



ATRIBUIÇÃO DE CONTRATOS

CONSTRUCAMPI ENGENHARIA

Apresentação

Este documento oferece uma análise jurídica e estratégica essencial sobre o mercado imobiliário e a construção civil no Brasil. O conteúdo aborda desde a crucial distinção tributária em contratos de empreitada (Empreitada vs. Administração) e a complexidade do ITBI, até as exigências legais para a Incorporação Imobiliária e os mecanismos de segurança como o Patrimônio de Afetação. É um guia fundamental para mitigar riscos e garantir a conformidade em todas as fases de um empreendimento.



A Tributação nos Contratos de Construção

Nós consideramos que um dos pontos cruciais que o Incorporador/Construtor deve avaliar é o modelo de construção ideal para cada empreendimento.

Já abordamos em outros momentos as diferenças entre a construção por empreitada e por administração, mas agora nosso foco é um aspecto ainda mais fundamental para essa escolha: os tributos que incidem em cada tipo de contrato.

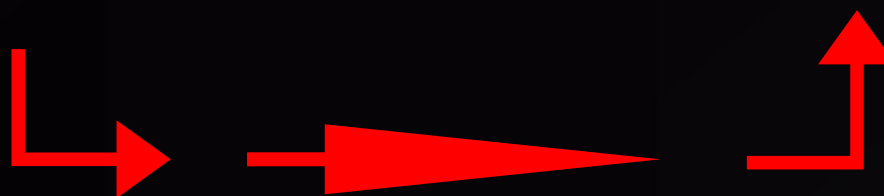
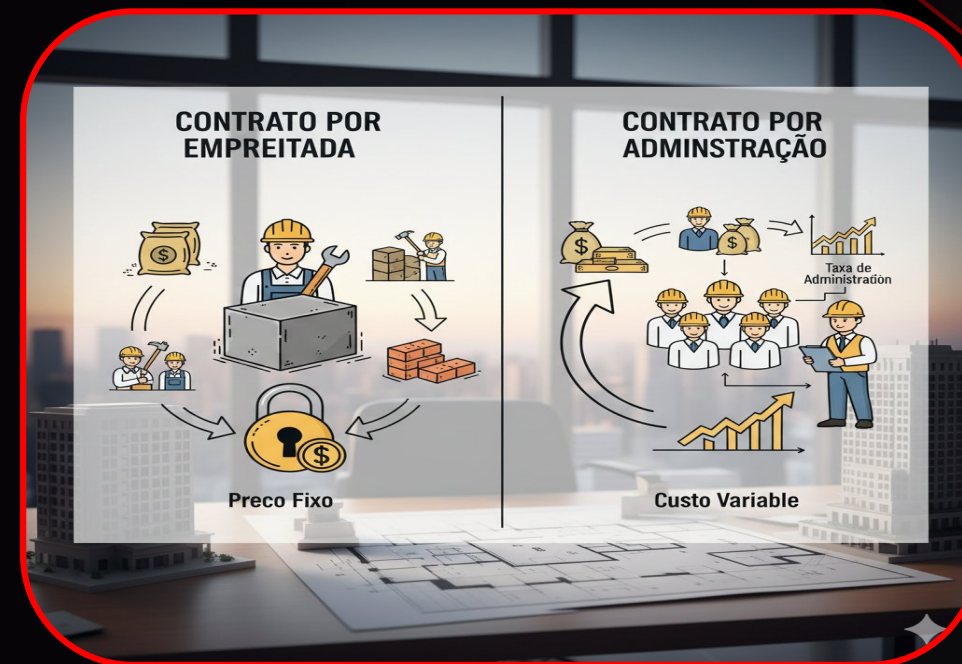
Para nós, é essencial conhecer esses tributos antes de definir qualquer estratégia, pois eles impactam diretamente o custo da obra e, conseqüentemente, o preço de venda. Sabemos que a carga tributária no Brasil é alta. Por isso, o objetivo de hoje é detalhar a tributação específica nesses dois regimes de obra, dando a você, Incorporador/Construtor, maior base para decidir a melhor modalidade para o seu projeto.



Breve introdução aos contratos de construção por empreitada e por administração

Para relembrar, no contrato de construção por empreitada, eu sou responsável por tudo: o serviço de construção, a contratação da mão de obra e o fornecimento dos materiais. O preço da obra é fixo, sem alteração por variações de custo.

Já no regime de construção por administração, eu sou responsável apenas pela gestão e administração da obra. Os fornecedores e todos os custos de materiais e mão de obra são contratados e pagos diretamente pelo condomínio de adquirentes ou pelo dono da obra. Por isso, o custo final para o adquirente pode variar conforme o andamento e a evolução das despesas.



Natureza da atividade

Antes de tratarmos da tributação desses empreendimentos, precisamos distinguir as atividades que estão envolvidas em cada tipo de contrato. Isso se faz necessário porque a tributação também poderá variar dada a natureza da atividade empresarial.



Atividades imobiliárias ou atividades da construção civil?

Para nós, a atividade imobiliária em sentido amplo inclui a compra e venda de imóveis, loteamentos, incorporações e construção para venda.

No entanto, para fins de tributação, existe uma distinção mais técnica que é feita pelo CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas). É crucial indicar o código CNAE correto no registro da minha empresa, pois ele determina como meus tributos serão apurados.

Neste contexto, apesar de estar no ramo, a atividade de administração de obra (na construção por administração) não é classificada como atividade imobiliária no CNAE. Ela se enquadra na seção de serviços especializados para construção. Da mesma forma, minha atividade de empreitada também é classificada na seção de construção.

Seção:	E CONSTRUÇÃO
Divisão:	43 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONSTRUÇÃO
Grupo:	43.9 Outros serviços especializados para construção
Classe:	43.99-1 Serviços especializados para construção não especificados anteriormente
Subclasse:	4399-1/01 Administração de obras

Por sua vez, a atividade imobiliária compreende as atividades de gestores de propriedade de imóvel, como: proprietários de imóveis, agentes e corretores imobiliários que atuam nas atividades de compra, venda e aluguel de imóveis e outros serviços relacionados como a avaliação de imóveis para qualquer finalidade. (Fonte: IBGE).

Contrato de obra por empreitada global

No regime de empreitada, o contrato é fechado por um valor fixo, que engloba o custo total da construção (serviços, administração, mão de obra e materiais). Isso significa que a receita tributável que eu declaro tem uma base de cálculo maior.

Se eu estiver enquadrado no **Lucro Real**, meus tributos são calculados diretamente sobre a Receita Bruta, da seguinte forma:

- IRPJ - \$15\%\$
- CSLL - \$9\%\$
- PIS - \$1,65\%\$
- COFINS - \$7,60\%\$

Contrato de obra por empreitada global

No entanto, como muitas empresas da construção civil, eu adoto o regime do Lucro Presumido. Neste regime, a tributação é feita da seguinte maneira para contratos de empreitada por obra global (onde forneço materiais):

- **Para o IRPJ:** Utilizo uma presunção de lucro de 8% sobre a receita bruta (conforme IN $1.700/2017$, art. 33 , II, 'c'), aplicando a alíquota de 15% . Além disso, há um adicional de 10% de IRPJ sobre o valor de receita que exceder R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) no mês.
- **Para a CSLL:** Utilizo uma presunção de lucro de 12% sobre a receita bruta (conforme IN $1.700/2017$, art. 34) e aplico a alíquota de 9% .
- **Outros Tributos:** Minha receita bruta também está sujeita ao pagamento de PIS, na alíquota de $0,65\%$, e COFINS, de 3% .

Embora o valor da minha receita bruta na empreitada global seja alto, o percentual de presunção de lucro utilizado para calcular IRPJ e CSLL é menor, o que é vantajoso.

Contrato de obra por administração

Contudo, se eu estiver no regime do Lucro Presumido (o mais comum), o valor da minha receita tributável é geralmente o valor da taxa de administração que eu cobro.

As regras de presunção de lucro para este regime são:

- **Para o IRPJ (Empreitada Parcial/Administração):** Como forneço apenas a mão de obra ou uso parcial de materiais, a Receita Federal (conforme IN 1.700/2017, art. 333, IV, 'c') me obriga a aplicar a presunção de lucro de 32%. Sobre essa base, eu aplico a alíquota de 15%, mais o adicional de 10% no valor que superar o limite de R\$ 20.000,00/mês.
- **Para a CSLL:** A base de cálculo também será fixada em 32% sobre o total da receita, aplicando a alíquota de 9% (conforme IN 1.700/2017, art. 334, IV, 'd').
- **Outros Tributos:** Minha receita bruta também é submetida ao PIS, na alíquota de 0,65%, e COFINS, de 3%.

Contrato de obra por administração

Apesar de a minha receita tributável (a taxa de administração) ser menor neste tipo de contrato, os percentuais de presunção de lucro que eu sou obrigado a usar são bem maiores.

O critério essencial que define se eu aplicarei a presunção menor de 8% (empreitada global) ou a maior de 32% (administração/parcial) é se eu forneço todos os materiais que são incorporados à obra, conforme o entendimento da Receita Federal (Solução de Consulta COSIT 8/2014).

Contrato de obra por administração

Além dos tributos federais, pela prestação do serviço efetivada será devido, ainda, O ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), tendo em vista que, tanto a construção por empreitada quanto a administração estão incluídas na Lista de serviços anexa à Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, que dispõe sobre o imposto:

7.02 – Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

A alíquota do ISSQN pode variar entre 2 e 5% do valor da prestação de serviços, a depender do Município em que a obra será executada. Em Belo Horizonte/MG, para a construção civil, a alíquota do ISSQN será de 5%.



Redação dos contratos

Vimos que a tributação nos regimes de empreitada e administração é muito diferente para a maioria das empresas da construção civil que, como a minha, está no Lucro Presumido.

Portanto, para mim, a definição prévia da modalidade da obra é crucial, inclusive para fins tributários. Eu preciso garantir que o meu contrato de prestação de serviços esteja redigido de forma clara e precisa, definindo corretamente o objeto: se é empreitada ou administração.

É muito comum confundir esses conceitos e misturar os serviços, o que pode levar a um recolhimento incorreto de tributos, resultando em multas, lançamentos e infrações indesejados. Para evitar problemas com o Fisco, meus contratantes e adquirentes, eu sempre busco ter um suporte jurídico adequado para conhecer meus custos e garantir a máxima segurança do meu empreendimento.

Redação dos contratos

Vimos que a tributação nos regimes de empreitada e administração é muito diferente para a maioria das empresas da construção civil que, como a minha, está no Lucro Presumido.

Portanto, para mim, a definição prévia da modalidade da obra é crucial, inclusive para fins tributários. Eu preciso garantir que o meu contrato de prestação de serviços esteja redigido de forma clara e precisa, definindo corretamente o objeto: se é empreitada ou administração.

É muito comum confundir esses conceitos e misturar os serviços, o que pode levar a um recolhimento incorreto de tributos, resultando em multas, lançamentos e infrações indesejados. Para evitar problemas com o Fisco, meus contratantes e adquirentes, eu sempre busco ter um suporte jurídico adequado para conhecer meus custos e garantir a máxima segurança do meu empreendimento.



Post Relacionados



ITBI - saiba tudo sobre este importante imposto



Incorporação Imobiliária - do lote à entrega das chaves



Patrimônio de Afetação, RET e fiscalização - segurança nas incorporações imobiliárias



Due Diligence Imobiliária: tudo o que você precisa saber

ITBI - saiba tudo sobre este importante imposto

Você sabe o que é e como funciona o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)? Já foi surpreendido com a notícia de que teria de pagar um considerável valor ao Município durante uma negociação imobiliária? Pensou se haveria a possibilidade de não pagar o tributo?

De fato, deparar-se com dúvidas em relação ao ITBI é algo esperado em algum momento da vida de boa parte dos cidadãos economicamente ativos.

Apesar das novas tendências do mercado imobiliário, impulsionadas pela ascensão dos aplicativos de locação, o ato de comprar e vender um imóvel faz parte da história de muitas famílias brasileiras, que idealizam o famoso “sonho da casa própria”.

Assim, entender um pouco mais sobre esse imposto te ajudará a evitar surpresas desagradáveis na hora de colocar no papel os custos de uma operação imobiliária, desde a compra de um apartamento, até uma incorporação imobiliária.



ITBI - saiba tudo sobre este importante imposto

Neste artigo explicaremos os aspectos mais relevantes do imposto incidente sobre as operações de transferência de bens imóveis, sejam elas de compra e venda, permuta ou integralização de capital em uma pessoa jurídica.

Você entenderá como o imposto é calculado, as hipóteses nas quais é possível não pagá-lo, quem é o responsável pelo pagamento, a forma de cobrança do ITBI nas aquisições de imóveis na planta, dentre outros importantes temas relacionados a tal tributo.



Conceito de ITBI

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o tributo municipal que incide em operações onerosas de transferência de imóveis.

Grosso modo, a finalidade da cobrança do ITBI é a **obtenção de recursos financeiros para os Municípios**, o que justifica o fato de a apuração e o pagamento do tributo, salvo nas hipóteses de **não incidência, imunidade ou isenção**, serem condição prévia ao registro, no respectivo Cartório, da transferência de imóveis.

O pressuposto é que existe, nas operações onerosas de transferência, a geração de uma riqueza tributável, já que alguém se mostrou disposto a desembolsar um determinado valor para adquirir um imóvel. A isso se liga o chamado **princípio da capacidade contributiva**, que legitima, a partir de uma perspectiva econômica e de justiça fiscal, a cobrança de tributos.



Base Legal

O ITBI está previsto no artigo 156, II, da Constituição Federal, na Seção que trata dos Impostos dos Municípios.

O §. 1º (com alterações promovidas pela Emenda Constitucional 29/2000) e o §. 2º do referido artigo tratam de temas importantes acerca do tributo, como a progressividade em razão do valor do imóvel, a possibilidade de adoção de alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do bem e a imunidade na transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital e na transmissão ocorrida em virtude de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

O Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966) também regula o ITBI (artigo 35 e seguintes).

É curioso notar que, originalmente, tal imposto era de competência estadual, o que dá a ele, na redação do Código Tributário, contornos distintos daqueles que vieram a ser consagrados no texto constitucional de 1988.

De todo modo, cabe a cada Município estabelecer, em sua própria legislação e respeitados os parâmetros trazidos pela Constituição Federal e pelo Código Tributário Nacional, as características locais do imposto.



Como é calculado?

Cada lei municipal elege uma alíquota (há uma polêmica em relação à existência ou não de uma alíquota máxima no Brasil) e determina a aplicação dela sobre o valor que o Município estabelece para a cobrança do imposto no momento da transmissão ou cessão dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

Esse valor estabelecido pelo Município é a chamada base de cálculo.

É interessante observar que a base de cálculo nem sempre será o valor que as partes envolvidas deram à negociação. Isso porque a administração tributária municipal, por meio de informações constantes do cadastro imobiliário ou utilizando, se ela for maior, a quantia declarada pelas partes na operação (o montante informado no contrato particular de compra e venda ou de permuta que serviu como base para a lavratura da pertinente escritura pública, por exemplo), pode estabelecer um outro valor, muitas vezes bem acima do real valor de mercado do bem.

Na avaliação, as principais informações comumente consideradas em relação ao imóvel são o zoneamento urbano, as características da região, as características do terreno, as características da construção e os valores aferidos no mercado imobiliário.

Também é frequente encontrarmos, nas legislações municipais sobre o ITBI, previsões específicas no sentido de que, para alguns tipos de transmissão, a base de cálculo a ser considerada não corresponde ao valor total do imóvel, e sim a $1/3$ ou $2/3$ de tal valor.

O que é o ITBI
e como calcular
esse imposto?



Há como não pagar?

Nós esclarecemos que, de fato, existem situações em que a transferência de um imóvel não gera custos com ITBI. Isso ocorre em casos de herança ou doação (onde incide o ITCD) ou quando há previsão legal de imunidade ou isenção.

Em relação à imunidade, destacamos que a Constituição Federal proíbe a cobrança do imposto quando bens são incorporados ao patrimônio de uma empresa para integralização de capital, ou em fusões e cisões. O objetivo é incentivar o empreendedorismo. No entanto, ressaltamos que essa proteção não se aplica se a atividade preponderante da empresa adquirente for imobiliária (compra, venda ou locação).

É fundamental alertarmos sobre o entendimento recente do STF (Tema 796). A decisão definiu que a imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o capital social integralizado. Ou seja, sobre a diferença entre o valor do imóvel e o capital subscrito, haverá incidência de ITBI.

Por fim, lembramos que as isenções dependem de leis municipais e são comuns em programas habitacionais, como o "Minha Casa, Minha Vida", ou para a aquisição do primeiro imóvel, variando conforme a legislação de cada município.

Estamos à disposição para analisar o seu caso específico.



Quem paga?



Conforme determina o artigo 42 do Código Tributário Nacional, o contribuinte do imposto pode ser qualquer uma das partes envolvidas na operação de transferência de um imóvel, cabendo a cada legislação municipal definir o critério que será adotado. O mais comum é que o tributo seja pago pelo adquirente.

ITBI de imóvel “na planta”

Nós esclarecemos que a cobrança do ITBI na aquisição de imóveis "na planta" é um tema complexo, gerando dúvidas se o cálculo deve considerar apenas a fração ideal do terreno ou o valor final do imóvel pronto.

Ressaltamos que o STF possui entendimento favorável ao contribuinte (Súmulas 110 e 470), determinando que o imposto não deve incidir sobre a construção custeada pelo próprio adquirente, mas apenas sobre o que já existia no momento da venda (o terreno).

Contudo, como as legislações municipais variam e muitas vezes ignoram esse entendimento, reforçamos que uma assessoria jurídica especializada é fundamental para analisar o caso e garantir que a cobrança do ITBI seja feita de forma justa e correta.



ITBI na incorporação imobiliária

A exigência de ITBI nas aquisições de imóveis destinadas a empreendimentos de incorporação imobiliária também gera desafios às incorporadoras, pois as fiscalizações municipais, amparadas em dispositivos legais muitas vezes questionáveis, costumam desrespeitar as limitações ao poder de tributar existentes em nosso ordenamento jurídico.

E como se defender diante de eventuais abusos das Prefeituras? O segredo está na qualidade dos contratos imobiliários utilizados, de modo que eles possam fornecer os elementos e argumentos que irão amparar uma discussão da na esfera administrativa ou na esfera judicial.

Planejamentos possíveis

Diante da complexidade da legislação tributária e das definições delineadas a partir dos precedentes judiciais acerca do ITBI, há uma série de planejamentos possíveis para a obtenção de economia tributária lícita com segurança jurídica, o que vale tanto para os adquirentes de imóveis quanto para as incorporadoras.

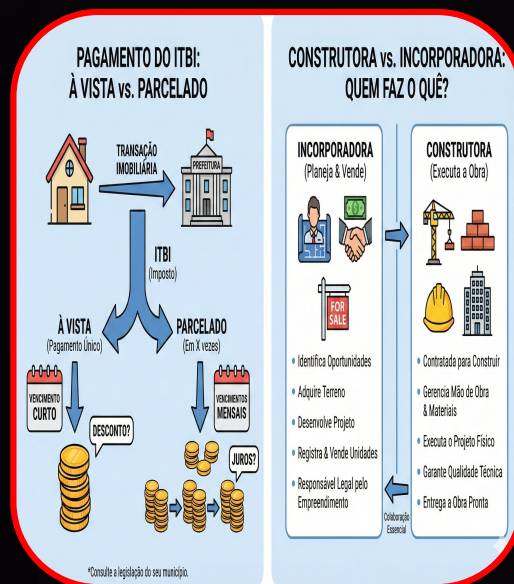
Tais planejamentos serão viáveis ou não a partir de características específicas das partes envolvidas, dos objetivos de curto, médio e longo prazo na aquisição de um imóvel e das normas de cada Município. Vale a pena estudar as possibilidades!



É possível discutir o valor?

Sim. Além das já citadas discussões atinentes à imunidade do ITBI e à cobrança no caso de imóveis “na planta”, uma parcela considerável dos processos que envolvem tal tributo é relativa a pedidos simples de revisão do lançamento. É, portanto, possível discutir o valor, sendo que cada legislação municipal estabelece procedimentos formais próprios para a apresentação e processamento de pedidos dessa natureza.

Entender um pouco mais sobre o ITBI e saber em que circunstâncias deve ser buscada ajuda profissional pode garantir a realização de bons negócios e evitar surpresas desagradáveis na hora de colocar no papel os custos de uma operação imobiliária.



Incorporação Imobiliária - do lote à entrega das chaves

O Processo de Incorporação Imobiliária: Conceitos e Estratégias

Compreendemos que a incorporação imobiliária é um pilar fundamental no portfólio da construção civil. Para esclarecer os principais pontos e garantir a segurança do seu investimento, sintetizamos abaixo as informações essenciais sobre o tema.

1. Definição do Negócio

A Incorporação Imobiliária consiste na atividade de promover a construção de edificações (ou conjunto delas) compostas por unidades autônomas — como apartamentos, casas ou lotes em condomínio. O objetivo central é a venda antecipada dessas unidades, ou seja, a comercialização na planta ou durante a fase de construção.

2. Obrigatoriedade e Segurança Jurídica

Embora não seja obrigatório registrar uma incorporação apenas para construir, a legislação é clara quanto à comercialização:

1. Regra de Ouro: Sem o registro da incorporação imobiliária, é expressamente proibida a venda das unidades antes da conclusão da obra (Habite-se).
2. Base Legal: Todo o processo é regido pela Lei 4.591/1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias), especificamente no artigo 28.

Incorporação Imobiliária - do lote à entrega das chaves

3. Pontos Críticos para o Empreendedor

Para viabilizar o empreendimento com sucesso e mitigar riscos, é necessário dominar as seguintes etapas, nas quais nossa expertise se aplica:

- Modelagem de Negócio: Definição da melhor forma de aquisição do terreno (permuta, compra e venda, etc.) e diferenciação clara entre o papel da construtora e da incorporadora.
- Due Diligence: Realização de uma auditoria prévia para preparar juridicamente o terreno e a empresa, garantindo a regularidade documental.
- Proteção Patrimonial: Implementação do Patrimônio de Afetação, segregando os bens do empreendimento dos bens da empresa para maior segurança.
- Registro e Tributação: Gestão dos documentos necessários para o Cartório de Registro de Imóveis e planejamento tributário adequado.

O que é incorporação imobiliária

Incorporar, como a própria palavra indica, significa tomar corpo, inserir, aderir, construir algo em um terreno. Na acepção jurídica do termo, a incorporação imobiliária nada mais é do que construir e vender antecipadamente um imóvel que ainda não existe, o popularmente conhecido “vender na planta”.

Não é obrigatório registrar uma incorporação para construir conjuntos de casas ou edifícios, mas, sem tal registro, é expressamente proibido vender as unidades autônomas do empreendimento antes da conclusão da obra. Em outras palavras, a incorporação imobiliária é a construção de um ou mais empreendimentos imobiliários, que possuam unidades autônomas (em geral, apartamentos) em regime condominial, com a finalidade da venda antecipada de tais unidades, total ou parcialmente.

A Lei 4.591/1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias), principal norma legal sobre o tema, traz esse conceito no seu artigo 28, parágrafo único.

Podem ser feitos por incorporação imobiliária: edifícios, condomínios de casas, condomínio de lotes (permissão recente da lei), dentre outras estruturas imobiliárias coletivas, divididas em unidades individuais autônomas.



A Lei de Incorporação Imobiliária

Como dito, a Lei 4.591/1964 é aquela que traz as normas da incorporação imobiliária no Brasil, mais especificamente a partir do seu Título II, estabelecendo regras, por exemplo, acerca do patrimônio de afetação, direitos e obrigações do incorporador, documentos necessários ao registro do empreendimento em cartório, dentre outros assuntos.



Qual a diferença entre incorporadora e construtora?

1. Definição de Papéis: Construtora x Incorporadora

Para a segurança do negócio, é crucial distinguir as duas figuras centrais previstas na legislação, embora muitas vezes uma mesma empresa possa acumular ambas as funções:

A Construtora (Execução): É a responsável técnica pela obra física. O foco dela é erguer o empreendimento e as unidades autônomas. Pode atuar apenas como uma prestadora de serviços contratada.

A Incorporadora (Gestão e Venda): É a "dona" do projeto. Suas responsabilidades incluem:

- Comercializar as unidades (venda na planta ou frações do terreno).
- Gerenciar o cronograma e coordenar a incorporação.
- Responder diretamente aos adquirentes pela entrega, prazos e eventuais problemas construtivos ou estruturais.

INCORPORADORA (Planeja & Vende)



- Identifica Oportunidades
- Adquire Terreno
- Desenvolve Projeto
- Registra & Vende Unidades
- Responsável Legal pelo Empreendimento

Qual a diferença entre incorporadora e construtora?

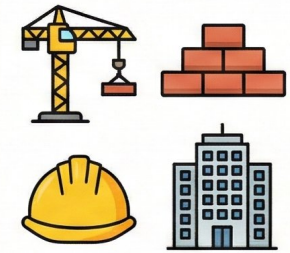
2. Preparação e Viabilidade do Negócio

Reconhecemos que a incorporação é um investimento de longo prazo que exige alta alavancagem inicial. Por isso, não iniciamos nenhuma execução sem uma estrutura sólida baseada em três pilares de viabilidade:

1. Viabilidade Econômica: Análise do retorno financeiro x investimento.
2. Viabilidade Ambiental: Adequação do projeto ao ecossistema e normas locais.
3. Viabilidade Jurídica: Blindagem legal da operação.

O sucesso da operação depende de um planejamento prévio que integre os aspectos jurídicos, contábeis e financeiros assim que o terreno ideal é identificado.

CONSTRUTORA (Executa a Obra)



- Contratada para Construir
- Gerencia Mão de Obra & Materiais
- Executa o Projeto Físico
- Garante Qualidade Técnica
- Entrega a Obra Pronta

Due diligence imobiliária

1. Segurança Jurídica: A Importância da Due Diligence

Antes de qualquer movimento definitivo ou início de obras, adotamos como regra a realização de uma Due Diligence Imobiliária completa. Esta auditoria prévia, conduzida por corpo jurídico especializado, tem como objetivo mitigar riscos e evitar surpresas financeiras.

O que analisamos nesta etapa:

- Regularidade do Terreno: Análise minuciosa da matrícula para identificar ônus ou impedimentos.
- Histórico do Proprietário: Levantamento de certidões negativas (tributárias, cíveis, trabalhistas) para assegurar que dívidas pessoais do vendedor não atinjam o imóvel.
- Passivo Judicial: Verificação de processos que possam bloquear a transferência ou o registro da incorporação.



Due diligence imobiliária

2. Aquisição do Terreno e Modelagem de Negócio

Uma vez validado o terreno, passamos à formalização da aquisição. O contrato deve ser detalhado, prevendo cláusulas de saída (condições resolutivas) que protejam a incorporadora caso o projeto se mostre inviável técnica ou ambientalmente.

Existem diferentes formas de adquirir o terreno, sendo a Permuta (troca) a mais comum no mercado. Abaixo, diferenciamos as duas modalidades principais:

A. Permuta Física (Imóveis por Imóveis)

Neste modelo, o pagamento do terreno é feito através da entrega de unidades futuras do próprio empreendimento (ex: apartamentos prontos).

Com ou sem "Torna": Pode ser integralmente em imóveis ou envolver uma parte em dinheiro (torna).

Estratégia Tributária: A forma como a transferência é registrada (se integral ou fracionada) impacta diretamente nos custos de cartório e impostos. Nossa assessoria avalia a opção menos onerosa caso a caso.

B. Permuta Financeira (Imóveis por Receita)

Aqui, o proprietário do terreno não recebe unidades físicas, mas sim uma participação no faturamento do projeto.

Base de Cálculo: O proprietário recebe um percentual sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) ou sobre a receita líquida, conforme ajustado.

Fluxo de Caixa: É vantajoso para a incorporadora pois evita desembolso imediato de caixa para a compra do terreno.

Espécies de garantia

Compreendemos que adquirir um imóvel na planta envolve grandes expectativas e investimentos significativos. Por isso, a segurança jurídica é um pilar inegociável em nossa atuação.

Para mitigar a insegurança natural do mercado quanto aos prazos de entrega e garantir a solidez do negócio para todas as partes (incorporadora, proprietário do terreno e consumidores), trabalhamos com os seguintes mecanismos de proteção previstos em lei:

1. Estruturação via SPE (Sociedade de Propósito Específico)

Esta é uma das ferramentas mais eficientes de gestão e segurança. Ao invés de misturar o empreendimento com o patrimônio geral da construtora, constituímos uma nova empresa (SPE) com um único objetivo: realizar aquele empreendimento específico.

Como funciona: A incorporadora e o dono do terreno tornam-se sócios dessa empresa.

Vantagem: O patrimônio do empreendimento fica segregado (separado) dos bens pessoais dos sócios ou de outras obras da construtora, garantindo que os recursos da obra sejam utilizados exclusivamente nela.



Espécies de garantia

2. Financiamento e Garantia Bancária

É comum a captação de recursos junto a instituições financeiras para alavancar a obra. Neste cenário, o terreno e as futuras construções são dados em alienação fiduciária ao banco, assegurando o fluxo financeiro para a execução do projeto.

3. Seguros de Obra

Para maior tranquilidade dos adquirentes, é possível (e recomendável) a contratação de seguros específicos (Seguro de Obra ou de Incorporação).

Objetivo: Garantir a entrega do imóvel ou o ressarcimento aos compradores em caso de inadimplemento ou incapacidade da incorporadora de concluir a obra. Essa informação deve constar claramente nos contratos de venda.

4. Prazo de Carência (Segurança para o Empreendedor)

A lei permite que a incorporadora estipule um prazo de carência (validade inicial da oferta). Dentro deste período, caso o lançamento não atinja a viabilidade esperada (ex: número mínimo de vendas), a empresa pode "denunciar a incorporação" (desistir do negócio) sem ônus pesados, desfazendo as vendas iniciais e devolvendo os valores, protegendo-se contra o risco de iniciar uma obra sem fundos suficientes.

A utilização combinada da SPE e do Patrimônio de Afetação é o padrão ouro de segurança no mercado atual.

Registro da incorporação imobiliária em cartório

Chegamos agora à etapa de formalização, fundamental para transformar o projeto em produto imobiliário comercializável. O registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) é o que garante a existência legal das unidades e a segurança jurídica de toda a operação.

Abaixo, detalhamos o porquê desse processo e o checklist documental necessário.

1. A Obrigatoriedade e o Efeito do Registro

O registro da incorporação à margem da matrícula do terreno é o divisor de águas do empreendimento.

- **Permissão de Venda:** Antes desse registro, é ilegal vender ou aceitar reservas de qualquer unidade.
- **Efeito Jurídico:** O registro "divide" o terreno em frações ideais, fazendo nascer juridicamente os apartamentos ou lotes. Torna o projeto público e obriga a incorporadora a entregar exatamente o que foi prometido.
- **Segurança:** Para o comprador, é a garantia de que a obra é regular e fiscalizada.



Registro da incorporação imobiliária em cartório

2. O Memorial de Incorporação (Checklist Documental)

Para efetivar o registro, devemos protocolar o Memorial de Incorporação. Este dossiê compila documentos jurídicos, técnicos e financeiros exigidos pelo Artigo 32 da Lei de Incorporações.

Para facilitar sua organização, agrupamos os documentos essenciais abaixo:

Documentos Jurídicos e de Terreno:

- Título de Propriedade (a): Escritura ou contrato registrado em nome do incorporador (ou com promessa de permuta/venda).
- Histórico Vintenário (c): Cadeia dominial dos últimos 20 anos do imóvel.
- Certidões Negativas (b, f): Comprovante de inexistência de dívidas tributárias (federais, estaduais, municipais), previdenciárias (INSS), protestos e processos cíveis/criminais do terreno, do proprietário e do incorporador.

Documentos Técnicos e de Engenharia:

- Projeto Aprovado e Alvará (d): Planta aprovada pela Prefeitura e licença de construção.
- Quadros da NBR 12.721 (e, h, i): Cálculos técnicos discriminando áreas globais, áreas privativas/comuns, frações ideais do terreno e o custo global da obra (CUB).
- Memorial Descritivo (g): Detalhamento dos acabamentos (pisos, metais, louças, etc.).
- Vagas de Garagem (o): Declaração e plantas sobre o número e locais dos veículos.

Registro da incorporação imobiliária em cartório

Documentos de Gestão e Negócio:

- Minuta da Convenção de Condomínio (j): O "regulamento" futuro do prédio.
- Nossa Recomendação: Evite modelos de cartório. A Convenção deve ser personalizada para evitar conflitos futuros, pois sua alteração posterior exige quórum qualificado (2/3).
- Prazo de Carência (m): Declaração fixando o prazo em que a incorporadora pode desistir do negócio se as vendas não performarem.
- Idoneidade Financeira (n): Atestado emitido por um banco confirmando a solidez da empresa.
- Instrumento de Mandato (l): Procuração (se o incorporador não for o dono do terreno).

3. Validade do Registro

Atenção ao cronograma: O registro da incorporação tem validade de 180 dias. Se a obra não for iniciada ou as vendas não forem concretizadas neste período, o registro deverá ser revalidado/renovado junto ao cartório.

A reunião dessa documentação é complexa e qualquer erro pode travar o lançamento do seu produto.

Patrimônio de Afetação

Mantendo nosso foco em segurança jurídica e eficiência financeira, apresentamos um resumo sobre uma das ferramentas mais poderosas para a proteção do seu empreendimento e otimização de custos: o Patrimônio de Afetação.



Patrimônio de Afetação

Patrimônio de Afetação e Estruturação Tributária

O Patrimônio de Afetação é um regime jurídico (Lei 4.591/64) que recomendamos fortemente, pois cria uma "blindagem" no empreendimento. Ele separa os bens e recursos daquela obra específica do patrimônio geral da incorporadora.

1. Segurança e Blindagem Patrimonial

Ao optar por este regime, cria-se uma ficção jurídica onde o terreno, as construções e as receitas de vendas ficam vinculados exclusivamente àquela obra.

1. Proteção do Negócio: Os ativos do empreendimento não podem ser usados para pagar dívidas externas da incorporadora, nem ser penhorados por problemas de outras obras.
2. Garantia ao Comprador: Em um cenário extremo de falência da incorporadora, o patrimônio da obra permanece intocado, permitindo que os compradores contratem outra empresa para finalizar a construção.
3. Compatibilidade com SPE: O Patrimônio de Afetação não substitui a SPE (Sociedade de Propósito Específico). Ambos podem e devem ser usados em conjunto para maximizar a segurança.

Patrimônio de Afetação

2. Vantagem Tributária: O Regime Especial (RET)

Além da segurança, a constituição do Patrimônio de Afetação desbloqueia um incentivo fiscal significativo previsto na Lei 10.931/2004.

Alíquota Unificada de 4%: Aderindo ao RET (Regime Especial de Tributação), a incorporadora paga apenas 4% sobre a receita mensal recebida.

- Simplificação: Esse percentual unifica quatro tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), gerando uma enorme economia comparada à tributação convencional (Lucro Presumido ou Real).

3. Formalização e Custos Iniciais

Para usufruir desses benefícios, é necessário averbar um termo no Cartório de Registro de Imóveis, com a anuência do proprietário do terreno e adquirentes (se houver).

Custos de Estruturação: Nesta fase, o planejamento orçamentário deve prever o pagamento do ITBI (imposto municipal sobre a transferência do terreno) e as taxas e emolumentos cartorários para escrituras e registros, tanto da incorporação quanto das vendas futuras.

- A adesão ao Patrimônio de Afetação é opcional, mas estratégica: ela protege o seu capital e reduz drasticamente a carga tributária.

Fases da Incorporação Imobiliária

Como visto, a incorporação imobiliária é uma atividade geralmente voltada para o retorno a longo prazo, exigindo planejamento e o desdobramento do projeto em diversas fases, dentre as quais destacam-se as seguintes:

- Estudo de viabilidade técnica, econômica e jurídica do empreendimento;
- Negociação e celebração de contrato particular com o proprietário do terreno;
- Due diligence imobiliária e estudo de viabilidade técnica no local;
- Planejamento da infraestrutura e elaboração do projeto;
- Submissão do projeto à prefeitura do município e análise para aprovação;
- Celebração do instrumento competente para aquisição do terreno;
- Registro da incorporação em cartório;
- Execução das obras e venda das unidades na planta ou depois de concluídas;
- Expedição e averbação em cartório da certidão de “baixa e habite-se” e da CND/INSS; e
- Execução de serviços de manutenção e pós vendas durante o prazo de garantia da obra.

Fases da Incorporação Imobiliária

Como visto, incorporações imobiliárias são empreendimentos complexos, envolvendo diversas fases, estudos e análises, possuindo, ainda, tantos outros requisitos formais para uma correta e tranquila execução.

Além disso, são projetos voltados para o retorno a longo prazo e que exigem alta alavancagem.

Portanto, há muitos cuidados que devem ser tomados na condução de empreendimentos dessa natureza, para que, de fato, sejam vantajosos ao incorporador e demais partes envolvidas, se evitando entraves nas negociações com proprietários, compradores, registro em cartório e atrasos, tanto na entrega das unidades, quanto na execução das obras e cumprimento de prazos intermediários.

Due Diligence Imobiliária: tudo o que você precisa saber

A due diligence imobiliária é um trabalho de investigação de imóveis e seus proprietários atuais e anteriores e/ou possíveis compradores, para determinar o risco da negociação.

Para garantir que seus negócios imobiliários sejam realizados com a máxima segurança e inteligência, preparamos um resumo executivo sobre a Due Diligence Imobiliária.

Aqui está o que você precisa saber para blindar seu investimento:



Due Diligence Imobiliária: tudo o que você precisa saber

O Que é e Por Que Fazer?

A Due Diligence (diligência prévia) é uma investigação profunda e estratégica que vai muito além da análise básica feita por corretores. Enquanto a corretagem foca na documentação de cartório, nossa Due Diligence investiga o "passado e presente" do imóvel, dos vendedores e de antecessores para identificar:

- Riscos Ocultos: Processos judiciais, dívidas trabalhistas ou fiscais que podem recair sobre o imóvel.
- Segurança Jurídica: Evita a perda do bem (evicção) por disputas de terceiros não visíveis na matrícula.
- Viabilidade do Negócio: Valida se o preço é justo frente aos riscos ou se há impedimentos técnicos para construir.

O Mito da "Concentração na Matrícula"

A legislação (Lei 13.097/2015) tentou facilitar o processo determinando que todos os riscos deveriam constar na matrícula do imóvel. Atenção: Na prática, confiar apenas na matrícula é perigoso. Nem todos os passivos antigos ou disputas recentes foram averbados. Por isso, a investigação externa (certidões forenses, trabalhistas, etc.) continua sendo indispensável.

Due Diligence Imobiliária: tudo o que você precisa saber

Como Funciona Nossa Análise (O Passo a Passo)

Para entregar um Relatório Final conclusivo, seguimos etapas rigorosas:

Entendimento do Negócio: Alinhamos o objetivo da compra/venda com a realidade das partes.

Checklist Documental Completo:

Das Partes: Certidões de processos (cíveis, criminais, trabalhistas), crédito (Serasa/SPC) e regularidade fiscal.

Do Imóvel: Matrícula atualizada, ônus reais, IPTU/ITR e débitos condominiais.

Técnicos: Projetos aprovados, habite-se, questões ambientais e normas de vizinhança.

Avaliação de Risco: Cruzamos os dados para apontar "red flags" (impedimentos graves) ou validar a transação com segurança.

A Due Diligence é o investimento que evita prejuízos incalculáveis no futuro, garantindo que você não compre um imóvel "problemático" ou perca uma boa oportunidade por falta de informação clara.



Due Diligence Imobiliária: tudo o que você precisa saber

Negociações envolvendo imóveis podem, algumas vezes, parecer pouco arriscadas, ou de fácil análise quanto aos problemas e vantagens existentes na operação.

A prática ensina, porém, que esse tipo de contratação pode conter riscos e situações ocultas, capazes de dificultar ou impedir jurídica ou economicamente o fechamento do contrato.

Por outro lado, existem muitos receios das partes negociantes que, podem, às vezes, ser desnecessários, ou não corresponder ao real risco presente no negócio.

A investigação prévia das circunstâncias dos imóveis e das partes, por meio da due diligence imobiliária, é, portanto, uma das melhores maneiras de se evitar surpresas em negociações de imóveis e de se conhecer, com maior precisão, quais são os riscos da operação.

Para que se saiba, pois, a relevância de certas características dos bens, da sua documentação e da situação jurídica das partes envolvidas, bem como quais as informações que, de fato, serão importantes e deverão ser levadas em consideração para o fechamento do contrato, deve-se procurar profissionais especialistas e experientes para a realização do trabalho.

Assim, sem dúvidas, pode-se firmar e executar contratos imobiliários de forma mais tranquila e segura.

Patrimônio de Afetação, RET e fiscalização segurança nas incorporações imobiliárias

Para reforçar o compromisso com a segurança do seu investimento, resumimos abaixo a importância de se proteger ao adquirir imóveis em construção e como o mercado criou mecanismos para isso.

Segurança na Compra de Imóveis na Planta

Embora o investimento imobiliário seja historicamente sólido e rentável, a aquisição de unidades "na planta" envolve variáveis técnicas e econômicas que exigem cautela.

1. O Cenário de Risco Não é incomum enfrentarmos atrasos ou problemas de execução no mercado, muitas vezes agravados por dois fatores:

- Variações de Mercado: Escassez de mão de obra ou materiais em momentos de alta.
- Amadorismo: A atuação de "aventureiros" ou incorporadores sem qualificação técnica e solidez financeira, que se arriscam a construir sem estrutura adequada.

2. A Solução: Patrimônio de Afetação Para combater esses riscos e proteger o comprador, foi criado em 2004 o instituto do Patrimônio de Afetação. Ele é a principal ferramenta jurídica para garantir que os recursos pagos por você sejam destinados exclusivamente à obra, blindando o empreendimento contra a insolvência ou falhas de gestão da incorporadora.

O que é patrimônio de afetação?



Com base no compromisso de transparência e segurança que rege nossa atuação, elaboramos um resumo executivo sobre o Patrimônio de Afetação. Entender este conceito é fundamental para que você compreenda o nível de proteção jurídica que envolve o seu investimento conosco.

O que é patrimônio de afetação?

O Que é Patrimônio de Afetação?

Em termos jurídicos, "afetar" significa destinar algo a um fim específico. Na prática, o Patrimônio de Afetação é a blindagem jurídica do empreendimento.

- Separação Total: Ele cria uma ficção jurídica onde o terreno, a construção e as receitas daquele projeto (vendas) são separados do patrimônio geral da incorporadora.
- O Objetivo: Garantir que os recursos pagos pelos compradores sejam utilizados exclusivamente na execução daquela obra específica, e não para cobrir custos de outros projetos ou dívidas da empresa.

Segurança Absoluta para o Comprador

A principal função deste mecanismo é proteger o consumidor. Uma vez averbado o patrimônio de afetação na matrícula do imóvel:

- ◊ Incomunicabilidade de Dívidas: Os bens do empreendimento (terreno e construção) não podem ser penhorados para pagar dívidas da incorporadora que não sejam da própria obra.
- Garantia de Entrega: Mesmo em um cenário extremo de falência da construtora, o patrimônio do prédio permanece "intocado". A lei assegura que os compradores possam assumir a obra e contratar outra empresa para finalizá-la, utilizando os recursos já segregados.

O que é patrimônio de afetação?

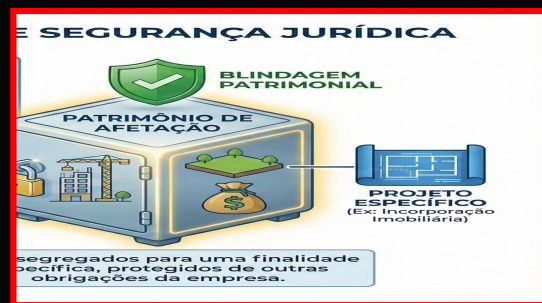
O Contexto Histórico: A Lição do Caso Encol

A criação desta lei (Lei 10.931/2004) foi uma resposta direta a traumas passados do mercado imobiliário, especificamente o caso da Encol (1999).

O Problema Antigo: Antigamente, sem essa blindagem, empresas praticavam a "bicicleta financeira" – usavam o dinheiro da venda do Prédio A para tapar buracos financeiros do Prédio B. Quando o mercado desacelerava, a corrente quebrava, levando a falências massivas e prejuízos a milhares de famílias (como as 42.000 afetadas pela Encol).

A Solução Atual: O Patrimônio de Afetação surgiu justamente para impedir essa mistura de caixas. Hoje, ele é sinônimo de transparência e gestão responsável, trazendo benefícios fiscais para a incorporadora e, acima de tudo, paz de espírito para o adquirente.

- Para nós, o Patrimônio de Afetação não é apenas uma exigência legal ou vantagem fiscal, é uma demonstração de respeito ao seu patrimônio.



Previsão Legal



Mantendo nossa transparência e foco na segurança do seu investimento, detalhamos abaixo como funciona a base legal e a operacionalização do Patrimônio de Afetação, diferenciando empresas sérias daquelas que expõem o cliente a riscos desnecessários.

1. Base Legal e Conceito (Lei 10.931/2004)

O Patrimônio de Afetação foi inserido na Lei de Incorporações (Arts. 31-A a 31-F) para garantir que o terreno, a construção e as receitas de um empreendimento fiquem "apartados" do patrimônio geral da incorporadora.

- O que isso significa: Juridicamente, os bens e o dinheiro daquele prédio só respondem pelas dívidas e custos daquele prédio específico.

Previsão Legal

2. A Importância da Adesão (O Exemplo Habitare)

- A legislação, infelizmente, não tornou esse mecanismo obrigatório. Isso permitiu que, mesmo após a criação da lei, casos como o da construtora Habitare (que faliu em 2008 deixando obras inacabadas) ocorressem, repetindo o cenário da Encol. Nossa Postura: Entendemos que adquirir um imóvel sem essa proteção nos dias de hoje é um risco injustificável. Para nós, averbar o patrimônio de afetação é o padrão mínimo de uma incorporadora séria.

3. Como é Feita a Blindagem (Averbação)

A constituição dessa garantia é simples e burocrática, feita diretamente no Cartório de Registro de Imóveis:

- O Processo: O incorporador assina um termo solicitando a averbação na matrícula do terreno.
- O Prazo: Pode ser feito durante o registro inicial da incorporação ou a qualquer momento durante a obra, desde que antes da emissão do "Habite-se".
- Irretratabilidade: Uma vez feito, o processo é irrevogável. A incorporadora não pode "desfazer" a proteção no meio do caminho.

Previsão Legal

4. Efeitos Práticos e Segurança para o Comprador

Ao formalizar o Patrimônio de Afetação, garantimos quatro efeitos imediatos que protegem você:

- **Segregação Total:** Em caso de falência ou recuperação judicial da empresa, o seu empreendimento não é atingido. Os credores da construtora não podem tocar no patrimônio da obra.
- **Destinação de Recursos:** Todo o dinheiro que entra das vendas só pode ser usado para pagar despesas daquela obra específica.
- **Fiscalização:** Torna-se obrigatória a criação de uma Comissão de Representantes (formada pelos compradores) para fiscalizar o andamento e as contas.
- **Benefício Fiscal (RET):** Permite à empresa aderir ao Regime Especial de Tributação, reduzindo custos e aumentando a saúde financeira do projeto.
- **Em resumo:** Embora não garanta que a obra nunca terá problemas, o instituto assegura que, no pior cenário (quebra da empresa), o grupo de compradores (condomínio) tem o direito legal e os ativos preservados para assumir a obra e receber suas chaves.

RET

1. Regime Especial de Tributação (RET)

A adesão ao RET é um benefício opcional decorrente da afetação, permitindo a unificação de tributos.

Requisitos para Adesão:

- Averbação do patrimônio de afetação;
- Inscrição específica no CNPJ (evento 109);
- Preenchimento do termo de opção e envio de dossiê digital via e-CAC.

Benefícios e Regras:

- Alíquota Unificada: 4% sobre a receita mensal (engloba IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).
- Duração: O benefício persiste até a venda de todas as unidades, mesmo após a conclusão da obra.
- Obrigações: Escrituração contábil separada para cada incorporação e proibição de parcelamento de tributos deste regime.

RET

2. Comissão de Representantes

Órgão colegiado obrigatório e autônomo, fundamental para a transparência e segurança do empreendimento.

Composição e Formação:

- Mínimo de 3 membros (adquirentes).
- Obra por Administração: Eleita no contrato de construção.
- Obra por Empreitada: Eleita em assembleia após a venda das 3 primeiras unidades.

Funções e Poderes:

- Fiscalização: Acompanhar o andamento da obra, prazos e aplicação de recursos. A incorporadora não tem ingerência sobre a comissão.
- No RET: Recebimento trimestral de demonstrativos detalhados do estado da obra e financeiro.
- Responsabilidade:
 - A comissão não responde pela obra ou prazos (responsabilidade da incorporadora).
 - Membros respondem apenas por abuso de direito ou violação de sigilo.

RET

3. Extinção do Patrimônio de Afetação

A garantia se encerra quando a obrigação principal (entrega e regularização) é cumprida, mas há regras específicas (Art. 31-E da Lei 4.591/64).

Cenários de Extinção:

- **Averbação da Construção e Registro:** Requer a transferência das unidades aos compradores e a quitação do financiamento com o banco credor (se houver).
- **Denúncia da Incorporação:** Desistência do incorporador (prazo de carência de 180 dias), condicionada à devolução integral dos valores pagos pelos adquirentes.
- **Liquidação via Assembleia:** Decisão dos adquirentes (ex: em caso de falência onde não compensa terminar a obra), cabendo à comissão cancelar as averbações.

RET

4. Efeitos da Inadimplência e Falência

O patrimônio de afetação privilegia o interesse coletivo em detrimento do individual.

Gestão pela Comissão: Em caso de mora (gestão temerária) ou falência da incorporadora, a Comissão de Representantes assume a administração.

Soberania da Assembleia: As decisões tomadas em assembleia vinculam todos os adquirentes (inclusive a minoria vencida).

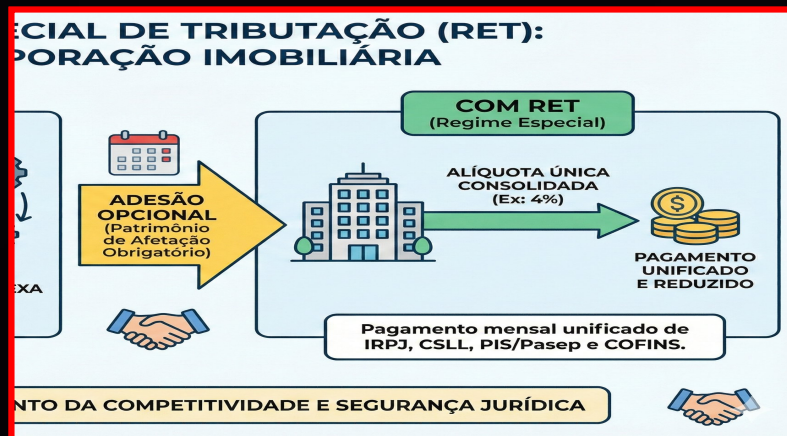
Jurisprudência (STJ): Confirmada a possibilidade de a Comissão contratar nova construtora para finalizar a obra, utilizando o acervo patrimonial segregado para mitigar prejuízos.

RET

A segregação patrimonial de bens do incorporador, denominada de patrimônio de afetação, assegura a conclusão das obras e entrega de chaves dos imóveis aos adquirentes mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

A intenção do legislador foi conferir maior segurança aos adquirentes de unidades imobiliárias, além de devolver a credibilidade ao setor que foi duramente abalado pela falência da então maior incorporadora do Brasil, a Encol. A medida mostra-se atrativa não só para as incorporadoras, em razão do significativo benefício fiscal atrelados ao Regime Especial de Tributação – RET, mas especialmente para os compradores, que passam a ter meios concretos de fiscalização através da Comissão de Representantes, o que garante, de um jeito ou de outro, a conclusão e entrega do empreendimento.

Não há razões legítimas, portanto, para se realizar uma incorporação sem a averbação do patrimônio de afetação.



Termo de Entrega de Chaves: mais do que a simples transferência da posse

Depois de muitos meses (talvez até anos) de ansiosa espera, chegou o grande dia! O imóvel comprado na planta ficou pronto e é hora de entregar as chaves.

Mas quais são os efeitos desse ato simbólico? Estamos diante de uma mera formalidade ou a entrega das chaves representa um marco importante para além da emoção de ambas as partes?

Do lado da incorporadora, quais os cuidados devem ser tomados? E o comprador? Precisa se atentar para quê?

Neste artigo responderemos todas essas perguntas e muitas outras, demonstrando que o termo de entrega das chaves, depois do contrato em si, é um dos mais importantes documentos que podem impactar a relação contratual, trazendo consequências muitas vezes desconhecidas pelos envolvidos.

Mostraremos que o momento de entrega das chaves não pode ser negligenciado e que, se o ato for realizado com a extensão necessária, ambas as partes serão beneficiadas e terão maior segurança jurídica.

Se você chegou até aqui pesquisando por um modelo de termo de entrega de chaves, você está no lugar certo.

Nesse texto nós explicaremos tudo o que você precisa de saber sobre esse contrato.

O que é um Termo de Entrega de Chaves?

O Termo de Entrega de Chaves é o documento formal que oficializa a transmissão da posse do imóvel. Mais do que um simples recibo, ele representa um marco jurídico solene, essencial tanto para locações quanto para a compra e venda de imóveis na planta.

Para nós, este documento garante que entregamos o produto conforme o projeto e o memorial descritivo. Para o cliente, ele delimita o início de suas responsabilidades como possuidor.



O que é um Termo de Entrega de Chaves?

1. Requisitos Essenciais do Documento

Para garantir a segurança jurídica de ambas as partes e evitar discussões futuras sobre vícios aparentes (aqueles visíveis a olho nu), o termo deve ser detalhado.

Itens indispensáveis:

- Qualificação Completa: Dados de vendedores, compradores/locatários e fiadores (se houver).
- Identificação do Imóvel: Matrícula, endereço e características físicas.
- Vistoria Detalhada: Descrição do estado atual de funcionamento de sistemas (elétricos, hidráulicos), componentes (pisos, portas) e equipamentos.
- Registro Visual: Anexação de laudo fotográfico ou vídeo comprovando as condições descritas.
- Declaração de Ciência: O recebedor atesta que vistoriou o imóvel e aceita as condições, renunciando ao direito de reclamar posteriormente sobre defeitos visíveis não apontados neste momento.
- Formalização: Data da vistoria e assinatura das partes e de duas testemunhas.

O que é um Termo de Entrega de Chaves?

2. Aplicabilidade e Efeitos

O termo é obrigatório em qualquer transferência de posse (Venda, Locação ou Comodato).

Na Locação: O documento final (entrega das chaves na saída) encerra a obrigação de pagar aluguel e encargos (IPTU, condomínio), além de atestar que o imóvel foi devolvido nas mesmas condições da entrada.

- No Comodato: Mesmo sendo empréstimo gratuito, o ocupante responde pela conservação e eventuais danos.



O que é um Termo de Entrega de Chaves?

3. Manutenção e Garantias (Imóveis Novos)

Na compra e venda, o termo funciona como um marco temporal fundamental para a divisão de responsabilidades. A partir da assinatura, o proprietário assume deveres específicos de conservação.

Manutenção Preventiva (Responsabilidade do Cliente)

De acordo com a norma de desempenho (NBR 15.575/2013), os componentes do imóvel possuem vida útil específica. A manutenção preventiva visa garantir essa durabilidade.

A partir da entrega das chaves, cabe ao proprietário realizar as manutenções conforme o Manual de Garantia e Manutenções.

Exemplo: O rejunte tem vida útil curta. Se o proprietário não fizer a manutenção/troca periódica e ocorrer uma infiltração no vizinho, a responsabilidade é do proprietário, não da construtora.

Manutenção Corretiva (Responsabilidade Variável)

Refere-se ao conserto de defeitos ou patologias.

Responsabilidade da Empresa: Quando o problema é um vício construtivo (erro de execução ou material). Ex: Piso solto ou com som oco sem motivo externo.

Responsabilidade do Cliente: Quando o defeito decorre de mau uso ou falta de manutenção preventiva.

- Em resumo: A garantia legal do imóvel não é um seguro total. Ela cobre falhas construtivas, mas não exime o proprietário do dever de cuidar e realizar as manutenções preventivas indicadas no manual a partir do recebimento das chaves.

Para Refletir

Partindo da falsa premissa de que o imóvel é eterno, muitas pessoas negligenciam as mais simples tarefas de manutenção preventiva e, quando um problema se manifesta, querem transferir a responsabilidade à construtora.

O curioso é que o mesmo raciocínio aqui exposto se aplica, com as devidas adaptações, à garantia de um veículo.

Se o dono de um carro deixa de fazer qualquer das revisões previstas no manual do proprietário e o veículo vem a apresentar algum problema relacionado a algum componente que deveria ter sido examinado/substituído, a fabricante não executará o reparo, ainda que dentro do prazo de garantia.

Por que, então, a construtora de um imóvel deveria responder por vícios ocasionados por falta de manutenção preventiva?



Vícios Aparentes

Neste tópico, abordamos como o Termo de Entrega de Chaves atua como nossa principal ferramenta de defesa contra alegações infundadas e condutas de má-fé, garantindo que a empresa não seja responsabilizada por danos causados pelo mau uso do imóvel após a entrega.

1. A Importância da Vistoria Detalhada

Na prática, enfrentamos situações onde danos decorrentes da utilização (ex: pedras trincadas, esquadrias amassadas ou portas quebradas) são posteriormente alegados como vícios construtivos.

- **A Lógica do Recebimento:** Partimos da premissa racional de que nenhum cliente aceitaria receber as chaves de um imóvel novo se identificasse defeitos visíveis e grosseiros durante a vistoria.
- **Prova de Inexistência:** Um termo bem redigido, amparado por uma vistoria atenta, serve como prova cabal de que tais problemas não existiam no momento da transmissão da posse.

Vícios Aparentes

2. O Efeito de Quitação

Ao assinar o Termo de Entrega de Chaves sem apontar ressalvas, o cliente gera um efeito jurídico imediato:

- **Confirmação de Integridade:** O comprador atesta, de forma irrefutável, que o imóvel está em perfeitas condições e livre de vícios aparentes.
- **Quitação da Obrigação:** O ato formaliza que a incorporadora cumpriu sua obrigação principal de entregar o produto conforme contratado.

3. Limites da Proteção ao Consumidor

Embora o Código de Defesa do Consumidor seja protetivo, ele não valida o enriquecimento sem causa ou a má-fé.

- **Legitimidade da Recusa:** Com o documento assinado e sem ressalvas, a empresa tem legitimidade total para recusar reparos de vícios aparentes reclamados posteriormente.
- **Princípio da Boa-Fé:** Este princípio deve prevalecer. A assinatura do termo demonstra que, naquele marco temporal, o imóvel estava íntegro, transferindo a responsabilidade de conservação (e a culpa por danos visíveis subsequentes) para o proprietário.

Cuidados da Incorporadora

Em cumprimento ao seu dever de informação, a incorporadora deverá alocar mão de obra qualificada e dedicar o tempo que for necessário para a realização de uma vistoria completa e detalhada.

A relação entre a incorporadora e os seus clientes não termina com a entrega das chaves, perdurando por pelo menos mais 5 (cinco) anos depois do “habite-se” do empreendimento.

O atual posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, com o qual não concordamos, é no sentido de se aplicar o prazo geral de prescrição do Código Civil, de 10 (dez) anos, à pretensão de indenização em virtude de vícios construtivos.

Se o consumidor busca o reparo de vícios aparentes, terá o prazo de 90 (noventa) dias contados da entrega das chaves. Se, contudo, pleiteia indenização por tais vícios, segundo o STJ ele teria 10 (dez) anos para discutir a questão, algo que, para nós, soa bastante absurdo.

Além disso, há, no art. 618 do Código Civil e seu parágrafo único, previsão expressa a respeito do prazo de garantia que deve ser conferido pelo empreiteiro (no caso, a incorporadora) ao dono da obra (no caso, o comprador).

Esse prazo é de 5 (cinco) anos, mas, se a ação não for ajuizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do aparecimento do problema, haverá decadência do direito, ou seja, o comprador perderá o próprio direito à garantia.

Essa previsão, todavia, é solenemente ignorada pelo Poder Judiciário em todos os graus de jurisdição.

De qualquer forma, conhecendo o cenário legislativo e jurisprudencial, a incorporadora mais diligente não deve “remar contra a maré”, sendo muito mais efetivo evitar o problema do que deixar um terceiro (o juiz) intervir na relação contratual e impor uma solução, que muitas vezes será bem mais gravosa do que o custo para evitar ou sanar administrativamente a questão.

A importância da vistoria no Termo de Entrega de Chaves

A verdade é que um consumidor esclarecido, quando entende de forma clara em que consiste o ato formal de entrega das chaves e faz um exame apurado do imóvel, tem uma propensão muito menor a agir de má-fé no futuro e demandar o reparo de algum problema que não existia na data de assinatura do termo de entrega de chaves.

Para sua própria proteção, portanto, a incorporadora deve dar bastante importância ao ato de vistoria e entrega das chaves, alocando seus melhores profissionais para apresentar ao comprador, exaustivamente, o imóvel, suas condições e características.

Se o termo de entrega das chaves for bem redigido e o laudo que o acompanha estiver completo, com fotos de todos os ambientes e com o maior número de ângulos possível, haverá prova robusta de que o imóvel foi entregue em perfeitas condições e sem vícios aparentes.

Ainda que o comprador tenha, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o prazo de 90 (noventa) dias para reclamar o reparo de possíveis vícios aparentes, se o termo de entrega de chaves for capaz de demonstrar, documentalmente, que o alegado vício não existia no momento da transmissão da posse, será possível, como já visto, negar o reparo.

Afinal, será fácil demonstrar que aquele problema não é um vício construtivo, quanto mais aparente, e sim uma patologia originada de má utilização do imóvel.

Cuidados do Comprador

O comprador, por sua vez, precisa se atentar, principalmente, para a situação jurídica do imóvel no ato da entrega, exigindo a apresentação, pela incorporadora, da matrícula individualizada do bem, com “habite-se” já averbado.

No dia da entrega das chaves, é recomendável contratar os serviços de um engenheiro civil para acompanhamento da vistoria, pois esse profissional terá conhecimento técnico, algo que provavelmente faltará ao comprador, para aferir se o imóvel apresenta ou não algum vício construtivo.

Se algum problema for identificado, pode e deve ser registrado no termo de entrega de chaves, para que a incorporadora, então, faça os reparos necessários e, em seguida, agende uma nova vistoria.

Ressalvas

As ressalvas apontadas durante a vistoria não são apenas apontamentos de defeitos; elas desempenham um papel jurídico duplo e essencial: formalizam o estado do imóvel (protegendo o direito de reparo do cliente) e direcionam nossa equipe técnica para a correção de falhas, garantindo a qualidade final do produto.

É crucial que a equipe saiba distinguir a gravidade das ressalvas para adotar a conduta correta na liberação ou retenção das chaves.

1. Ressalvas Simples (Entrega Imediata)

Tratam-se de apontamentos de baixa complexidade que não comprometem a habitabilidade ou segurança do imóvel (ex: pintura, acabamentos estéticos, ajustes de tomadas).

- Procedimento: Não há impedimento para a entrega das chaves.
- Bom Senso: Devemos alinhar com o cliente que os reparos serão feitos em breve, mesmo com ele já residindo no imóvel. O adiamento da entrega por detalhes mínimos é contraproducente.

Ressalvas

2. Recusa de Chaves por Ressalvas Simples (Risco Jurídico)

Este é um ponto de atenção crítica. Se o cliente se recusar a receber as chaves devido a itens mínimos (que não impedem o uso do imóvel), a empresa deve se resguardar imediatamente.

- Ação Obrigatória: A recusa deve ser formalizada no próprio laudo de vistoria ou via notificação extrajudicial.
- Objetivo: Evitar que o cliente alegue futuramente "atraso na entrega" para pleitear indenizações (lucros cessantes) ou multas moratórias. Deve ficar documentado que o imóvel estava disponível e habitável, e que a não imissão na posse foi opção do cliente.

3. Ressalvas Relevantes (Retenção das Chaves)

Ocorrem quando os defeitos exigem intervenções complexas ou tornam o imóvel inabitável durante o reparo.

- Procedimento: As chaves não devem ser entregues. É imprudente permitir a mudança do cliente se ele precisará desocupar o local ou conviver com obras pesadas logo em seguida.
- Ação: A equipe deve agir com máxima celeridade para realizar o reparo e minimizar o desgaste na relação com o consumidor.

Ressalvas

Constantemente desprezado, o termo de entrega de chaves, como mostramos neste artigo, é um dos mais importantes documentos a regular a relação jurídica entre vendedor e comprador.

É por meio dele que o ato formal de transmissão da posse é documentado e é na data de sua assinatura que várias obrigações, então atribuídas ao vendedor, passam a ser de responsabilidade do comprador.

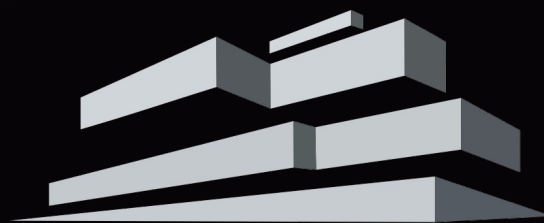
Mais do que um simples pedaço de papel, o termo de entrega de chaves é uma das melhores formas de proteção da incorporadora contra atos de má-fé e ao mesmo tempo representa, para o comprador, o exercício pleno do direito de exigir, na prática, que todas as condições previstas no contrato de compra e venda e nos documentos da incorporação sejam cumpridas.

Por isso, em suas próximas operações imobiliárias, não deixe de procurar seu advogado de confiança para auxiliá-lo neste importante momento de entrega das chaves ou mesmo conte com o nosso departamento jurídico.

Considerações Finais

Em resumo, a segurança jurídica e a eficiência econômica no setor de construção dependem da gestão rigorosa de riscos. Ao detalhar o processo de Due Diligence, os requisitos para o registro de incorporação e as responsabilidades pós-entrega de chaves, este material reforça a necessidade de planejamento preventivo, garantindo a proteção do incorporador e a satisfação do adquirente por meio da transparência e do uso adequado dos regimes fiscais e legais vigentes.





CONSTRUCAMPI

ENGENHARIA



Rua Ministro Nelson Hungria, 90 - Vila Tramontano - SP - Cep: 05690-050