



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

WLADIMIR MAILIOTE ANTUNES

**DISSONÂNCIA ENTRE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E REQUISITOS PARA
AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA – MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC
UM ESTUDO DE CASO**

Tubarão, (SC)

2022

WLADIMIR MAILIOTE ANTUNES

**DISSONÂNCIA ENTRE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E REQUISITOS PARA
AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA – MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC
UM ESTUDO DE CASO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Engenharia
Civil da Universidade do Sul de Santa
Catarina como requisito parcial à
obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientadora: Prof. Lucimara Aparecida Schambeck Andrade, Ms.

Tubarão, (SC)

2022

WLADIMIR MAILIOTE ANTUNES

**DISSONÂNCIA ENTRE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E REQUISITOS PARA
AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA – MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC
UM ESTUDO DE CASO**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado em sua forma final pelo Curso de Engenharia Civil da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, 02 de dezembro de 2022.

Professora e Orientadora Lucimara Aparecida Schambeck Andrade, Ms.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Professor Gil Felix Madalena, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Engenheiro Fabiano Vander Pereira
Vander e Associados

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, meus pais, filhos, irmãos e colegas de trabalho. Todos incentivadores.

AGRADECIMENTOS

Ser agradecido é um sinal de reconhecimento por uma vontade ou ato que nos proporcionaram algum tipo de satisfação. Por isso que gostaria de agradecer aos que me apoiaram e visualizaram a minha proposta de vida de atuar como Engenheiro Civil.

Quero agradecer primeiramente a minha família, meus pais José Genovez Antunes e Maria Mailiote Antunes, a meus irmãos Jefferson Luiz Antunes, anjo que me guia, minhas irmãs Cláudia Mailiote Antunes e Stela Aparecida Mailiote Antunes e a meu irmão caçula José Luiz Mailiote Antunes que sempre me incentivaram e me olharam com sorriso de me ver formado. Aos meus filhos Diogo Borges Antunes e Vinícius Muniz Antunes joias que fazem perseverar.

Agradecimento especial ao engenheiro Fabiano Vander Pereira que foi quem me abriu as portas para o mundo da engenharia e de alguma forma ser meu irmão e padrinho.

Agradeço também a minha professora orientadora Lucimara Aparecida Schambeck Andrade, pelos ensinamentos, críticas e elogios que foram fundamentais para o êxito do trabalho.

A todos que, direta ou indiretamente, estiveram comigo na realização desse trabalho e que deixaram de ser citados.

Por fim, agradeço a Deus, por me dar a dádiva da vida e por seus ensinamentos que me deram discernimento.

“Agir certo mesmo quando estamos só” (AUTOR DESCONHECIDO).

RESUMO

O presente trabalho é um estudo de caso com foco a divergência entre o que é exigido pela serventia do Registro de Imóveis, e o que é emitido pela autarquia do município, a Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Tubarão – SC. Aonde, através da proposta de alteração da forma de apresentação dos dados do alvará, possa auxiliar a entrega correta das informações enviadas pelo empreendedor. A falta de consonância entre os documentos enviados pelo empreendedor, comparando com os documentos emitidos pela prefeitura municipal, e posteriormente enviados ao Registro de Imóveis, geram a não aceitação dos mesmos documentos. Onde em certos casos pode chegar a cobrança onerando o empreendedor/incorporador. Gerando desconfortos como atrasos e o próprio gasto não previsto. Tendo como pergunta da pesquisa: **Dentro dos sistemas organizacionais criados pelas entidades existe um método, que possa ser aplicado, a aprovação e depósitos das informações enviadas pela prefeitura no registro de imóveis?** Tem como objetivo geral, pesquisar e propor um método organizacional solucionando às possíveis divergências entre o que é exigido pela serventia do Registro de Imóveis, e o que é emitido pela autarquia do município, a Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Tubarão – SC, estabelecendo parâmetros seguros para a confecção, envio e depósito de documentos concisos e sem vícios. Entende-se que a correlação dos licenciamentos urbanos para regularização edilícia diante ao vínculo de exigências dos órgãos reguladores precisa ser mais objetiva e clara. Falhas, ou talvez falta de entrosamento entre o órgão administrativo da Prefeitura Municipal e os cartórios acabam por causar uma série de transtorno e dispendem tempo dos profissionais envolvidos. Compreende-se que são problemas de fácil resolução e merecem uma atenção do órgão público.

Palavras-chave: Alvará de Construção. Incorporação Imobiliária. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

The present work is a case study focusing on the divergence between what is required by the Real Estate Registry, and what is issued by the municipal authority, the Department of Urbanism and Mobility of Tubarão - SC. Where, through the checklist proposal, it can help the correct delivery of the information sent by the entrepreneur. The lack of agreement between the documents sent by the entrepreneur, compared with the documents issued by the municipal government, and later sent to the Real Estate Registry, generate the non-acceptance of the same documents. Where in certain cases it can reach this charge, burdening the entrepreneur/developer. Generating discomforts such as delays and unforeseen expenses. Having as a research question: Within the organizational systems created by the entities, is there a method that can be applied, the approval and deposits of the information sent by the city hall in the property registry? General objective Research and propose an organizational method solving possible divergences between what is required by the Real Estate Registry, and what is issued by the municipal authority, the Department of Urbanism and Mobility of Tubarão - SC, establishing safe parameters for the preparation, sending and deposit of concise documents and without vices. It is understood that the correlation of urban licensing for building regularization in relation to the requirements of regulatory bodies needs to be more objective and clear. Failures, or perhaps a lack of rapport between the administrative body of the City Hall and the registry offices end up causing a series of inconveniences and waste the time of the professionals involved. It is understood that these are easily solved problems and deserve attention from the public agency.

Keywords: Construction Permit. Real Estate Incorporation. Real Estate Registration.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Fluxo de Ruptura da Licença Urbana	34
Figura 2: Organograma 1 – Fases de Regularização da Construção.....	41
Figura 3: Modelo de Alvará de licença para construção	48
Figura 4: Nota de devolução de exigências do Cartório.....	50
Figura 5: Página 01 da Declaração Específica apresentada ao 2º Ofício do RI – Tubarão/SC.....	51
Figura 6: Página 02 da Declaração Específica apresentada ao 2º Ofício do RI – Tubarão/SC.....	52
Figura 7: Modelo de alvará de construção de Curvelo (MG).....	53
Figura 8: Modelo Alvará de construção de Mauá (SP)	54
Figura 9: Modelo Proposto de Alvará seguindo a NBR 12.721	63

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Características Principais dos Projetos Padrões	26
---	----

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	13
1.1 JUSTIFICATIVA	14
1.2 OBJETIVOS	15
1.2.1 Objetivo geral	15
1.2.2 Objetivos específicos	15
2 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A SUA LEGISLAÇÃO.....	16
2.1 A INCORPORAÇÃO NO INÍCIO	19
2.2 A FORMA DA INCORPORAÇÃO E FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO NO TERRENO.....	22
2.3 ESPECIFICAÇÕES DA NBR 12.721	24
2.3.1 Custos	25
2.3.2 Áreas da edificação.....	26
3 METODOLOGIA.....	29
4 PROCESSO DE SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	30
4.1 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO	30
4.1.1 Encerramento	32
4.2 O CAMINHO DA REGULAÇÃO	33
4.3 OS DESCAMINHOS DA REGULARIZAÇÃO	33
4.4 A LEGISLAÇÃO URBANA NO BRASIL.....	35
4.5 NATUREZA JURÍDICA DOS ALVARÁS EDILÍCIOS	37
4.5.1 Conceito de alvará para edificar	38
4.5.2 Procedimentos do alvará.....	40
4.5.3 Fundamentos dos alvarás	42
4.6 O ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.....	43
5 ESTUDO DE CASO DA DISSONÂNCIA ENTRE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E REQUISITOS PARA AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA: MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC.....	45
5.1 RELATO DE PESQUISA	45
5.2 FLUXO PARA REQUERER ALVARÁ.....	45
5.2.1 Processo de Solicitação de Alvará de Construção junto a prefeitura de Tubarão	45

5.3	FLUXO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE TUBARÃO: CHECK LIST INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	55
5.3.1	Memorial Descritivo.....	55
5.3.2	Documentos do incorporador e do proprietário do imóvel	57
5.3.3	Título de Propriedade	57
5.3.4	Certidões	58
5.3.5	Projetos Arquitetônicos de Construção.....	59
5.3.6	Planta.....	60
5.3.7	Minuta da Futura Convenção de Condomínio	60
5.3.8	Declaração em que se defina a parcela do preço	61
5.3.9	Atestado de Idoneidade Financeira	61
5.3.10	Declaração do número de veículos que as vagas de garagem comportam.....	61
5.3.11	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT	61
5.3.12	Alvará de construção	62
5.3.13	Programa Minha Casa, Minha Vida	62
5.3.14	Condomínio Horizontal ou Vertical com mais de um bloco.....	62
5.4	PROPOSTA PARA CORRIGIR A DISSONÂNCIA	62
6	CONCLUSÃO.....	65
	REFERÊNCIAS.....	66

1 INTRODUÇÃO

O crescimento de edificações com várias unidades é uma alternativa para um maior aproveitamento do uso do solo. Seja na área rural como na área urbana. Possuindo ênfase na área urbana tanto para comercialização como para exploração das unidades por um único proprietário. Sejam empreendimentos residenciais, comerciais e/ou mistos (residenciais e comercial) horizontais ou verticais.

Objetivando principalmente a comercialização, o empreendedor/incorporador, deve proceder com a individualização de cada unidade promovendo títulos de propriedade unitários. Criando uma unidade imobiliária autônoma e alienável possuidora de um título de propriedade: a matrícula individual no registro de imóveis.

Para tanto, existem etapas e exigências a serem atendidas pelo empreendedor/incorporador que autarquias e serventias, municipais e federais, estabelecem para os diferentes tipos de empreendimento. Seja a regularização simples de um imóvel unifamiliar ou comercial, seja mais complexa para edificações de múltiplas unidades existem etapas regidas por leis, decretos, normativas e ritos.

A incorporação imobiliária e a instituição, discriminação e especificação de convenção de condomínios são os instrumentos existentes para estabelecer estas unidades autônomas e alienáveis residenciais, comerciais e/ou mistos tanto em edificações horizontais ou verticais por um empreendedor/incorporador.

A identificação e especificação das áreas condominiais e privativas, cujo cálculo das mesmas é determinado pela Lei Federal 4.591 de 16/12/1961, lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Esta por sua vez é atendida pelos parâmetros existentes na Norma Brasileira NBR 12.721 (ABNT, 2006) – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que expressa os parâmetros para os memoriais descritivos e a maneira de levar as informações necessárias ao Registro de Imóveis pelos quadros por ela exemplificados.

Estas informações devem estar corretas e terem o mesmo conteúdo nos documentos que saem da prefeitura, que são o Alvará de Construção, Boletim de Cadastro Imobiliário e a Certidão de Habite-se. Junto a outros documentos como Memorial Descritivo, o termo de responsabilidade técnica e Quadros da NBR 12.721 (ABNT, 2006), que são confeccionados pelo responsável técnico. Tais documentos são apresentados ao Registro de Imóveis competente e lá protocolados para análise documental. O protocolo de análise tem o prazo de quinze dias para apresentar parecer

indicando ao solicitante, se certos ou não, os documentos depositados. Caso não, é emitido uma Nota de Devolução para cumprimento das exigências que são feitas pela serventia. Caso não sejam atendidas o Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina, permite a cobrança de 1/3 (um terço) dos valores dos emolumentos.

O presente trabalho é um estudo de caso com foco a divergência entre o que é exigido pela serventia do Registro de Imóveis, e o que é emitido pela autarquia do município, a Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Tubarão – SC.

Aonde, através da proposta de alteração na forma de apresentação dos dados no alvará, desta forma, possa auxiliar a entrega correta das informações enviadas pelo empreendedor. A falta de consonância entre os documentos enviados pelo empreendedor, comparando com os documentos emitidos pela prefeitura municipal, e posteriormente enviados ao Registro de Imóveis, geram a não aceitação dos mesmos documentos. Onde em certos casos pode chegar a esta cobrança onerando o empreendedor/incorporador. Gerando desconfortos como atrasos, além de possivelmente ter uma despesa extra.

1.1 JUSTIFICATIVA

A adaptação dos empreendedores e incorporadoras, para com as exigências do mercado, vem ocorrendo de maneira exponencial. Haja vista os padrões, certificações e outras variáveis às exigências dos administradores pela excelência em produtos e serviços. Tais adaptações e exigências norteiam a área jurídica, mantenedora, dos direitos e deveres, tanto dos empreendedores e adquirentes, como dos profissionais da área técnica de construção e incorporação.

A necessidade de prevenção de erro, dolo e possíveis sanções de responsabilidade geradas pela entrega incorreta das informações enviadas pelo empreendedor como as que analisadas e aprovadas pelas autarquias públicas municipais, de onde são emitidas certidões exigidas pelo Registro de Imóveis para configurar o rito de incorporação imobiliária ou instituição, discriminação e especificação de condomínios edilícios.

Possuir embasamento organizacional e eficiência nas atividades que ligam o empreendedor, as autarquias e clientes pela documentação pertinente para apresentar o mínimo de congruência entre quem confecciona, quem analisa e quem exige. Ressalta a utilização de escopos organizacionais, normas e exigências a serem seguidas. Mesmo

que todas expressas em lei. A existência destas leis não exime a necessidade de criar um padrão que seja aceito por entidades diferentes.

Tendo como fato gerador deste trabalho a não conformidade no envio de informações pelo empreendedor emitidas pela prefeitura municipal de Tubarão, que é órgão que libera as informações a serem enviadas para depósito no registro de imóveis competente. A fim de estabelecer assertiva no envio e viabilizar um bom fluxo de serviço é sinônimo de evitar perda de tempo e retrabalho tanto do setor privado como público. Além de evitar e diminuir erros, dolos e sanções. Por isso, pergunta-se:

Dentro dos sistemas organizacionais criados pelas entidades existe um método, que possa ser aplicado, a aprovação e depósitos das informações enviadas pela prefeitura no registro de imóveis?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo geral

Pesquisar e propor um método organizacional solucionando às possíveis divergências entre o que é exigido pela serventia do Registro de Imóveis, e o que é emitido pela autarquia do município, a Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Tubarão – SC, estabelecendo parâmetros seguros para a confecção, envio e depósito de documentos concisos e sem vícios.

1.2.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos que guiaram o presente trabalho serão:

- a) Realizar o levantamento das leis, normas e exigências estabelecidas pelo registro de imóveis competente;
- b) Pesquisar junto as autarquias os métodos de emissão e solicitação das informações que fazem parte ao processo;
- c) Analisar os modelos existentes de emissão e envio de informações;
- d) Indicar as falhas ocorridas;
- e) Propor um método modelo que simplifique o envio das informações.

2 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A SUA LEGISLAÇÃO

A incorporação imobiliária representa a atividade dirigida a promover a construção de edificações ou de conjunto de edificações compostas de unidades autônomas e de áreas comuns. Além de promover o levantamento destes, a incorporação imobiliária tem como finalidade precípua a transferência de propriedade das várias unidades autônomas em que se dividem os prédios ou mesmo os terrenos com uma típica finalidade econômica.

Como orienta Rizzardo (2021), o condomínio nasce a partir do momento das transferências, justamente em face da destinação das unidades a muitos adquirentes. Daí se chegar a ver a incorporação como um fator relevante, mas não único, diante de toda a evidência, de constituição de condomínios edilícios. Permanece o caráter típico de incorporação enquanto se operam as vendas e se desenvolve a construção. Em verdade, uma vez concluída a construção, não mais se fala em incorporação, posto que, daí em diante, havendo a averbação do prédio no registro imobiliário, resta abrir as matrículas das unidades e proceder à alienação pelos proprietários.

Consta a regulamentação na Lei n. 4.591/1964, nos artigos 28 a 70, com as modificações de várias leis. Considerando que, em geral, a incorporação imobiliária conduz a formar um condomínio sobre o prédio, inteiramente pertinente a conjugação do estudo de ambos os institutos.

De acordo com o ordenamento jurídico vigente, o condomínio edilício pode decorrer, além da incorporação propriamente dita, da união de várias pessoas, as quais decidem construir um prédio sobre um terreno de propriedade comum e dividem entre elas as unidades. Igualmente comum uma pessoa ou uma empresa realizar a construção por sua conta e risco, e, depois de pronta, vender as unidades.

A expressão “condomínio” expressa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens. Desenvolve a compreensão:

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, pró-indiviso, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre os condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais. (LUTZ COELHO, 2006 p.323)

Como afirma Rizzardo (2021) o sentido de incorporação imobiliária transcende o significado que sobrevém da origem etimológica da palavra. A semântica revela o

alcance diferente daquele a que conduz a decomposição do termo, com vistas a encontrar o real sentido. Forma-se a expressão da junção do sufixo in (em) e do verbo incorporare (corporar), levando a entender-se como “colocar no corpo”. Incorporare veio a expressar a junção de coisas na formação de uma realidade. Coloca-se no corpo. É mais que um “agrupar”, ou um “congregar”, pois corresponde a uma assimilação de coisas diferentes para transformá-las em uma unidade. Mais propriamente, unem-se bens e atividades para dar ensejo a novos bens. Também representa a entrada de um ser, de um espírito, em outro ser, quando passam a se exteriorizarem as duas realidades em ações e formas.

Rizzardo (2021) orienta que no terreno que existe são aportados elementos que o enquadram em uma nova realidade. Não se resume a mera agregação de outros bens, ou em uma junção de coisas, ou na justaposição de realidades distintas. Nem se esgota a significação no ajuntamento ou aposição de coisas, as quais se fundem ou são assimiladas, como num processo químico, vindo a constituir uma realidade distinta.

Na visão de Lutz Coelho (2006), conveniu-se que, a denominação incorporação porque se acrescentam elementos jurídicos, que passam a fazer parte do imóvel, e lhe dão um contorno totalmente diferente. Não pelo fato de se aumentar a construção, ou se erigir um edifício, posto que, então, manter-se-ia a propriedade com um mero adendo, e sim porque se leva a efeito o comprometimento ou a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação das mesmas frações às unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção, sob regime condominial, com a responsabilidade pela entrega da obra concluída em certo prazo, por um preço determinado e sob condições estabelecidas.

Já Chalhub (2005), ressalva que na incorporação, tem-se uma transformação em razão do regime de propriedade que passa a existir, podendo manter-se o mesmo bem ou idêntico imóvel, sem acréscimo em sua dimensão material, mas introduz-se a finalidade da venda de suas várias unidades. A incorporação existirá porque se multiplicaram as unidades, embora todas centradas no mesmo imóvel, e com a junção de extensões novas através de áreas construídas, para a finalidade de sua comercialização. Introduziu-se um regime distinto do então existente, e resolveu-se implantar múltiplas propriedades, todas distintas e individuadas, e transferíveis a interessados, no que se dá a diferença relativamente ao condomínio puro e simples.

Pereira (2003), exemplifica sobre a formação que leva à constituição do contrato de incorporação imobiliária:

Um indivíduo procura o proprietário de um terreno bem situado, e incute-lhe a ideia de realizar ali a edificação de um prédio coletivo. Mas nenhum dos dois dispõe de numerário e nenhum deles tem possibilidade de levantar por empréstimo o capital, cada vez mais vultoso, necessário a levar a termo o empreendimento. Obtém, então, opção do proprietário, na qual se estipulam as condições em que este aliena o seu imóvel. Feito isto, vai o incorporador ao arquiteto, que lhe dá o projeto. De posse dos dados que lhe permitem calcular o aspecto econômico do negócio (participação do proprietário, custo da obra, benefício do construtor e lucro), oferece à venda as unidades. Aos candidatos à aquisição não dá um documento seu, definitivo, ou provisório, mas deles recebe uma “proposta” de compra, em que vêm especificadas as condições de pagamento e outras minúcias. Somente quando já conta com o número de subscritores suficientes para suportar os encargos da obra é que o incorporador a inicia. Se da sua execução por empreitada, “contrata” com o empreiteiro; se por administração, ajusta está com o responsável técnico e contrata o calculista, contrata os operários, contrata o fornecimento de materiais etc. (PEREIRA, 2003 p.235)

Compreende-se que, então, que a ideia de incorporação, seria a obrigação de uma pessoa a promover a construção de um edifício dividido em unidades autônomas para distintos adquirentes da respectiva fração ideal do terreno, sob regime de condomínio especial, com a sua transferência no curso de sua construção. Como revela Rizzardo (2021), trata-se de um negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, da edificação composta de unidades autônomas, que visa promover e efetuar a construção de prédios, os quais se dividem em unidades que serão colocadas à venda.

Segundo Pereira (2003), coloca-se um imóvel para a destinação de edificação coletiva, que se subdividirá em várias unidades, as quais se destinam à comercialização. E a destinação empresarial constitui a nota característica da incorporação. Organiza-se um conjunto de bens distintos, mas formado sobre um terreno, com elementos comuns e elementos privativos, o qual, com a individuação futura, se desdobra em propriedades distintas e individuadas.

Como orientam Autuori e Lopes (1978), o terreno objeto da edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, incluindo-se as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilações, bem como qualquer dependência de uso comum dos titulares de direito à aquisição de unidades, constituirão condomínio de todos, e sempre insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, sendo incapazes também de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Rizzardo (2021) diz que, pode ocorrer que se dê a construção de um edifício sobre um terreno, também dividido em unidades próprias, e tendo elementos comuns, e

que serão de todos. No entanto, não são dirigidas essas unidades para a alienação em momento anterior à construção. O proprietário, ou o grupo de proprietários, ergue o prédio, partilhando-se as unidades para os integrantes do grupo, e não objetivando a venda enquanto se faz a construção. Não se dá, pois, a atividade empresarial no curso da obra, posto que não se empreende, mediante oferta pública, a venda antecipada de apartamentos, ou de lojas, ou de escritórios. Não ocorre a captação de recursos para a construção, através da venda de unidades, para a finalidade de dar seguimento às obras. Não se mobilizam fatores de produção para a finalidade lucrativa.

Rizzardo (2021), orienta ainda que nesta situação, basta a aprovação da obra perante os órgãos administrativos. Averba-se a existência do prédio. Posteriormente, procede-se à individuação de cada unidade, destacando-se as áreas comuns, as partes individualizadas, e o equivalente em fração ideal sobre o todo, com a abertura das matrículas correspondentes à unidade de cada condômino, a qual é formada pela unidade autônoma e pela fração de área comum.

2.1 A INCORPORAÇÃO NO INÍCIO

Tutikian (2008) revela que, sempre existiram construções de prédios altos e com mais de um pavimento, nele residindo várias pessoas em conjunto de cômodos separados, ou estabelecendo-se em suas divisões vários profissionais, que desempenhavam os trabalhos independentes uns dos outros. Assim ao longo da evolução humana, desde os primórdios da humanidade, mormente em regiões muito povoadas. A titularidade desses conjuntos de peças e cômodos contíguos e separados por paredes, distribuídos em vários pavimentos, era de uma pessoa que, em geral, cobrava valores pela utilização. Ou pertenciam a várias pessoas, formando-se uma espécie de condomínio, inclusive com a discriminação das porções. Aliás, revelava-se frequente a propriedade comum de algumas pessoas, que se tornavam titulares de frações ideais de um terreno, e promoviam a construção de um prédio, com a divisão em compartimentos, os quais eram incorporados à fração ideal do terreno. Nada tinha essa forma de copropriedade com a incorporação. No máximo, uma pessoa tomava a direção para a formação do empreendimento, sem qualquer vínculo que o atrelasse ao negócio, nem assumindo obrigações.

Ainda de acordo com Tutikian (2008) no Brasil, desde a Primeira Guerra Mundial, iniciou-se a expansão da produção de imóveis compostos na forma de

moradias múltiplas, ou apropriados para neles se instalarem pessoas e famílias que ficavam em um conjunto autônomo de peças e cômodos, sem constituírem uma moradia conjunta para as pessoas em geral. A partir de 1930, começou a aumentar consideravelmente a construção de edifícios de vários andares, com divisões internas para venda isolada de cada uma, e já se destinando, embora rudimentarmente, áreas especiais para o uso dos moradores. Preparavam-se prédios repartidos em vários compartimentos, os quais, por sua vez, se subdividiam em áreas apropriadas para as destinações próprias de uma família, como quartos, cozinha, salas etc.

Rizzardo (2021) revela que, com o passar do tempo, apareceu um intermediador, ou um construtor, ou um organizador, que reunia pessoas interessadas, formando uma espécie de sociedade para a construção do prédio, pagando cada uma das importâncias fixadas e entregues durante a construção. No entanto, diante da primariedade na organização, logo apareceram problemas, como abandono dos prédios em construção, o aumento repentino dos preços, o descumprimento das obrigações pelo empreendedor, tudo diante da ausência de uma disciplina regulamentando a relação que se formara.

O Código Civil no parágrafo único do artigo 28 da Lei n. 4.591/1964, apresenta uma definição concisa de incorporação. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas. (CC, 1964, p.121)

Wald (2000), trata-se da atividade que procura unir pessoas e fundos para a construção de edificações, divididas em unidades imobiliárias individualizadas e discriminadas, que se destinam à venda, a qual se processa durante a própria construção. Mais conceitualmente, é a atividade de coordenação e execução de edificações imobiliárias (e não somente de prédios), que vai desde a alienação de frações ideais, que se transformam em unidades imobiliárias em construção, com a sua destinação aos adquirentes quando prontas, e a efetivação do registro imobiliário. Vendem-se antecipadamente as unidades de um edifício com a construção planejada, ou unidades pendentes de construção, podendo inclusive ser vendida na “planta”. Daí se firmar a ideia de que se trata de promessa de compra e venda futura.

Wald (2000), define que, incorporação imobiliária, incorporação edilícia ou simplesmente incorporação, o contrato pelo qual uma parte (o incorporador) obriga-se a fazer construir um edifício composto de unidades autônomas, alienando-as a outras partes (os adquirentes), em regime de condomínio, com as frações ideais do terreno.

Há uma atividade de coordenação e consecução de edificações, visando à venda das unidades que as compõem, que se faz no curso da construção, dando-se a entrega depois de concluídas. No terreno, criam-se frações ideais, que ficam vinculadas às unidades imobiliárias que são construídas, tudo vindo a formar tantas novas propriedades quantas forem as unidades vinculadas a uma parcela do terreno, tanto que é procedida a averbação da construção e unidade receberá a individuação e a respectiva matrícula no Registro de Imóveis. (WALD 2000, p. 134)

Ainda de acordo com Wald (2000), na concretização da incorporação, existe o elemento objetivo, que se externa pela divisão do terreno em frações ideais, sendo que cada uma destas se vincula a uma parte (unidade) da construção, e que se denominará apartamento, ou loja, ou sala, ou box de estacionamento. Há o elemento subjetivo, que se apresenta na ideia, no plano, na atividade que engendra a incorporação. Também faz parte o elemento formal, revelado no registro da incorporação, e na posterior abertura de matrícula de cada parte ou unidade.

Chalhub (2005), com a venda antecipada das unidades, consegue-se a captação de recursos necessários ou o capital para o incorporador levar a termo o empreendimento. Destacam-se os seguintes aspectos na atividade de incorporação:

- a) Há uma coordenação dirigida a organizar e executar o empreendimento imobiliário;
- b) busca-se a alienação de unidades imobiliárias que se encontram em construção, isto é, vendem-se antecipadamente os apartamentos ou conjuntos de um edifício em construção;
- c) a entrega aos adquirentes se fará depois da conclusão;
- d) com a venda antecipada, o empreendedor capta recursos necessários ao andamento, até a consecução, das obras.

Chalhub (2002) assevera que, não se restringe essa atividade à mera construção. Este é um dos aspectos materiais, ao qual somam-se outros, de significativa relevância, que constituem a alma da incorporação e que se revelam na formulação e elaboração da ideia e diretrizes da obra, no planejamento, na mobilização de recursos necessários, na organização, na coordenação ou administração de atividades, na venda de unidades ou partes ideais, no encaminhamento ao registro imobiliário.

2.2 A FORMA DA INCORPORAÇÃO E FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO NO TERRENO

Para que se forme uma incorporação de fato, deve acontecer através de acordos pessoais, figurando uma pessoa na posição de proprietária do terreno, e recebendo valores de terceiros, com os quais erguerá um prédio dividido em unidades, que serão entregues àqueles que contribuíram. No entanto, segundo Rizzardo (2021), dadas as imposições legais existentes, o negócio de incorporação deve vir sempre elaborado por escrito, sob pena de ficarem desprovidos de garantias os terceiros que comprarem as unidades. Para viabilizar o registro imobiliário, necessário que venha organizada a incorporação, compilando-se os documentos exigidos. Possibilita-se, então, efetuar as vendas de unidades, através de contratos de promessa de compra e venda ou de compra e venda definitiva.

Chalhub (2005), assegura que se deve seguir um procedimento e obedecer, as normas para a exteriorização dos documentos. Assim, para o registro da incorporação, necessário apresentar, dentre outros elementos, um requerimento, acompanhado de vários documentos, dentre os quais o memorial com a descrição e a caracterização das unidades imobiliárias. Virá a discriminação das frações ideais do terreno e de outras coisas comuns e conterà, em minúcias, as áreas construídas e as unidades que resultarão, a identificação das vagas de garagem para o estacionamento ou guarda de veículos, além de outras acessões.

Ainda segundo Chalhub (2005), far-se-á a averbação no registro imobiliário do documento, não importando que faltem elementos, irradiando efeitos junto a terceiros, isto é, protegendo os adquirentes contra eventuais condutas. Tanto que a lei o entende suficiente quando vier na modalidade de um simples ajuste ou de uma carta proposta. Importante que refira a unidade reservada ou a ser adquirida, o preço, o adquirente, para oportunizar a eficácia e possibilitar a obtenção compulsória do contrato correspondente, com amparo no § 4º do artigo 35 da Lei n. 4.591/1964:

Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.(CC, 1964 p. 136)

Nota-se que há uma mitigação nas exigências, considerando-o mesmo que externado através de simples adesão a uma proposta que parte do incorporador. Faz parte da forma a averbação do prédio construído, com a discriminação das unidades e acessões. A individualização terá em conta o teor da averbação, que viabilizará a abertura de matrícula no registro imobiliário, fazendo, assim, nascer a unidade imobiliária, em atendimento ao artigo 44:

Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (vetado) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (CC, 1964 p. 138)

Para a averbação, anexam-se cópia autenticada do “habite-se” ou certidão de construção, expedida pela Prefeitura Municipal no município de Tubarão exige-se declaração do valor da obra, expresso pelo Custo Unitário Básico (CUB) do mês vigente formulado pelo SINDUSCON-SC ao total de área da edificação e Certidão Negativa de Débitos do INSS. Há a matrícula do terreno. Nele, em sequência à matrícula ou a outros registros se existentes, se faz o registro da incorporação. Segue-se a averbação da construção.

Procede-se o registro dos contratos de compra e venda ou de promessas de compra e venda, atos que atribuem aos adquirentes a propriedade ou os direitos reais de aquisição da unidade. Se registrada a promessa de aquisição, posteriormente se faz o registro do contrato definitivo. Não é mister outro ato para a atribuição de propriedade. Com o registro da aquisição da unidade, parte-se para a abertura da matrícula da mesma unidade, pois se tem uma nova propriedade, para o nome do adquirente. Criando-se um novo imóvel, que decorre da construção da unidade, abre-se a respectiva matrícula, em atenção ao artigo 176, § 1º, inciso I, da Lei n. 6.015/1973, na redação das Leis n. 6.212/1975 e n. 6.688/1979, estabelecendo que “cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei”. Por constar a obrigatoriedade de matrícula de cada imóvel, e em vista da unidade se constituir em um imóvel, advém, daí, a obrigatoriedade de se abrir a matrícula em nome do adquirente.

Conforme Rizzardo (2021), existem situações especiais, na construção de um edifício por uma pessoa ou por um grupo de pessoas, em que não aparece a finalidade empresarial, após procedida a individualização das unidades, cada uma delas receberá um registro. No entanto, a transferência não se materializa mediante simples registro de

um contrato. Há necessidade da escritura pública. Enquanto não efetuada a transferência, não se abre a matrícula. Esse ato se constitui da escritura de extinção de condomínio, se as unidades com as frações ideais no terreno forem partilhadas entre os membros do grupo de pessoas que adquiriu o terreno e ergueu a construção; ou da escritura pública de transmissão de unidades e das frações ideais para adquirentes, se de um único ou de vários titulares a construção. Decorrendo um novo imóvel, enseja-se a abertura de nova matrícula.

Rizzardo (2021) revela ainda que se procedida a extinção de condomínio, decorre a divisão do imóvel, em frações ideais, com as respectivas unidades, para os condôminos. Para tanto, antes da extinção, necessária a formação da divisão do terreno em frações ideais, com a averbação da construção de unidades em cada fração ideal, cada uma constituída de apartamento, ou loja, ou sala, ou escritório, com a devida numeração ou indicação. Na formação de condomínio, ficam habilitados os coproprietários desde já a convencionar, quando da aquisição do terreno, a divisão em frações ideais para cada um deles. Não se impede a convenção de estabelecer a construção de unidades, que corresponderá a cada fração ideal, com a averbação, posteriormente, da edificação (art. 167, inc. II, n. 4, da Lei n. 6.015/1973). Após, mediante certidão, forma-se um novo imóvel, abrindo-se a respectiva matrícula.

Para estabelecimento do condomínio os construtores devem seguir a NBR 12.721 (ABNT, 2006), que é importante para a consolidação de incorporações imobiliárias e condomínios. É uma Norma que além de tornar mais preciso o orçamento para a incorporadora torna mais justo o preço de venda. Com ela, o controle financeiro fica muito mais afinado.

2.3 ESPECIFICAÇÕES DA NBR 12.721

Esta Norma estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas, conforme disposições fixadas e exigências estabelecidas na Lei Federal 4.591/64.

Projetos padrões: projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais: Número de pavimentos; Número de dependências por unidade; Áreas equivalentes das unidades autônomas; Padrão de acabamento da construção; e Número total de unidades.

Unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita as limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não. NBR 12.721 (ABNT, 2006).

A importância da NBR 12721 (ABNT, 2006), há diversos documentos exigidos pelos cartórios para obter o Registro da Incorporação (RI). O mais importante é o conjunto de oito quadros determinados pela NBR 12721 (ABNT, 2006). Esses quadros contêm todas as informações importantes do projeto. Trata-se de um documento obrigatório para profissionais que elaboram orçamentos de incorporação. A NBR 12721 (ABNT, 2006), auxilia, ainda, no cumprimento de duas Leis Federais. Uma delas, a 4591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporação imobiliária. A outra é a 4864/65, que cria medidas de estímulo à construção civil.

É a NBR 12721 (ABNT, 2006), que estabelece, por exemplo, requisitos para orçamento e preço antes e depois da incorporação. Por meio dessa Norma é possível fazer a identificação das unidades autônomas de um condomínio. Afinal, ela traz critérios para determinação e cálculo de áreas. Com isso, sabe-se a área real privativa das unidades e a área real de uso comum, além da área global da edificação.

A NBR 12721 (ABNT, 2006), também estabelece coeficientes de cálculo que ajudam a determinar o valor final de cada unidade. Tais coeficientes de proporcionalidade indicam quanto custaram áreas como garagens, varandas, terraços, dentre outras.

2.3.1 Custos

Custo unitário básico: custo por metro quadrado de construção do projeto padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida nesta Norma, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em atendimento a Lei 4591/64, e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção de edificações.

Custo global da construção: valor mínimo que pode ser atribuído à construção da edificação, calculado com a utilização do preço unitário básico divulgado pelo Sinduscon da localidade da obra correspondente ao padrão mais semelhante ao do imóvel incorporado, correspondente ao somatório dos seguintes itens: Valor resultante da multiplicação desse custo unitário básico pelo somatório de todas as suas áreas

equivalentes à área de custo padrão; Valor de todas as demais despesas não incluídas no cálculo do custo unitário básico (quadro III do anexo A da Norma).

Custo unitário da construção: quociente da divisão do custo global da construção pela área equivalente à área de custo padrão total.

2.3.2 Áreas da edificação

Áreas em relação ao uso: Áreas de uso privativo (principais e acessórias); Áreas de uso comum.

Áreas em relação às áreas padronizadas: Áreas cobertas padrão; Áreas cobertas de padrão diferente; Áreas descobertas; Área equivalente à área de custo padrão.

Áreas em relação a sua divisão: Área de divisão proporcional; Área de divisão não proporcional.

Área sub-rogada: Área relativa às unidades a serem entregues em pagamento ao proprietário do terreno, cuja obrigação de custeio da construção foi transferida aos adquirentes das demais unidades autônomas do empreendimento.

Fração ideal: fração expressa de forma decimal ou ordinária, que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuídas à unidade autônoma.

Coefficiente de proporcionalidade: proporção entre a área equivalente em área de custo padrão total da unidade autônoma e a área equivalente em área de custo global da edificação.

Abaixo temos o quadro 1 que identifica as características principais dos projetos padrões.

Quadro 1: Características Principais dos Projetos Padrões

Designação	Tipo	Padrão	Áreas	Características
R1-B	Residência unifamiliar	Baixo	Ar = 58,64 m ² Ae = 51,94 m ²	2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área tanque
R1-N	Residência unifamiliar	Normal	Ar = 106,44 m ² Ae = 99,47 m ²	3 dormitórios, 1 suíte, banheiro, sala, cozinha, AS, varanda
R1-A	Residência unifamiliar	Alto	Ar = 224,82 m ² Ae = 210,44m ²	4 dormitórios, 1 suíte com closet, 2 banheiros, salas de estar, jantar e íntima,

				cozinha, AS, varanda
RP-1Q	Residência popular	Baixo	Ar = 39,56 m ² Ae = 39,56 m ²	1 dormitório, sala, banheiro e cozinha

Continua...
Continuação

Designação	Tipo	Padrão	Áreas	Características
PIS	Residência multifamiliar	Proj. Interesse social	Ar = 991,45 m ² Ae = 978,09 m ²	Pavimento térreo e 4 pavimentos tipo. Apartamentos com 2 dormitórios
PP-B	Prédio popular	Baixo	Ar = 1415,07 m ² Ae = 927,08 m ²	Pavimento térreo e 3 pavimentos tipo. Apartamentos com 2 dormitórios
PP-N	Prédio Popular	Normal	Ar = 2590,35 m ² Ae = 1840,45 m ²	Garagem, pilotis e 4 pavimentos tipo. Apartamentos com 3 dormitórios, 1 suíte
R8-B	Residência multifamiliar	Baixo	Ar = 2801,64 m ² Ae = 1885,51 m ²	Pavimento térreo e 7 pavimentos tipo. Apartamentos com 2 dormitórios
R8-N	Residência multifamiliar	Normal	Ar = 5998,73 m ² Ae = 4135,22 m ²	Garagem, pilotis e 8 pavimentos tipo. Apartamentos com 3 dormitórios, 1 suíte
R8-A	Residência multifamiliar	Alto	Ar = 5917,79 m ² Ae = 4644,79 m ²	Garagem, pilotis e 8 pavimentos tipo. Apartamentos com 4 dormitórios, 1 suíte
R16-N	Residência multifamiliar	Normal	Ar = 10562,07 m ² Ae = 8224,50 m ²	Garagem, pilotis e 16 pavimentos tipo. Apartamentos com 3 dormitórios, 1 suíte
R16-A	Residência multifamiliar	Alto	Ar = 10461,85 m ² Ae = 8371,40 m ²	Garagem, pilotis e 16 pavimentos tipo. Apartamentos com 4 dormitórios, 1 suíte
CSL-8	Comercial salas/lojas	Normal Alto	Ar = 5942,94 m ² Ae = 3921,55 m ²	Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos tipo. Salas com sanitário privativo
CSL-16	Comercial salas/lojas	Normal Alto	Ar = 9140,57 m ² Ae = 5734,46 m ²	Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos tipo. Salas com sanitário

				Privativo
CAL-8	Comercial andar livre	Normal Alto	Ar = 5290,62 m ² Ae = 3096,09 m ²	Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos tipo. Área livre com sanitário privativo

Continua...

Continuação

Designação	Tipo	Padrão	Áreas	Características
G1	Galpão industrial	Normal Alto	Ar = 1000,00 m ²	Galpão com área administrativa, banheiros e depósito

Fonte: Adaptado NBR 12721 (ABNT, 2006).

3 METODOLOGIA

Metodologicamente busca-se qualificar os tipos de alvarás, quais as suas etapas, suas qualificações, limitações e fragilidades. Serão analisados essencialmente a tramitação e obtenção dos alvarás de construção emitidas pela autarquia municipal. Daí o estudo de caso ser focado na Prefeitura Municipal de Tubarão (SC). Procura-se demonstrar o quão é importante para os profissionais da área de engenharia que os alvarás façam a distinção de dados em concordância com o cartório de registro de imóveis.

A pesquisa se caracteriza como uma revisão bibliográfica, onde foram abordados os principais conceitos sobre incorporação imobiliária, alvarás de construção, buscou-se para tal, fundamentação em autores especialistas na temática e em documentos oficiais do departamento municipal de obras e cartório de registro de imóveis do município, com publicações entre 2000 e 2022.

Para Gil (2002 pg. 44), pesquisa bibliográfica, é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos.

4 PROCESSO DE SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

4.1 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

A etapa que antecede o lançamento da incorporação é a emissão do Registro de Incorporação. Trata-se de um documento emitido por um cartório de registro de imóveis que permite a comercialização de unidades autônomas, em conformidade com a Lei de Incorporação. (PILATTI, 2011)

Ainda segundo Pilatti (2011), o Art. 32 da Lei de Incorporação aponta os documentos a serem apresentados no cartório competente de Registro de Imóveis, descritos a seguir:

- 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 relativos 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 - conjunto de plantas aprovadas pela prefeitura, acompanhadas da cópia do Alvará de Construção;
- 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 - traz informações como preparação do terreno e fundação, estrutura, cobertura, esquadrias, revestimentos internos e externos, pisos, pintura, entre outras;

- h) Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações - traz informações como a destinação, as partes de propriedade exclusiva e as partes comuns, modo de usar as coisas e serviços comuns, a administração do condomínio, entre outras;
- k) Declaração em que se defina a parcela do preço - apresenta a forma de pagamento do terreno, conforme acertado com o alienante;
- l) Certidão do instrumento público de mandato - trata-se da procuração passada pelo proprietário do terreno ao incorporador, identificando o empreendimento a ser construído;
- m) Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência - é o prazo improrrogável em que o incorporador pode desistir do empreendimento;
- n) Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos;
- o) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos - acompanhando declaração a respeito da natureza das vagas, se vinculadas aos apartamentos ou não, se demarcadas ou não, se apresenta vagas como unidades autônomas ou não.

Pilatti (2011) apresenta outros documentos referentes à incorporação: Declaração do regime de construção - se por administração ou se por empreitada, a preço fixo ou a preço reajustável.

Declaração do padrão de construção - se normal, baixo ou alto; Instrumento particular de compromisso de compra e venda de fração ideal de terreno e contrato de construção - acertado entre o incorporador e o adquirente; Requerimento de averbação de construção e registro de instituição, especificação e convenção de condomínio - concluída a incorporação; Patrimônio de afetação - se for o caso, pode-se averbar no processo de incorporação a opção a fim de informar aos interessados na aquisição do imóvel. Perante a observação de todos os documentos necessários à emissão do Registro de Incorporação, pode-se concluir que este transmite segurança ao adquirente, conforme confirmado por (ABRAINC, 2015 s/p).

Ainda segundo Pilatti (2011), o Registro da Incorporação é a garantia para o adquirente de que o projeto foi aprovado e será entregue de acordo com os padrões designados por ocasião da aquisição. Para certificar-se da veracidade das informações fornecidas pela incorporadora e de que esta está cumprindo as exigências da Prefeitura, o adquirente deve verificar o Registro da Incorporação no cartório em que o empreendimento tiver sido registrado, antes de efetuar a compra.

Vale lembrar que os documentos referentes ao Registro de Incorporação são públicos e disponíveis no cartório competente, que deve ser indicado em todos os anúncios do empreendimento, de acordo com os §§ 3º e 4º do Art. 32 da Lei de Incorporação.

4.1.1 Encerramento

O encerramento ou conclusão da incorporação se dá averbação dos títulos, entrega das chaves e início da garantia das unidades. Nesta etapa ocorre o repasse bancário dos adquirentes que fizerem uso do financiamento para quitação da dívida com o incorporador.

Pilatti (2011) ressalva que, após a emissão do habite-se, a incorporadora pleiteia a quitação das dívidas devidas pelos adquirentes do imóvel. Para tal, muitos recorrem ao financiamento imobiliário. Nesse caso o imóvel é dado como garantia da transação, através da alienação fiduciária, regulamentada pela Lei nº 9514, de 20 de novembro de 1997 e definida em seu Art. 22 como: “(...) o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Segundo Réa (2018), a alienação Fiduciária se caracteriza pela transferência ao credor da propriedade do bem, ficando o devedor com a posse direta do imóvel. Insta observar que, na hipótese de adimplemento do contrato, em razão do pagamento da dívida, o devedor volta a ser o proprietário do imóvel. Por outro lado, na incidência do não pagamento do débito, o credor poderá reaver a posse direta do imóvel dado em garantia, e, em seguida, promover a execução da garantia através da alienação em leilão.

Ainda segundo Réa (2018), é responsabilidade do incorporador requerer a averbação da construção após expedido o habite-se. Fica o construtor solidário a responsabilidade perante os adquirentes; no caso de omissão de ambos, a averbação pode ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade, segundo o Art. 44 da Lei

de Incorporação. É realizada a discriminação das unidades autônomas, recebendo então os adquirentes seus respectivos títulos de propriedade.

A entrega das chaves se dá com a vistoria das unidades. Nessa etapa cabe ao adquirente verificar a conformidade do produto entregue com as especificações do Memorial Descritivo, além de acusar os vícios aparentes, devendo a construtora providenciar os reparos necessários antes da mudança dos novos moradores. A garantia do imóvel inicia imediatamente após a entrega das chaves.

Essa garantia, bem como o prazo para reclamação em casos de detecção de vícios construtivos, é amparada pelo Código Civil, em seu Art. 618, que institui que: nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. (BRASIL, LEI nº 10.406, 2002)

É importante que os adquirentes atentem ao Manual do Usuário, pois nele constam as orientações a respeito do uso e das manutenções em cada sistema da unidade. O não atendimento às instruções do manual pode levar à perda da garantia, ficando o usuário responsável por eventuais reparos.

4.2 O CAMINHO DA REGULAÇÃO

Pilatti (2011), revela que, regular ou regularizar uma construção precisa passar por etapas. Aprovar um projeto técnico e obter o alvará de aprovação é a primeira etapa. Oficializar o início da construção, obtendo o alvará de construção perante a Prefeitura, a Receita Federal e a Previdência Social são a etapa de consolidação de execução da obra.

De acordo com Alvarenga (2007), a última etapa consiste logo no término das obras, a vistoria oficial e o pedido do certificado final de conclusão de obra, vulgo habite-se. Mostra-se aqui que os descaminhos da edificação regular ainda são muito grandes, mesmo em obras com processos abertos, todavia com caminhos incompletos na finalização oficial da obra perante a municipalidade.

4.3 OS DESCAMINHOS DA REGULARIZAÇÃO

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) na publicação no ano de (2020), avalia que o excesso de burocracia e a aquisição da casa própria no

Brasil, aumenta em até 12% no valor final do imóvel devido a morosidade no processo de aprovação e regularização da construção.

Alvarenga (2007), afirma que dentre os principais entraves levantados por esse levantamento que a CBIC aponta são: atrasos na aprovação de projetos pelas prefeituras, falta de padronização de cartórios e de clareza nas avaliações dos licenciamentos, além de constantes mudanças na legislação que atingem obras já iniciadas e despreparo dos técnicos analistas nos órgãos reguladores. A morosidade e a multidisciplinaridade de órgãos reguladores facilitam e incentivam os descaminhos.

Figura 1: Fluxo de Ruptura da Licença Urbana



Fonte: Guimarães (2018).

Segundo Guimarães (2018), a figura 1 apresenta a descontinuidade do licenciamento urbano frente à finalização da obra concluída.

Ainda segundo Guimarães (2018), não solicitar a vistoria oficial final, cessar as contribuições fiscais que são controladas durante a obra e solicitar e consolidar o certificado de conformidade desses impostos para obter o certificado de conclusão de obra (habite-se). Daí a representação gráfica da figura 1 ter sua moldura em tracejado nessas etapas. Precisa ser importante datar e provar oficialmente a data de início e final da obra. Essa tradição de consolidar esses dois marcos perante a Municipalidade e a Receita Federal precisa ser bastante clara. Porém, não é assim que acontece.

E regulação de ter a área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis, representado em linhas amarelas na figura 1, também fica descontinuado devido todas as rupturas anteriores.

Guimarães (2018) ressalta que, esse descaminho de regularização edilícia precisa ser combatido. Finaliza-se a obra, mas a informalidade de não fechar oficialmente perante os órgãos reguladores acabam gerando irregularidades. E a falta de fiscalização só facilita essa ruptura do caminho do regularizar a edificação até a etapa final.

4.4 A LEGISLAÇÃO URBANA NO BRASIL

De acordo com Gonçalves Neto (2012), dois grandes marcos jurídicos históricos de âmbito nacional merecem ser referenciadas para este estudo: A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e o Estatuto da Cidade celebrado pela Lei Federal n. 10.257/2001. Da Constituição atual destacam-se essencialmente pelo ordenamento urbanístico o capítulo II da política urbana, conceituando primariamente a pesquisa em estabelecer as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano que objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes garantindo o direito à cidade como um dos direitos fundamentais do cidadão, para que todos tenham acesso às oportunidades que a vida urbana pode oferecer.

Ainda segundo o autor acima citado, os alvarás em seu conjunto de “atos administrativos” dão como veículo condutor das normas jurídicas e urbanísticas deflagram diversas falhas do sistema regulador. Daí a objetivação de focar nesse instrumento regulador.

Arruda (2016), o Estatuto da Cidade através da regulamentação dos artigos 182 e 183, de buscar conquistar da ativa participação de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito à cidade, à habitação, ao acesso a melhores serviços públicos e, por decorrência, a oportunidades de vida urbana digna para todos. Estabelecendo assim as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Segundo Amadei (2001) o contexto histórico do Estatuto da Cidade reclama de um lado, consideração ao fenômeno da urbanização na história geral (a partir do século XIX) e na história nacional e, de outro, ao constatar o crescimento desordenado das

cidades, o alarmante índice de sub habitações e a intensificação dos conflitos urbanos em seus diversos âmbitos (habitação, trabalho, transporte, segurança), anotar a necessidade de evitar dois grandes males no trato das cidades – imprevisto e utopia – e de fomentar os esforços de planejamento e regularização no quadro do urbanismo realista.

Buscar compreender quais são esses pressupostos básicos sobre o conceito do ordenamento urbanístico, segundo Mazzilli (2005) é verificar que o interesse na consecução e manutenção do Direito Urbanístico é um interesse difuso, é um conceito indivisível, disperso e complexo, que diz respeito a uma comunidade como um todo, composta por pessoas indeterminadas.

De outra maneira Costa (2005) explica que: A ordem urbanística percebe-se, é um ideal de difícil concretização. Ele significa o equilíbrio, e harmonia entre diversos interesses legítimos coexistentes e, não raras, às vezes conflitantes no espaço urbano. É esse, aliás, o significado que se extrai não só dos dispositivos constitucionais, mas do próprio Estatuto da Cidade.

Mancuso (1998), assevera que os direitos ou interesses difusos são "meta individuais", que, não tendo atingido o grau de agregação e organização necessários à sua afetação institucional junto a certas entidades ou órgãos representativos dos interesses já socialmente definidos, restam em estado fluído, dispersos pela sociedade civil como um todo. Acrescenta ainda o autor, que tais interesses se caracterizam "pela indeterminação dos sujeitos, pela indivisibilidade do objeto, por sua intensa litigiosidade interna e por sua tendência à transição ou mutação no tempo e no espaço".

Guimarães (2018), entende que, essas notas caracterizadoras dos direitos ou interesses difusos, não só a indeterminação dos sujeitos, mas também, a indivisibilidade do objeto, a intensa litigiosidade interna, a tendência à transição ou mutação no tempo e no espaço, são adequáveis ao contexto onde se insere o espaço urbano, ou seja, o meio ambiente construído.

Além disso, pode-se dizer que a cidade no conjunto integral do cumprimento de suas funções sociais guarda em si um aspecto difuso. Não há "como identificar os sujeitos afetados pelas atividades e funções nas cidades, os proprietários, os moradores... tem como contingência habitar e usar um mesmo espaço territorial, a relação que se estabelece entre os sujeitos é a cidade que é um bem de vida difuso" (SAULE JR, 1997, p. 61).

Para Sundfeld (2003) o conceito de ordem urbanística pode ser entendido em dois sentidos. Primeiramente, pode significar ordenamento, ou seja, o conjunto de normas vinculadas que condicionam positiva ou negativamente a ação individual na cidade. E pode ainda significar, do qual este trabalho também busca raciocinar, um estado de equilíbrio que o conjunto dos agentes envolvidos é obrigado a buscar e preservar.

De acordo com Guimarães (2018), cabe à União fixar as diretrizes gerais sobre o ordenamento urbanístico e aos Estados e Municípios as normas específicas de acordo com as suas necessidades e peculiaridades locais. A autora revela ainda que, ao se analisar no contexto geral, o Brasil possui uma fragilidade no ordenamento urbano, favorecendo as construções informais. O alto grau de complexidade e dispersão da legislação brasileira, a morosidade e não uniformidade dos caminhos a serem percorridos para se obter a regularidade fundiária e imobiliária da propriedade, e o elemento motivador desta monografia, como já mencionada.

É fundamental ampliar o olhar sobre legislação e normalização no Brasil e discutir sobre a legislação urbanística e normatização do Direito Registral, tão dispersa e complexa. Retratar dentro do meio acadêmico o que confrontamos diariamente sobre os enormes problemas jurídicos e técnicos que acontecem e caem na responsabilidade dos arquitetos, contadores, engenheiros e advogados.

Alvarenga (2007), a urbanização rápida foi seguramente um dos maiores fenômenos globais do século XX e, em que pese o declínio das atividades industriais tradicionais que requerem a urbanização como suporte, as taxas de crescimento urbano vão continuar aumentando de maneira significativa no século XXI, sobretudo no contexto do mundo em desenvolvimento. Isso porque a cidade continuará sendo o palco da nova economia pós-industrial e da nova configuração econômica e financeira que já está sendo identificada no contexto do mercado global.

Como resultado desse processo de urbanização rápida ao longo das décadas, a América Latina é hoje a região mais urbanizada do mundo em desenvolvimento, com 75% da população vivendo em cidades (FERNANDES 2006, p.5).

4.5 NATUREZA JURÍDICA DOS ALVARÁS EDILÍCIOS

O alvará pode ser de licença ou de autorização. O alvará de licença traz a presunção de definitividade, já o alvará de autorização a precariedade (STF, RTJ

79/1061). Ambos são legítimos, mas se destinam a prover situações distintas e produzem efeitos jurídicos.

O alvará será de alvará quando se tratar de construção definitiva em terreno do requerente; será de autorização quando se cuidar de obra provisória, em terreno do domínio público ou mesmo particular. A diferença está em que no caso de alvará de alvará sua outorga assenta no direito do requerente à edificação em caráter definitivo no terreno indicado, como ocorre com as construções previstas no Código de Obras e nas leis de zoneamento; no caso de alvará de autorização sua expedição decorre de liberalidade da Prefeitura (e não de direito do requerente), como na hipótese da construção de uma banca em praça pública para venda de jornais (...) Daí decorre que o alvará de autorização é sempre revogável sumariamente pela Prefeitura, sem qualquer indenização, ao passo que o alvará de alvará nem sempre o é. (MEIRELLES, 2001, p. 546- 457)

Tal distinção leva em conta, portanto, a existência ou não de direito subjetivo do particular requerente.

Conforme Borges (2007), enquanto a autorização gera esse direito, nos casos de parcelamento, o alvará apenas reconhece e consubstancia um direito preexistente, outorgado por lei (índices urbanísticos constantes do zoneamento) e condiciona seu exercício ao preenchimento de determinados requisitos, também previstos em normas específicas, mormente municipais.

Guimarães (2018), afirma que, se a teoria é clara quanto ao tema, a prática é complexa, especialmente quando envolve conflito entre o interesse público e o particular. Licenciamento de uma obra é um envolvimento de deveres e direitos difusos que precisam ser mais claros para que a Administração municipal possa atuar com mais clareza e retidão. O Direito não apenas positivou as normas técnicas, como também a elas faz remissões, incorporando as formas de autorregulação produzidas no interior da própria comunidade profissional. Autorizar e controlar, é a base primária do alvará.

4.5.1 Conceito de alvará para edificar

Alvará de construção é o documento emitido pela prefeitura que tem a jurisdição da obra e reúne as informações e limitações legais para execução de uma obra. A licença para construir segundo distinção.

Trata-se de ato administrativo pelo qual a Administração Pública possibilita que o particular pratique determinado ato ou exerça certa atividade, contanto que se sujeite ao poder de polícia. O alvará é a forma, sendo que o conteúdo pode ser: de licença, que é ato vinculado, como a licença para construir ou para dirigir veículos automotores, ou de autorização, que é ato discricionário e precário. Tanto a licença quanto a autorização são consideradas atos negociais, pois o particular provoca a Administração e deseja os seus efeitos". (MEIRELLES 2001, p.137)

Conforme relata Borges (2007), o alvará de construção não é em si um “ato administrativo de licença urbanística”, mas sim apenas o veículo condutor das normas jurídicas e urbanísticas no sistema de regulação urbana.

Guimarães (2018), afirma que, apesar das previsões constitucionais de ordenamento urbano na Constituição de 1988, a aplicação dos instrumentos urbanísticos, como os alvarás de construção, que as efetivam vem sendo morosa por razões diversas. Entre inúmeras razões, podemos citar a falta de coesão entre os atores (poder público, iniciativa privada e sociedade) que atuam sobre o território da cidade, sobretudo no complexo contexto federativo brasileiro, o que resulta em relativa dificuldade de regulamentação dos instrumentos urbanísticos, e na falta de capacidade técnica no âmbito municipal para trabalhar com instrumentos de gestão do parcelamento, uso e ocupação do solo tidos como elaboração rasa ou entrelaçados de complexidades.

Meirelles (2001), assevera que ter um alvará aprovado é ter um processo administrativo burocrático, técnico e jurídico aprovado junto à Municipalidade. Inicia-se protocolando na prefeitura local, documentos pertinentes ao imóvel e ao proprietário de domínio e um projeto técnico proposto pelo que se deseja alguma construção ou reforma do imóvel. E, após atender a legislação técnica e jurídica consegue-se a planta técnica aprovada, com um carimbo do número desse processo administrativo e o alvará pertinente com seus emolumentos pagos.

De acordo com Guimarães (2018), um processo administrativo que concentra as informações técnicas e legais na planta técnica aprovada com a carta de autorização é o conjunto de documento (planta aprovada mais alvará mais taxas pagas) que configura a comprovação do alvará completo documentalente. Parece até redundante, todavia a população em geral não compreende que esse conjunto de documentos originais e carimbados, representam juridicamente a regularidade da construção.

Primordialmente o conceito de alvará de edificação é a noção de imposição de limites pré-definidos pela imposição da lei. Segundo Gonzáles (1977, p. 173) o alvará para edificar exige um tratamento enriquecedor de melhor resposta ao caráter eminentemente operativo com que o ordenamento jurídico-urbanístico se configura.

Silva (1995) descreve o alvará para edificar, constitui mais que uma simples remoção de obstáculos; constitui técnica de intervenção nas faculdades de edificar, reconhecida pelas normas edilícias e urbanísticas.

4.5.2 Procedimentos do alvará

Os procedimentos para montar um processo administrativo, segundo, afirma que existem 3 (três) fases dos procedimentos para obtenção do alvará para edificar: a introdutória, a de apreciação do pedido e a decisória. (SILVA 1997, p. 395-397)

Guimarães (2018), revela que, a fase introdutória, cria a relação entre o sujeito obrigado a requerê-la à administração municipal através de requerimento próprio. Para isso submete os projetos de plantas técnicas à apreciação da Prefeitura, referenciado através da localização do imóvel, número do cadastro de contribuinte, autor do projeto com habilidade comprovada (CREA ou CAU), o titular da propriedade através do contrato de compra e venda e/ou matrícula atualizada e os memoriais descritivos técnicos.

Ainda segundo Guimarães (2018), na fase de apreciação do pedido, inicia-se após o protocolamento e tramitará pela repartição técnica competente para exame dos projetos, verificando que se irão atender à legislação urbanística (índices urbanos de recuos, taxas e restrições legais) e as normas do Código de Obras vigente.

Nesta fase durante a tramitação do pedido, no Brasil é comum ter comunicado (vulgo comunique-se), solicitando complementação de documentos e esclarecimentos do processo. Segundo Silva (1997), veja-se como a disposição oferece boa margem a discricionariedade, deixando campo à apreciação subjetiva com base no conceito indefinido do termo importância ou importante. Pode-se, no entanto, prever a possibilidade da liberação do alvará em caso como tais, se o construtor assumir o encargo adicional com o serviço público, que sua atividade vai provocar, o que encontra fundamento no princípio da justa repartição de encargos do urbanismo.

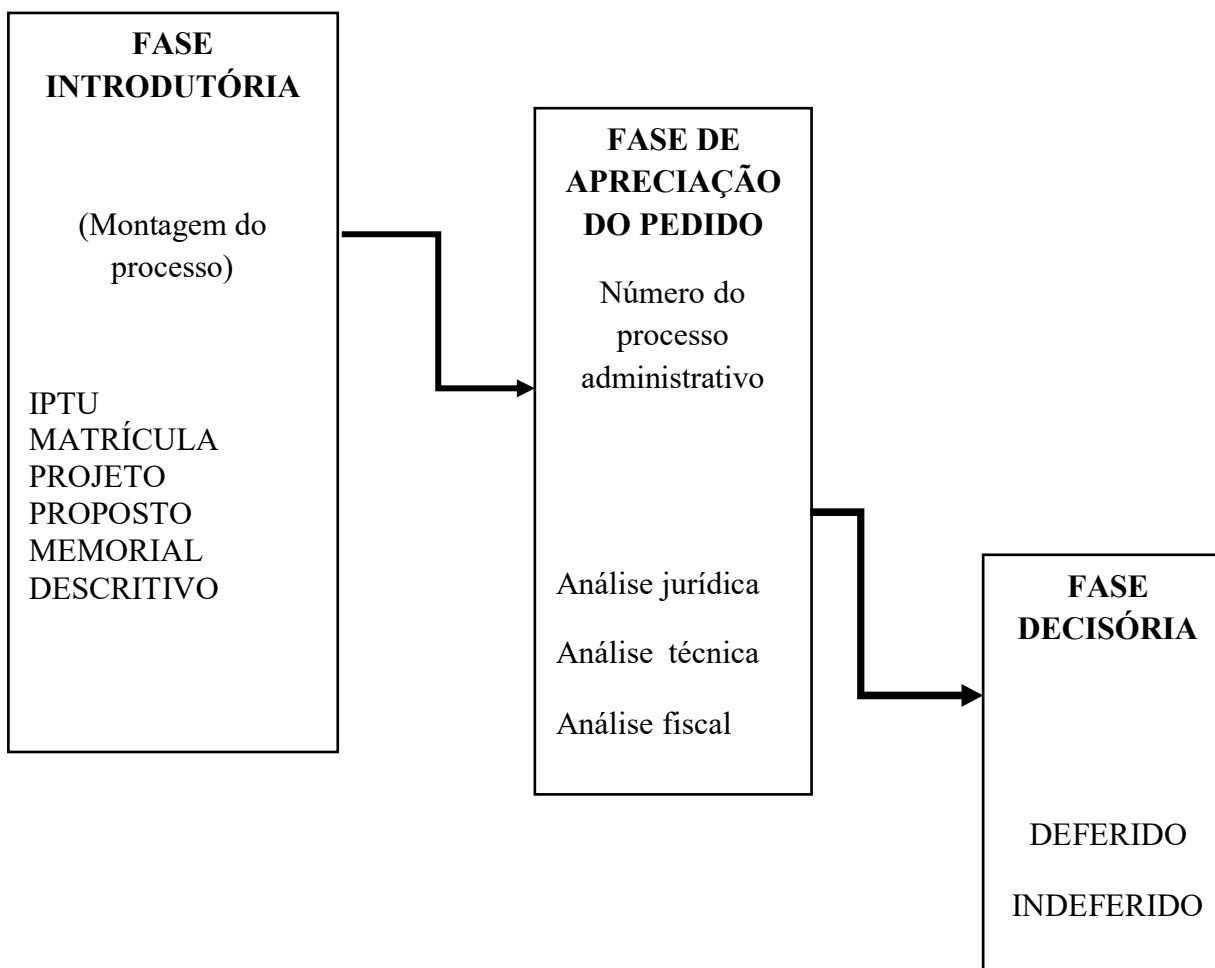
Como afirma Guimarães (2018), nesta fase que a morosidade da tramitação se torna evidente. A dependência de informações e deliberações de diversos setores e departamentos, mais a falta de corpo técnico capacitado é comum nas Prefeituras em boa parte do Brasil. O próprio órgão regulamentador solicita durante a fase de apreciação outros documentos que ele mesmo emite em subdepartamentos ou até em outras instâncias administrativas (Receita Federal, INSS, INCRA, Cartórios, Secretaria de Trânsito, dentre outros) e que o interessado deve solicitar em paralelo, que se entrelaçam em tempo de retorno e novas análises. Daí a subjetividade que Silva (1997) aponta como indefinido aos termos importante ou importância, claramente

evidenciados. Os critérios de análise são personalizados e subjetivados por analistas técnicos e jurídicos.

Guimarães (2018), revela ainda que, a fase decisória, finaliza o procedimento do alvará solicitado. Deferindo ou indeferindo o requerimento ao interessado. A inexatidão do projeto, a falta de clareza e documentação comprovatória, podem recusar o licenciamento. Dúvidas de quem está solicitando e atestando a titularidade da propriedade, técnico que assina e não está inscrito na Prefeitura local, erros de construção em áreas de recuo, falta de memorial descritivo e laudos técnicos, falta de clareza da metragem no projeto técnico, observância de particularidades de área de entorno próximo a bens tombados, e tantos outros percursos e questionamentos que devem estar claro, fazem acumular e indeferir muitos processos administrativos para obtenção dos alvarás.

A soma de informações de todas as conformidades do pedido, juntamente com a comprovação dos documentos e respeitando todas as normas legais do procedimento administrativo gera a aprovação e emissão do certificado solicitado juntamente com a taxa de aprovação. Abaixo o organograma esquemático das fases para regularidade da construção:

Figura 2: Organograma 1 – Fases de Regularização da Construção



Fonte: Guimarães (2018).

Acredita-se que os processos administrativos com a mudança para sistema digital, podem ficar mais ágeis. Tendem a ser mais ágeis devido à mudança para o sistema digital, mas ainda é cedo para esses prognósticos, em processo de passagem da era analógica, do papel impresso para era digital.

Salienta-se, que hoje, no setor de urbanismo do município de Tubarão (SC), utiliza-se processos digitais, porém ainda existem problemas de atraso tanto da fase introdutória, onde existem erros de caminhamento digital ao setor de emissão de taxas (a qual deve estar quitada para depois ser encaminhada) e verificação de conformidade da existência dos documentos exigidos para chegar ser direcionado a fase de apreciação do pedido, que também pode ficar arquivado ou em estado de espera até ser redirecionado para o analista técnico. Só então, quando aprovado, encaminhado para a área que emitirá o documento.

4.5.3 Fundamentos dos alvarás

De acordo com Guimarães (2018), a princípio a vigência dos alvarás presume-se na definitividade e legitimidade após a sua publicação ser outorgada. Todavia cada município decreta um prazo plausível. No município de São Paulo, por exemplo, o código de edificações garante que o alvará de aprovação prescreve em 2 (dois) anos e prorrogado por igual período, com pedido de revalidação. No Distrito Federal o alvará de construção tem validade é concebida em 8(oito) anos.

Borges (2002), a revisão dos alvarás poder abrir vários pressupostos. Pode ocorrer a anulação, revogação, a cassação dos alvarás e até a caducidade. Seus efeitos decorrem devido ao transcurso de prazo, caso a municipalidade determine um tempo legal.

O controle concomitante e fiscalizatório no transcorrer da obra faz-se necessário para tais revisões sejam consolidadas. A exigência da placa de identificação do responsável pela obra é obrigatória, bem como o número do processo que autorizou a obra.

Guimarães (2018), afirma que, caso ocorra alguma irregularidade, é sempre lavrado um termo de ocorrência relativo a cada obra vistoriada. E sua lacração ou mesmo a demolição são as últimas instâncias para que a municipalidade faça o controle repressivo.

Para Borges (2007), esclarecer as diferenças dos distintos tipos de alvarás de regularidade de uma construção junto à municipalidade, busca-se dissertar e pontuar algumas diferenças e procedimentos que muitas vezes técnicos e profissionais que atuam na aprovação de projetos acabam cometendo erros, devido à falta de uniformidade e de procedimentos que devem ser respeitados na aprovação.

Para Guimarães (2018) é importante destacar que, a dificuldade que a população em geral desconhece as limitações e devido à falta de orientação junto aos órgãos competentes, sobre os limites construtivos e urbanísticos de seu lote, onde a burocracia e o despreparo de muitos profissionais, (tanto dos funcionários da prefeitura como profissionais habilitados inexperientes), essa carência de recursos humanos qualificados acaba agravando cada vez mais as irregularidades construtivas em muitos municípios brasileiros.

Percebe-se que a busca de esclarecimento sobre as diretrizes construtivas e os parâmetros técnicos, mesmo para os profissionais envolvidos é extremamente desgastante e demorada. Onde se deveria ter clareza e fluidez de informações, a burocracia e a dependência de diversos departamentos internos do poder municipal oneram e agravam enormemente a constante irregularidade nas construções em geral.

4.6 O ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E O ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Como revela Neto (2012), existe uma tênue diferença entre alvará de aprovação e alvará de execução. O alvará de aprovação é expedido conjuntamente com a planta técnica aprovada com todas as diretrizes legais e técnicas que devem ser cumpridas para a regularidade da obra que ainda não foi iniciada, mais a assinatura do proprietário e responsável técnico.

Neto (2012) ressalta ainda que, o alvará de execução é por definição jurídica e administrativa o prazo inicial publicado no diário oficial do município que o início das obras irá acontecer. E entra a pessoa física ou pessoa jurídica do responsável da obra, podendo ser o mesmo responsável técnico do alvará de construção ou não.

Para Mukai (2010), esta interface de dois profissionais deve oficialmente ser registrada perante o Conselho Profissional, CREA ou CAU, através da emissão de ART ou RRT respectivamente e protocolado junto a Prefeitura local para clareza dos envolvidos no mesmo processo administrativo do alvará expedido. Este documento e as plantas aprovadas são comumente exigidos nas fiscalizações durante a obra em andamento. No documento deve-se constar as exigências legais construtivas da edificação (tais como recuo, taxas de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente construtivo aprovado, etc.) que são rigorosamente respeitadas.

A planta aprovada pela municipalidade é um dos documentos mais importantes para apresentação da construção regular. E segundo Guimarães (2018), o alvará de construção, ou como alguns denominam alvará de aprovação e execução de obra, certifica as diretrizes da construção a ser levantada e permite por tempo limitado a efetivação da construção.

Outros procedimentos que não deveriam acontecer, todavia são muito comuns são as interfaces reguladoras dos 3 (três) órgãos fiscais reguladores, que muitos proprietários deixam de consolidar: a Prefeitura, o Cartório de Registro de Imóveis e a Receita Federal.

5 ESTUDO DE CASO DA DISSONÂNCIA ENTRE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E REQUISITOS PARA AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA: MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC

5.1 RELATO DE PESQUISA

Esta pesquisa exploratória objetivou apresentar um estudo de caso sobre a dissonância entre a obtenção do alvará de construção e requisitos para averbação imobiliária no município de Tubarão (SC). O fato de haver discordância no fluxo, no requerimento do alvará de construção, no setor administrativo do município de Tubarão (SC).

5.2 FLUXO PARA REQUERER ALVARÁ

5.2.1 Processo de Solicitação de Alvará de Construção junto a prefeitura de Tubarão

O fluxo do sistema para obtenção do alvará de construção se dá seguinte forma: O cliente procura e contrata os serviços de engenharia para confeccionar os projetos de acordo com o seu desejo. As necessidades do cliente são previamente estudadas pela equipe técnica para direcionar o tipo do empreendimento multifamiliar ou comercial ou misto (multifamiliar e comercial) e o tamanho de acordo com o capital disponível para executá-lo. Geralmente o cliente já vem com a ideia de valores a empregar.

A projeção de cronograma físico-financeiro pode ser objeto de estudo pelo escritório se assim contratado. Também junto com o desejo do cliente já vem acompanhado um estudo de mercado para ver se o tipo de empreendimento que ele deseja será absorvido pelo mercado.

Após o primeiro encontro é apresentado um orçamento discriminando os serviços que serão prestados.

Tendo sido aceito o orçamento se emite uma Ordem de Serviço, a qual é assinada pelo empreendedor. Novamente discriminando os tipos de serviços, prazo de entrega, forma de pagamento e conclusão dos serviços.

No processo de conclusão de um empreendimento existem várias etapas para torná-lo regular. Dentre as principais está a concepção e viabilidade do projeto; seguida

pela aprovação da prefeitura e órgãos competentes como as concessionárias de fornecimento de água e tratamento de efluentes, de energia elétrica, e da fundação municipal do meio ambiente – Funat (esta última dependendo do número de unidades que serão construídas) - para liberação do alvará de construção; da execução, construção em si; e da escolha pelo método de averbação registro de imóveis que tratará da individualização das unidades autônomas seja por **incorporação imobiliária**, aquela em que se deposita no registro de imóveis competente os documentos necessários para legitimar o rito e a responsabilidade de entregar o empreendimento, ou por **constituição de condomínio**, a qual se dá pela averbação da construção depois de pronta munida do habite-se, CND (Certidão Negativa de Débitos) da contribuição do INSS da obra emitida pela Receita Federal do Brasil, e outros documentos.

Na incorporação o empreendedor deposita os documentos como uma promessa de entregar o empreendimento pronto e na constituição o empreendimento pronto.

Na etapa de elaboração dos projetos dá-se início pelo esboço e croquis da arquitetura do empreendimento devendo respeitar os padrões e determinações do Código de Obras do Município. Definir o tamanho das unidades e tipos construtivos, metragem quadrada máxima que pode ser alcançada, padrão de aberturas, metragens quadradas de cômodos, altura máxima permitida, projeções, recuos e índices de aproveitamento.

Após, confecciona-se os projetos:

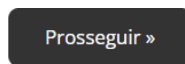
- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Estrutural;
- Projeto Elétrico (Aprovado pela concessionária);
- Projeto Hidrossanitário (Aprovado pela Concessionária e Autarquia do Meio Ambiente Competente);
- Projeto Preventivo Contra Incêndio e Pânico (Protocolado ou Aprovado pelo CBMSC).

De posse dos projetos terminados e revisados pelos empreendedores e projetistas dá início a solicitação de Alvará de Construção. Sendo necessário protocolar no município no Setor de Urbanismo através de meio eletrônico no site: <https://tubarao.1doc.com.br/>.

Fazer cadastro > na página inicial, depois de logado. Clicar em:



; > em seguida clicar em:



; > escolher o serviço

no menu: .

Exige-se documentação mínima para abertura de protocolo:

Se multifamiliar: Solicitado antes do início da obra para liberação da construção.

Documentação mínima para abertura de protocolo:

- Matrícula do imóvel;
- ART/RRT;
- Projeto arquitetônico em PDF.

Documentos necessários para aprovação:

- Matrícula atualizada;
- Autorização para construção autenticada, caso o solicitante diverge do proprietário da matrícula;
- ART/RRT de projeto e execução do arquitetônico e complementares;
- Projeto arquitetônico (PDF e DWG) e complementares;
- Projeto preventivo contra incêndio aprovado caso houver área comum;
- Requerimento do proprietário solicitando a análise;
- RG e CPF do proprietário do imóvel;
- Licenciamento ambiental (LAP) acima de 9 unidades familiares;
- Estudo de impacto de vizinhança para área multifamiliar acima de 7.500m²;
- Pagamento de Taxa: ISS: 0,0155 UFM/m² + R\$ 8,25 de Taxa de Expediente;
- Pagamento de Alvará: 0,0160 UFM/m² + R\$ 8,25 de Taxa de Expediente;

Se comercial: Solicitado antes do início da obra para liberação da construção.

Documentação mínima para abertura de protocolo:

- Matrícula do imóvel;
- ART/RRT;
- Projeto arquitetônico em PDF.

Documentos necessários para aprovação:

- Matrícula atualizada;
- Autorização para construção autenticada, caso o solicitante diverge do proprietário da matrícula;
- ART/RRT de projeto e execução do arquitetônico e complementares;
- Projeto arquitetônico (PDF e DWG) e complementares;
- Projeto preventivo contra incêndio aprovado acima de 200m², se abaixo, protocolo de regularização;
- RG e CPF do proprietário do imóvel;
- Estudo de impacto de vizinhança para área comercial acima de 7.500m²;
- Licenciamento ambiental para área comercial acima de 2.000m², exceto em casos de rede de esgoto existente;
- Pagamento de Taxa: ISS: 0,0155 UFM/m² + R\$ 8,25 de Taxa de Expediente;
- Pagamento de Alvará: 0,0160 UFM/m² + R\$ 8,25 de Taxa de Expediente;

Após o protocolo, tendo sido aprovados os projetos, dá-se a emissão do Alvará de Construção, com período de validade de dois anos. Podendo ser solicitada a renovação de alvará, caso o mesmo não tenha sido iniciada a execução neste período. O mesmo só será liberado caso esteja de acordo com as normas vigentes.

A figura 3 apresenta um modelo de Alvará emitido para empreendimento de quatro unidades residenciais para os quais deverá ser instituído o condomínio:

Figura 3: Modelo de Alvará de licença para construção


Município de Tubarão

ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO 150 / 2020

A SECRETARIA DE URBANISMO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES CONCEDE A:

Requerente: [REDACTED] Protocolo: [REDACTED] / 2020

Licença para construção de um(a) edificação de **RESIDENCIAL - ALVENARIA/CONCRETO**

Com área de : 377,62 m² com 2 Pavimento(s)

Localizado a Rua **WILLY ZUMBLICK** , SN , CONGONHAS

Responsável Técnico: [REDACTED] Título: **ENGENHEIRO CIVIL**

CREA/CAU: [REDACTED] ART/IRRT Nº [REDACTED]

Imóvel matriculado sob nº [REDACTED] / 2º OFÍCIO Inscrição imob. 01.08 [REDACTED] .000

O descumprimento de qualquer item do projeto aprovado implicará na imediata cassação deste Alvará. A aprovação do habite-se ficará vinculada a apresentação dos projetos complementares aprovados pelos órgãos competentes. Fica o profissional responsável pela execução da obra e pelo alinhamento (recurso frontal e lateral) e qualquer alteração do projeto aprovado. Art. 20, da Lei complementar 085/13, de 20 de dezembro de 2013 (código de obras).

Este Alvará tem validade por 2 anos. Tubarão, 22/05/2020

Fonte: site da Prefeitura Municipal de Tubarão/SC (2020).

Destaca-se aqui o fato de o Alvará de construção constar apenas a informação que se refere a uma edificação residencial, e o tipo de material construtivo, a metragem quadrada e o número de pavimentos.

Assim como alguns dados cadastrais e de endereço. Este, junto dos projetos e demais documentos, acima discriminados, compõem os documentos que devem ser apresentados para protocolo junto ao Registro de Imóveis competente. Dentre eles os quadros da NBR 12.721 (ABNT, 2006), que estabelecem e especificam as áreas e custos da obra.

Nestes quadros apresentam-se as áreas privativas e comuns, reais e globais. Estas áreas são pré-divididas em Área de Divisão Não Proporcional, as que farão parte de uso privativo de cada unidade autônoma, mesmo sendo Área de Uso Comum do condomínio, mas são somadas a Área Real Global da referida unidade autônoma; e Área de Divisão Proporcional, são as demais áreas de uso comum do condomínio que possuem seu uso dividido para todas as unidades autônomas também somadas a Área Real Global.

Após período de análise pelo registro de imóveis é emitida uma nota de exigências com os quesitos há serem retificados e cumpridos para que seja concluído o rito.

O que remete a este estudo de caso. Onde em nota devolutiva de estudo, abaixo apresentada, no item b) – sublinhada - está a solicitação de que a área real global, descrita no memorial descritivo esteja igual a Alvará de Construção.

Pois para atender as exigências há necessidade de retificação de todo Memorial Descritivo, Instrumento Particular de Incorporação, a futura Minuta de Convenção do Condomínio e Quadros de Cálculo da NBR 12.721 (ABNT, 2006), para fazer consonantes ao Alvará de Construção emitido pela prefeitura.

A Figura 4 apresenta a imagem parcial da Nota de Devolução de Protocolo de Incorporação de Condomínio Edilício – 2º Ofício do Registro de Imóveis Comarca de Tubarão.

Figura 4: Nota de devolução de exigências do Cartório



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
MARELIZA ALONSO CUPOLILO
OFICIALA TITULAR

Avenida Marcolino Martins Cabral, 1572, 2º andar, Vila Moema, Tubarão - SC - CEP 88705-000
Tel (48) 3053-2218

Tubarão - SC, 29 de junho de 2020.

NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº [REDACTED]
PROTOCOLO [REDACTED] DATADO DE 29/06/2020.

Remeto a devolução do referido título, haja vista que, feita a análise do mesmo, constatou-se a necessidade de que se cumpra(m) exigência(s) para que se possa concluir o registro conforme determina a Lei 6.015/73, o Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e demais normas do ordenamento jurídico pátrio, abaixo mencionados:

Cumpre frisar que, por expressa determinação legal, nos procedimentos de incorporação, o cancelamento do protocolo realizado após a qualificação, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas, acarretará a cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro ou averbação, conforme Art. 84 do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina.

Devem ser apresentados todos os documentos originais em sua via física na presente serventia imobiliária, inclusive aqueles apresentados digitalmente no site. Para tanto deve previamente ser realizado agendamento de horário pelo site para que seja realizada a entrega:
<https://www.registrodeimoveis.org.br/>;

Deve ser retificado o requerimento específico de incorporação de condomínio para constar a qualificação completa de ambos os proprietários do imóvel, Josilton e Femanda, com as assinaturas dos dois proprietários devidamente reconhecidas junto ao Tabelionato de Notas;

Deve constar na declaração de renúncia do prazo de carência de 180 dias, a qualificação e assinatura de ambos os proprietários, com as firmas devidamente reconhecidas no Tabelionato de Notas;

Deve ser retificado o memorial descritivo (instrumento particular) para constar:

a) a qualificação completa de ambos os proprietários do imóvel, [REDACTED] e [REDACTED], com as assinaturas dos dois proprietários e do responsável técnico devidamente reconhecidas junto ao Tabelionato de Notas;

b) área de uso comum do empreendimento devidamente especificada e a área real global em consonância com o alvará;

Fonte: 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC (2020).

Para a resolução das discrepâncias e atender às exigências remetidas em nota de devolução de exigências existem meios para atendê-las. São elas:

- Retificar todos os documentos e fazê-los consoantes ao Alvará de Construção. Onde se entende que estariam sendo suprimidas informações importantes aos futuros condôminos. Onde alguns itens poderiam estar discriminados somente na futura Minuta de Convenção de Condomínio.
- Apresentação de justificativa explicitando para o Registro de Imóveis do motivo da dissonância entre o documento administrativo de permissão de construção, o Alvará de Construção e a exigência da devolutiva.

Abaixo as figuras 5 e 6 ilustram a íntegra da Declaração Específica demonstrando ao Registro de Imóveis para aceite das informações apresentadas:

Figura 5: Página 01 da Declaração Específica apresentada ao 2º Ofício do RI – Tubarão/SC

Ilmo Sr. Oficial Maior do Registro de Imóveis do 2º Ofício

DECLARAÇÃO ESPECÍFICA

- ÁREAS REAL E GLOBAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO –

Eu, [REDACTED], brasileiro, engenheiro civil, CREA-SC [REDACTED], estabelecido à [REDACTED] – Tubarão – SC, neste ato como **TÉCNICO RESPONSÁVEL**; venho por meio deste “DECLARAR”, a esta serventia, em conjunto aos os documentos de instrumento particular de **INCORPORAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL [REDACTED], POR UNIDADES AUTÔNOMAS**; sobre o imóvel objeto da matriculado nº [REDACTED] aberto neste Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício da Comarca de Tubarão – SC, sob, que:

- Em conformidade com Alvará de Construção, Prefeitura Municipal de Tubarão; e aos Artigos da Lei 4.591/64 - ART. 32, e NBR 12.721), declaro:

Visto que a **ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL DE USO COMUM** e **ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL DE USO COMUM** possuem subdivisões:

ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL está dividida em **ÁREA PRIVATIVA** e **ÁREA DE USO COMUM**. Podendo ser **COBERTA PADRÃO** ou **COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA**. Áreas estas que são aplicadas para constituição de **ÁREA REAL GLOBAL** e de **EQUIVALÊNCIA DE CONSTRUÇÃO**. Mas não necessariamente, objeto de cobrança no Alvará de Construção. Não sendo áreas de edificação, não são lançadas no alvará.

Contudo, caso estas áreas não sejam indicadas nos **QUADROS DE INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO O REGISTRO DE IMÓVEIS** fica errôneo o lançamento e determinação dos direitos de posse e propriedade assim como seus direitos e deveres. Tais áreas também são necessárias para que o Cadastro Municipal determine o percentual de área territorial para cada unidade alienável projete a realidade.

Para tal designam-se:

- ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL:

- Áreas computáveis para **ALVARÁ**, para o calculo de área **REAL GLOBAL** e **CONSTRUÇÃO GLOBAL**:

- **COBERTA PADRÃO:** área com construção em si (área das unidades);
- **COBERTA DIFERENTE OU DESCOBERTA:**
 - **COBERTA DIFERENTE:** área de sacada, área de telheiro, área de hall interno, área de varanda, play ground, calçadas, circulação de veículos, área de terraço.

Fonte: Arquivo do autor (2022).

Figura 6: Página 02 da Declaração Específica apresentada ao 2º Ofício do RI – Tubarão/SC

- Áreas NÃO computáveis para Alvará e SIM para o REAL GLOBAL e CONSTRUÇÃO GLOBAL:

- DESCOBERTA: Todas as áreas que não possuem construção. Incluindo área de ajardinamento ou recuos laterais de uso exclusivo, e/ou que possuam acesso exclusivo pela unidade autônoma; vagas de estacionamento onde somente o proprietário da unidade autônoma possui acesso.

- ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL:

- Áreas computáveis para ALVARÁ e para o REAL GLOBAL e CONSTRUÇÃO GLOBAL:

- COBERTA PADRÃO: área com construção em si (áreas comuns): corredores, hall interno, guarita, salão de festas, casas de máquinas, espaços fitness, escadas, patamares;
- COBERTA DIFERENTE OU DESCOBERTA:
 - COBERTA DIFERENTE: área de sacada, área de telheiro, área de hall em pilotis, área de varanda, área de terraço.

- Áreas NÃO computáveis para Alvará e SIM para o REAL GLOBAL e CONSTRUÇÃO GLOBAL:

- DESCOBERTA: Todas as áreas que não possuem construção. Incluindo área de ajardinamento ou recuos laterais de uso comum, e/ou que possuam acesso a todos os condôminos; vagas de estacionamento onde todos os condôminos possuem acesso.

Por tais motivos vimos respeitosamente a esta serventia solicitar que arquive os referidos documentos para o empreendimento acima descrito.

Solicitamos ainda que seja considerada atendida a dissonância entre o alvará de construção emitido pela prefeitura municipal com a Área Real Global pelos motivos elencados e acima.


 CREA-SC [REDACTED]
 Técnico Responsável

Fonte: Arquivo do autor (2022).

Ainda assim, as informações e exigências continuam diferentes entre as reais especificações das áreas do condomínio apresentados no Memorial Descritivo, Instrumento Particular de Incorporação, na futura Minuta de Convenção do Condomínio e nos Quadros de Cálculo da NBR 12.721 (ABNT, 2006) para com o Alvará de Construção.

Outros municípios apresentam informações similares ao emitido pela prefeitura de Tubarão, conforme modelo apresentado na figura 7.

Figura 7: Modelo de alvará de construção de Curvelo (MG)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURVELO
ESTADO DE MINAS GERAIS

ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Exercício: 2012 Nº do Processo: 0000000000

O PREFEITO MUNICIPAL, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES, RESOLVE
CONCEDER LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO CONFORME ABAIXO DESCRITO

CONCEDIDO A

[nome]

CPF: [CPF]

CARACTERÍSTICAS

Local da construção: Rua [rua] - Bairro Centro - Curvelo/MG.
Área da Construção: 4.005,83 m².
Edificação com classificação residencial multifamiliar
Inscrição Municipal: [inscrição]

PROJETO

Responsável Técnico: [nome]
Título Profissional: engenheiro civil
CREA Nº: [CREA]

OBSERVAÇÕES

Alvará referente à alteração de planta arquitetônica aprovada em 2010 sob o processo nº [processo]
Prazo de validade: 18 (dezoito) meses

Emissão em 18 de Outubro de 2012

[assinatura] [assinatura]

[rubrica] VISTO PREFEITO MUNICIPAL

Fonte: Alcance Engenharia JR (2019).

Vê-se que nos alvarás de construção emitidos por outros municípios são apresentadas maiores informações. No modelo seguinte é importante ressaltar que é acrescentada a informação onde é separado, áreas de construção residencial das áreas destinadas à guarda de veículos, o que diferencia do município de Tubarão (SC) objeto da pesquisa.

Figura 8: Modelo Alvará de construção de Mauá (SP)


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COORDENADORIA DE CONTROLE DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ALVARÁ

Nº Alvará	Nº	Data de Emissão	Data de Validade
Inscrição Fiscal	Lote	Quadra	Área Terreno
Proprietário		CPF/CNPJ	
Endereço		Nº Predial	
Complemento		Bairro	
Outras Frentes			

Descrição do Serviço	Uso	Área	Unidade
Regularização Lei 5606/2020	Residencial	165,910 m²	1
Regularização Lei 5606/2020	Garagem	27,690 m²	1
Regularização Lei 5606/2020	TOTAL	193,600 m²	1

Terraplanagem			
Área de Corte	0,00 m²	Vol. Corte	0,00 m³
Área de Aterro	0,00 m²	Vol. Aterro	0,00 m³
		Muro de Contenção	0,00 m²
		Área Permeável	0,00 m²

Índices Urbanísticos e Outros			
Taxa de Ocupação (T.O.)	0,77 %	Taxa de Vegetabilidade (T.V.)	
Coefficiente de Aproveitamento (C.A.)	1,28	Taxa de Arborização (T.A.)	
Taxa de Permeabilidade (T.P.)		Número de Pavimento(s)	2

Vaga(s) p/ Auto(s)	
Privativas	
Coletivas	

Fonte: Alcance Engenharia JR (2019).

Ainda assim, não discriminam outras áreas que deveriam ser computadas e discriminadas para fazer parte da Área Real Global como as Áreas de Divisão Não Proporcional (Descobertas) e as Áreas de Divisão Proporcional (Descobertas) ambas de uso exclusivo de certa unidade autônoma.

5.3 FLUXO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE TUBARÃO: CHECK LIST INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

5.3.1 Memorial Descritivo

A apresentação do tipo de empreendimento, etapas, o prazo de conclusão das informações dos tipos de material construtivo e dos sistemas estruturais, de instalações prediais, são apresentadas pelos incorporadores e pelas partes participantes, com suas devidas qualificações sobre o objeto por meio de texto descritivo. Assim como informações do número, tamanho e dados que compõem as unidades autônomas e suas partes comuns. Possuem a exigência mínima das seguintes informações:

- Qualificação completa do incorporador; em sendo o incorporador pessoa jurídica, qualificação completa de seu representante legal;
- Caso o incorporador seja pessoa diversa do proprietário do imóvel, o último também deve estar devidamente qualificado;
- Em sendo o proprietário do imóvel menor, deve ser representado ou assistido por seus pais ou representante legal; no caso de ser incapaz, deverá ser representado por seu curador, sendo acompanhado de termo de curatela; em ambos os casos deverá ser apresentado alvará judicial, autorizando a incorporação;
- Em sendo alguma das partes representada por procurador, deverá estar a parte e seu procurador devidamente qualificados, instruído o memorial de procuração pública;
- Deve haver a caracterização do imóvel, e esta deve estar de acordo com o constante na matrícula;
- Deve constar o número da matrícula que se pretende o registro da incorporação;
- Deve constar as descrições do terreno, bem como as seguintes áreas do edifício: Área Real Global, Área Real Privativa e Área de Uso Comum;
- Deve ser informado o número de unidades autônomas;
- Deve ser informado se as vagas de garagem são unidades autônomas ou áreas de propriedade comum de uso exclusivo;
- As unidades autônomas devem estar devidamente caracterizadas, sendo informado o número de quartos, banheiros, sala, etc.;
- As áreas das unidades autônomas devem estar devidamente descritas: Área Real Global, Área Real Privativa, Área Real de Uso Comum e Fração Ideal do Solo (m² e %);
- As áreas de uso comum devem estar devidamente especificadas;
- Deve ser informado se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias;
- Deve constar o prazo para conclusão do empreendimento;
- Caso seja optado pelo Patrimônio de Afetação, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, deve constar expresso no memorial descritivo. Fica

consignado que a incorporadora a qualquer momento, após o registro da incorporação imobiliária, pode fazer opção pelo regime de afetação;

- O memorial descritivo deve estar devidamente assinado pelo incorporador, proprietários do imóvel, cessionário, promitente comprador, ou seja, todas as partes que estão envolvidas diretamente no empreendimento, com firma reconhecida por autenticidade.

5.3.2 Documentos do incorporador e do proprietário do imóvel

A apresentação de documentos que comprovem a qualificação dos participantes do empreendimento a serem apresentadas dependem das informações pessoais do incorporador e do proprietário do imóvel a ser registrado.

- Fotocópia autenticada do RG e CPF do proprietário do imóvel e do incorporador;
- Certidão de Nascimento/Casamento do proprietário do imóvel e do incorporador, dentro do prazo de validade de 90 (noventa) dias;
- Pacto antenupcial do proprietário do imóvel e do incorporador se for o caso;
- Em sendo o incorporador ou o proprietário do imóvel pessoa jurídica, apresentar Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial, dentro do prazo de validade de 90 (noventa) dias, e Contrato Social. Em sendo o último Contrato Social consolidado, apenas sua apresentação basta. Caso não seja, deve ser apresentado o contrato social e todas as suas alterações. No caso de pessoa jurídica, deve ser apresentando de igual forma, fotocópia do RG e CPF de seus administradores, bem como certidão de casamento/nascimento.

5.3.3 Título de Propriedade

Deve ser apresentada certidão de inteiro-teor atualizada da matrícula do imóvel ao qual se almeja realizar o registro da incorporação imobiliária.

5.3.4 Certidões

Para a obtenção da certidão, é necessário apresentar como requisitos, documentos que comprovem a ausência de dívidas e processos civis e criminais nas instâncias que comprovem situação regular das partes e do imóvel. Aqui elencadas:

- Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativo de Tributos Federais (SRF; INSS; PGFN) expedida pela Receita Federal do Brasil, dentro do prazo de validade, em nome do incorporador e do proprietário do imóvel;
- Certidão expedida pela Justiça do Trabalho, em nome do incorporador e do proprietário do imóvel, sendo que caso residam ou possuam sede fora da cidade onde está sendo realizado o empreendimento, a certidão deverá ser expedida em ambas as cidades. Em sendo o incorporador ou proprietário pessoa física, deverá ser apresentada declaração de que não se equipara à pessoa jurídica. Caso a certidão saia positiva, deve ser trazida certidão narrativa do processo, bem como declaração de que não tem conexão com o empreendimento. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;
- Certidão Cível e Criminal expedida pela Justiça Federal, em nome do proprietário e do incorporador. Em sendo o proprietário ou incorporador pessoa jurídica, a certidão cível deve ser expedida em seu nome, e a certidão criminal em nome do sócio administrador. Caso o proprietário ou o incorporador resida ou possuam residência fora da cidade onde está sendo realizado o empreendimento, a certidão deverá ser expedida em ambas as cidades. Caso a certidão saia positiva, deve ser trazida certidão narrativa do processo, bem como declaração de que não tem conexão com o empreendimento. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;
- Certidão negativa ou positiva com efeito negativo de tributos estaduais em nome do incorporador e do proprietário. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;
- Certidão Cível e Criminal expedida pela Justiça Estadual, em nome do proprietário e do incorporador. Em sendo o proprietário ou incorporador pessoa jurídica, a certidão cível deve ser expedida em seu nome, e a certidão

criminal em nome do sócio administrador. Caso o proprietário ou o incorporador resida ou possuam residência fora da cidade onde está sendo realizado o empreendimento, a certidão deverá ser expedida em ambas as cidades. Caso a certidão saia positiva, deve ser trazida certidão narrativa do processo, bem como declaração de que não tem conexão com o empreendimento. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;

- Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativo de tributos municipais, relativa ao imóvel. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;
- Certidão Negativa ou Positiva com Efeito Negativo de tributos municipais, relativa ao proprietário do imóvel e ao incorporador. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;
- Certidão de Ônus e Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto da incorporação, dentro do prazo de validade de 30 (trinta) dias;
- Certidão de Protesto de Títulos, abrangendo os últimos 5 (cinco) anos, em nome do incorporador e do proprietário do imóvel. Caso o proprietário ou o incorporador resida ou possuam residência fora da cidade onde está sendo realizado o empreendimento, a certidão deverá ser expedida em ambas. A certidão deverá ter sido expedida a menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título;
- Certidão Vintenária da matrícula onde será registrada a incorporação imobiliária.

5.3.5 Projetos Arquitetônicos de Construção

Quanto ao projeto deve ser apresentado por um profissional qualificado, de forma expressa dos parâmetros para os memoriais descritivos e a maneira de levar ao arquivamento no Registro de Imóveis.

- Quadros 1.11, 111, I, II, IV-A, IV-B, V, VI, VII, VIII da NBR 12.721 (ABNT, 2006), todos devidamente assinados pelo profissional responsável e pelo incorporador, onde constam além das metragens do imóvel, o custo total da obra, devidamente atualizado até a data do arquivamento dos documentos.

5.3.6 Planta

Deve ser apresentado nessa fase as pranchas elucidativas para apresentação de desenhos do empreendimento afim de compor os documentos.

- Plantas do empreendimento, devidamente aprovadas pelo Município (aprovação com data), com assinatura reconhecida por autenticidade ou semelhança do responsável técnico e do incorporador, constando o número da matrícula do imóvel.

5.3.7 Minuta da Futura Convenção de Condomínio

A Minuta da Futura Convenção de Condomínio deverá conter:

- Discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- Determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- O fim a que as unidades se destinam;
- Modo de usar as coisas e serviços comuns;
- Quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- Forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- Forma de administração e o modo de escolher o administrador;
- As atribuições do síndico, além das legais, bem como a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- A competência das assembleias, forma e prazo de sua convocação e quórum exigido para as diversas deliberações;
- As sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;
- O regimento interno;
- A forma e quórum para as alterações da própria convenção;
- Os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo haver estipulação de formas como se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas;

- Autorização ou não para que os abrigos de veículos sejam alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil (não é obrigatório, haja vista que para a locação ou alienação das vagas de garagem deve haver previsão expressa, entretanto, orientar que conste tal condição, para não haver problemas futuros).

5.3.8 Declaração em que se defina a parcela do preço

Declaração, em que se define a parcela do preço da quota parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades (No caso de permuta).

5.3.9 Atestado de Idoneidade Financeira

Atestado de idoneidade financeira, fornecida por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, informando que o incorporador possui idoneidade.

5.3.10 Declaração do número de veículos que as vagas de garagem comportam

Declaração, acompanhada de planta elucidativa, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de garagens ou boxes são unidades autônomas ou áreas de propriedade comum de uso exclusivo, cuja utilização será regulada na convenção de condomínio.

5.3.11 Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, devidamente quitada, do Projeto, Execução e da ABNT.

5.3.12 Alvará de construção

Alvará de construção, expedido pelo Município, e o mesmo encontra-se dentro do prazo de validade e em consonância com a área a ser construída constante no memorial descritivo, planta e quadros da ABNT.

5.3.13 Programa Minha Casa, Minha Vida

Em sendo o empreendimento enquadrado no programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, deve estar expresso no Memorial Descritivo. Caso o enquadramento seja no Fundo de Arrendamento Residencial – FAR ou Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, deve-se proceder da mesma forma.

5.3.14 Condomínio Horizontal ou Vertical com mais de um bloco

Em sendo condomínio horizontal ou vertical com mais de um bloco, deve ser apresentada aprovação da FATMA.

O cartório em questão observa que, “Fica consignado que o presente check list não é exaustivo, sendo que seu integral cumprimento não afasta eventuais exigências que se julguem necessárias para o registro do título à margem da matrícula.”

5.4 PROPOSTA PARA CORRIGIR A DISSONÂNCIA

Acreditando em todo material pesquisado e na forma que deve ser apresentada a igualdade de informações entre o alvará de construção expedido pela prefeitura municipal como objetivo de ser arquivado junto de outros documentos no registro de imóveis para ser efetivada a incorporação imobiliária de condomínio edilício propõem-se a alteração do conteúdo das informações contidas na confecção do alvará de construção.

A primeira ação da proposta para elucidar a questão problema da pesquisa, seria criar um alvará próprio para edificações destinadas a condomínios edifícios. Neste alvará constará as informações que venham a incidir neste tipo de edificação.

A inclusão das subdivisões apresentadas na declaração direcionada ao Registro de Imóveis que estão contidas nos quadros da NBR 12.721 (ABNT, 2006), que são:

além da área de construção, que já é especificada no alvará de construção, que a área utilizada para cálculo das taxas a serem emitidas. Seriam acrescidas as áreas Real de Uso Comum de Divisão Não Proporcional, a Real de Uso Comum de Divisão Proporcional e as Real Global. Acrescido também o número de vagas de estacionamento.

Dessa maneira contemplam-se as exigências de informações imprescindíveis para compor os documentos para o rito de incorporação imobiliária. Abaixo modelo proposto:

Figura 9: Modelo Proposto de Alvará seguindo a NBR 12.721

 Município de Tubarão																	
ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO																	
Número /ano																	
A SECRETARIA DE URBANISMO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES CONCEDE A:																	
<table border="1"> <tr> <td>Requerente: NOME DO REQUERENTE</td> <td>Protocolo: número /ano</td> </tr> <tr> <td>Licença para construção edificação:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tipo de ocupação:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tipo de material da construção:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Endereço da edificação:</td> </tr> <tr> <td>Nº:</td> <td>Bairro: CEP:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Responsável Técnico:</td> </tr> <tr> <td>Título:</td> <td>CREA/CAU: ART/RRT nº:</td> </tr> </table>		Requerente: NOME DO REQUERENTE	Protocolo: número /ano	Licença para construção edificação:		Tipo de ocupação:		Tipo de material da construção:		Endereço da edificação:		Nº:	Bairro: CEP:	Responsável Técnico:		Título:	CREA/CAU: ART/RRT nº:
Requerente: NOME DO REQUERENTE	Protocolo: número /ano																
Licença para construção edificação:																	
Tipo de ocupação:																	
Tipo de material da construção:																	
Endereço da edificação:																	
Nº:	Bairro: CEP:																
Responsável Técnico:																	
Título:	CREA/CAU: ART/RRT nº:																
ÁREAS																	
Construção	0,00 m²																
Real de Uso Comum de Divisão Não Proporcional	0,00 m²																
Real de Uso Comum de Divisão Proporcional	0,00 m²																
Número de vagas de estacionamento																	
Real Global	0,00 m²																
DELIBERAÇÕES O descumprimento de qualquer item do projeto aprovado implicará na imediata cassação deste Alvará. A aprovação do habite-se ficará vinculada a apresentação dos projetos complementares aprovados pelos órgãos competentes. Fica o profissional responsável pela execução da obra e pelo alinhamento (recuo frontal e lateral) e qualquer alteração do projeto aprovado. Art. 20, da Lei complementar 085/13, de 20 de dezembro de 2013 (código de obras).																	
Gerente de Urbanismo																	
Este Alvará tem validade por 2 anos.																	
Tubarão, dia/mês/ano																	

Fonte: Elaboração do Autor (2022).

No primeiro item do documento, estariam as informações pertinentes ao empreender com sua qualificação seguido pelo tipo de obra a empreender, se residencial multifamiliar ou comercial, ou se mista (multifamiliar e comercial). Ainda é importante constar a localização da obra indicando seu endereço e o responsável técnico pelo empreendimento sua qualificação e a indicação do número da notação técnica correspondente. No segundo quadro discriminam-se as áreas que se julga pertinente. Sendo elas:

- Área de Construção: área real de edificação, que já vinha sendo aplicada ao alvará. Demonstrando a área a ser edificada utilizada para gerar os cálculos das taxas que a prefeitura cobra para emissão do documento de alvará de construção. Desta faz parte a área privativa e a área comum que são verdadeiramente edificadas;
- Área de Uso Comum de Uso Comum de Divisão Não Proporcional: as áreas que farão parte da área Real Global a ser apresentada no quadro de Áreas da NBR 12.721 (ABNT, 2006). Área que de uso comum que somente o proprietário possuidor de certa unidade autônoma terá acesso de uso. Salvo quando necessitado o acesso para fins do condomínio. Onde o condômino deverá ser avisado previamente para proporcionar o acesso solicitado;
- Área de Uso Comum de Uso Comum de Divisão Proporcional: as áreas que também farão parte da área Real Global a ser apresentada no quadro de Áreas da NBR 12.721 (ABNT, 2006) e que são solicitadas pelo registro indicadas pelas de ajardinamento ou recuos laterais de uso comum, e/ou que possuam acesso a todos os condôminos; vagas de estacionamento onde todos os condôminos possuem acesso; pilotis, áreas de saguão, hall, casa de máquinas e quadros de medição;
- Número de Vagas de Estacionamento: as vagas destinadas a guarda de veículos por ser exigido um mínimo de uma vaga para cada unidade autônoma residencial e uma quantidade específica de vagas por área comercial se assim compor o tipo de edificação. Podendo ser ainda determinadas por área exclusiva privativa ou como unidade acessória;
- Área Real Global: que é o somatório de todas as áreas acima. Também exigida pelo registro de imóveis.

6 CONCLUSÃO

Este estudo teve por objetivo principal mostrar a dissonância entre o alvará de construção e requisitos para averbação imobiliária no município de Tubarão (SC), durante o caminho do licenciamento urbano e das interconexões dos tipos de alvarás e a interligação com os outros órgãos reguladores como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis, que permeiam solicitações que apresentam uma trilha de licenças e atestados para regularização das construções no municípios.

Apresenta-se como proposta, a inclusão da área real de uso comum de divisão não proporcional, da área real de uso comum de divisão proporcional, do número de vagas de estacionamento, e da área real global nos alvarás emitidos pela autarquia municipal de Tubarão (SC).

A licença urbanística, também denominada licença edílica é um ato administrativo unilateral, definitivo, individual, simples, negocial e declaratório. O procedimento ou processo é instrumento do ato final, que objetiva o alvará, a licença edílica.

Entende-se que a correlação dos licenciamentos urbanos para regularização edilícia diante ao vínculo de exigências dos órgãos reguladores precisa ser mais objetiva e clara. Falhas, ou talvez falta de entrosamento entre o órgão administrativo da Prefeitura Municipal e os cartórios acabam por causar uma série de transtorno e dispendem tempo dos profissionais envolvidos. Compreende-se que são problemas de fácil resolução e merecem uma atenção do órgão público.

Conclui-se também que os objetivos apresentados nessa pesquisa foram alcançados e espera-se que as possíveis mudanças sugeridas sejam aceitas pelo órgão administrativo do município, sabendo-se que, tal mudança irá beneficiar e facilitar a rotina de muitos profissionais da área de engenharia atuantes no município.

REFERÊNCIAS

ALVARÁ de Construção: um Guia Completo. **Alcance Engenharia JR**, 2019. Disponível em: <<https://alcancejr.com.br/alvara-de-construcao-um-guia-completo/>>. Acesso em: 28 de nov. de 2022.

AMADEU, Vicente de abreu. **Como lotear uma gleba**. São Paulo :Millenium.2001.

ALVARENGA, Luiz Carlos. **Aspectos da averbação no registro imobiliário**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, X, n. 39, mar 2007. Disponível em: <<http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php>>. Acesso em set 2022.

ARRUDA, Ridalvo Machado. **O registro de imóveis e o cadastro, Opinião Jurídica: Ano IV Nº 29 – novembro de 1999**. <http://www.datavenia.net/opinião/rivmach.html>. Acesso em: 28 de nov. 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC) 2015. **Financiamento imobiliário**. Disponível em: www.abecip.org.br. Acessado em 20 de out. 2022

BORGES, Antonino Moura. **Registro de imóveis comentado**, 2007, p.116-139.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE. **Cidades**. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=352340&search=sao-paulo|itatiba> Acesso em 21de out. de 2022

CAU. **Projetos urbanos**. Disponível em: <http://www.caubr.gov.br/pesquisa2015/> Acesso em 14 de nov 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

COSTA, Suzana Henrique de. **Condições da ação**. São Paulo: Quartier Latin. 2005.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. **Direito Urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis (coord.). **Manual jurídico da construção civil**. Curitiba: Íthala. 2012

GUIMARÃES, Ana Paula Momose. **Alvarás de construção: caminho e descaminhos. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie**, São Paulo, 2018. Disponível em: <https://dspace.mackenzie.br/bitstream/handle/10899/25883/Ana%20Paula%20Momose.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acessado em: outubro de 2022

- LUTZ COELHO, José Fernando. **Condomínio edilício – teoria e prática**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.
- MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Direitos difusos**. São Paulo: Revista dos tribunais. 1998.
- MAZZILLI, Hugo Nigro. **A defesa dos interesses difusos em juízo**. São Paulo: Saraiva. 2005.
- PILATTI, Marlou Santos Lima. **Manual Prático de Incorporação Imobiliária**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2011.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed., Rio de Janeiro, Forense, 2021.
- SAULE, Nelson S. Jr. **Novas perspectivas do direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Editora Sérgio Antônio Fabris. 1997.
- SUNDFELD, Carlos Ari. **Fundamentos de direito público**. São Paulo: Malheiros. 2003.
- TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Da incorporação imobiliária: implementação do direito fundamental à moradia**. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2008.
- WALD, Arnaldo. **Curso de direito civil brasileiro– obrigações e contratos**. 3. e 14. ed. São Paulo: RT, 1972 e 2000.