

## **INFORMAÇÕES BÁSICAS AO COMPRADOR DE IMÓVEL**

Este manual foi produzido com o objetivo de oferecer informações básicas sobre negócio imobiliário ao interessado na compra de imóvel produzido sob o regime de INCORPORAÇÃO.

O objetivo é auxiliá-lo na compreensão dos aspectos principais do assunto, para que seja atingido o equilíbrio contratual numa parceria de ganha-ganha, de modo que ambas as partes, vendedor e comprador, acabem satisfeitos em suas relações contratuais. Não é interesse do SINDICON tomar partido ou influenciar nenhuma das partes nas suas negociações, restringindo-se o sindicato a passar ao leitor, tão somente, aquelas informações que por vezes faltam àqueles que não militam com frequência na área das incorporações imobiliárias.

## **ORIENTAÇÕES PRELIMINARES**

### **QUANTO À OFERTA E AO VENDEDOR**

O vendedor pode oferecer o seu produto de formas diversas, ou seja, através de publicidade em televisão, jornal, corretores, etc., apresentando ou não as condições do negócio. O comprador deve checar junto ao representante do vendedor se as condições ofertadas condizem com os documentos apresentados. Adiante, neste manual, você encontrará referências a esse respeito.

Procure manter contato direto com o vendedor antes de fechar o negócio. É sempre bom conhecer as pessoas com quem você vai lidar. Procure informações sobre o vendedor; sendo empresa, procure informações sobre ela, sobre sua atuação no mercado, sobre seus dirigentes, etc.

Pague o sinal de negócio sempre com cheque nominal ao vendedor; essa providência não apenas lhe garante a comprovação do pagamento, como também evita eventuais problemas futuros.

Procure assinar o contrato na presença do vendedor ou na sede da Empresa Vendedora.

### **QUANTO AO PRODUTO**

É boa prática visitar o local do empreendimento. Se necessário, vá mais de uma vez, em horários diferentes. Assim você tem condições de constatar se a posição do imóvel vai atender às suas expectativas. É bom que você solicite ao vendedor que inclua a área da unidade no contrato. Também é importante que o comprador tenha em mãos, por escrito, as especificações de acabamento da unidade e das partes comuns da edificação.

É de fundamental importância que esteja bem esclarecida a questão relacionada à "vaga de garagem", se ela é coberta ou descoberta, se é vaga livre ou depende de movimentação de outro veículo para seu uso, se sua localização dependerá de

sorteio ou não, se estará situada em estacionamento rotativo, sem localização pré-determinada, etc.

#### QUANTO AOS ASPECTOS JURÍDICOS

A documentação do terreno e do empreendimento deve estar regularmente registrada no Cartório do Registro Geral de Imóveis. O bom vendedor não se incomodará em lhe dar todas as informações e lhe prestar todos os esclarecimentos. Assim fazendo, você estará construindo uma relação segura e tranquila quanto ao negócio.

#### QUANTO AOS ASPECTOS FINANCEIROS

É de fundamental importância que você esteja consciente da obrigação que vai assumir. A assinatura de um contrato pressupõe a idéia de seu cumprimento por ambas as partes. A inadimplência contratual ou a desistência do negócio certamente terá um custo que você, comprador, terá de suportar.

"O negócio é considerado bom quando atende a ambas as partes."

#### A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E A LEI

A atividade de incorporação imobiliária é regulada pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

#### O QUE É INCORPORAÇÃO?

O art. 28, parágrafo único da Lei 4.591/64, estabelece que "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."

#### QUEM É CONSIDERADO INCORPORADOR?

O art. 29 da Lei estabelece que "considera-se INCORPORADOR a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou 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, a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas."

É importante esclarecer que o INCORPORADOR é, sempre, o responsável pelo empreendimento imobiliário junto ao comprador. É nele que recai a responsabilidade civil pelo negócio imobiliário e a ele compete responder por todas

as obrigações decorrentes do contrato firmado com o comprador do imóvel.

Para que possa o comprador do imóvel exigir qualquer responsabilidade do incorporador, é necessário que este tenha procedido o registro do MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO no Cartório do Registro Geral de Imóveis da jurisdição onde se situa o imóvel.

#### O QUE É MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO?

O memorial da incorporação pode ser entendido como uma promessa de construção, que uma vez registrado torna-se uma promessa pública do incorporador no sentido da realização do empreendimento.

O memorial da incorporação é um conjunto de documentos que o incorporador tem que depositar no Cartório do Registro Geral de Imóveis, antes de dar início à publicidade para venda das unidades do empreendimento imobiliário. Nesse memorial constam, entre outros documentos, o projeto arquitetônico da edificação aprovado pela Prefeitura Municipal, o título de propriedade do terreno e a certidão negativa de ônus incidentes sobre o terreno nos últimos vinte anos (certidão vintenária), as certidões negativas de dívida com as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, as certidões dos cartórios distribuidores atestando não haver qualquer ação judicial contra o incorporador, os quadros de informações técnicas do empreendimento e de suas unidades imobiliárias, que formam a chamada NBR 12.721, antiga NB 140, na qual constam as áreas e os acabamentos básicos da unidade imobiliária e do prédio, os equipamentos a serem instalados, etc.

Por isso, é de fundamental importância que seja exigido do incorporador a prova do registro do memorial da incorporação, sem o que o comprador ficará a descoberto do direito de ver registrado o seu contrato e não disporá de elementos que lhe permitam reclamar de alterações do projeto, modificações nas especificações de acabamento das diversas partes da edificação ou mesmo de erro ou falha em relação a qualquer detalhe que não esteja bem definido no contrato. É bom que o contrato esteja acompanhado da planta baixa da unidade e do memorial de acabamento do imóvel a ser adquirido.

O comprador deve ficar atento e não fazer negócio quando não lhe for provado o registro do memorial de incorporação no Cartório do Registro Geral de Imóveis. A prova do registro deve ser feita mediante exibição de certidão atualizada expedida pelo Cartório do Registro Geral de Imóveis da jurisdição onde se situar o terreno.

#### AS MODALIDADES DE INCORPORAÇÃO

As incorporações imobiliárias estão divididas em duas modalidades:

- 1) a incorporação a "preço fechado" e
- 2) a incorporação por "administração a preço de custo", que se costuma erroneamente denominar condomínio fechado. Na verdade, o condomínio fechado não está disciplinado pela Lei 4.591. Ele é regulado pelo Código

Civil. Essa modalidade ocorre quando pessoas se unem, fechando um grupo em condomínio, adquirem um terreno, mandam elaborar os projetos e contratam a construção, assumindo elas próprias o risco do empreendimento. Daí compreender-se que a denominação "condomínio fechado" decorre do fato de existir um grupo fechado de condôminos de um mesmo terreno.

Para facilitar o entendimento, são listados a seguir os principais pontos que diferenciam os dois sistemas de negócio imobiliário:

#### NA INCORPORAÇÃO A PREÇO FECHADO

- O instrumento contratual toma a forma de promessa de compra e venda;
- O adquirente é normalmente denominado promitente comprador;
- O preço é previamente estabelecido, com ou sem reajustamento e juros;
- O preço poderá ser pago em parte durante a construção e parte após o término da obra, seja com financiamento bancário, seja com financiamento do próprio incorporador;

Aconselha-se maior cuidado quando o preço ofertado estiver muito abaixo do valor normal de mercado do imóvel. Preço muito baixo pode significar dificuldade futura na entrega do imóvel. O comprador de imóvel, como em qualquer outro tipo de negócio, deve estar atento para vantagens exageradas. Ao optar por um negócio equilibrado o comprador estará diminuindo os seus riscos.

#### NA INCORPORAÇÃO A PREÇO DE CUSTO

O instrumento contratual toma a forma de promessa de compra e venda em relação à fração ideal de terreno e de contrato de construção por administração a preço de custo em relação à unidade a ser produzida.

- Existe preço contratado apenas em relação à fração ideal de terreno; em relação à construção, existe um orçamento que deverá ser aceito pelo adquirente (condômino) e que o construtor deverá tomar como base para estabelecer o valor das contribuições dos condôminos para o custeio da construção. Nesse caso, as contribuições dos condôminos são fixadas mediante aplicação de um percentual de rateio (constante do contrato) sobre o custo global estimado da construção.

É na boa observação do orçamento da construção que está a proteção do adquirente (condômino) quanto ao custo final da unidade contratada. Todo contratante deve estar atento para o fato de que, quando um imóvel está sendo oferecido inicialmente por um custo estimado muito abaixo do valor de mercado é sinal de que o valor das contribuições (prestações) poderá subir muito mais do que está previsto, obviamente comprometendo o orçamento do comprador, podendo provocar rompimento do contrato.

- Existe a figura da comissão de representantes dos condôminos, que tem que ser eleita antes do início da construção, em assembléia geral ou designada no contrato de construção, e que representará os condôminos junto à construtora;

A essa comissão compete, entre outras coisas, fiscalizar a construtora em tudo que se referir à construção.

- O orçamento da construção deverá ser revisto pelo menos semestralmente e essa revisão deve ser aprovada pela Comissão de Representantes. Logo, toda vez que uma revisão orçamentária indicar necessidade de aporte de recursos (déficit orçamentário), o valor das contribuições (prestações) subirá na mesma proporção.

- O incorporador é obrigado a pagar o custo das unidades eventualmente não contratadas. O comprador deve pagar apenas o custo correspondente ao percentual estabelecido no contrato, referente à unidade contratada e aplicado sobre o orçamento da construção.

- A responsabilidade pelo custeio da construção das unidades prometidas em permuta é transferida aos compradores.

- Todas as receitas do empreendimento são depositadas em conta bancária aberta em nome do condomínio e todos os pagamentos são feitos com utilização das disponibilidades dessa mesma conta.

Todas as regras da construção devem estar bem definidas no contrato de construção.

## O TERRENO

A maior preocupação do comprador de imóvel em incorporação deve recair sobre o terreno. É necessário que o comprador saiba se ele pertence ao incorporador. Se este não for o proprietário do terreno ele terá que ter procuração passada por instrumento público com poderes irrevogáveis e irretiráveis para negociar com as frações ideais e outorgar a escritura definitiva de compra e venda. Se essa situação não figurar no contrato, aconselha-se exigir a exibição da procuração.

Quanto à sua natureza, os terrenos destinados a construção podem ser divididos em:

1) Terreno alodial: proprietário dispõe da propriedade plena e pode vendê-lo livremente, sem necessidade de interferência do poder público ou de qualquer pessoa, bastando que sobre ele não recaia qualquer ônus (hipoteca, penhora, etc.);

2) Terreno de marinha: Segundo o Dec. Lei 9.760/46, é considerado terreno de marinha todo terreno situado a menos de trinta e três metros contados da preamar máxima observada em 1831 em direção à terra, em toda a orla marítima brasileira, nos rios navegáveis ou onde se faça sentir a influência do mar (mangues); é terreno acrescido de marinha todo terreno formado natural ou artificialmente em direção ao mar. A utilização desses terrenos dá-se da seguinte forma:

2.1 - Ocupação, situação em que a União Federal permite apenas a transferência das benfeitorias. Os ocupantes estão obrigados a pagar à União uma taxa de ocupação anual de 2% do valor venal do terreno para as ocupações comprovadas até 1988 ou de 5% para as comprovadas posteriormente.

2.2 - Foreiro, aquele que tem um contrato de aforamento firmado com a União Federal. Neste caso a União atribui o domínio útil ao foreiro (83% do terreno) e fica com o domínio direto (17% do terreno). Os foreiros estão obrigados a pagar à União uma pensão anual a base de 0,6%, calculada sobre o valor venal do imóvel. Em qualquer dos casos, quando da alienação, ocupantes e foreiros estão obrigados a pagar à União Federal um tributo pela transmissão dos seus direitos, denominado Laudêmio, cuja alíquota é de 5% sobre o valor venal do terreno e suas benfeitorias.

3) Terreno com aforamento regido pelo Código Civil. Essa modalidade de aforamento está regulada pelos artigos 678 a 694 do Código Civil Brasileiro e é mais comumente utilizada por Prefeituras Municipais e herdeiros de famílias ligadas à antiga nobreza dos tempos do Império.

#### FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO

É comum aos incorporadores recorrerem a financiamento bancário para custeio de parte do valor da construção. Para obtenção do financiamento, o incorporador oferece o terreno e todo o empreendimento em garantia do empréstimo. Ao final da construção, os compradores vão assumindo, cada um, a sua parcela de valor do empréstimo, mediante assinatura de contrato de repasse de financiamento, até que o empréstimo seja liquidado e a hipoteca seja totalmente cancelada.

É importante lembrar que, nessas condições, a existência de uma hipoteca não significa que o incorporador esteja em dificuldades financeiras; a hipoteca, nesses casos, é um instrumento de incentivo à construção imobiliária.

#### A CONTRATAÇÃO

Antes de fechar um negócio, exija uma minuta do contrato e leia com atenção. Procure esclarecer suas dúvidas, verifique as condições de pagamento; que índice de correção monetária será utilizado para atualizar o valor das prestações; se serão cobrados juros, qual a taxa mensal ou anual

Verifique também se no contrato tem a descrição do terreno, o número da matrícula no Registro Geral de Imóveis; se tem garagem e se ela tem localização pré-determinada ou se será objeto de sorteio entre os compradores depois de concluída a construção. É bom se inteirar da situação financeira e da idoneidade do incorporador e do construtor.

Se o incorporador for pessoa física, o cônjuge deverá assinar todos os instrumentos contratuais, se não houver outorgado poderes por instrumento de procuração pública. Quando se tratar de procuração, exija a apresentação de um traslado atualizado.

O comprador deve verificar se do contrato consta:

- o prazo de entrega do imóvel e em que situação poderá ele ser prorrogado;
- a obrigação de outorga da escritura imediatamente após quitação do preço ;
- se tem financiamento bancário e a quem cabe o pagamento do retorno do empréstimo ao banco e a quem compete o pagamento das despesas.

#### A ENTREGA DO IMÓVEL

O incorporador somente poderá proceder a entrega do imóvel após a obtenção do habite-se da obra junto à Prefeitura Municipal.

O comprador deve fazer vistoria da unidade imobiliária adquirida.

A partir da data da entrega do imóvel, ou da data do habite-se, dependendo do que consta do contrato, comprador passa a ser responsável por sua guarda e conservação, impostos e taxas, situando-se entre elas o IPTU e taxas de condomínio.

O comprador é responsável pelos impostos e taxas mesmo quando não comparece para receber o imóvel.

#### A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

O imóvel somente será considerado regularizado em nome do incorporador depois que for feita a averbação da construção do prédio no Cartório do Registro Geral de Imóveis. Para efetivar essa averbação o incorporador deverá apresentar o certificado de habite-se da obra, a certidão negativa de débitos junto à Previdência Social (CND), a certidão negativa de tributos e contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal e o instrumento de instituição do condomínio.

Somente após essa providência, poderá o incorporador outorgar a escritura definitiva de compra e venda para o nome do comprador.

#### A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Quando da averbação da construção, ou a qualquer momento após esse ato, deverá o incorporador ou mesmo os compradores aprovar a convenção do condomínio, podendo utilizar-se da minuta arquivada junto com o memorial da incorporação. A convenção será considerada aprovada se contiver assinatura de compradores (condôminos) que representem, no mínimo, dois terços do total das frações ideais do terreno.

A convenção do condomínio é a norma máxima que estabelece as relações entre os condôminos de uma edificação. Por isso, é importante que ela seja do conhecimento do comprador.

No caso de obra ainda em construção, o comprador deve tomar conhecimento da minuta da convenção que integra o memorial da incorporação. Assim o fazendo, poderá contribuir para o estabelecimento de normas adequadas ao condomínio, quando de sua aprovação. O ideal é que, quando da averbação da construção do prédio, o incorporador já faça o registro da convenção do condomínio, assinando como outorgante e reciprocamente outorgado, para evitar o trabalho de colher as assinaturas de dois terços dos condôminos e reconhecimentos de firmas, o que por vezes pode até impedir que a convenção seja registrada, ficando os condôminos sem um instrumento hábil para dirimir suas questões internas, inclusive por via judicial.

### O SÍNDICO

A lei estabelece que o síndico é o representante do condomínio em juízo ou fora dele. O síndico deve ser eleito em assembléia geral de condôminos, devendo a ata da assembléia ser registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos para assegurar-lhe o exercício da função.

O síndico pode ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não, dependendo do que estiver estabelecido na convenção. E é na convenção que estarão discriminadas as atribuições do síndico, seu prazo de mandato e suas limitações de poder, se for o caso e modo de sua destituição.

Além do síndico, a assembléia geral deverá eleger também um conselho consultivo, cujas atribuições são colaborar com o síndico, fiscalizar sua atuação e as contas do condomínio, dar-lhe suporte nas suas decisões e até substituí-lo em seus impedimentos ocasionais.

### A FRAÇÃO IDEAL

A Lei 4.591/64 chamou de fração ideal o percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Esse percentual é obtido pela divisão da área da unidade autônoma pela área total da edificação.

Por isso é que em toda a documentação do comprador consta que ele adquiriu uma unidade autônoma e uma fração ideal do terreno e das coisas comuns do prédio.

A fração ideal será utilizada para o cálculo das contribuições do condômino para as despesas do condomínio (taxa de condomínio), caso outra forma não venha a ser autorizada pela Assembléia Geral de Condôminos.

### A ESCRITURA DEFINITIVA

Após a averbação da construção e não havendo débito do comprador para com o incorporador, nem ônus constituído sobre o terreno e o prédio (hipoteca, caução, penhora, etc.) que tenha sido inscrito com autorização do comprador, deverá este encaminhar seu contrato a um cartório de tabelionato para a lavratura da escritura, quando deverá pagar os impostos devidos pela transmissão da propriedade

(imposto de transmissão, laudêmio se for o caso - e as custas de escritura e de registro de imóveis). Após o registro o comprador tem um prazo mínimo de trinta e máximo de sessenta dias para providenciar a averbação da escritura na Prefeitura Municipal e na Secretaria do Patrimônio da União, caso se trate de terreno de marinha, para evitar as multas previstas nas legislações de cada um desses órgãos.

Secretaria do Patrimônio da União, caso se trate de terreno de marinha, para evitar as multas previstas nas legislações de cada um desses órgãos.

Quando o imóvel é adquirido com financiamento de um Agente Financeiro do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), este elabora um contrato particular que tem força de escritura pública. Portanto, quando o financiamento é liquidado, basta pedir uma carta de liberação da hipoteca e apresentá-la ao Cartório do Registro Geral de Imóveis para averbar na matrícula do imóvel. Não é necessário fazer escritura porque o comprador, nesse caso, já tem a propriedade do imóvel