

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

Mariana Rodrigues Niederauer

**PROCEDIMENTOS PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA
IMPORTÂNCIA NA ENGENHARIA CIVIL**

Santa Maria, RS
2023

Mariana Rodrigues Niederauer

**PROCEDIMENTOS PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA
IMPORTÂNCIA NA ENGENHARIA CIVIL**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao curso de Engenharia Civil
da Universidade Federal de Santa Maria
(UFSM, RS), como requisito parcial para
obtenção do título de Engenheira Civil.

Orientador: Professor Joaquim César Pizzutti dos Santos

Santa Maria, RS
2023

Mariana Rodrigues Niederauer

**PROCEDIMENTOS PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA
IMPORTÂNCIA NA ENGENHARIA CIVIL**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao curso de Engenharia Civil
da Universidade Federal de Santa Maria
(UFSM, RS), como requisito parcial para
obtenção do título de **Engenheira Civil**.

Aprovado em 09 de fevereiro de 2023

Joaquim César Pizzutti dos Santos, Dr. (UFSM)
(Orientador)

André Lubeck, Dr. (UFSM)

Rogério Cattelan Antochaves De Lima, Dr. (UFSM)

Santa Maria,RS
2023

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer aos meus pais, Eunice e Ovidio, por me proporcionarem o direito ao estudo e sempre me incentivarem a buscar o meu melhor em todas as áreas da minha vida. Sem eles, nada disso seria possível.

Aos meus tios, Nara e Oscar, que me apoiaram na busca de novas oportunidades para alavancar minha carreira profissional.

À professora, Elisandra, que deu grande apoio durante minha trajetória acadêmica como coordenadora do curso de engenharia civil da UFSM.

Agradeço também ao professor Dr. Joaquim que aceitou meu convite de ser meu orientando e também aos professores Dr. André e Dr. Rogério por aceitarem fazer parte da banca deste trabalho.

Aos professores da UFRGS que me receberam durante meu período de mobilidade acadêmica quando busquei um mercado de trabalho mais agitado na capital do estado, durante minha graduação.

Agradeço ao meu primeiro gerente dentro do mercado de incorporação, o engenheiro civil Vinícius por me ensinar grande parte do que sei referente ao assunto, e ao meu colega, engenheiro civil Pedro, que compartilhou um vasto leque do seu conhecimento referente à incorporação comigo.

Aos meus colegas de profissão, graduação e amigos, por tornarem essa caminhada dentro da universidade mais leve.

RESUMO

PROCEDIMENTOS PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA IMPORTÂNCIA NA ENGENHARIA CIVIL

AUTORA: Mariana Rodrigues Niederauer

ORIENTADOR: Joaquim César Pizzutti dos Santos

Com o avanço do processo de urbanização, crescimento da população e desenvolvimento dos centros urbanos, tornou-se cada vez mais presente o processo de Incorporação Imobiliária. Dessa forma, com o aquecimento do mercado imobiliário, conhecimentos sobre Incorporação tornam-se cada vez mais presentes para novos engenheiros civis inseridos no mercado de trabalho, uma vez que são pré-requisitos para a construção dos mais variados empreendimentos que são comercializados ainda na planta. No decorrer deste trabalho, foram descritos os procedimentos necessários para a realização e obtenção do registro de incorporação imobiliária, começando pelos processos desde a aquisição do terreno, e a unificação das matrículas, quando no caso de mais de um terreno. Além disso, foram apresentadas as etapas incluindo o desenvolvimento do projeto arquitetônico, realizando a análise de custo desse projeto ao mesmo tempo em que se busca o maior aproveitamento do terreno e melhor viabilidade econômica. Por fim, as tramitações que são necessárias junto à prefeitura e ao registro de imóveis para o protocolo do RI (Registro de Incorporação). Dessa forma, busca-se realizar a análise jurídica do negócio referente ao empreendimento a ser desenvolvido a fim de garantir um negócio sólido, consolidado e bem estruturado. Além da explicação de como se estrutura uma incorporação e suas etapas de obtenção e desenvolvimento, foi apresentado, do ponto de vista da autora, a importância do conhecimento de Incorporação Imobiliária para a engenharia civil, buscando engenheiros cientes de todos os processos necessários envolvendo a obtenção do número do RI. Na conclusão do trabalho, como o assunto de incorporação está em constante mudança devido à dinâmica do mercado imobiliário, é enfatizada a necessidade de os engenheiros civis estarem atualizados com as tendências mercadológicas e de incorporação, para assim otimizar sua atuação profissional.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária, Registro de Incorporação, Viabilidade Econômica, Mercado Imobiliário, Construção Civil.

ABSTRACT

PROCEDURES TO REAL ESTATE DEVELOPMENT AND ITS IMPORTANCE TO CIVIL ENGINEERING

Author: Mariana Rodrigues Niederauer
Advisor: Joaquim César Pizzutti dos Santos

With the advance of the urbanization process, population growth and urban centers development, it became even more present the process of real estate development. With the real estate market heating up, the knowledge about real estate development became even more present to civil engineering at the labor market, once it is prerequisites to construction of so many types of real estate constructions that are marketed on the architecture blueprint. During this paper, it was described the necessary procedures to the realization and obtaining real estate registration, beginning from the processes since the land acquire and the joint of enrollments. Beyond that, it was presented the steps including the architecture Project development, doing the cost analysis of the Project at the same time that it is chased the best improvement of the land and the best economic viability. At the end, the procedures that are necessary together with the town hall and the real estate registry to do the incorporation protocol. In that way, the legal analysis of the business is sought around the enterprise that it is going to be developed in order to guarantee a solid business. In this paper, beyond the explanation of how it is structured one real estate development, it was be presented, by the author's point of view, the importance of the knowledge about real estate development to civil engineering, seeking out engineers aware of all the necessary procedures including the obtaining of the number from the real estate register. At the end of the paper, as the subject of real estate development is in constant change since the dynamics of the real estate market, the author emphasizes the need of the civil engineers to be aware of the new marketing trends and real estate development, in order to optimize their professional behave.

Keywords: Real Estate Development, Real Estate Register, Economic Viability, Real Estate Market, Civil Construction.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Declaração Municipal Rua Comendador Rheingantz 299	16
Figura 2 - Situação anterior à unificação das matrículas	19
Figura 3 - Situação da unificação das matrículas	20
Figura 4 - Modelo de Promessa de Compra e Venda	21
Figura 5 - Exemplo de tabela de Pesquisa de Mercado	27
Figura 6 - Modelo de Requerimento de Incorporação, página 01	32
Figura 7 - Sumário modelo de uma Convenção de Condomínio	33
Figura 8 - Exemplo de uma parte do Quadro II de uma NBR (dados fictícios)	34

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	9
1.1.	OBJETIVOS	11
1.1.1.	OBJETIVO GERAL	11
1.1.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	11
2.1.	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	12
2.2.	MERCADO IMOBILIÁRIO	13
2.3.	PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	14
3.	METODOLOGIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	15
3.1.	ANÁLISE DO TERRENO	15
4.1.1.	Características do terreno	15
4.1.2.	Aquisição do terreno	18
4.1.3.	Formação do polígono final do terreno	18
3.2.	VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO	20
3.3.	VIABILIDADE FINANCEIRA DO PROJETO	23
3.3.1.	Custo de Construção	23
3.3.2.	Preço de Venda	24
3.4.	PESQUISA DE MERCADO PARA VALIDAÇÃO DO PREÇO DE VENDA	25
3.5.	DESENVOLVIMENTO DO PROJETO	27
3.6.	PROTOCOLO DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	30
3.6.1.	Documentos Necessários	31
3.6.2.	Tramitação	35
3.7.	LANÇAMENTO DO EMPREENDIMENTO	35
4.	RESULTADOS E DISCUSSÕES	38
4.1.	CONHECIMENTO DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO	38
4.2.	IMPORTÂNCIA DO CONHECIMENTO DE INCORPORAÇÃO PARA A ENGENHARIA CIVIL	39
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
6.	REFERÊNCIAS	42

1. INTRODUÇÃO

Com o crescimento do mercado imobiliário, conhecimentos sobre Incorporação se tornam cada vez mais presentes para novos engenheiros civis inseridos no mercado de trabalho, uma vez que, são pré-requisitos para a construção de empreendimentos, como prédios, shoppings, indústrias, entre tantas outras construções imobiliárias. Segundo Alex M. Cavichini (2022), “A incorporação imobiliária possui grande importância para a dinâmica do mercado imobiliário brasileiro contemporâneo, pois permite o financiamento de empreendimentos com recursos oriundos dos próprios adquirentes. Sem a incorporação imobiliária, o direito fundamental à habitação teria sua concretização ainda mais dificultada.”. O processo como um todo, entretanto, não é tão simples como aparenta ser, é constituído de diversas etapas que requerem conhecimentos das mais variadas áreas, como engenharia, economia, conhecimentos urbanísticos, legislação e até mesmo direito. Sendo o setor da construção civil, um dos mais importantes no cenário econômico brasileiro e, tendo em vista que o processo de incorporação imobiliária é exigido para a maioria das construções executadas no país, torna-se indispensável o domínio desse assunto para a profissão de engenharia civil.

Além de permitir a construção de empreendimentos e fomentar o mercado imobiliário, o processo de incorporação imobiliária auxilia na rotina das pessoas, qualidade de vida e organização do convívio social nos empreendimentos incorporados. Por exemplo, entre os documentos necessários para o protocolo do Registro de Incorporação, estão a Convenção de Condomínio, Memorial de Incorporação e Descrição das Unidades, esses documentos citados, regram como será efetuada a incorporação, descrevem detalhes do empreendimento, metragens das unidades, descrevem as áreas comuns, os regramentos do próprio empreendimento e serve como um manual para os condôminos sobre sua nova unidade adquirida.

Na primeira parte do trabalho serão introduzidos conceitos importantes para a discussão do tema. Definições como quem é o responsável pelo ato de incorporar e também o que é uma incorporação imobiliária por seu conceito. Além disso, a fim de dar sentido ao referido estudo, será abordado o mercado imobiliário como um dos

personagens a ser analisado nesse estudo, o conceito de Patrimônio de Afetação, importante em qualquer incorporação, também será mencionado para embasamento do tema.

No decorrer do trabalho, serão demonstradas as etapas a serem realizadas para a obtenção do número do registro de incorporação, obtido através do protocolo feito no registro de imóveis da cidade do empreendimento a ser construído. Para isso, em primeiro lugar precisa-se escolher o local em que a obra será realizada, o futuro local do empreendimento. Estudos referentes ao projeto a ser desenvolvido e à viabilidade econômica do processo deverão ser feitos para que seja viável a construção, paralelamente a isso, o negócio como um todo deve ser analisado juridicamente de acordo com a legislação vigente. Uma vez que esses estudos estejam de acordo com o desejado e o projeto possa seguir em frente, será apresentado como se dá o processo do protocolo da incorporação. Nesse caso, o estudo será baseado no processo realizado na cidade de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul, como este processo envolve tanto a prefeitura da cidade, quanto o registro de imóveis, em alguns casos, as etapas e procedimentos podem variar de acordo com a cidade escolhida para a realização da incorporação imobiliária. Como todo processo longo e com diversas etapas necessárias para a solidarização, serão apresentadas possíveis adversidades e situações que podem vir a ocorrer se os passos requeridos deste processo não forem bem atendidos ou falte atenção na realização de alguma das etapas.

Tendo em vista o sucesso da incorporação, será analisado o mercado imobiliário, será apresentada a necessidade de que pesquisas referentes a possíveis concorrentes e ao local onde o futuro empreendimento será desenvolvido, tendo em vista de que são de extrema importância para dar validade ao futuro lançamento, uma vez que o bom desempenho de vendas do referido empreendimento garante rentabilidade, lucro e um bom desempenho para a incorporadora.

Dessa forma, ao fim deste trabalho os procedimentos para a incorporação imobiliária e suas etapas estarão superados e o trabalho termina falando sobre a importância do conhecimento desses conceitos para a formação de engenheiros civis, estando cientes de todo o processo antes de iniciar seus trabalhos, sejam eles em obras, escritórios ou empresas gerais de engenharia.

1.1. OBJETIVOS

1.1.1. OBJETIVO GERAL

Detalhar o processo de incorporação imobiliária e discutir a importância desse conhecimento para engenheiros civis no mercado atual de trabalho.

1.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Apresentar os procedimentos para a Incorporação Imobiliária bem como suas etapas.
- Informar como se dá o processo desde a aquisição do terreno até a obtenção do número do registro de incorporação.
- Definir as partes envolvidas nesse processo.
- Analisar a importância do conhecimento de incorporação para engenheiros civis.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Para possibilitar a discussão acerca do assunto de incorporação imobiliária, alguns conceitos são importantes para o debate. Entre eles, o próprio conceito de Incorporação Imobiliária, bem como o conceito de Mercado Imobiliário, já que este é um dos grandes protagonistas em se tratando do assunto. Além disso, será apresentado o conceito de Patrimônio de Afetação, utilizado muito quando o assunto é incorporação.

2.1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro 1964, 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. Além dessa Lei, outras leis também falam sobre incorporação imobiliária, como as Leis nº 4.864, de 29 de novembro 1965, sendo a Lei da Construção Civil e Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Ainda, a partir dessas leis, tem-se o conceito de Incorporador como sendo a pessoa física ou jurídica que compromissa ou efetiva a venda das frações ideais do terreno incorporado objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas. Para a concretização do processo de incorporação imobiliária, entre os artigos citados na lei, um deles se refere aos documentos necessários para o protocolo de incorporação, tais documentos estão descritos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

É possível entender que o processo todo de incorporar pode ser definido como a aquisição e união de terrenos com o objetivo de obter um melhor aproveitamento da área encontrada visando a construção de unidades residenciais ou comerciais para serem utilizadas a fim de contribuir com a economia e vida social dos moradores e/ou habitantes do empreendimento. Tendo em vista a movimentação da economia e a contribuição para a vida em sociedade, através da incorporação, além de permitir a comercialização de unidades na planta, é possível empreender e inovar nos empreendimentos. Nos dias atuais, analisando o mercado imobiliário, percebe-se que, a exemplo de edifícios residenciais, já são estudados em planta os melhores

espaços a serem utilizados pelos futuros condôminos, como academias, espaços de lazer, espaços de reuniões, quadras poliesportivas, espaços para pets, entre vários outros. Com esse tipo de pensamento e estratégia realizada pré incorporação, as chances de o empreendimento ter um número maior de vendas e compradores interessados aumenta significativamente. Pode-se perceber assim que o processo de incorporação imobiliária vai além do conceito primário, abrangendo diversos outros fatores que influenciam no processo como um todo.

2.2. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Mercado Imobiliário é o segmento onde ocorrem as transações de bens de imóveis como compra e venda, essas transações são as negociações que ocorrem dentro deste tipo de mercado. Os modelos de negócio dentro desse mercado são vários, entre os bens imóveis, existem os terrenos podendo ser áreas dentro da cidade, áreas rurais, loteamentos, plantações e até mesmo ilhas. Além desse tipo de bem imóvel as construções também são um grande exemplo de itens transacionados nesse mercado, como casas, apartamentos, unidades comerciais, salas, boxes de garagem, até mesmo galpões e pavilhões. Neste mercado, a localização desses bens tem grande influência no negócio a ser feito pois dependendo de onde o imóvel está localizado os preços e valores variam consideravelmente. Para a incorporação, esse é um dos principais fatores levados em consideração na hora de estudar a área para lançamento de um empreendimento, pois possui grande impacto no potencial do investimento realizado naquela área.

Os ciclos econômicos e suas variações influenciam diretamente esse tipo de mercado que acaba passando por fases como recuperação, expansão, alta de ofertas e estoque e recuperação econômica. É muito importante saber e estudar o momento em que o mercado imobiliário vai estar no momento em que se pensa em lançar um empreendimento, no caso de o mercado estar em recessão, isso poderá gerar um grande problema para a incorporadora que poderá acabar com unidades em estoque e um impacto financeiro negativo para a sua empresa. O mercado em questão opera bastante na teoria econômica da oferta e demanda.

Há uma teoria econômica bem conhecida – a lei da oferta e demanda – que está acontecendo com os preços no mercado imobiliário atual. Simplificando, quando a demanda por um item é alta, os preços sobem. Quando a oferta do item aumenta, os preços caem (BARDY, 2021).

2.3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Criado pela Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, a qual dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, funciona como um regime que possui o objetivo de segregar o empreendimento do patrimônio da incorporadora. Com essa separação realizada, os compradores do empreendimento incorporado têm uma maior segurança dos seus direitos e do patrimônio adquirido, essa segurança se dá pelo fato de que esse regime ajuda a garantir a entrega do imóvel adquirido em planta. O projeto do empreendimento e da obra fica sob a fiscalização de um conselho e através disso são disponibilizados relatórios e balancetes para os compradores. Essa lei do patrimônio de afetação protege o investidor no caso de a incorporadora ir à falência, toda a receita gerada para a incorporação de dado empreendimento, só poderá ser utilizada para gastos e despesas desse mesmo empreendimento. Segundo a Lei nº10.931, 2004, “§ 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”.

“No caso extremo de não ocorrer a entrega do empreendimento, o regime de afetação garante o reembolso do patrimônio investido pelos compradores. O patrimônio de afetação consiste na possibilidade de que, no âmbito da Incorporação Imobiliária, seja uma espécie de segregação de determinados bens, os quais passam a funcionar como uma espécie de garantia financeira para a conclusão daquele empreendimento “(PESSANHA, 2022).

3. METODOLOGIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

De forma a consolidar uma incorporação imobiliária, diversos processos são necessários. A metodologia utilizada no trabalho foi a partir da descrição dos procedimentos e etapas necessárias para a obtenção do registro de incorporação e lançamento do empreendimento. Foram descritos de forma a explicar o processo pela visão de uma incorporadora. O método inicia com a análise do terreno e avaliação de suas características, aquisição e desenvolvimento do produto que será instituído dentro do terreno adquirido. Além disso, foi mostrado como é feita a análise da viabilidade da incorporação juntamente com análise da viabilidade financeira do projeto. Da parte de tramitações, exemplos de documentos foram apresentados para consolidação do protocolo de incorporação. Através da conceituação e de exemplos práticos, foi apresentada uma pesquisa mercadológica e sua contribuição no processo de incorporação. Por fim, são apresentadas ações visando o lançamento comercial do empreendimento e comercialização das unidades da incorporação

3.1. ANÁLISE DO TERRENO

Antes de qualquer movimento, em primeiro lugar, é preciso definir o local onde será realizada a nova incorporação imobiliária, o terreno. Essa decisão influencia totalmente no produto a ser implementado no local e no futuro preço de venda, pois diferentes locais permitem diferentes segmentos de produtos. Além disso, para implantar e iniciar o desenvolvimento de um empreendimento sobre um terreno, o incorporador precisa levar em conta diversas características do terreno como tamanho do terreno, análise urbanística, estudo ambiental do solo do terreno, relevo e também realizar uma análise jurídica do terreno para concluir se é possível a incorporação no local almejado.

4.1.1. Características do terreno

A avaliação das características do terreno deve ser bem feita pela incorporadora com a finalidade de obter o melhor aproveitamento do terreno em questão, alinhando o produto obtido com o projeto a ser desenvolvido.

Começando pela análise do tamanho do terreno, essa análise, entre outros pontos, permite a definição de aspectos do empreendimento como, quantas unidades serão possíveis locar no edifício a ser construído, no caso de um edifício residencial, qual espaço disponível para implementação de uma área de lazer, e caso disponível, quais seriam as áreas de lazer coerentes com o local. Além do tamanho do terreno, essa análise precisa ser feita no âmbito urbanístico, que explora as potencialidades do terreno como afastamentos, limites de altura do projeto, índice de aproveitamento do terreno, entre outros pontos. A análise urbanística varia bastante de acordo com o regime municipal de cada cidade e definições da prefeitura.

No caso da cidade de Porto Alegre, a Declaração Municipal, com análise urbanística do terreno, pode ser obtida acessando o Site da Secretaria Municipal de Meio Ambiente Urbanismo e Sustentabilidade, e inserindo o nome da rua e número referentes ao terreno desejado. A Figura 1 exemplifica parte do relatório extraído:

Figura 1 - Declaração Municipal | Rua Comendador Rheingantz 299

ENDEREÇO: R COMENDADOR RHEINGANTZ, 299

MZ 1 UEU 34 QTR 007 BAIRRO MONT SERRAT

R COMENDADOR RHEINGANTZ

Cadastrado

CTM 8178089

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	13	5	13	9

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Índice Aproveitamento:	1,6
Volumetria	
Altura Máxima:	42 m
Divisa:	12,5 m
Base:	4 m
Taxa Ocupação:	75 %

Fonte: DMWEB, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade

Para a construção de um edifício, é necessário ter um terreno que possibilite a construção e sustentação pelo solo, dessa forma, outro ponto importante para analisar na hora de adquirir um terreno como objeto de incorporação, é referente às características do solo deste mesmo terreno. Para isso, são realizados estudos de sondagem do terreno para identificar do que o solo é constituído. Esse tipo de ensaio pode ser tanto feito por uma sondagem simples quanto por uma sondagem rotativa complementar, que será mais completa e possibilitará a escolha do tipo de fundação a ser utilizado no empreendimento, esse fator também entra na parte orçamentária do projeto, caso o solo precise de uma fundação mais complexa e com um custo mais elevado, dependendo do local em que o terreno está localizado, existe a possibilidade da conta não fechar e a incorporação se tornar inviável. Além do tipo de solo, o relevo do terreno também tem grande impacto na decisão de aquisição do local pois, se o terreno possuir muitas irregularidades, será necessário a realização de um aterro ou de alguma regularização para implementação do projeto. Em alguns casos, o terreno irregular pode até favorecer o tipo da incorporação, pois dependendo da inclinação, o projeto arquitetônico pode utilizar esse fato como vantajoso, a exemplo da locação de um estacionamento em forma de subsolo locado na parte mais baixa do terreno.

Tendo a análise espacial do terreno concluída, é necessária a realização de uma análise jurídica do terreno, é preciso verificar se o IPTU do terreno está em dia, se restam dívidas em relação a esse terreno, e também verificar junto ao SIAT (Sistema Integrado de Administração Tributária) se o terreno e a matrícula possuem alguma certidão positiva de débitos. “É possível pedir uma certidão de propriedade, com negativa de ônus e alienações, que é a prova de que o imóvel está desembaraçado e pode ser comprado legalmente, sem que o novo proprietário herde dívidas anteriores” (PANORAMA, 2020). Caso a incorporadora não se atente a esses detalhes na hora da compra, estará adquirindo um terreno que poderá prejudicar seus negócios.

Por fim, para possibilitar a aquisição do terreno, a incorporadora precisa ter estudado a viabilidade de incorporar um projeto ao terreno, através de estudos numéricos do projeto arquitetônico da realização de viabilidades econômico-financeiras. Assim, fica validada a aquisição e o processo de incorporação imobiliária pode seguir em frente.

4.1.2. Aquisição do terreno

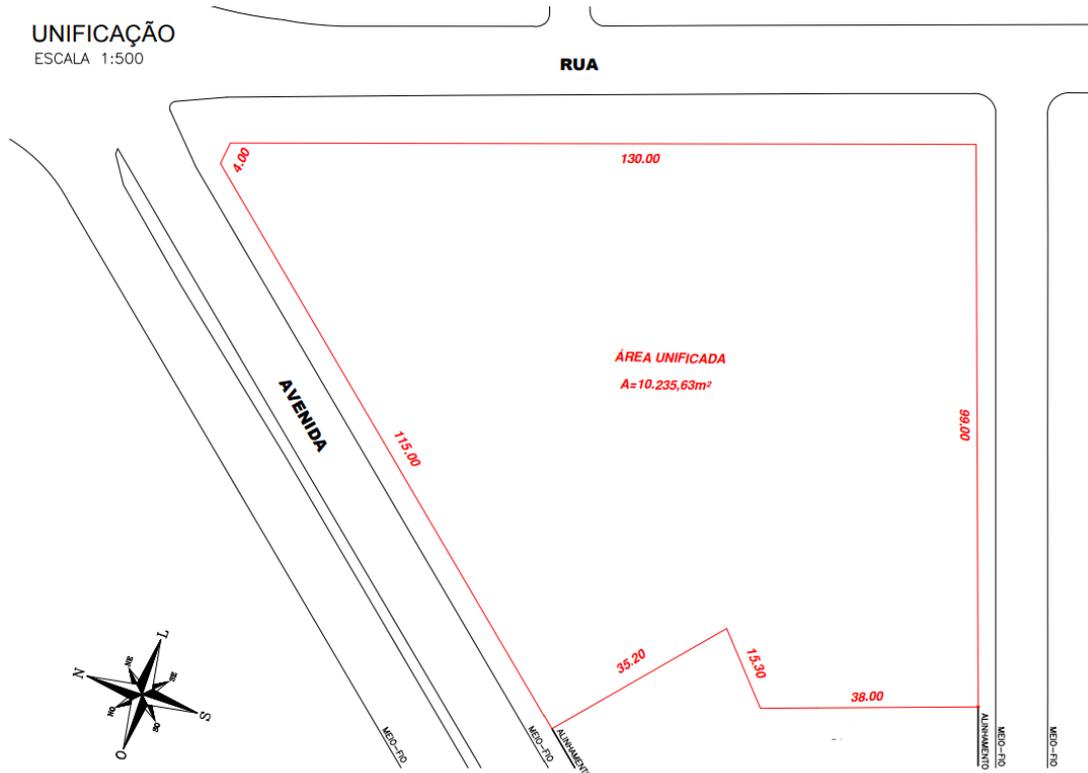
As formas de aquisição do terreno podem variar de acordo com o negócio escolhido. Entre as principais estão a aquisição em dinheiro, compra direta do terreno do antigo proprietário com quitação à vista, além dessa, é possível realizar a permuta com o chamado “terrenista” (o dono do terreno). O tipo de permuta pode ser através de permuta financeira, onde o proprietário troca o terreno por uma participação de x% das receitas do empreendimento, por exemplo, se o terreno foi adquirido através de uma permuta financeira de 25%, isso significa que a partir das unidades vendidas, 25% da receita de venda dessas unidades vão para o terrenista. Dado o momento em que todas as unidades forem vendidas, a relação entre incorporadora e antigo proprietário do terreno fica quitada. Outro tipo de permuta que pode ser realizado para a aquisição do terreno por parte da incorporadora é o de permuta física, nesse caso, a incorporadora adquire o terreno em troca de unidades prontas no empreendimento, exemplificando, o terreno pode ser comprado do proprietário em troca de 3 unidades construídas do edifício incorporado no terreno, é uma forma de troca do terreno por área construída.

Como é comum perceber dentro do mercado imobiliário, muitas vezes as incorporadoras adquirem mais de um terreno e unificam esses terrenos com o objetivo de formar um polígono de terreno maior. Isso ocorre, pois, um terreno que possui uma área maior, acaba possibilitando um aproveitamento maior para a realização da incorporação e elaboração do projeto arquitetônico. É importante ressaltar a existência do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), imposto pago sempre em que se dá a troca de titularidade de um imóvel, este custo deve ser incluído pela incorporadora em sua viabilidade econômico-financeira.

4.1.3. Formação do polígono final do terreno

Dada essa alternativa, fica necessária a unificação desses terrenos para a incorporadora poder realizar o empreendimento sobre a junção dessas áreas, e para isso, deve-se realizar o protocolo no registro de imóveis com o objetivo de cancelar as matrículas existentes que formavam anteriormente os terrenos separados e solicitar

Figura 3 - Situação da unificação das matrículas



Fonte: Prisma Topografia, adaptado pela Autora

3.2. VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO

Paralelamente ao processo de aquisição do terreno, é feita e analisada a viabilidade da incorporação. Esse estudo de viabilidade visa a definição de se a incorporação pode ser feita, se será vantajosa e também se trará lucros para a incorporadora. Entre os principais pilares da viabilidade a serem analisados, destacam-se as questões legais e jurídicas, urbanísticas, construtivas, mercadológicas e financeiras.

Em relação aos aspectos legais e jurídicos, em muitos casos, a incorporadora contrata uma empresa externa de advocacia especializada em incorporação imobiliária, isso se deve ao fato de que, para o protocolo do registro de incorporação e para a realização dos trâmites necessários juntamente ao registro de imóveis e prefeitura, é necessário que sejam realizadas todas as etapas em acordo com a Lei da Incorporação. No caso de a incorporadora comprar o terreno de um proprietário

externo, ambas as partes, a parte compradora, sendo a incorporadora e a parte vendedora, sendo o proprietário do terreno, devem ser investigadas juridicamente para solidarização da negociação pretendida. Além disso, até a efetivação da compra do terreno, documentos são formalizados entre a incorporadora e o proprietário do terreno. Entre esses documentos estão os documentos chamados “Promessa” como Promessa de Compra e Venda, em casos de compra direta do terreno da incorporadora ao proprietário do terreno. Documentos desse tipo regram como vai se efetuar a compra do terreno, podendo ser através das aquisições mencionadas no item 4.1.2. Estes documentos descrevem o modelo de negócio e de aquisição. Por fim, para formalizar a compra dentro dos termos legais, com o apoio do tabelionato e do registro de imóveis, é elaborada a escritura do terreno, onde finalmente é realizada a troca de titularidade dos imóveis entre as partes. A seguir, segue Figura 4 exemplificando um documento de Compra e Venda:

Figura 4 - Modelo de Promessa de Compra e Venda

Contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel - Pagamento à vista

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA**

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES:

1.1 PROMITENTE VENDEDOR: _____, _____,
_____, _____, portador da cédula de identidade R.G. nº
_____ e CPF nº _____, residente e domiciliado à
_____, _____, _____, _____,
_____, _____.

1.2 PROMITENTE COMPRADOR: _____, _____,
_____, _____, portador da cédula de identidade R.G. nº
_____ e CPF nº _____, residente e domiciliado à
_____, _____, _____, _____,
_____, _____.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

2.1 IMÓVEL: _____, Matrícula nº _____, área privativa
de _____ m², Área Total de _____ m², com Box para
Estacionamento nº _____, Matrícula _____, área
privativa de _____ m² no endereço Rua _____, Bairro
_____ - na cidade de _____.

2.2 Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes antes nomeadas e qualificadas, tem certo e ajustado, por um lado a promessa de compra e por outro a promessa de venda do imóvel

Página 1/5 © Copyright 2019 Modeloinicial.com.br - Todos os direitos reservados.

Fonte: Modelo Inicial, disponível em (modeloinicial.com.br)

Referente às questões urbanísticas, essas abordam as potencialidades do terreno de acordo com o Plano Diretor da Cidade, o qual tem grande importância na formação e definição do contexto urbano. De acordo com a Prefeitura de Porto Alegre, “A cada 10 anos, um dos mais importantes instrumentos para o desenvolvimento sustentável do município deve ser revisado. Mais do que uma lei, o Plano Diretor é um pacto entre a sociedade, o Estado e os governos.”. O Plano Diretor é uma Lei Municipal que funciona como um pacto entre sociedade e estado para reger os aspectos da cidade, esse plano descreve o planejamento urbano e é muito importante no momento em que é elaborada uma incorporação pois através dele é possível conhecer os limites e diretrizes a serem seguidas para o projeto a ser realizado. Na cidade de Porto Alegre, o Plano Diretor é dividido em quatro partes, sendo elas:

Parte I - Do Desenvolvimento Urbano Ambiental: que descreve os princípios e as sete estratégias que perpassam todas as questões que envolvem a cidade: Estratégia de Estruturação Urbana, Estratégia de Mobilidade Urbana, Estratégia de Qualificação Ambiental, Estratégia de Promoção Econômica, Estratégia de Produção da Cidade, Estratégia de Uso do Solo Privado e Estratégia do Sistema de Planejamento.

Parte II - Do Sistema de Planejamento: que descreve o Sistema de Planejamento, seus Componentes, os Instrumentos Urbanísticos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e os Instrumentos de Regulação para a Intervenção no Solo.

Parte III - Do Plano Regulador: que trata das Normas Gerais do Regime Urbanístico.

Parte IV - Das Disposições Finais e Transitórias: que trata de questões que necessitam ser regulamentadas após a aprovação da Lei (PREFEITURA DE PORTO ALEGRE).

O regime urbanístico, alinhado com o plano diretor, dá as diretrizes dos parâmetros possíveis de serem utilizados no projeto, como afastamentos, recuos, alturas máximas permitidas para a torre do empreendimento e também, através do IA (Índice de Aproveitamento), a área do terreno em que será possível ser realizada a construção. Os aspectos construtivos do empreendimento são analisados de modo

que atendam essas especificidades e diretrizes mantendo o melhor custo possível. Existem casos onde as diretrizes urbanísticas podem inviabilizar o projeto, como por exemplo no caso de a incorporadora querer construir um prédio com mais andares do que o permitido na zona da construção, por isso o estudo urbanístico é muito importante ainda na fase de projetos.

Dessa forma, tendo concluídas essas análises, o próximo passo é analisar a viabilidade financeira do projeto, ponderando todos os dados estudados até o momento e analisando-os em conjunto para tornar a construção e incorporação economicamente viável.

3.3. VIABILIDADE FINANCEIRA DO PROJETO

O estudo de viabilidade financeira do projeto busca definir se é viável ou não, do ponto de vista financeiro, o lançamento do projeto e realização da incorporação. Nessa etapa, a incorporadora calcula os gastos que terá para ter o projeto incorporado e lançado. Todos os desembolsos necessários durante todo o processo serão contados, os custos referentes aos projetos iniciais, trâmites, contratação de advogados, laudos do terreno, compra do terreno, gastos com IPTU, ITBI, ações de marketing e qualquer ação que gere despesa para a incorporadora será avaliada. Ao mesmo tempo, é projetado o fluxo de caixa proveniente da venda do empreendimento, para isso, a incorporadora precisa simular cenários de entrada de receitas através da venda das unidades comercializadas. São definidas proporções de desembolsos de acordo com a etapa do projeto e posteriormente da obra. Para analisar a viabilidade financeira da obra, um dos custos mais importantes a ser analisado é o Custo de Construção.

3.3.1. Custo de Construção

Este custo diz respeito ao custo global da construção do empreendimento, ele abrangendo custos de projetos e serviços técnicos, mão de obra de todos os serviços executados na obra e também todos os materiais utilizados na construção. Materiais

como: equipamentos e ferramentas, formas e estruturas metálicas, concreto, revestimentos, esquadrias, azulejos, cerâmicas, impermeabilizações, aparelhos, instalações elétricas e hidráulicas, pinturas, mobiliário e montagem, entre outros serviços de construção.

Além dos custos para a obra o empreendimento, muitas vezes é necessário, dependendo do tipo e tamanho de projeto a ser incorporado, que a incorporadora realize contrapartidas para a prefeitura. Por exemplo, a prefeitura pode exigir uma contrapartida para o projeto de que a incorporadora revitalize alguma praça localizada perto do futuro empreendimento, realize a reforma de algum centro de saúde no mesmo bairro da incorporação ou até mesmo faça alguma obra de melhoria viária no entorno da obra. “Na cidade de Porto Alegre, hoje, a taxa é de 3,5%. Assim, um empreendimento que tenha custo de R\$ 20 milhões, por exemplo, terá de pagar R\$ 1 milhão em contrapartida. Hoje esse valor não é pago em dinheiro, mas na construção de determinado equipamento público” (GUGLIELMINETTI, 2016). Assim, é possível observar que o custo de contrapartidas também entra no custo de construção do empreendimento.

Para realizar o cálculo dentro da viabilidade, uma forma de analisar o custo de construção é fazendo a soma de todos esses custos citados e dividir pela metragem do empreendimento, pode-se usar a área privativa coberta, dessa forma é possível ter uma base de quanto a construção desse empreendimento irá custar por metro quadrado e comparar com outros. A partir dessa comparação, pode-se validar ou não o custo de construção obtido, comparando com as opções existentes. O custo de construção influencia diretamente no preço de venda do empreendimento, pois quanto mais elevado for o custo que a incorporadora terá com a construção, mais caro deverá ser o preço de venda do empreendimento para poder suportar e viabilizar a construção. Além de bancar a construção, é necessário que a referida incorporação traga lucros para a incorporadora.

3.3.2. Preço de Venda

No mercado imobiliário, o preço de venda dos empreendimentos é referido por ser o preço médio do metro quadrado de área privativa da unidade. Com o preço de

venda é obtido o VGV (Valor Geral de Vendas), um índice essencial para analisar a viabilidade das incorporações. O VGV representa a potencialidade do empreendimento de ser comercializado e vendido ao mercado e é um dos itens mais importantes no momento de comparar empreendimentos para validar a incorporação. De forma simplificada, o VGV é obtido multiplicando a quantidade de unidades a serem comercializadas no empreendimento pelo preço de cada uma delas.

“O VGV é um índice importante para estudos de viabilidade, definição de gastos e orçamento, análise do valor da empresa e como referência para criar ações de marketing e de vendas ... o VGV é uma estimativa, ou seja, a receita pode não ser a projetada” (LOFT, 2022).

Em posse do custo de construção obtido para o empreendimento, a incorporadora consegue chegar aproximadamente em um preço de venda para lançar o empreendimento ao mercado, porém obter o preço de venda, apenas através do custo de construção, não é suficiente. Para validação da viabilidade da incorporação, o preço de venda precisa ser estudado perante às condições mercadológicas.

3.4. PESQUISA DE MERCADO PARA VALIDAÇÃO DO PREÇO DE VENDA

De acordo com Moraes (2019), “Pesquisa de mercado é uma ferramenta que permite o planejamento, coleta e análise de dados relacionados a um empreendimento. Seu objetivo é gerar conhecimento sobre um mercado e seu público, identificar oportunidades e reduzir o risco na tomada de decisões estratégicas”.

Tendo em vista, a viabilidade da incorporação e da comercialização das unidades do empreendimento, é realizada uma pesquisa de mercado em empreendimentos da concorrência levando em conta os seguintes parâmetros: localização, tipologia, segmento do produto, padrão de acabamento, nível de infraestrutura disponível na edificação e tamanho das unidades. Através da pesquisa mercadológica, a incorporadora consegue determinar se o objeto de incorporação faz sentido no mercado no momento, se está de acordo com as necessidades dos consumidores e se o preço de lançamento estará alinhado com o mercado. Nos

últimos anos o mercado imobiliário teve um aquecimento e aumento no número de lançamentos de empreendimentos, entretanto, neste ano de 2023 as previsões são de um desaceleramento do mercado, dessa forma, o foco está em lançar produtos sólidos com liquidez de venda. Visando a obtenção dessa liquidez e sucesso de vendas, os produtos lançados devem ser bem estudados e possuir uma estratégia muito bem definida. Na cidade de Porto Alegre, por exemplo, alguns bairros estão com um número de estoque alto no segmento de produtos emergentes, caso a incorporadora deseje lançar um produto do mesmo segmento, talvez esse não seja o local ideal e nem a melhor hora para efetuar tal lançamento. Ignorar as condições do mercado imobiliário no momento de lançar um empreendimento pode trazer prejuízos enormes para a incorporadora, nesse caso de lançar o produto em um bairro que já possui produtos do mesmo tipo e sem um número considerável de vendas, acarretará em um balanço negativo da incorporação, trazendo despesas e até mesmo dívidas para a incorporadora.

Por outro lado, através da realização de estudos, a incorporadora consegue definir o local ideal para o lançamento do empreendimento. Após realizadas as análises de região e aquisição do terreno conforme a autora cita no item. 4.1 e passando pela definição do produto, segmento e tipologia, o próximo passo é pesquisar o mercado levantando os empreendimentos com características similares ao produto que será lançado. A incorporadora, através da sua inteligência de mercado, seleciona empreendimentos da região com aspectos similares e os estuda de forma completa, analisa a quantidade de unidades, tipologia com número de dormitórios, padrão de acabamento, nível de personalização e também padrão das áreas comuns desses concorrentes. O preço de venda por metro quadrado de área privativa desses empreendimentos é analisado, a incorporadora consegue obter esses dados através de suas estratégias de negócios, dessa forma, ela consegue comparar o preço encontrado com o seu empreendimento. Além disso, deve ser observada a porcentagem vendida dos concorrentes selecionados porque mesmo tendo o produto alinhado e os preços coerentes, caso os empreendimentos selecionados da concorrência não tenham performado bem nas vendas, surge um ponto de atenção. É preciso aprofundar os estudos para entender o porquê das vendas não terem sido efetivas, caso a incorporadora ignore esse fator e lance o empreendimento, mesmo

assim, o padrão de vendas poderá se repetir e a incorporação não ter o sucesso da comercialização das unidades.

Com as premissas, referentes ao custo de construção e condições mercadológicas, analisadas e validadas pela incorporadora, ou seja, se o preço de venda obtido cobre o custo de construção do empreendimento além de estar alinhado ao mercado imobiliário possibilitando a entrada de capital e obtenção de lucros para a incorporadora, tem-se o preço de venda para o empreendimento da incorporação.

Abaixo, segue figura com um exemplo de uma pesquisa de mercado realizada entre 9 empreendimentos de alto padrão tendo como base o lançamento de um empreendimento residencial de 3 suítes e com 230m². Foram selecionados 5 empreendimentos, na época da realização da pesquisa, a amostra inclui o total de 170 unidades sendo que o estoque é de 66 unidades. Entre os empreendimentos analisados, é possível perceber que o percentual vendido foi de 63% e o ticket médio de fechamento de tabela é de R\$4.580.000,00. A Figura 5 abaixo exemplifica um modelo de tabela de pesquisa de mercado.

Figura 5 - Exemplo de tabela de Pesquisa de Mercado

EMPREENHIMENTO	BAIRRO	TIPOLOGIA	LÇTO.	ENTREGA	TOTAL DE UNIDADES	ESTOQUE	% VENDIDO	TABELA (R\$/m ²)	TICKET MÉDIO FECHAMENTO (R\$)
1	A	3 suítes (250m ²)	out/19	out/22	26	12	54%	19.000	5.000.000
2	B	3 Suítes (245m ²)	set/21	set/24	22	8	64%	20.000	5.200.000
3	A	3 Suítes (280m ²)	out/21	jun/25	47	4	91%	21.000	6.000.000
4	A	3 Suítes (200m ²)	out/21	out/23	11	4	64%	21.500	3.500.000
5	B	3 suítes (180m ²)	out/21	out/24	64	38	41%	22.000	3.200.000
Total Geral					170	66	63%	20.700	4.580.000

Fonte: Modelo elaborado pela autora

3.5. DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

Tendo em vista que o processo de incorporação possui várias frentes em andamento ao mesmo tempo, para a etapa de desenvolvimento do projeto, alguns itens sobre a incorporação já foram ou estão sendo executados, como por exemplo, definição do produto a ser desenvolvido no local pois, dada a aquisição do terreno e realização de estudos numéricos e pesquisas mercadológicas, a incorporadora já consegue definir aspectos como segmento de produto a ser seguido na região.

Através desses estudos e pesquisas é obtido o produto mais adequado para o local. A etapa de desenvolvimento do projeto inicia juntamente à aquisição do terreno e segue paralelamente até o lançamento do empreendimento.

Nesse contexto, através de estudos realizados na região, pode ser observado o público alvo que irá habitar e frequentar tal região, com essa informação fica mais fácil para a incorporadora definir itens como tipologia e segmento do produto. Caso a região seja uma região residencial habitada em sua maioria por famílias, possuindo escolas por perto e localizada em uma área urbanizada da cidade, um tipo de produto que encaixaria neste cenário seria um edifício residencial de médio ou alto padrão com tipologias de dois ou três dormitórios. Entretanto, caso a região esteja localizada em uma área da cidade bastante movimentada e perto de um centro comercial agitado e também perto de universidades e escritórios, um produto que encaixaria seria um edifício com segmento misto, residencial e comercial, composto por unidades single e compactos, devido ao grande número de jovens que podem estar habitando a região para estudar ou trabalhar.

Superada a definição de produto e tipologia, a incorporadora parte para a etapa de desenvolvimento dos projetos, entre eles, o projeto arquitetônico, o qual pode ser desenvolvido pela própria incorporadora, caso a empresa possua arquitetos contratados, ou, como na maioria das vezes acontece, contratar o projeto de um escritório externo de arquitetura. Além do projeto arquitetônico, são contratados projetos de fundações, projetos estruturais, projetos complementares como de elétrica e hidráulica e também projetos de interiores. Para uma boa coordenação dessa etapa, a incorporadora pode se dividir entre áreas, tendo responsáveis por cada um dos projetos e realizando reuniões semanais com os times a fim de obter uma compatibilização desses projetos e uma melhor execução do futuro empreendimento.

O desenvolvimento do projeto também abrange os aspectos negociais da incorporação. Na hipótese de o terreno ter sido adquirido através de permuta física, o permutante do terreno, ou seja, o proprietário que aceitou a permuta, recebe unidades do edifício pronto, essa definição de unidades deve ser bem pensada pela equipe da incorporadora que está desenvolvendo o projeto de forma que seja distribuída sem prejudicar o negócio. Por exemplo, o permutante pode solicitar todas as unidades de cobertura do prédio, porém unidades desse tipo possuem um ticket mais alto, dependendo do percentual acertado no contrato de permuta, não será possível essa

troca. Além de que as unidades de cobertura possuem procura diferenciada, remover a comercialização dessas unidades logo no início pode afetar o desempenho das vendas do produto.

Conforme os procedimentos da incorporação vão avançando, pode ser que haja mudanças em relação ao projeto. Supondo que em determinado ponto do projeto ocorra um aumento considerável do aço, este aumento deve ser calculado de acordo com o projeto estrutural e o aumento do custo deve ser considerado na viabilidade econômica, que segue em atualização até o final do processo de incorporação. Caso esse aumento seja considerável, isso poderá impactar no orçamento global do projeto inviabilizando o lançamento, para essa inviabilização não ocorrer, recomenda-se que a incorporadora reconsidere algum outro custo elevado que possa ser suprimido em função do aumento do valor do aço. Um exemplo disso é realizar a troca de algum revestimento do projeto por outro mais econômico e que não prejudique o padrão de acabamento. Trocas e reconsiderações como essa são frequentes em processos de incorporação pois com a volatilidade do mercado, a incorporadora precisa estar preparada para adversidades como a apresentada.

A contratação de fornecedores para execução de projetos e até mesmo execução da futura obra deve seguir alinhada com o desenvolvimento do projeto, de acordo com o andamento do processo de incorporação, novas demandas são necessárias e logo, novos fornecedores também. A incorporadora precisa manter uma relação boa com todos os seus fornecedores, pois diversos serviços seguem em atualização durante todo o processo. Um exemplo prático disto, o projeto arquitetônico da incorporação foi executado levando em consideração o laudo de cobertura vegetal, este laudo é feito através do levantamento do terreno e contabiliza o número de vegetais presentes no terreno e identifica as espécies. A incorporadora precisa deste laudo pois, para a execução do projeto, é necessária a limpeza do terreno para possibilitar a execução da obra e, em muitos casos, existem certos tipos de vegetação que não são possíveis remover nem transplantar. No LCV (Laudo de Cobertura Vegetal), constava uma árvore próxima à entrada de veículos de acordo com o projeto arquitetônico e não interferia na circulação de veículos, dessa forma a decisão foi de manter o vegetal. A incorporação foi finalizada, o empreendimento foi lançado e as obras estavam prestes a iniciar, porém em uma visita realizada ao canteiro de obras, percebeu-se que mesmo através da indicação de que a árvore não interferia na

entrada de veículos, com o tempo, esta poderia crescer e atrapalhar os moradores do empreendimento. Sendo assim, foi necessária a atualização do laudo e reabertura do processo de manejo vegetal aberto na prefeitura para possibilitar a remoção da árvore. Essa atualização e retrabalho poderiam ter sido evitados caso a incorporadora tivesse examinado o terreno juntamente com o projeto arquitetônico durante o período da incorporação. Essa ocorrência não prejudicou a incorporação, mas é mais um exemplo de atenção para as incorporadoras inseridas no mercado de trabalho.

Por fim, superando as possíveis adversidades que possam vir a surgir no caminho da incorporação e com os projetos necessários contratados e executados, a incorporadora pode dar seguimento ao processo. Entre os principais trâmites realizados durante a incorporação, destaca-se o protocolo do projeto arquitetônico juntamente à prefeitura da cidade. Para a incorporação, a aprovação do projeto arquitetônico é um marco no processo, pois permite finalmente o protocolo do registro de incorporação.

3.6. PROTOCOLO DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

Visando o lançamento do empreendimento e a comercialização das unidades na planta, a incorporadora necessita do número do registro de incorporação, o qual possibilita a venda das unidades autônomas. O número do RI (Registro de Incorporação) garante à incorporadora, dentro dos parâmetros legais, que as unidades sejam vendidas, sem este número, a venda se torna irregular. Segundo o advogado Figueiredo (2021), “Liberar imóveis para negociação sem Registro da Incorporação é infração penal e pode gerar responsabilização criminal”.

Em posse do projeto arquitetônico aprovado, a incorporadora dá entrada no registro de imóveis juntamente com a documentação necessária para a realização do protocolo de registro.

3.6.1. Documentos Necessários

Para dar início ao protocolo de registro da incorporação, a incorporadora precisa reunir todos os documentos e levar até o registro de imóveis. Segundo o Artigo 32 da Lei nº4.591, de 1964, a documentação necessária é composta por:

- 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 relativamente 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 define 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);
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Destacam-se, entre os documentos citados acima, os mais importantes como sendo: Projeto Arquitetônico aprovado pela prefeitura, Requerimento de Incorporação, Minuta da Convenção de Condomínio, Quadro de áreas NB (NBR 12721), Memorial Descritivo das unidades, Escritura do Terreno e Certidões Negativas de Impostos.

O Requerimento de Incorporação é o documento que solicita a incorporação ao registro de imóveis, informando o responsável pela incorporação bem como o objeto da incorporação. A Figura 6 mostra um modelo da primeira página de um requerimento de incorporação, as partes foram ocultadas por privacidade:

Figura 6 - Modelo de Requerimento de Incorporação, página 01

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA PRIMEIRA ZONA DE PORTO ALEGRE – RIO GRANDE DO SUL

NOME DA INCORPORADORA com sede na
Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na Rua ENDEREÇO, inscrita no CNPJ/ME
sob nº na forma de seu Contrato Social, por seus legais
representantes, conforme documento de procuração em anexo, na condição de
INCORPORADORA, e NOME DA PROPRIETÁRIA, NESTE CASO, com sede na Capital do
Estado do Rio Grande do Sul, na ENDEREÇO, inscrita no CNPJ/ME
sob nº, por seus legais representantes, conforme ato constitutivo em
anexo, na condição de proprietária das unidades autônomas que representam a fração ideal
de, conforme exposto no item III do presente requerimento, veem requerer o
registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento denominado "EMPREENHIMENTO" para
o que deposita os documentos previstos no artigo 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de
1964 e alterações posteriores.

I - DA INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E TIPO JURÍDICO

A **INCORPORADORA** promoverá a alienação, em frações ideais, do terreno incorporado
descrito no item "II" infra e, sobre ele, construirá pelo regime dos artigos 41 e 43 da Lei
4.591/64, ou seja, entrega futura de coisa certa, a preço reajustável, o Empreendimento
"EMPREENHIMENTO" de acordo com os projetos aprovados pela municipalidade sob expediente
único nº PROJ. ARQ. em DATA, e do memorial descritivo das
especificações da obra, ora depositados neste Cartório.

Fonte: Autora

Outro documento requerido é a Convenção de Condomínio do empreendimento, que detalha as regras do condomínio a ser implantado funcionando como um manual para o futuro condômino que irá habitar o local. Neste documento constam as regras de vivência do condomínio, horários a serem respeitados e normas básicas referentes ao convívio social. Além disso, o documento orienta como deve ser gerido o condomínio e as responsabilidades de gestão. Itens como discriminação das áreas, porcentagens das frações ideais, convocações, atribuições e penalidades são recorrentes nas convenções de condomínio. Na Figura 7 segue um modelo de sumário com itens contemplados em uma convenção de condomínio.

Figura 7 - Sumário modelo de uma Convenção de Condomínio

Sumário	
Preâmbulo	3
Capítulo Primeiro – Do Objeto	3
Capítulo Segundo – Do Terreno	3
Capítulo Terceiro – Das Características do Empreendimento	4
Capítulo Quarto – Das Áreas de Uso Comum.....	7
Seção I - Das Áreas de Uso Comum de Divisão Proporcional.....	7
Seção II - Das Áreas de Uso Comum de Divisão Não Proporcional	7
Capítulo Quinto - Das Partes de Propriedade Exclusiva	8
Capítulo Sexto - Do Modo de Uso das Diferentes Partes	8
Capítulo Sétimo - Dos Órgãos do Condomínio	11
Seção I - Da Administração	11
Seção II - Do Conselho Consultivo	15
Seção III - Da Assembleia Geral.....	16
Capítulo Oitavo - Das Despesas do Condomínio e do seu Custeio	20
Seção I - Das Despesas Ordinárias	20
Seção II - Das Despesas Extraordinárias	22
Seção III - Do Seguro	23
Seção IV - Da Forma de Pagamento e Cobrança	23
Capítulo Nono - Das Penalidades	24
Capítulo Décimo - Do Regimento Interno	25

Todas as áreas, nomenclatura das unidades, e quantidades descritas nesses documentos devem estar de acordo com a NBR do projeto. A NBR é um documento onde constam todas as áreas do empreendimento (NBR 12721), ela deve ser elaborada tendo como base o projeto arquitetônico e suas áreas precisam ser exatamente iguais às descritas no memorial descritivo das unidades. Geralmente, sua execução é contratada de um fornecedor externo. Para melhor entendimento, a Figura 8 mostra um exemplo de uma unidade contemplada na NBR, seguida de como constaria sua descrição no documento “Descrição das Unidades”:

Figura 8 - Exemplo de uma parte do Quadro II de uma NBR (dados fictícios)

ANEXO QUADRO II REFERENTE AOS ACESSÓRIOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS											INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS [Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 - NBR 12721]									
LIZAÇÃO DO IMÓVEL :											QUADRO II - CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS									
RPORADOR											PROFISSIONAL									
ATURA:											NOME :									
											ASSINATURA									
											DATA:									
UNIDADES	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL						TOTAL ÁREA DE CONSTR.	COEFI- CIENTE DE PROPOR- CIONALI- DADE	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE					
	ÁREA PRIVATIVA			ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE USO COMUM								
	COBERTA PADRÃO		COBERTA PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS		COBERTA PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA			TOTAIS		COBERTA PADRÃO		COBERTA PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS		REAL	EQUIV. EM ÁREA DE USO COMUM PADRÃO			
	REAL	EQUIVA- LENTE	REAL	EQUIV. EM ÁREA DE USO COMUM PADRÃO	REAL	EQUIV. EM ÁREA DE USO COMUM PADRÃO			REAL	EQUIVA- LENTE	REAL	EQUIV. EM ÁREA DE USO COMUM PADRÃO	REAL	EQUIVA- LENTE	REAL	EQUIV. EM ÁREA DE USO COMUM PADRÃO	REAL	EQUIV. EM ÁREA DE USO COMUM PADRÃO		
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
amentos:	01	166,32	55,83	12,66	222,16	178,99	35,90	105,42	40,60	141,32	76,50	255,49	0,01500	11,59			11,59	11,59	375,28	267,28

Fonte: Elaborado pela autora

“Apartamento 01 - Localizado no segundo pavimento, com acesso pelo elevador social localizado à esquerda de quem ingressa na dita torre, com área real privativa de 222,16m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 141,32², área real de uso comum de divisão proporcional de 11,59m², e área real total de 375,28², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01500 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso no condomínio.”

Juntamente a esses documentos, a escritura do terreno entra no processo de registro e, sendo o terreno da incorporação, consta nela também o registro de aprovação do projeto arquitetônico que será implementado no terreno. As certidões negativas de impostos se referem ao terreno e à empresa responsável pela incorporação, todos os débitos existentes devem ser pagos para que o protocolo seja realizado.

Tendo todos esses documentos prontos e em mãos, a incorporadora os reúne e leva até o registro de imóveis. É importante que todos os documentos estejam assinados pelos representantes legais da incorporadora.

3.6.2. Tramitação

A tramitação do processo se dá no registro de imóveis, o tempo médio de emissão é de trinta dias, porém entre o momento do protocolo até a emissão do número do registro de incorporação pode levar de 15 dias até meses, dependendo da complexidade do projeto e do nível da entrega dos documentos. Impugnações podem ocorrer dentro do trâmite, o registro pode pedir para a incorporadora especificar melhor alguma informação constante em algum documento, como por exemplo descrever melhor alguma área do empreendimento que não foi bem especificada ou até mesmo sugerir a correção de áreas que podem constar em desacordo com outro documento entregue. Na hipótese de a documentação estar completa e correta, o registro emite finalmente o número do registro da incorporação, permitindo à incorporadora o lançamento do empreendimento e comercialização das unidades.

3.7. LANÇAMENTO DO EMPREENDIMENTO

Concluídos todos os processos anteriormente citados e da posse do número de registro da incorporação, a incorporadora dá o próximo passo: o lançamento comercial do empreendimento. Para a incorporadora, essa etapa é uma das mais esperadas, pois libera a venda das unidades na planta e é o momento em que o empreendimento é liberado ao mercado. “Para o mercado da construção civil, o lançamento imobiliário é uma das fases mais importantes. Afinal, é o processo que apresenta o projeto para um grande número de pessoas e marca o começo das vendas em maior escala” (AQUA, 2019). Nesta etapa, a incorporadora já pode ter clientes interessados no produto, muitas vezes, as incorporadoras realizam o pré-lançamento comercial do empreendimento, com o objetivo de capitalizar clientes e atrair investidores para o momento do lançamento oficial. Todas as informações a respeito do empreendimento lançado devem ser claras e cativantes, para isso, a

equipe de marketing precisa estar preparada e ter uma campanha de qualidade. A campanha de lançamento precisa ser voltada ao público alvo do produto, os estudos feitos anteriormente sobre localização e possíveis compradores, moradores e até mesmo investidores do produto, contribuem bastante nessa etapa de lançamento.

Dentro do mercado imobiliário, é alto o número de corretores e estes precisam levar as informações sobre o empreendimento de maneira correta e efetiva para seus clientes, de modo que capitalize o maior número possível de vendas. É comum a incorporadora realizar treinamentos imobiliários a respeito de seu lançamento com imobiliárias do mercado, pois além de transmitir a informação do empreendimento corretamente, também é uma maneira de gerar engajamento em cima do produto. As vendas costumam seguir um padrão, e isso já é considerado na viabilidade realizada pela incorporadora. A tendência é de que as vendas sejam maiores do início do lançamento até o início da obra, isso se deve também porque a campanha de marketing fica mais forte nesse período de lançamento. É importante que a incorporadora mantenha a divulgação do empreendimento em dia até o período de entrega da obra e habite-se. Uma maneira de fazer isso é através de atualizações do andamento das obras, divulgação constante de imagens do empreendimento em suas redes sociais e também através de patrocínio de eventos onde a incorporadora possa divulgar o produto. Além disso, através de estudos de inteligência de mercado, a incorporadora consegue descobrir pontos estratégicos da cidade para divulgar o produto. O investimento em marketing digital para divulgação do empreendimento também é um fator que contribui no período do lançamento.

No local da obra, durante o período das vendas, a incorporadora constrói o plantão de vendas do empreendimento. Este plantão tem a função de ser um espaço onde o cliente possa ir visitar e ter uma experiência do que estará ali naquele local dentro de alguns anos. Dentro desses plantões, alguns itens são recorrentes, como por exemplo, a maquete do futuro edifício, uma televisão contendo as imagens digitais do empreendimento, vídeos mostrando as unidades e áreas comuns e também a planta das unidades comercializadas. Geralmente são realizadas escalas de corretores externos no plantão para atendimento dos clientes e interessados compradores. Em alguns casos, a incorporadora constrói uma unidade modelo, que é basicamente uma unidade de apartamento comercializado do empreendimento, construída dentro do plantão de vendas. Dessa forma, o plantão permite ao cliente a

sensação de estar dentro do futuro apartamento e em muitos casos desperta o desejo da compra. Caso o cliente esteja interessado e deseje dar seguimento à aquisição de uma unidade, será efetuado o contrato de compra e venda do apartamento na planta. As principais vantagens para o cliente em adquirir uma unidade direto na planta são: possibilidade de melhor negociação, liberdade de escolha da unidade e até mesmo da planta do apartamento, escolha antecipada da personalização, maior segurança no acompanhamento da execução da obra e por fim, a vantagem de acompanhamento da obra da sua unidade.

Uma boa estratégia de lançamento é essencial para a boa performance das vendas do empreendimento, sendo assim a incorporadora precisa estar preparada para quando esse momento chegar.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Tendo em vista a metodologia apresentada com etapas e procedimentos descritos e sua complexidade de estruturação, diversos conhecimentos são necessários para a concepção de uma incorporação imobiliária. Sendo assim, se faz necessário, para a incorporadora responsável pelo desenvolvimento da incorporação e para o engenheiro civil que está inserido nessa área do mercado de trabalho, que a compreensão dessas etapas seja clara e eficiente.

4.1. CONHECIMENTO DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO

Ao longo do trabalho, foi possível identificar os procedimentos necessários e as partes envolvidas durante o processo de incorporação imobiliária. Além disso, foram apresentadas situações e adversidades que podem vir a ocorrer caso a incorporadora não esteja preparada e por dentro de todas as etapas envolvidas. Como o processo de obtenção do registro de incorporação não é um processo curto e envolve diversas áreas, é necessário que seja feita a centralização de todos esses procedimentos, com o objetivo de que todos os processos sejam mapeados e executados corretamente. Para isso, é importante que o conhecimento de cada etapa necessária a ser executada e a execução de cada uma delas seja transmitido a todos os envolvidos no processo.

Cada incorporadora opera da maneira que funciona melhor e que obtém melhor os seus resultados, porém algo que todas as incorporadoras deveriam ter em comum é a transmissão clara da informação sobre o processo de incorporação imobiliária para cada membro da empresa. Se cada área, participante do desenvolvimento da incorporação, entender a importância das outras áreas dentro deste mesmo processo, maiores são as chances de a execução ocorrer com mais eficiência. Como foi apresentado, grande parte das etapas da incorporação ocorrem simultaneamente, isso se deve ao fato de que qualquer alteração em alguma dessas partes, seja o orçamento de alguma matéria prima que tenha aumentado, seja alguma nova tendência do mercado que impacte diretamente no produto e este precise ser alterado, ou ainda alguma modificação nas diretrizes urbanísticas da região, influenciam diretamente a viabilidade do projeto. Sendo assim, a incorporadora precisa ter a

capacidade de se adaptar aos diferentes cenários que possam vir a surgir, minimizando os riscos e aumentando sua produtividade.

Segundo Ignácio (2022): “Quando há sinergia, existe a chance de se acelerar e garantir o sucesso de um empreendimento. Os trabalhos e as forças de trabalho se complementam, as responsabilidades são divididas de forma adequada, o diálogo é constante e fluido”. É essencial que a incorporadora tenha o conhecimento de todos esses procedimentos bem estruturados dentro da empresa, bem como suas responsabilidades frente ao processo da incorporação. A arquitetura do projeto precisa estar de acordo com as diretrizes urbanísticas da região, que precisam estar de acordo com a legislação, o projeto precisa estar alinhado às tendências do mercado e atendendo à expectativa do cliente final. O processo inteiro da incorporação é como se fosse um ecossistema que para sobreviver precisa da interação de todas as suas partes. A disseminação e educação do conhecimento de incorporação e de todos os procedimentos é essencial para que esse ecossistema funcione da maneira correta. Dessa forma, o conhecimento do processo de incorporação é indispensável para sua consolidação.

4.2. IMPORTÂNCIA DO CONHECIMENTO DE INCORPORAÇÃO PARA A ENGENHARIA CIVIL

Assim como o conhecimento referente à incorporação é importante para o sucesso e consolidação da incorporação imobiliária, este também é muito importante para a engenharia civil. Segundo os autores Ramos e Figueiredo, 2020: “A engenharia civil é o ramo da engenharia que planeja, projeta, executa e faz a gestão de obras e empreendimentos. A engenharia civil transforma e adapta a natureza, com o objetivo de otimizar a qualidade de vida das pessoas”. Dessa maneira, fica claro que para o engenheiro civil conseguir executar a obra de um empreendimento, é necessário que seja realizado o planejamento desta, e é nesta parte que entra o conhecimento a respeito de incorporação. O aumento da construção civil ao longo dos últimos anos, alinhado à aceleração das movimentações financeiras dentro do mercado imobiliário, evidencia o crescimento de incorporações realizadas, uma vez que é mais lucrativo para a incorporadora a venda e comercialização das unidades do empreendimento ainda na planta. Isso se deve ao fato de que, comercializando as unidades

antecipadamente, o fluxo de caixa tem o aumento das receitas proporcionando um melhor balanço financeiro para as operações necessárias e viabilizando a construção do empreendimento. Essa atividade, dentro da engenharia civil, só é possível graças ao processo de incorporação imobiliária. Como foi dissertado neste trabalho, existem várias etapas e procedimentos requeridos para a realização e emissão do registro de incorporação, as quais o engenheiro que irá executar a obra precisa estar ciente. Em muitos casos, há aprovações específicas do projeto que impactam na obra, como por exemplo uma aprovação por reforma ou até mesmo referente à questões de prazo de obra. Além disso, caso o engenheiro não esteja ciente a respeito do projeto e das diretrizes urbanísticas da região, os limites da obra correm o risco de não serem respeitados durante a execução da construção.

A construção civil é a área da engenharia civil que mais é associada à profissão, sendo assim, faz sentido que os engenheiros civis estejam cientes dos procedimentos que permitem a viabilidade e comercialização do que constroem. São diversos os benefícios provenientes da incorporação imobiliária, além de movimentar o mercado imobiliário e o mercado de trabalho, ela também proporciona a geração de empregos, incentivo do empreendedorismo e o melhor amparo ao morador final do empreendimento incorporado. O conhecimento de incorporação imobiliária para engenheiros civis é necessário para o profissional estar ciente das etapas anteriores e necessárias para a viabilidade da construção do empreendimento.

Além do mais, atualmente, milhares de estudantes saem da faculdade de engenharia, formados em engenharia civil e se deparam com um mercado de trabalho concorrido na parte da construção civil. A área de incorporação imobiliária tem crescido muito ao longo dos últimos anos, sendo uma área promissora para a atuação de engenheiros civis. Para tanto, de forma que o engenheiro possa ingressar no mercado de incorporação imobiliária, exercendo sua profissão dentro de tal área, se faz necessário o conhecimento a respeito do assunto. Na graduação de engenharia civil, o assunto em torno de incorporação imobiliária é mencionado em uma pequena parte do curso, fazendo com que o engenheiro precise buscar informações a respeito para poder se inserir neste ramo.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, o conhecimento a respeito dos procedimentos necessários para a incorporação imobiliária é essencial quando se objetiva viabilizar a comercialização e construção de empreendimentos dentro do mercado imobiliário. Como dentro da construção civil essa prática é muito frequente e a atuação de engenheiros civis nessa área vem aumentando ao longo dos anos, faz sentido que o conhecimento de incorporação imobiliária e a engenharia civil caminhem juntos.

Nesse trabalho foram apresentadas as etapas e procedimentos necessários para a obtenção do registro de incorporação, número final que permite a comercialização das unidades do empreendimento ainda na planta. Além disso, conforme apresentado, a atividade requer conhecimentos técnicos das mais variadas áreas e até mesmo conhecimentos específicos, os quais vão além da engenharia civil, porém são extremamente necessários dentro do mercado da construção civil. Dessa forma, fica evidenciado que situações referentes a esses procedimentos, surgirão no dia a dia do engenheiro civil exigindo que ele esteja preparado para lidar com essas possíveis problemáticas.

A área de incorporação vem ganhando força no mercado de trabalho, cada vez é mais comum perceber que engenheiros civis estão trabalhando na área de incorporação. Dessa forma, é necessário que, desde a graduação, esse conhecimento seja transmitido aos estudantes de engenharia civil com o objetivo de que, chegado o momento do ingresso no mercado de trabalho, o engenheiro esteja consciente do processo de incorporação.

Além do mais, como é um assunto que está em constante mudança, devido aos altos e baixos do mercado imobiliário e até mesmo em relação a alterações na legislação ou ainda no próprio projeto ao longo do seu desenvolvimento, a informação constante por parte dos engenheiros, a respeito do assunto, é necessária para o sucesso do seu trabalho. O pós-pandemia influenciou bastante essa área. O engenheiro civil Ricardo Bidone, enfatizou isso em 2021, quando mencionou “O mercado acaba de mudar, diante de nossos olhos e para sempre, mas o incorporador bem informado já enxergou essa tendência.”. Através do conhecimento de incorporação imobiliária, os engenheiros começam a enxergar também as tendências do mercado e otimizar sua atuação profissional.

6. REFERÊNCIAS

CAVICHINI, Alex. **A incorporação imobiliária no registro de imóveis**, Edição 1, 2022.

BRASIL Presidência da República. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 21 dez, 1964, retificado em 01 fev, 1965. Disponível em: (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm). Acesso em 08 de novembro de 2022.

BRASIL Presidência da República. Lei n. 4.864 de 29 de novembro de 1965. Dispõe sobre a criação de medidas de estímulo à indústria de construção civil. Disponível em: (<https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=4864&ano=1965&ato=fedoXQE5UeZRVt5fb>). Acesso em: 08 de novembro de 2022.

BARDY, Antonio. **O que a oferta e a demanda nos dizem sobre o mercado imobiliário atual?** Artigo, 2021. Disponível em: (<https://www.imeisnaflorida.com/o-que-a-oferta-e-a-demanda-nos-dizem-sobre-o-mercado-imobiliario-atual/#:~:text=H%C3%A1%20uma%20teoria%20econ%C3%B4mica%20bem,item%20aumenta%2C%20os%20pre%C3%A7os%20caem>) Acesso em: 05 de dezembro de 2022.

BRASIL Presidência da República. Lei n. 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. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 03 ago, 2004. Disponível em: (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm). Acesso em 08 de novembro de 2022.

PESSANHA, Patricia. **O que é patrimônio de afetação?** Artigo, 2022. Disponível em: (<https://www.anoregpr.org.br/artigo-o-que-e-patrimonio-de-afetacao-por-patricia-oliveira-lima-pessanha/>). Acesso em 05 de janeiro de 2023.

PANORAMA, Imobiliária. **Quais cuidados se deve ter ao comprar um terreno.** Artigo, 2020. Disponível em: (<http://blog.imobiliariapanorama.com.br/quais-cuidados-comprar-um-terreno/>) . Acesso em 07 de janeiro de 2023.

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA): Capítulo II - dos dispositivos de controle das edificações. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2010 Disponível em: (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/spm/3c2.htm>). Acesso em 07 de janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA).** Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2010 a. Disponível em: 07 de janeiro de 2023.

(http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/planodiretortexto.pdf).

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Plano Diretor o que é?** Disponível em: (<https://prefeitura.poa.br/planodiretor/o-que-e>). Acesso em 07 de janeiro de 2023.

MORAES, Daniel. **Pesquisa de Mercado.** Rockcontent, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 12721 Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios. 2005. Disponível em: (<https://central3.to.gov.br/arquivo/176706/>). Acesso em: 07 de janeiro de 2023

AQUA, 2019. **Lançamento imobiliário: três dicas simples para ter sucesso.** Artigo. Disponível em: (<https://www.aqua.com.br/lancamentos-imobiliarios-dicas-sucesso>). Acesso em: 08 de janeiro de 2023.

IGNÁCIO, José. **Liderança Presente: A Rotina Transformadora**, Edição 1, 2022.

RAMOS, Carlos Matias; FIGUEIREDO, Elói, 2020. **Engenharia Civil: Uma perspectiva sobre a formação e a profissão**. Lisboa: Edições Universitárias Lusófonas.