



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE
GOIÁS PRO-REITORIA DE GRADUAÇÃO
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E
COMUNICAÇÃO CURSO DE DIREITO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Desafios da aquisição do terreno ao registro das unidades incorporadas

ORIENTANDO: HENRIQUE MARTINS GONTIJO AIRES

ORIENTADOR: PROF. JOSÉ ANTÔNIO TIETZMANN E SILVA

GOIÂNIA
2023

[Digite aqui]

HENRIQUE MARTINS GONTIJO AIRES

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Desafios da aquisição do terreno ao registro das unidades incorporadas

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de
Cursoll da Escola de Direito , Negócios e Comunicação
da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof.
Orientador: Dr. José Antônio Tietzmann e Silva

GOIÂNIA
2023

SÚMARIO

| | |
|---|--------------------------------------|
| INTRODUÇÃO..... | 4 |
| 1. DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA..... | Error! Bookmark not defined. |
| 1.1 BREVE HISTÓRICO | Error! Bookmark not defined. |
| 1.2 CONCEITOS | Error! Bookmark not defined. |
| 1.3 PRINCIPAIS PERSONAGENS DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | Error! Bookmark not defined. |
| 1.3.1 Proprietário do terreno..... | Error! Bookmark not defined. |
| 1.3.2 A construtora..... | Error! Bookmark not defined. |
| 1.3.3 Incorporadora..... | Error! Bookmark not defined. |
| 2. CARACTERÍSTICAS DA AQUISIÇÃO DE TERRENO | Error! Bookmark not defined. |
| 2.1 IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO ADEQUADO | Error! Bookmark not defined. |
| 2.1.1 Leis de zoneamento | Error! Bookmark not defined. |
| 2.1.2 Topografia | 2Error! Bookmark not defined. |
| 2.1.3 Áreas de proteção ambiental | |
| 2.1.4 Condições do solo..... | |
| 2.2 ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA | |
| 2.2.1 Valor de vendas por metro quadrado | |
| 2.2.2 Valor geral de vendas (VGV) | |
| 2.2.3 Retorno sobre o investimento (ROI)..... | |
| 2.3 MODELOS DE NEGÓCIOS PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO | |
| 2.3.1 Compra e venda..... | |
| 2.3.2 Permuta (física e financeira) | |
| 2.3.3 Cessão de direitos..... | |
| 3. DO DESENVOLVIMENTO DA INCORPORAÇÃO | |
| 3.1 <i>DUE DILIGENCE</i> | |
| 3.2 DA APROVAÇÃO DO PROJETO | |
| 3.2.1 Plano diretor | |
| 3.2.2 Documentação necessária..... | |
| 3.2.3 Análise e aprovação..... | |
| 3.3 DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | |
| CONCLUSÃO | 26 |

REFERÊNCIAS27

RESUMO: O presente trabalho de curso explora os desafios da aquisição de terreno e vai até o registro das unidades incorporadas, abordando os principais aspectos envolvidos nesses processos. Esse estudo ressalta algumas das etapas essenciais, como por exemplo, características dos principais personagens, escolha de terreno, modelos de negócio, viabilidade, licenciamento e fase registral. São discutidos critérios importantes, como, zoneamento, localização de terreno, diligências legais, além de necessidades indispensáveis para garantir a segurança jurídica de uma incorporação imobiliária. Também explora-se os tipos de estudo de viabilidade financeira fundamentais para que seja feito um projeto bem-sucedido. A pesquisa detalha também estudos como o da *due diligence*, que visa garantir a segurança jurídica e evitar irregularidades de um projeto. Destaca-se que uma incorporação imobiliária necessita de profissionais especializados, afim de fazer-se um planejamento detalhado, tomando todos os cuidados com os riscos que envolvem uma incorporação imobiliária.

PALAVRAS-CHAVE: Incorporação. Imobiliária. Projeto.

INTRODUÇÃO

A discussão das etapas de uma incorporação imobiliária é de grande importância para obter-se conhecimento sobre esse processo que atua diretamente no contexto de desenvolvimento urbano. Trata-se do projeto de construção de unidades autônomas, promovido por parte de uma incorporadora, com o objetivo de venda. Esse mecanismo é complexo e vai desde a aquisição do terreno até a entrega das unidades aos devidos compradores.

O papel do incorporador é desafiador e envolve a compreensão profunda de aspectos operacionais que envolvem as etapas da incorporação. Deve-se sempre levar em consideração, diversos detalhes que são influenciados por fatores econômicos, mudanças de legislação, e a grande demanda dos empreendimentos influenciada pelo crescimento habitacional.

O presente estudo trata de uma narrativa atual, que faz parte do cotidiano urbano, trazendo as fases da incorporação imobiliária que vão desde a aquisição de terreno até o registro das unidades autônomas, ajudando a garantir a conformidade do projeto.

Este artigo científico com abordagem de pesquisa teórica utiliza do método dedutivo e busca demonstrar a relevância de um projeto de incorporação imobiliária no âmbito do setor e da economia como um todo. A legislação brasileira também é de extrema importância, tendo em destaque a Lei 4.591/64, que garante a segurança jurídica tanto para os incorporadores quanto para os compradores.

1.DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1 Breve histórico

No Brasil, as primeiras empresas imobiliárias surgiram no fim do século XIX, mas foi somente depois do ano de 1900 que as atividades relacionadas à incorporação ganharam a sua força, intensificando o mercado imobiliário no país. Diversas incorporadoras surgiram nesse período, iniciando assim, projetos diversificados que foram crescendo exponencialmente.

Desde então, profissionais cada vez mais capacitaram-se e especializaram-se, afim de trabalhar nesta área que, aos olhos de muitos investidores, seria uma gigante da economia brasileira, oferecendo oportunidades de crescimento e lucratividade. A complexidade dos projetos passou a aumentar, exigindo um nível de conhecimento técnico elevado quando tratando-se do assunto.

Na década de 1950, devido à desenfreada demanda por moradia e uma constante necessidade de urbanização das cidades brasileiras, a incorporação imobiliária tornou-se realmente um dos principais pontos econômicos em toda a nossa nação.

Devido às novas tecnologias, o desenvolvimento e a adoção de modelos de gestão, negócios alternativos e principalmente a abertura da economia brasileira, as incorporadoras passaram por importantes mudanças em sua indústria ao longo dos anos, precisando adaptar-se ao mercado, o que impulsionou várias técnicas que são usadas até os dias de hoje.

Atualmente, o setor imobiliário é um dos mais bem consolidados por todo o planeta e, definitivamente, sem as incorporações a economia global entraria em colapso. Temos que manter em vista que este é responsável pela elaboração de milhares de projetos de construções que são feitas todos os anos e também que, através dele, as cidades ficam mais bonitas e harmonizadas, sem contar a quantidade de pessoas que estão direta e indiretamente envolvidas economicamente com o processo, seja em razão da incorporação em si, como também da construção e da comercialização, financiamentos, reformas, administração das diversas situações que envolvem os empreendimentos, etc.

1.2 Conceitos

A incorporação imobiliária é um processo de desenvolvimento e aprovação de um projeto arquitetônico em órgãos públicos, no qual constará a transformação de um terreno em unidades autônomas, cuja venda poderá acontecer antecipadamente, na planta, durante a construção ou após a fase construtiva, para uma ou mais pessoas. A legislação vigente que regula essa operação é a Lei 4.591/64 (Lei dos Condomínios e Incorporações imobiliárias), que garante a segurança jurídica das transações e proteção dos direitos dos empreendedores, tendo seu cumprimento como forma essencial para o funcionamento e crescimento do setor. Nesse sentido, ressalta Celso Maziteli Neto:

Trata-se de esforço produtivo que visa a edificação de condomínios, horizontais ou verticais, a partir de dedicação material, econômica, técnica e intelectual de vários envolvidos, arregimentados por uma pessoa (física ou moral) específica, que é, como se verá, a despeito da eventual pluralidade de comprometidos na realização conjunta do projeto, a responsável legal por ele, inclusive pela terceirização dos trabalhos que aderem à iniciativa. O intento final dessa aglutinação de fatores é a venda de unidades autônomas imobiliárias ainda não existentes, que serão geradas a partir do empreendimento, que integra uma obra a ser levantada sobre o terreno-base ao qual essas unidades se agregarão, ou a venda de lotes específicos em que o terreno-base será desmembrado[...].

De acordo com o artigo 28, parágrafo único, da Lei 4.591/64, uma incorporação é definida como uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Antes de começar uma incorporação imobiliária, deve-se fazer uma estimativa para ter conhecimento do valor que se espera receber ao realizar a venda de todas as unidades autônomas. A soma de todo o potencial de vendas do empreendimento é chamada de Valor Geral de Vendas (VGV), e serve também para que possa ser determinada a sua viabilidade comercial e o valor que poderá ser gasto com marketing, equipe, construção, etc.

A aquisição e venda de imóveis através das incorporadoras é uma transação habitual e significativa no mercado imobiliário. Ao abordar este tema, fala-se sobre um assunto de grande relevância, pois, através dele estrutura-se a construção de edifícios, condomínios horizontais, loteamentos e outros empreendimentos de imóveis coletivos, que são divididos em unidades individuais autônomas. Essa estrutura de negócios envolve uma série de etapas e aspectos que demandam atenção, desde a

escolha do terreno até a conclusão do contrato.

Apesar de possuir muitas vantagens, a incorporação imobiliária também é um processo que envolve muitos riscos para os envolvidos, como por exemplo, a falta de demanda pelo imóvel, preços elevados de materiais de construção e outros custos que podem surgir inesperadamente.

1.3 Principais personagens de uma incorporação imobiliária

Afim que um incorporador consiga desempenhar melhor o seu papel e para que seja garantida uma negociação bem-sucedida, deve-se obter maior compreensão sobre três dos principais personagens que atuam em um processo de incorporação imobiliária, que são: o proprietário do terreno, a construtora e a incorporadora.

Esses poderão ser também responsáveis pela incorporação, conforme artigo 31 da lei das incorporações:

A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) O proprietário do terreno, promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art.32;
- b) O construtor (decreto número 23569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n 4.116, de 27-8-62).

Em uma incorporação imobiliária, essas três figuras formam uma equipe essencial para a realização do projeto, seja desde pequenos empreendimentos residenciais, até grandes complexos comerciais. A colaboração desses profissionais, além de garantir inovação e rentabilidade, também colaboram para um desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida urbana.

1.3.1 Proprietário do terreno

Aquele que cede o espaço para a construção, será chamado de dono do terreno. Segundo o direito brasileiro, esse é o que tenha registrado essa condição na matrícula do imóvel. Vulgarmente, também poderá chamado de “terreneiro”, ou ainda “terrenista”. Em todo caso, não importa se ele assinou o recebimento da escritura de compra do lote ou de qualquer outro instrumento que transmita-lhe a titularidade ou a

posse se não houver finalizado o registro do título no cartório competente, só é dono de terreno quem registra-o e, portanto, esta é a premissa para que possa ser considerado “proprietário”.

O proprietário poderá receber uma parte do empreendimento como pagamento ou até mesmo uma compensação financeira. Algumas das modalidades mais comuns de remuneração ao proprietário do terreno são a permuta física e a permuta financeira. A lei das incorporações estabelece que o dono pode ser equiparado ao incorporador, desde que este participe de alguma forma da incorporação, como por exemplo na relação jurídica da incorporação, assumindo responsabilidade solidária pelo empreendimento.

Em caso de insucesso do empreendimento, caso o proprietário tiver somente cedido a sua área ao incorporador e tomado medidas de precaução e segurança para evitar prejuízos futuros, o dono do terreno não deverá ser responsabilizado.

1.3.2 A construtora

Aquela que realizará a obra é chamada de construtora. Ela executa e transforma o projeto em realidade de acordo com as especificações acordadas, tendo o compromisso de garantir a qualidade e o prazo que foram pré-estabelecidos. Pode ser também responsável pela comercialização das unidades e pela entrega das áreas comuns do empreendimento.

Inúmeras pessoas não sabem da diferença entre incorporadora e construtora e, muitas vezes, acham que a distinção entre as duas é inexistente, mas este não é o caso. A primeira atua em um âmbito legal, cuidando do projeto e também da parte de gestão empresarial, possuindo responsabilidades jurídicas e financeiras. A segunda visa realizar a construção das obras que foram planejadas, colocando “a mão na massa”, fornecendo equipe, maquinário, e materiais necessários para executar e concluir o empreendimento.

Muitos incorporadores preferem terceirizar uma empresa de construção para a realização das obras de seus empreendimentos, levando em conta que esta pode ser uma opção economicamente mais viável, mas ter uma equipe própria para esse tipo de serviço também é algo que pode ser pensado e analisado pela incorporadora.

1.3.3 Incorporadora

A incorporadora é responsável por identificar as oportunidades de negócio, além de fazer aquisições de terrenos, desenvolver projetos arquitetônicos, obter financiamentos necessários, gerenciar processos que tratam de licenciamentos e aprovações e, por fim, podendo comercializar as unidades do empreendimento. Basicamente, é a responsável por coordenar todas as etapas, desde planejamento até entrega das unidades finais aos compradores. Pode-se dizer que ela é proprietária e gestora da incorporação.

Segundo a Lei das incorporações (Lei 4.591/64), artigo 29, que diz respeito a quem é incorporador:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas.

Empresas que atuam no ramo (da incorporação), são a maior garantia que temos de que podemos confiar que os projetos dessas unidades autônomas serão entregues em certo prazo, seguindo todas as normas legais e obtendo o melhor resultado em termos de construção, isso acontece devido principalmente às suas atuações de extrema importância no desenvolvimento de uma incorporação, na qual exercerá suas funções.

Na viabilidade de um projeto será analisado se é uma obra economicamente viável, levando em consideração os custos e condições de construção, além de ser feita uma verificação do melhor local e melhor terreno para incorporar, analisando aspectos ambientais e de vizinhança, evitando a possibilidade de gerar algum dano que atrapalhe no andamento da incorporação imobiliária.

A incorporadora tem o papel de levantar e apresentar documentos necessários, ela também deve fazer uma regularização afim de que esteja tudo dentro da conformidade. Caso contrário, o projeto não poderá ser aprovado e registrado, anulando todo o trabalho feito por todos os envolvidos.

A documentação varia de acordo com o município, mas geralmente, devem ser apresentadas: Certidões negativas de impostos, alvará de construção, contrato social da incorporação imobiliária, autorização do projeto arquitetônico, declarações de informações técnicas, como total de unidades, vagas de garagem e áreas comuns,

escritura de terreno ou título de propriedade com valor equivalente e comprovantes de capacidades financeiras, dentre outros.

Em negociações que uma incorporadora estará envolvida é necessário negociar-se, por exemplo, com o dono de um terreno, as condições do terreno em que o empreendimento irá ser construído. Estabelecendo de quem vai ser o terreno usado na construção e, em caso de compra do terreno de terceiro, combinar a forma de pagamento e recebimento a ser realizada por cada uma das partes.

Dentre as etapas finais em que a incorporadora pode participar está o lançamento e venda das unidades que foram construídas. Buscando pessoas interessadas em comprar as partes do seu negócio, uma equipe própria pode tomar frente dessa etapa, apesar de que uma imobiliária contratada é uma opção mais aconselhável, principalmente tratando-se de negociações de compra e venda de imóveis.

A incorporadora é envolvida em todas as etapas, menos na execução de obra. Também vale ressaltar o seu desempenho em outras importantes funções dentro das fases da incorporação imobiliária, como por exemplo, avaliação de mercado, captação de recursos, divulgação do empreendimento, pós-venda e prazo de entrega.

Deve considerar-se que as incorporações podem ser a ruína de muitos investidores, por esse motivo, fazer uma avaliação de mercado abrangente é importante por parte das incorporadoras, analisando profundamente aspectos diversos, como dados demográficos da região, tendências do mercado imobiliário, concorrentes e outras incorporadoras em potencial, tipos específicos de propriedades e suas demandas, tendo sempre em vista o potencial de valorização em suas áreas.

Cada incorporadora tem sua estratégia financeira para captar recursos em um projeto de incorporação imobiliária, podendo recorrer a financiamentos bancários, empréstimos hipotecários, fundos de investimentos imobiliários, ou até mesmo utilizar de investidores ou fazer parcerias com outras empresas interessadas (do mesmo ramo ou não). Diversificar as fontes de financiamento também pode ser uma estratégia para reduzir riscos e garantir a viabilidade financeira do empreendimento.

Propagandas para o lançamento de uma incorporação podem ser um desafio para empresas relacionadas ao ramo da construção civil. Em uma incorporadora, ter uma equipe de marketing própria ou contratada por fora pode vir a ser um grande diferencial, ajudando fortemente a alavancar o empreendimento. Estratégias que costumam ser utilizadas por empresas desse ramo e que valem apenas ser adotadas

podem ser: o uso de outdoors, rádio, televisão, plotagem em ônibus, panfletos e, além de tudo isso, uma boa aposta para divulgações também são as redes sociais.

As incorporadoras também tem obrigações a serem cumpridas quando tratamos da data de entrega das unidades. Segundo a Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, o prazo de tolerância de atrasos para que sejam entregues os imóveis deve ser de no máximo 180 dias, a contar da data prevista de entrega, dentro dos quais não incidirão nenhuma penalidade sobre o incorporador. Todavia, essa condição deverá ter sido expressamente pactuada, de forma clara e destacada.

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

Após as vendas e até mesmo da entrega, muitos problemas podem surgir em relação à estrutura e aos investimentos. Incorporadoras ficam à disposição para tratar de quaisquer problemáticas relacionados às unidades comercializadas, oferecendo assim, assistência na venda, revenda e nas locações. Essa é uma boa maneira de receber um retorno de seus investimentos, além de otimizar e fazer grande facilitação da gestão do patrimônio.

2.CARACTERÍSTICAS DA AQUISIÇÃO DE TERRENO

2.1 Identificação do terreno adequado

Escolher um terreno adequado em um processo de incorporação imobiliária pode ser de extrema vitalidade para um empreendimento bem-sucedido. Várias podem ser as informações estratégicas que um empreendedor pode ter para que seja feita a escolha que melhor irá atender ao projeto do incorporador. Portanto, analisar as variáveis envolvidas na seleção de um local são essenciais para determinar não só o sucesso financeiro do terreno, mas também sua aceitação no mercado e viabilidade.

A construção de edificações em terreno não adequado trará grandes riscos, não só ao incorporador, mas também para futuros compradores das unidades, por esse motivo, existem fatores determinantes que não podem deixar de ser analisados na hora da escolha de um terreno, como leis de zoneamento, topografia, áreas de proteção ambiental, condições do solo, histórico do terreno e informações sobre a

região em que ele estará localizado.

2.1.1 Leis de zoneamento

A lei de zoneamento é a legislação que regula diretamente o uso e desenvolvimento de terrenos, portanto, é de suma importância haver uma análise firme sobre esses regulamentos, afim de evitar irregularidades legais e de otimizar o projeto apresentado. Também deve-se levar em consideração que estas podem afetar diretamente estrutura, legalidade e custos da incorporação, sendo assim, fundamental para o sucesso do empreendimento.

No Brasil, cada município tem suas leis de zoneamento, que regulam o uso e ocupação do solo, o que ocorre para que as cidades tenham um crescimento urbano controlado e planejado. O artigo 4º da Lei Complementar N° 031, de 29/12/1994 (lei de zoneamento de Goiânia-GO) trata do assunto da seguinte maneira:

Conceitua-se como Zoneamento o procedimento urbanístico destinado a delimitar o solo urbano do município de Goiânia em zonas que não de sujeitar-se à incidência de planos de urbanificação especial e a fixar, para as diversas áreas do tecido urbano, os usos e as ocupações do solo compatíveis com a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado, afiançadores do bem-estar da população e que expressem a função social da propriedade.

Primeiramente, o setor onde o terreno está localizado é um fator determinante. Cada zona possui regras específicas sobre o uso permitido para aquele local. Um exemplo disso é que o município pode autorizar uso do solo de uma área para fins comerciais ou industriais e consequentemente proibir que seja utilizada para empreendimentos residenciais, encaixando-se, assim, no contexto regulatório de ordenamento urbano que tenha sido aprovado pelos seus legisladores.

Dentre as obrigatoriedades que normalmente também são definidas e estabelecidas pelo poder público, temos a taxa ou percentual de ocupação do solo, que determina qual a porcentagem da área que poderá ser coberta pela construção, além dos recuos que deverão ser respeitados em relação aos limites do terreno. Desrespeitar essas normas poderá ocasionar desde advertências, punição com multas ou até mesmo interrupção de obras, também conhecidas como “embargos”, em casos que forem considerados mais graves.

Outro aspecto importante é o coeficiente de aproveitamento, que estabelece uma relação entre a área do terreno e a da construção, regulando a capacidade e o

tamanho do edifício que pode ser construído, a partir do potencial de desenvolvimento do espaço analisado. O conhecimento desse tipo de diretriz permite o planejamento do projeto sem ultrapassar os limites legais, evitando problemas com a justiça, além de custos adicionais.

2.1.2 Topografia

Conhecer as características topográficas de um terreno e compreender a importância desse estudo é o que pode diferenciar um bom negócio de um projeto complicado e totalmente problemático. A compra de um terreno na qual não faz-se uso dos instrumentos de geolocalização para conhecê-lo pode se tornar causa de grande “dor de cabeça” para incorporadores que desejam executar os seus empreendimentos imobiliários.

Nesse processo, são feitos estudos por parte de engenheiros e arquitetos, afim de analisar as inclinações, depressões e elevações de um terreno. Ao identificar o tipo de relevo de uma área, o incorporador pode fazer escolhas mais assertivas quanto ao tipo de empreendimento a ser feito, podendo descobrir o espaço que pode-se aproveitar para a construção, a viabilidade do negócio e até mesmo evitar custos extras, sendo assim que, a topografia afeta diretamente os projetos de incorporação imobiliária.

Nesse processo também será feito um melhor planejamento de redes de drenagem e infraestrutura. Identificar a inclinação do terreno é fundamental, por exemplo, na construção de melhores sistemas de escoamento de água, afim de evitar impactos degradantes, não só da incorporação em questão, mas também em áreas vizinhas.

2.1.3 Áreas de proteção ambiental

Na escolha de um terreno, é necessário que os responsáveis pela futura incorporação estejam atentos com as chamadas áreas de proteção ambiental. Essas são porções do território que são delimitadas por leis de preservação e devem ser respeitadas, para que não ocorram consequências legais e ambientais, sem contar com os danos que podem ser causados à empresa. A lei 9.985/00, artigo 2º, inciso I,

entende por unidade de conservação:

Espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

As consequências legais de uma incorporação imobiliária realizada em áreas de proteção ambiental podem ser graves e significativas. Além de multas, aplicadas pelos órgãos competentes (como por exemplo o IBAMA), também pode haver paralização das obras, gerando grandes comprometimentos ao desenvolvimento da construção e ao retorno do capital investido. Em casos mais severos, existe possibilidade de os responsáveis responderem em nível criminal, levando à certas penalidades, como prisão dos envolvidos e até mesmo suspensão das atividades.

A preservação das áreas de proteção ambiental torna-se vital, não só para o incorporador e as pessoas jurídicas envolvidas, mas também para o futuro morador do empreendimento, podendo causar danos permanentes para sua saúde e à vida. O cuidado constante com a nossa natureza favorece o controle de enchentes, a regulação climática e um ar mais puro, sendo assim, evitando grandes problemáticas na comunidade.

2.1.4 Condições do solo

A partir da análise da condição da área, deve-se considerar que a qualidade do solo pode afetar diretamente a segurança e a durabilidade da futura construção. Por essa razão são feitos estudos geotécnicos, afim de obter uma pré-visualização de possíveis riscos, avaliando resistência, compactação e permeabilidade, assim garantindo a conformidade do projeto e evitando prejuízos.

A primeira consideração a ser feita deve ser a de estabilidade de solo, tendo em vista que alguns tipos são menos adequados ou dão mais trabalho do que outros. Solos arenosos ou argilosos, por exemplo, possuem baixa capacidade de suporte, necessitando de fundações mais profundas e eventualmente causando um custo mais elevado do que outros que tenham estabilidade. Construir seu empreendimento na “areia” sem planejamento é definitivamente uma decisão desajuizada que pode vir a

tornar-se um desastre, devido a vários riscos, tais como alagamentos e enchentes causadas pela chuva e até mesmo ocorrências por fortes ventos. O estudo prévio das condições do solo é, normalmente, feito através de um trabalho denominado “sondagem”, onde avalia-se de que material é composto o terreno em diversas profundidades.

Outro importantíssimo ponto é a análise de contaminação do solo a utilizar-se. Deve-se levar em consideração que terrenos que anteriormente foram usados, por exemplo, como postos de gasolina ou indústrias possuem o risco maior de conter substâncias químicas prejudiciais não só para a incorporação, mas também para o meio ambiente e os seres humanos. Desconsiderar esse aspecto pode levar a inúmeros problemas, inclusive legais, tendo em vista que a Resolução Conama 420/2009 dispõe de orientações de qualidade do solo em áreas contaminadas.

Terrenos em declive também devem ser considerados e analisados, tendo em vista que a construção nessas áreas demanda projetos arquitetônicos mais rigorosos e adequados à essas condições. A falta de atenção a esse aspecto pode resultar em tragédias, por esse motivo, deve-se fazer obras de contenção e nivelamento, afim de garantir a segurança da estrutura e, principalmente, dos futuros moradores e funcionários do empreendimento.

2.2 Estudo de viabilidade econômica

Em uma incorporação imobiliária, o estudo de viabilidade econômica é feito para que ocorra uma análise aprofundada sobre os custos e receitas projetadas. Alguns dos indicadores do estudo de viabilidade financeira que devemos levar em consideração são: o valor das vendas por metro quadrado, o valor geral de vendas (VGV) e o retorno sobre o investimento (ROI).

Ao deixar-se de realizar esses tipos de avaliações, pode trazer prejuízos e em alguns caso mais sévérios até mesmo levar à falência do incorporador, por essas razões, deve considerar-se as despesas com obras, aquisição de terreno, tributos, marketing, licenciamento, valores estimados de vendas gerais das unidades incorporadas e identificar o mercado imobiliário local, permitindo visualizar-se a possibilidade do negócio trazer lucro ou não.

2.2.1 Valor de vendas por metro quadrado

O valor de vendas por metro quadrado é um método utilizado no mundo dos negócios imobiliários para calcular e determinar o valor de um imóvel baseado na sua área construída. Esse ajuda o incorporador e o comprador a tomar decisões mais assertivas na hora de vender ou comprar uma propriedade e é influenciado em diversos fatores que podem refletir, por exemplo, na localização, acabamento e estrutura.

O cálculo que deve ser feito para descobrir esse valor faz-se a partir da divisão do preço de uma unidade pela sua área total. Por exemplo: em um apartamento de 100 m² avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o valor vai ser de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada metro quadrado. Uma comparação clara entre imóveis diferentes é possível devido à essa análise, independentemente de suas características e diferenças.

2.2.2 Valor geral de vendas (VGV)

O Valor Geral de Vendas é um cálculo da soma do valor de um possível potencial de vendas de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado futuramente, sendo muito comum no mundo do mercado imobiliário e podendo fazê-lo até mesmo antes da escolha de terreno para a incorporação, trazendo também uma análise do seu potencial a partir do desempenho do setor e do ponto de vista comercial.

Esse cálculo é utilizado por muitas incorporadoras e construtoras. Trata-se da soma do potencial de vendas de todas as unidades, levando em consideração o valor médio de cada uma delas em um empreendimento imobiliário. Um exemplo para facilitar a compreensão é de que se uma incorporação imobiliária tem 10 unidades a serem construídas, avaliadas em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada uma, então o VGV (valor geral de vendas) será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

O cálculo do VGV (valor geral de vendas) envolve algumas etapas importantes e, inicialmente, a incorporadora deve definir quantas unidades serão comercializadas, incluindo alguns aspectos importantes como padrão de construção, tamanho das unidades e quantidade de áreas comuns do empreendimento.

O incorporador deve determinar o preço que os compradores estão dispostos a pagar na região a partir de uma pesquisa de mercado, assim, refletindo sobre a realidade dos imóveis da região e estabelecendo o preço de venda de cada unidade. É comum que estes valores sejam reajustados com passar do tempo, o que vai de acordo com as condições e a demanda do empreendimento e do mercado imobiliário.

O valor geral de vendas permite o planejamento de orçamentos, tornando possível que a incorporadora tenha melhor visão sobre suas despesas e investimentos. O exemplo disso é de que, normalmente, as ações de marketing que contribuem para a eficácia das vendas de um empreendimento imobiliário podem tomar em torno de até 6% (seis por cento) do VGV e, sendo assim, é preciso desse preparo para que possa-se desembolsar o pagamento desses gastos.

O VGV é um assunto de uma grande importância dentro do mercado imobiliário, principalmente dentro de uma incorporação. A partir dele, também será possível calcular quanto poderá ser gasto com a execução da construção e com a mão de obra, além de afetar diretamente na etapa do processo de negociação por saber-se o valor a ser cobrado por cada unidade.

As incorporadoras devem constantemente procurar e aplicar métodos para que ocorra o aumento do valor geral das suas vendas, considerando que alguns aspectos podem alterar diretamente o VGV, como por exemplo, o fato de que o mercado vir a sofrer grandes mudanças ao decorrer da incorporação, alterando preços e podendo ser prejudicial para o empreendimento imobiliário.

Para aumentar o VGV, deve-se usar de estratégias para agregar valor ao imóvel, podendo torná-lo mais atrativo e, conseqüentemente, lucrativo. Isso ocorre ao utilizar-se de modificações ao projeto, trazendo mais áreas de lazer, academias, quadras de futebol, dentre outros, atraindo compradores e adequando o empreendimento a um nicho de mercado elevado.

2.2.3 Retorno sobre o investimento (ROI)

O retorno sobre o investimento, também conhecido como ROI, é um cálculo feito para descobrir o resultado financeiro de um investimento imobiliário realizado. Deve-se levar em consideração que poderá ser positivo ou negativo e é feito afim de descobrir-se os lucros ou prejuízos que o empreendimento causou. Este conceito é

de suma importância para incorporadores, investidores e desenvolvedores, fornecendo uma visão do desempenho econômico da incorporação.

Para que o ROI (retorno sobre o investimento) seja calculado, deve-se pegar o valor total recebido na incorporação e tirar tudo aquilo que foi usado para investir em determinada área, após isso, dividir o resultado pelo valor do investimento inicial. Para obter-se o percentual, o valor final deve ser multiplicado por 100 (cem). A fórmula escrita será da seguinte maneira:

$$\text{Valor obtido} - \text{Valor inicial} / \text{Valor inicial do empreendimento} \times 100$$

O valor obtido representa a diferença entre receita obtida com vendas das unidades incorporadas e o valor inicial envolve os custos totais que foram investidos no empreendimento inicialmente com construção, aquisição de terreno, despesas e taxas.

2.3 Modelos de negócios para aquisição de terreno

No mundo da incorporação imobiliária existem diversos modelos, cada um com suas características exclusivas, que podem ser adotados afim de obter-se a aquisição de um terreno. Usualmente, os modelos de negócio mais utilizados em transação de terreno entre incorporadora e proprietário são métodos de compra e venda, de permuta (física e financeira) e cessão de direitos.

A compreensão dessas negociações torna-se algo fundamental para atender-se todas as exigências do incorporador e do dono do terreno, buscando assim, o melhor negócio possível para ambas as partes. Além disso, também é importante uma elaboração de minuta contratual junto ao proprietário, afim de estabelecer as bases legais e operacionais da transação, trazendo segurança jurídica, proteção de interesses e assegurando mais clareza nas condições acordadas.

A importância da minuta contratual dá-se no contexto da Lei 4.591/64, em seu artigo 32, alínea “a”:

O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

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[...].

A lei exige que o contrato seja registrado em cartório via escritura pública, sendo que, esse registro não será um mero formalismo. Caso contrário, possuirá implicações jurídicas que afetam os futuros adquirentes das futuras unidades produzidas através do projeto de incorporação imobiliária.

2.3.1 Compra e venda

Um dos modelos mais tradicionais será a compra e venda de imóveis, no qual o incorporador garante a posse rápida do terreno, trazendo certa segurança para a incorporação. No entanto, esta necessita do capital imediato, tornando-se um obstáculo principalmente para incorporadoras que são novas no mercado e que ainda não possuem grande força econômica.

A negociação feita a partir de um processo de compra e venda deve acontecer a partir do proprietário e da incorporadora e deve levar-se em consideração alguns fatores importantes como o valor de mercado do terreno, custos associados ao desenvolvimento do projeto e potencial de valorização do imóvel. Em alguns casos, a venda pode ser parcelada.

A formalização da compra e venda dá-se por meio de contrato escrito, no qual deverá obter informações importantes, levando em consideração todas as condições acordadas pelas partes, como preço combinado, prazos e todas as responsabilidades de cada um. No caso de uma incorporação imobiliária é comum que só seja efetivada a venda caso sejam cumpridas obrigações contratuais pré-determinadas, sendo assim, evitando a incompetência de ambos (incorporadora e proprietário).

2.3.2 Permuta (física e financeira)

As permutas físicas e financeiras são modalidades mais utilizadas entre incorporadores e proprietários de terreno. Consistem-se em uma troca de bens, onde as partes geralmente comutam seus imóveis, sendo formalizado através de contrato. É comum que seja feita uma avaliação para garantir que a permutação seja justa e, caso haja diferença de valor, poderá haver compensação por pagamento adicional.

A permuta física funciona como uma troca que acontece entre incorporador e

proprietário onde, no final, o proprietário, “terreneiro” ou “terrenista” recebe uma quantia pré-estabelecida de unidades que foram incorporadas, assim trocando seu terreno. Ela diferencia-se de uma transação tradicional por sua natureza não monetária, podendo ser muito vantajosa pela falta de necessidade de capital imediato.

Já na permuta financeira, o proprietário recebe sua parte em dinheiro, pois ele cede seu terreno para que seja construído o empreendimento e recebe sua parte do negócio através das vendas de unidades construídas. Ou seja, a incorporadora paga um percentual do capital que é recebido por parte dos clientes, utilizando desse método para poder viabilizar e realizar seu projeto.

2.3.3 Cessão de direitos

A cessão de direitos imobiliários é um processo que ocorre quando uma das partes de um contrato transfere a terceiros os direitos e obrigações que possui em um terreno específico. Essa transferência pode estar ligada ao controle físico do imóvel, no caso da posse, como também do uso e usufruto que permitem a utilização do bem e até mesmo da renda que será gerada a partir da propriedade.

Para que ocorra efetivação da cessão dos direitos imobiliários é necessário que ambas as partes estejam de acordo, tanto quem transfere os direitos (cedente) quanto quem recebe-os (cessionário). Além disso também é fundamentalíssimo que seja registrado o instrumento de cessão em cartório especializado em imóveis.

3. DO DESENVOLVIMENTO DA INCORPORAÇÃO

3.1 *Due diligence*

Uma medida inteligente a ser tomada pela incorporadora é a de fazer uma *due diligence*. Conceitua-se como um processo de investigação que pode realizar-se em transações de negócios. Esse é feito principalmente para verificar a integridade e conformidade do imóvel e de seus donos atuais e anteriores, analisando possíveis dívidas e buscando possíveis processos judiciais irregulares envolvendo-os. Sobre o tema, discorre Sylvia Carvalho de Resende:

No momento da aquisição imobiliária, o adquirente deve se resguardar para

evitar futura discussão relativa à validade do negócio, por credores do alienante ou de outros proprietários da cadeia dominial existentes na matrícula do imóvel adquirido, mediante alegação da configuração de fraude à execução.

Esse procedimento de análise da documentação relativa ao imóvel e ao alienante, com o intuito de mitigar os riscos da operação ao adquirente de boa-fé, muito comum nas auditorias jurídicas realizadas em operações de alienação e oneração de bens imóveis por prática do mercado ou por compliance de empresas do mercado financeiro e de capitais, é conhecido como *due diligence imobiliária*[...]

Em uma incorporação imobiliária é importante realizar a contratação de um escritório de advocacia especializado, afim de que seja feita, principalmente, uma checagem documental do terreno. Geralmente, são analisados os documentos dos imóveis e dos seus proprietários, como certidões, matrículas, inscrições municipais, instrumentos particulares ou públicos, contratos sociais e também são feitas consultas de restrições e de crédito junto ao SPC e Serasa.

A importância desse estudo investigativo dá-se principalmente devido à proteção de possíveis riscos que podem vir a acontecer futuramente após a aquisição do terreno. A identificação prévia de problemas legais pode identificar a compra de uma área regular ou irregular e, ao mesmo tempo, fortalecer a confiança de financiadores parceiros do projeto, que terão garantias de participar de um bom negócio.

Em alguns casos, a realização de uma *due diligence* pode ser considerada como um grande desafio, sendo que, seu sucesso, depende de informações precisas e de qualidade, fornecidas pelas partes envolvidas. A falta de quantidade documental e existência de um histórico de problemas jurídicos são fatores que complicam o trabalho dos profissionais que conduzem o processo.

Outro fator que pode comprometer a qualidade da *due diligence* é a falta de conformidade urbanística, tendo em vista que uma incorporação deve estar alinhada com o plano diretor, do qual dita leis de ocupação de solo dependendo de tal localidade. A carência de atenção neste detalhe pode resultar em paralisações, altas multas e várias mudanças que alteram a originalidade do projeto.

3.2 Da aprovação do projeto

O nome da etapa que busca analisar e aprovar uma incorporação imobiliária é “licenciamento” e, através desta, busca-se um alvará para autorização de construção

ou reforma. A aprovação municipal é essencial para que sejam cumpridas exigências expressas em leis, afim de garantir-se boa qualidade de vida para os cidadãos e crescimento ordenado das zonas urbanas.

Existem necessidades de aprovações diferentes em cada empreendimento imobiliário, das quais dependem de algumas características importantes, como por exemplo, cuidados com o meio ambiente, local de construção e finalidade (seja ela comercial ou residencial). Imóveis que não possuem licenciamento são considerados ilegais, irregulares e, em alguns casos, podem ser objeto de multas e até mesmo de embargos.

Uma medida aconselhável para a ajuda na obtenção de licenciamento para uma incorporação imobiliária é realizar-se consulta prévia nos órgãos de planejamento urbano e prefeituras locais, afim de obter-se informações que assegurem a conformidade com o regulamento do meio ambiente, ordenamento territorial, a infraestrutura urbana e o desenvolvimento sustentável municipal.

No Brasil, cada estado e município possui leis específicas para tratar de novos empreendimentos imobiliários. Via de regra, o incorporador deve buscar sua aprovação na prefeitura local, tendo em vista que deve-se cumprir regras do plano diretor, além de obter a documentação necessária para iniciar a construção e que posteriormente servirá de parâmetro para a fiscalização pelos órgãos e secretarias, que cuidam da regulamentação dos projetos de a partir da legislação vigente.

3.2.1 Plano diretor

O plano diretor exerce um papel de suma importância como instrumento de planejamento urbano, estabelecendo diretrizes de desenvolvimento e ordenamento, buscando que o uso territorial seja feito de maneira organizada e garantindo que o crescimento urbano seja controlado. O artigo 182 da Constituição federal diz em respeito ao assunto:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana[...].

A partir da construção desenfreada de novos empreendimentos imobiliários, ocorrem impactos ambientais e urbanísticos severos. O plano diretor atua como um guia, monitorando o uso do solo e assegurando o respeito ao meio ambiente e que todas as necessidades da população sejam atendidas, evitando áreas superpopulosas e sem devida infraestrutura. Isso ocorre a partir de coeficientes de aproveitamento, regras de altura máxima e alguns outros parâmetros, assim respeitando a função social do imóvel e regulando os diferentes tipos de construções permitidas em cada região.

Outras áreas analisadas são as que, porventura, tenham toda a infraestrutura que é necessária, mas que estejam totalmente desconectadas do contexto urbano e que dificultem ou impossibilitem (socialmente ou economicamente) sua ocupação e a prestação dos serviços urbanos básicos, tais como transporte público, limpeza urbana, coleta de lixo e serviços de saúde.

O Plano Diretor municipal está diretamente ligado ao processo de licenciamento de uma incorporação imobiliária. Um projeto precisa estar dentro da conformidade estabelecida pelo município para então poder ser aprovado pelas autoridades competentes. Assim, o empreendimento deve alinhar-se com o desenvolvimento urbano da região e atender as demandas de saneamento básico, mobilidade, e de outros serviços essenciais.

3.2.2 Documentação necessária

Afim de garantir-se que o desenvolvimento do projeto de incorporação imobiliária estará dentro das normas estabelecidas pela cidade, é imprescindível uma documentação completa, conforme os requisitos técnicos legais. Plantas arquitetônicas, projetos estruturais, elétricos e estudo de impactos ambientais são alguns desses documentos necessários para garantir o licenciamento do empreendimento.

As plantas arquitetônicas são, basicamente, a explicação de distribuição de espaço, dimensões e uso de cada espaço de área construída. Trata-se de um documento essencial para a obtenção de licenciamento, pois indica se as obras atendem as normas do plano diretor e de outros requisitos que integram-se ao contexto urbano do município.

O projeto estrutural é um documento analisado afim de que seja garantida a segurança da parte física da construção evitando falhas comprometedoras, assegurando de que o edifício suportará cargas e pressões das quais será submetido. Além disso, deve-se analisar se o empreendimento segue as regras impostas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), afim de que siga a qualidade e padronização de projetos exigidas por esta.

Ademais, a pré-disposição de projetos elétricos e hidráulicos é necessária pois o primeiro detalha e especifica informações preciosas de iluminação e fiação. Já o sistema hidráulico distribui água potável, coleta de esgoto e drenagem, sendo preciso para a funcionalidade do empreendimento. Seguir rigorosamente as normas da fornecedora de energia e de água é importante para prever a segurança.

3.2.3 Análise e aprovação

Depois da fase de apresentação de documentos e antes da aprovação do licenciamento de uma incorporação imobiliária, as autoridades locais tem a obrigação de analisar o projeto, levando em conta todos os aspectos citados no plano diretor e na documentação apresentada anteriormente. Esse processo é criterioso e avalia a viabilidade, infraestrutura, impacto ambiental, e adequação ao plano diretor.

Por fim, a aprovação é indispensável para que a incorporação possa passar para a sua parte registral, afim de que futuras dificuldades sejam evitadas e para que os entes públicos municipais estejam de acordo com todo o projeto a ser desenvolvido.

3.3 Do registro da incorporação imobiliária

O registro é o que convalida e permite efeitos à aprovação da incorporação imobiliária. É o ato pelo qual ela ganha vida no universo jurídico para que possa ser construída, transferida e alienada, ou seja, que passe efetivamente a existir. Um incorporador, somente terá autorização de vender as suas unidades na planta assim que registrá-las.

Esse processo registral é parte de um conjunto de formalidades e atos que garantem segurança jurídica não só para os incorporadores, mas para os futuros

adquirentes das unidades. O registro de uma incorporação é feito em cartório de registro de imóveis e torna-se necessário que, através deste, todas as informações regulares sejam colocadas e atualizadas na matrícula do imóvel.

Depois da devida aprovação do processo de licenciamento, deve solicitar-se em órgão competente o registro principal de seu empreendimento, o qual será chamado de “matrícula mãe”. A partir desta, torna-se possível a criação de outras matrículas individuais para cada unidade autônoma que será subdividida.

O art. 32 da lei 4.591/64 ressalta a possibilidade do incorporador de alienar ou onerar as frações ideias de terrenos que se tornarão futuras unidades autônomas e traz alguns documentos necessários para realização de registro, como por exemplo, o título de propriedade de terreno, certidões negativas de impostos, histórico dos títulos de propriedade do imóvel dos últimos 20 (vinte) anos, cálculos das áreas de edificação, certidões, memoriais e declarações.

Após a apresentação dos documentos necessários em lei e de um exame por parte do cartório de registro de imóveis responsável, ocorrerá a realização do competente registro. Sendo assim, os contratos de compra e venda, promessa de venda e de cessão, tornam-se irrevogáveis, atribuindo assim, os direitos de adjudicação compulsória para os incorporadores e seus sucessores.

CONCLUSÃO

A análise do processo de uma incorporação imobiliária revela os seus desafios profundos associados ao seu embasamento legal, além das suas obrigações necessárias para o sucesso do projeto. Esse estudo coloca em ênfase a necessidade de diálogos contínuos e detalhados sobre as fases dessa área tão importante no mundo dos negócios imobiliários.

Esse tema, desempenha um papel crucial no desenvolvimento urbano, apresentando-se como atividade fundamental no ramo da construção civil. Ao longo deste artigo, foi possível desenvolver uma compreensão sobre as etapas complexas de uma incorporação imobiliária, envolvendo desde a aquisição de terreno até o registro das unidades autônomas.

Outro aspecto importante é a análise de leis regulamentares, como a lei 4.591/64, a qual desempenha um papel indispensável na compreensão de responsabilidades que envolvem os incorporadores e adquirentes. Essa legislação, além de mecanismos de defesa ao consumidor, equilibra a relação das partes envolvidas e aumenta a confiança na hora das negociações.

Em conclusão, a incorporação é uma atividade econômica essencial no contexto cotidiano de países como o Brasil, contribuindo para o crescimento de inúmeras cidades. No entanto, realizar uma análise detalhada de normas jurídicas, viabilidade de projeto, dentre outros, traz uma gestão competente, garantindo um empreendimento bem-sucedido e evitando irregularidades.

REFERÊNCIAS

(APROV). Manual de licenciamentos de projeto. 2011. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/planejamento/arquivos/manual%20de%20licenciamento%20de%20projetos.pdf>

BRASIL. Lei n 4.591, de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário oficial da união, Brasília, DF, 21 Dez. 1964. Disponível em: [L4591 \(planalto.gov.br\)](#).

BRASIL. Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 19 jul. 2000. Disponível em: [L9985 \(planalto.gov.br\)](#).

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 182. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: [Constituição \(planalto.gov.br\)](#).

BRASIL. Lei Complementar n.º 031, de 29 de dezembro de 1994. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 29 dez. 1994. Disponível em: [LC Nº 031, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1994 \(goiania.go.gov.br\)](#).

BRASIL. Lei Complementar n. 349, de 04 de março de 2022. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências. Chefia da Casa Civil, Superintendência Legislativa, Goiânia, GO, 04 mar. 2022. Disponível em: [LC Nº 349, DE 04 DE MARÇO DE 2022 \(goiania.go.gov.br\)](#)

BRASIL. Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para dispor sobre a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporações imobiliárias e em parcelamento do solo urbano. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 28 dez. 2018. Disponível em: [L13786 \(planalto.gov.br\)](#)

BRASIL. Resolução Conama 420 de 2009. Dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas. Conselho nacional do meio ambiente, 28 dez. 2009. Disponível em: [RESOLUÇÃO No 420, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009 \(cetesb.sp.gov.br\)](#)

BRASIL. ABNT NBR 6118 de 29 de março de 2014. A ABNT é o fórum nacional de normalização. Comissão de Estudo de Estruturas de Concreto Simples. 29 mar. 2014. Disponível em: [NBR 6118 - 2014 - Projeto de estruturas de concreto - Procedimento \(versão corrigida\).pdf - Google Drive](#)

EMCASA BLOG. Como calcular o valor do metro quadrado: guia prático para avaliar

imóveis. 22 de junho de 2023. Disponível em: <https://emcasa.com/blog/destaque/como-calcular-o-valor-do-metro-quadrado-guia-pratico-para-avaliar-imoveis/>

HIPERDADOS. "Como escolher um terreno para incorporação?". 23 de Abril de 2020. Disponível em: <https://hiperdados.com.br/index.php/2020/04/23/como-escolher-um-terreno-para-incorporacao/#:~:text=%C3%81reas%20de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20ambiental,os%20recursos%20h%C3%ADricos%20sejam%20preservados>

IPOG. Incorporação Imobiliária: entenda mais sobre a Lei n. 4.591/64. Disponível em: <https://blog.ipog.edu.br/direito/incorporacao-imobiliaria/>
<https://blog.ipog.edu.br/direito/incorporacao-imobiliaria/#:~:text=O%20que%20%C3%A9%20incorpora%C3%A7%C3%A3o%20imobili%C3%A1ria%3F,para%20uma%20ou%20mais%20pessoas.>

MARQUES, Thales Estevam Ramalho. LAGE, Rafael de Oliveira. Incorporação imobiliária: do lote à entrega da chave. 14 de janeiro de 2021. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/incorporacao-imobiliaria/>
<https://lageportilhojardim.com.br/blog/incorporacao-imobiliaria/#:~:text=Aquisi%C3%A7%C3%A3o%20do%20terreno%20e%20principais%20modelos%20de%20neg%C3%B3cio,-Usualmente%2C%20a%20incorporadora&text=A%20aquisi%C3%A7%C3%A3o%20pode%20ser%20feita,%C3%BAltima%20op%C3%A7%C3%A3o%20a%20mais%20comum.>

NETO, Celso Maziteli. Condomínio e incorporação imobiliária. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

O processo de aprovação de projetos imobiliários: o que você precisa saber. 21 de novembro de 2023. Disponível em: <https://ixincorporadora.com.br/blog/processo-aprovacao-projetos-imobiliaris-que-voce-precisa-saber>

PEGORARO, Alexandre. "O que é due diligence imobiliária?". 06 de junho de 2023. Disponível em: <https://kronoos.com/blog/o-que-%C3%A9-due-diligence-imobili%C3%A1ria-aprenda-aqui>
https://kronoos.com/blog/o-que-%C3%A9-due-diligence-imobili%C3%A1ria-aprenda-aqui?hs_amp=true

RESENDE, Sylvia Carvalho de. Due diligence imobiliária: segurança nas aquisições de imóveis e direitos. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2019.

REDAÇÃO TRISUL. Incorporação imobiliária: o que é, como funciona e vantagens. 28 de janeiro de 2022. Disponível em: <https://www.trisul-sa.com.br/blog/incorporacao-imobiliaria/>

SIENGE. Tudo sobre construção: incorporação. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/tudo-sobre-construcao-incorporacao/>
<https://www.sienge.com.br/tudo-sobre-construcao-incorporacao/#:~:text=Hist%C3%B3ria%20da%20Incorpora%C3%A7%C3%A3o%20no%20Brasil,-A%20hist%C3%B3ria%20da&text=Nesse%20per%C3%ADodo%2C%20surgiram%2>

[0diversas%20empresas,mais%20importantes%20da%20economia%20brasileira.](#)

TISSOT, Flávia. Estudo de viabilidade: Etapa-chave de empreendimentos imobiliários. 27 de março de 2023. Disponível em: <https://www.sience.com.br/blog/estudo-de-viabilidade-empreendimentos-imobiliaros/>

VANGARDI. VGV (Valor Geral de Venda): O que é e como calcular. 25 de novembro de 2020. Disponível em: <https://vangardi.com.br/vgv/>

VIVALI IMÓVEIS. Incorporação imobiliária: “quais os riscos e vantagens?”. 08 de abril de 2023. Disponível em: <https://www.vivaliimoveis.com.br/noticia/blog/incorporacao-imobiliaria-quais-os-riscos-e-vantagens>

ZATTI, Déborah. Registro da incorporação imobiliária. Jusbrasil, 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/registro-da-incorporacao-imobiliaria/1267965174?msockid=0c322907aa726967074e3b6babe46890>

