemplo, temos a hipoteca e alienação fiduciária como garantias reais. Essas garantias conferem segurança para ambas as partes quanto ao cumprimento dos termos acordados.

## Hipoteca

A hipoteca é uma garantia real em que o devedor oferece o imóvel como garantia de pagamento da obrigação. Esse imóvel continua em nome do devedor enquanto a dívida está sendo paga. Se ele não quitar a dívida, o credor pode pedir a venda do imóvel em leilão para recuperar o valor devido.

### Como funciona:

- 1 - O imóvel é dado como garantia do financiamento.
- 2 - O devedor mantém a posse e o uso do imóvel enquanto paga a dívida.
- 3 - Se houver inadimplência, o credor pode executar a hipoteca.



- **Vantagem para o devedor:** o imóvel se mantém em sua propriedade.

- **Desvantagem para o credor:** o processo de execução da hipoteca é demorado, pois depende de decisões judiciais.

### • Legislação aplicável:

Código Civil (Lei nº 10.406/2002), especialmente nos artigos 1.473 a 1.505.

Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), no que se refere ao registro da hipoteca.

A nova Lei do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), trouxe a possibilidade dos créditos garantidos por hipoteca serem executados extrajudicialmente.

## Alienação Fiduciária

A alienação fiduciária é uma garantia real em que o devedor transfere a propriedade do imóvel ao credor até que a dívida seja quitada. Apesar disso, o devedor pode usar o imóvel normalmente durante o pagamento.

### Como funciona:

- 1 - O credor (geralmente um banco) fica como proprietário fiduciário até o pagamento completo da dívida.
- 2 - O devedor mantém a posse direta do imóvel.
- 3 - Em caso de inadimplência, o credor pode retomar o imóvel de forma rápida, com processo extrajudicial, e vendê-lo.



- **Vantagem para o credor:** execução mais rápida e sem necessidade de ação judicial.

- **Desvantagem para o devedor:** perde o imóvel com maior facilidade em caso de inadimplência.

### • Legislação aplicável:

Lei nº 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária de bens imóveis. Código Civil, artigos relacionados às obrigações e contratos.





# GARANTIAS PÓS ENTREGA DA OBRA

Após a entrega de um imóvel, o construtor/incorporador tem a obrigação de garantir que a obra esteja em conformidade com as normas técnicas, contratos e legislação aplicável. Essas garantias oferecem proteção aos adquirentes contra problemas estruturais ou funcionais que possam surgir.

## *Garantia Contra Vícios ou Defeitos da Construção*



O construtor/incorporador é responsável por corrigir problemas decorrentes de falhas na execução da obra, uso de materiais inadequados ou erros de projeto, pelo prazo de 5 anos a partir da entrega do imóvel para defeitos que comprometam a segurança e funcionalidade da construção, tais como rachaduras, infiltrações, problemas no sistema elétrico ou hidráulico.

## *Garantia por Vícios Ocultos*



Caso o vício só seja identificado após o prazo inicial de garantia, o comprador tem direito a pleitear reparos, pelo prazo de 90 dias após a descoberta do vício oculto, se conseguir provar que o defeito já existia na entrega, mas era impossível de detectar à época.





# PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- a. O que é?** O patrimônio de afetação é um mecanismo jurídico que separa o patrimônio de um empreendimento imobiliário específico do restante dos bens do incorporador ou da empresa responsável. Ele foi instituído para proteger os recursos destinados à obra e garantir a entrega do empreendimento aos adquirentes, mesmo em caso de dificuldades financeiras do incorporador. Está previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.
- b. Quais Vantagens?** Oferece maior segurança aos adquirentes, já que os recursos do empreendimento só podem ser usados na obra correspondente, reduzindo o risco de desvio de dinheiro. Além disso, demonstra compromisso e responsabilidade do incorporador, atraindo mais investidores e adquirentes. Por fim, os recursos do empreendimento não podem ser usados para pagar dívidas gerais do incorporador.
- c. Quando se Encerra?** O patrimônio de afetação termina quando todas as unidades do empreendimento forem entregues, e os seguintes requisitos forem cumpridos: averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis; registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento.
- d. Adesão ao Regime Especial de Tributação (RET)?** O RET é um benefício fiscal concedido aos incorporadores que adotam o patrimônio de afetação. Ele simplifica e reduz a carga tributária dos empreendimentos imobiliários, permitindo o recolhimento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS em uma alíquota fixa de 4% sobre a receita mensal obtida com a venda das unidades.

Importante mencionar que a adesão ao patrimônio de afetação por si só não acarreta na opção automática pelo RET, devendo o incorporador realizar o requerimento para sua adesão junto à Receita Federal.

# TRIBUTOS E EMOLUMENTOS ENVOLVIDOS

O processo de incorporação imobiliária envolve custos com tributos e despesas cartorárias desde o registro inicial até a entrega do empreendimento. A seguir, estão os principais encargos que incorporadores devem considerar.

<b>ITBI</b>	Incide sobre a aquisição do terreno	Alíquota: Varia conforme o município
<b>IRPJ e CSLL</b>	Incidem sobre o lucro obtido com a venda das unidades	Alíquota: Varia conforme o enquadramento no lucro real ou presumido.
<b>PIS e COFINS</b>	Incidem sobre a receita bruta da venda das unidades	Alíquota cumulativa para o lucro presumido.
<b>ISS</b>	Incide sobre os serviços relacionados à construção, como mão de obra e administração da obra	Alíquota: Varia conforme o município
<b>INSS</b>	Incide sobre a remuneração paga aos trabalhadores envolvidos na construção	Alíquota: depende do enquadramento do empreendimento
<b>Registro da incorporação</b>	Ao registrar o memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis	Custo: Calculado com base no valor do empreendimento e tabelas estaduais de emolumentos
<b>Averbação da Construção</b>	Após a conclusão da obra, o incorporador deve averbá-la no cartório de registro de imóveis	Custo: Depende do valor da obra declarado na matrícula do imóvel
<b>Individualização de Matrículas</b>	Necessário para formalizar a propriedade individual das unidades	Custo: É cobrado por unidade, conforme tabelas estaduais de emolumentos
<b>Escrituras e Registros de Compra e Venda</b>	Incluem as despesas para formalizar a transmissão das unidades aos compradores	Custo: Variável conforme o valor de cada unidade e tabelas estaduais
<b>ITBI na Transferência das Unidades</b>	Na aquisição do imóvel	Incide sobre o valor de venda declarado

Esses tributos e despesas devem ser cuidadosamente planejados para garantir a viabilidade financeira do empreendimento e a regularidade jurídica das operações. A adesão ao RET pode reduzir custos tributários, enquanto o cumprimento das obrigações cartorárias assegura a comercialização e regularização das unidades.





# CONCLUSÃO

A incorporação imobiliária é um processo complexo, exigindo atenção a diversas etapas, desde a aquisição do terreno e registro da incorporação até a entrega das unidades e regularização final. Além disso, a multiplicidade de tributos, normas cartorárias e exigências legais torna fundamental um planejamento detalhado e estratégico para garantir a viabilidade do empreendimento e a segurança jurídica dos envolvidos.

Nesse cenário, contar com o suporte de um profissional especializado em direito imobiliário não é apenas uma precaução, mas um diferencial essencial, pois pode ajudar a identificar riscos, propor soluções eficientes e assegurar que todas as etapas sejam conduzidas de forma ágil e em conformidade com a legislação.

Espera-se que este material tenha cumprido seu objetivo de esclarecer de forma prática os detalhes essenciais da incorporação imobiliária.