

**INSTITUTO FEDERAL DE GOIÁS
DEPARTAMENTO DE ÁREAS ACADÊMICAS III
BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**

ADRIANO MENDES DA SILVA

**ESTUDO DE CASO: AVALIAÇÃO SOBRE O PROCESSO DE APROVAÇÃO E
AVERBAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE UMA HABITAÇÃO
COLETIVA**

Goiânia, GO

2023

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAÇÃO
NO REPOSITÓRIO DIGITAL DO IFG - ReDi IFG**

Com base no disposto na Lei Federal nº 9.610/98, AUTORIZO o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, a disponibilizar gratuitamente o documento no Repositório Digital (ReDi IFG), sem ressarcimento de direitos autorais, conforme permissão assinada abaixo, em formato digital para fins de leitura, download e impressão, a título de divulgação da produção técnico-científica no IFG.

Identificação da Produção Técnico-Científica

- | | |
|--|---|
| ☐ Tese | ☐ Artigo Científico |
| ☐ Dissertação | ☐ Capítulo de Livro |
| ☐ Monografia – Especialização | ☐ Livro |
| ☒ TCC - Graduação | ☐ Trabalho Apresentado em Evento |
| ☐ Produto Técnico e Educacional - Tipo: _____ | |

Nome Completo do Autor:

Matrícula:

Título do Trabalho:

Autorização - Marque uma das opções

1. (x) Autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG (acesso aberto);
2. () Autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG somente após a data ____/____/____(Embargo);
3. () Não autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG (acesso restrito).

Ao indicar a opção **2 ou 3**, marque a justificativa:

- () O documento está sujeito a registro de patente.
() O documento pode vir a ser publicado como livro, capítulo de livro ou artigo.
() Outra justificativa: _____

DECLARAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO-EXCLUSIVA

O/A referido/a autor/a declara que:

- i. o documento é seu trabalho original, detém os direitos autorais da produção técnico-científica e não infringe os direitos de qualquer outra pessoa ou entidade;
- ii. obteve autorização de quaisquer materiais inclusos no documento do qual não detém os direitos de autor/a, para conceder ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás os direitos requeridos e que este material cujos direitos autorais são de terceiros, estão claramente identificados e reconhecidos no texto ou conteúdo do documento entregue;
- iii. cumpriu quaisquer obrigações exigidas por contrato ou acordo, caso o documento entregue seja baseado em trabalho financiado ou apoiado por outra instituição que não o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás.

Goiânia, 28 / 06 / 2023
Local Data

Adriano mendes da Silva

Assinatura do Autor e/ou Detentor dos Direitos Autorais

**ESTUDO DE CASO: AVALIAÇÃO SOBRE O PROCESSO DE APROVAÇÃO E
AVERBAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE UMA HABITAÇÃO
COLETIVA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Áreas Acadêmicas III do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharelado em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Me Glydson Ribeiro Antonelli

Goiânia/GO

2023

Si381e Silva, Adriano Mendes da.

Estudo de caso: avaliação sobre o processo de aprovação e averbação de incorporação imobiliária de uma habitação coletiva / Adriano Mendes da Silva. – Goiânia: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia, 2023.
107 f.: il.

Orientador: Prof. Me Glydson Ribeiro Antonelli

TCC (Trabalho de Conclusão de Curso) – Bacharelado em Engenharia Civil, Departamento de Áreas Acadêmicas III, Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia.
Inclui anexos.

1. Incorporação imobiliária. 2. Averbação. 3. Habitação coletiva. I. Antonelli, Glydson Ribeiro (orientador). II. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia. III. Título.

CDD 363.59

Ficha catalográfica elaborada pela Bibliotecária Karol Almeida da Silva CRB1/ 2.740
Biblioteca Professor Jorge Félix de Souza,
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia.



INSTITUTO FEDERAL
Goiás

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE GOIÁS
CÂMPUS GOIÂNIA

Adriano Mendes da Silva

Estudo de caso: avaliação sobre o processo de aprovação e averbação de incorporação imobiliária de uma habitação coletiva

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Campus Goiânia, como parte dos quesitos necessários para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Membros da banca: Me. Glydson Ribeiro Antonelli (orientador), Me. Cláudio Marra Alves, Dr. João Dib Filho.

Aprovado em 26 de Junho de 2023.

Documento assinado eletronicamente por:

- Claudio Marra Alves, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 28/06/2023 08:32:07.
- Joao Dib Filho, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 27/06/2023 13:31:32.
- Glydson Ribeiro Antonelli, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 26/06/2023 20:10:43.
- Matilde Batista Melo, COORDENADOR(A) DE CURSO - FUC1 - GYN-CCBEC, em 26/06/2023 19:54:35.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 26/06/2023. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifg.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 424191
Código de Autenticação: 385f1b1a6c



Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás
Rua 75, nº 46, Centro, GOIÂNIA / GO, CEP 74055-110
(62) 3227-2736 (ramal: 2736)

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho primeiramente a deus por me dar essa oportunidade, depois a toda minha família, e todos que acreditaram em mim ao longo da minha caminhada, e também a todos que me ajudaram ao longo de todo o curso e a elaboração deste trabalho.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de começar estes agradecimentos primeiro, a Deus, por me capacitar e trazer essa vitória para a minha vida. Em segundo lugar a toda minha família que sempre esteve comigo e sempre acreditou em mim.

Ao Professor Me Dr Glydson Ribeiro Antonelli, meu orientador que nos anos de convivência, muito me ensinou, contribuindo para meu crescimento científico e intelectual e me acolheu para a elaboração deste trabalho.

Ao Professor Dr Antônio Capuzzo Martins, que me acolheu quando precisei, e apesar de todas as circunstâncias ocorridas não deixou de me orientar.

Agradeço também todos docentes do curso de Engenharia Civil do IFG que contribuíram com minha formação.

Ao Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia de Goiás, pela oportunidade da realização de mais uma Graduação.

RESUMO

ESTUDO DE CASO: AVALIAÇÃO SOBRE O PROCESSO DE APROVAÇÃO E AVERBAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE UMA HABITAÇÃO COLETIVA

AUTOR: Adriano Mendes da Silva

ORIENTADOR: Glydson Ribeiro Antonelli

O Brasil sempre foi um País carente em programas sociais de moradias, a construção de unidades autônomas nos últimos anos tem aumentado significativamente a comercialização dentro dos programas sociais, como o Minha Casa Minha Vida que foi criado no Governo de Luiz Inácio Lula da Silva, e substituído pelo programa Casa Verde e Amarela no governo de Jair Messias Bolsonaro, esse fato se dá devido ao déficit Habitacional que com o aumento da população se torna cada vez maior, porém o incorporador que comercializa essas unidades autônomas precisam, de um projeto técnico aprovado de habitação coletiva dentro da legislação do município e de um registro de uma incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis, com a documentação correta à unidade autônoma e passível de comercialização, para que após construído possa ser averbado e financiado dentro de um programa social vigente, ou até mesmo por outras linhas de financiamento, neste trabalho evidenciamos a importância dessa documentação, na prefeitura municipal de Aparecida de Goiânia para a aprovação de um projeto técnico de habitação coletiva e o registro da incorporação de condomínio no cartório de registro de imóveis de Aparecida de Goiânia, afim de se comercializar as unidades autônomas, de forma documentada o registro da incorporação e uma segurança tanto para quem vende como para quem compra, o objetivo principal da pesquisa foi Compreender e identificar, através de uma análise documental quais são as principais exigências que o incorporador precisa solucionar, para obter o alvará e licença de construção de um projeto de Habitação Coletiva na Prefeitura Municipal, e o registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis., Neste trabalho, utilizei como aporte teórico o conhecimento de diversos autores como Chalhub (2012), Marinho 2013, e Gil (2002), a pesquisa e um estudo de caso, tendo como percurso metodológico uma abordagem, qualitativa e exploratória, através de uma pesquisa bibliográfica e uma análise documental de uma incorporação verificou se como resultado que, o tempo para registrar uma incorporação é muito longa devido a quantidade de exigências que tem que ser atendida no cartório de Registro de Imóveis.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária, Projetos, Averbações.

ABSTRACT

CASE STUDY: EVALUATION OF THE PROCESS OF APPROVAL AND REGISTRATION OF REAL ESTATE DEVELOPMENT OF A COLLECTIVE HOUSING

AUTHOR: Adriano Mendes da Silva

ADVISOR: Glydson Ribeiro Antonelli

Brazil has always been a country lacking in public housing projects, the construction of autonomous building units in recent years has significantly increased commercialization within housing projects, such as the former Minha Casa Minha Vida, which was developed by government of Luiz Inácio Lula da Silva and currently replaced by Casa Verde e Amarela Project of the current government of Jair Messias Bolsonaro, this fact is due to the housing deficit, that with the increase in population, becomes greater and greater. However, the developer that sells these autonomous building units needs a technical project approval of collective housing within the municipal legislation and a registration of a real estate development in the Property Registry Office, with the correct documentation to the autonomous building unit and financeable within a housing project or even by other lines of financing. In this paper, we will show how this documentation is done before the City Hall of Aparecida de Goiânia for the approval of the technical project of collective housing and how a real estate development is produced for registration before the Property Registry Office of Aparecida de Goiânia, the main objective of this research is to understand and identify what are the difficulties that the developer needs to solve to obtain the permit and construction license for a collective housing project at the City Hall, and the registration of the real estate development at the Property Registry Office. Furthermore, we will use as theoretical contribution the knowledge of several authors such as Chalhub (2012), Marinho (2013), and Gil (2002), the research will be a case study having as a methodological course an approach, qualitative and exploratory, through a bibliographic and a documentary analysis of an incorporation verified as a result that, the time to register an incorporation is very long due to the amount of requirements that have to be met in the Real Estate Registry Office.

Keywords: Real Estate Development, Projects, Registrations.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Distribuição das ações do programa Minha casa minha vida	24
Figura 2 - Localização do Condomínio	41
Figura 3 - Implantação do Condomínio	42
Figura 4- Planta Baixa Modelo Casa 03 Quartos	44
Figura 5 - Planta Baixa Modelo Casa Acessível	45
Figura 6 - Planta Baixa Modelo Casa 02 Quartos	46
Figura 7 - Planta Baixa Área comum	47
Figura 8 - Certificado de Aprovação de Projeto	50
Figura 9 - Parte do Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia com a opção de Serviços	52
Figura 10 - Parte do Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia com a opção de Consulta Processos	52
Figura 11 - Parte do Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia com a opção de Consulta Processos	53
Figura 12 - Uso do Solo ZUM I Zona de Uso Misto.....	55

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Modalidades de Atendimento	29
Tabela 2- Taxas de Juros dos Programas.....	29
Tabela 3- Quadro das áreas construídas do Empreendimento.....	42
Tabela 4- Resumo do Quadro de áreas do Empreendimento	43
Tabela 5- Classificação de Área de Risco	49
Tabela 6 - Datas e departamentos para emissão do Uso do Solo	54
Tabela 7 - Datas e departamentos para emissão do Alvará de Construção	56

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Faixa de valores do PMCV	25
Quadro 2 - Faixa de renda dos programas	28
Quadro 3- Faixa de renda dos programas	28
Quadro 4 - Parte da Licença Ambiental Emitida pela SEMMA	51
Quadro 5 - Informações de Protocolo	57
Quadro 6 - Exigências para a aprovação do Projeto	57

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	16
1.1 PROBLEMA.....	18
2 OBJETIVO.....	19
2.1 OBJETIVO GERAL:.....	19
2.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:.....	19
2.2 JUSTIFICATIVA.....	20
3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	21
3.1 DIREITO A MORADIA CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	22
3.2 PROGRAMAS SOCIAIS DE HABITAÇÃO	23
3.2.1 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV).....	23
3.2.2 PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA (PCVA)	27
3.2.3 COMPARAÇÃO DOS PROGRAMAS MINHA CASA MINHA VIDA X CASA VERDE E AMARELA.....	29
3.3 O MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA ESPECULAÇÃO	30
3.4 APROVAÇÕES PARA O MUNICÍPIO DE APARECIDA DE GOIÂNIA.....	31
3.4.1 APROVAÇÕES DE PROJETOS CONFORME LEGISLAÇÃO NO MUNICÍPIO DE APARECIDA DE GOIÂNIA.	32
3.5 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	34
3.5.1 O PAPEL DO INCORPORADOR	35
3.5.2 O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO	35
3.5.3 ALTERAÇÕES NA LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.....	38
3.5.4 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO, ALTERAÇÕES NA LEI DE INCORPORAÇÕES.....	38
4 METODOLOGIA.....	39
4.1 CARACTERIZAÇÃO DO INCORPORADOR.....	40
4.1.2 ÁREA DE ESTUDO LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	40
4.1.3 IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	41
4.1.4 INSTRUMENTO E COLETA DE DADOS.....	47
5 RESULTADOS E DISCUSSÃO DA DOCUMENTAÇÃO AVALIADA.....	48
5.1 DOCUMENTAÇÃO DA PRIMEIRA ETAPA.....	48
5.1.1 APROVAÇÃO CORPO DE BOMBEIROS.....	48

5.1.2 APROVAÇÃO DA LICENÇA AMBIENTAL	50
5.1.3 APROVAÇÃO DO PROJETO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA...	51
5.2 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO	58
5.2.1 REQUERIMENTO	59
5.2.2 DECLARAÇÕES	59
5.2.3 SENHOR OFICIAL.....	60
5.2.4 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	60
5.2.5 INSTRUMENTO PARTICULAR DA MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ..	60
5.2.6 DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS Á QUE ELAS CORRESPONDEM.....	60
5.2.7 HISTÓRICO DE TÍTULOS DE PROPRIEDADES.....	60
5.2.8 QUADROS DA ABNT 7221	61
5.2.9 ANÁLISE DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE APARECIDA DE GOIÂNIA.....	61
5.2.10 CERTIDÃO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	64
6 CONCLUSÃO.....	65
7 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS	65
8 REFERÊNCIAS.....	66
9 ANEXOS.....	71
9.1 ANEXO A ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	71
9.2 ANEXO B REQUERIMENTO.....	72
9.3 ANEXO C DECLARAÇÕES.....	73
9.4 ANEXO D SENHOR OFICIAL.....	79
9.5 ANEXO E MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	80
9.6 ANEXO F INSTRUMENTO PARTICULAR DA MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	83
9.7 ANEXO G DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS Á QUE ELAS CORRESPONDEM.....	92
9.8 ANEXO H HISTÓRICO DE TÍTULOS DE PROPRIEDADES.....	93
9.9 ANEXO I QUADROS DA ABNT 7221.....	94
9.10 ANEXO J EXIGÊNCIAS SOLICITADAS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO	104

9.11 ANEXO L PARTES DA CERTIDÃO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO REGISTRADA	107
---	------------

1 INTRODUÇÃO

A construção civil no Brasil tem grande relevância para o PIB, Segundo Oliveira (2001) a indústria da construção civil é uma das mais importantes do Brasil, seja em volume de produção, capital circulante, número de pessoas empregadas e outras. Maia e Iarozinski (2016) afirmam que no Brasil, a construção civil é um dos setores mais relevantes da economia, com mais de 200 mil empresas atuantes no mercado, com tantas construções pelo país é importante entender como funciona o processo de comercialização destas construções, e por esse motivo surgiu uma curiosidade pessoal de abordar este tema através de uma pesquisa mais aprofundada, diante das problemáticas conhecidas queremos verificar se e possível sanar ou minimizar situações corriqueiras oriundas desses serviços oferecido no âmbito da construção civil.

Toda construção comercializada de uma habitação coletiva por uma Construtora ou um incorporador significa que Houve um processo de aprovação do Projeto Arquitetônico, e um Registro de uma incorporação Imobiliária, para que isso seja possíveis normas técnicas precisam ser cumpridas seja para aprovar um determinado Projeto Técnico ou registrar uma determinada construção, trabalhos acadêmicos neste campo do conhecimento mostram a quantidade de pesquisadores que se interessou por este tema, Gil (2002, p. 17) explica o motivo de realizar uma pesquisa:

Há muitas razões que determinam a realização de uma pesquisa. Podem, no entanto, ser classificadas em dois grandes grupos: razões de ordem intelectual e razões de ordem prática. As primeiras decorrem do desejo de conhecer pela própria satisfação de conhecer. As últimas decorrem do desejo de conhecer com vistas a fazer algo de maneira mais eficiente ou eficaz.

Pouquíssimos trabalhos abordam o processo de aprovação e averbação de uma incorporação imobiliária de habitação coletiva, por este fato é importante deixar um trabalho de relevância para a academia a fim de ajudar futuros alunos que tenham interesse sobre este tema seja tanto para a vida acadêmica como profissional.

No mercado atual este tema em evidencia tem uma procura muito significativa para aqueles que buscam prestação de serviços em engenharia na construção civil, a falta de conhecimento por parte de muitas pessoas, não deixam alternativas visíveis para aqueles que querem saber mais sobre este assunto, e pensando nisso este trabalho acadêmico tem também a finalidade de trazer uma relevância Social, trazendo todas as informações pertinentes para todas as pessoas que estão buscando ou desejam buscar conhecer, compreender e utilizar esses serviços oferecidos pelos Profissionais de Engenharia.

Outro aspecto que não podemos deixar de destacar é a especulação imobiliária, a ocupação de áreas centrais pelos agentes reprodutores do capital como investidores e incorporadores acaba provocando a elevação do valor do solo, a infraestrutura existente a proximidade dos locais de trabalho, e a facilidade de deslocamento da população que não tem acesso às áreas centrais, em função do alto custo, é obrigada a afastar-se cada vez mais, à medida que a região central vai se desenvolvendo, com isso os especuladores começam a representar uma classe dominante, a partir da realização de um investimento imobiliário os espaços urbanos vazios deixam de existir, e as edificações, passam a fazer parte de programas sociais e consequentemente a procura por moradias fica cada vez maiores, principalmente com o aumento populacional que fica maior a cada ano que se passa.

O Brasil nos últimos anos teve um grande aumento populacional, dados do IBGE (2021) aponta que a população total do país foi estimada em 213,3 milhões em 2021, o que representa um aumento de 7,6% em relação a 2009 que era de aproximadamente 191.480.630 habitantes nos 5.565 municípios brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2009, com um aumento tão significativo, a procura por moradias em todo o país se torna a cada dia mais inevitável, programas do Governo Federal como Minha Casa Minha Vida (PMCMV) criado em 7 de julho de 2009 e promulgada pela Lei 11.977, tinha como medida de reestruturação do setor produtivo brasileiro diante da crise hipotecária ocorrida no ano de 2007 um dos objetivos do programa era de reduzir o déficit habitacional, dados do Ministério das Cidades (2009) através de um estudo feito pela Fundação João Pinheiro (2008) apontavam que em Goiás o déficit habitacional era de 162,762 (cento e sessenta e dois mil, setecentos e sessenta e duas unidades habitacionais, valor menor que o Programa do Governo Casa Verde e Amarela (PCVA), instituído pelo governo federal em 12 de janeiro de 2021 pela lei nº 14.118, que foi instaurado em substituição ao programa minha casa minha vida, o valor com base na Fundação João Pinheiro (2021) último levantamento feito era de 209,424 (duzentos e nove mil quatrocentos e vinte e quatro unidades habitacionais).

Com o déficit habitacional cada vez maior a procura por uma moradia tem se intensificado, mas para a aquisição desta moradia é necessário ter uma documentação passível de financiamento junto a uma instituição financeira, Para a comercialização de uma unidade Habitacional é imprescindível à existência de uma matrícula de uma Fração de Lote com averbação de construção em cartório, porém Habitações Coletivas, buscam viabilizar recursos financeiros para a construção e até mesmo a comercialização dessas unidades, e isso é feito através de uma Incorporação Imobiliária, onde a mesma é registrada em cartório através de um projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, CHALHUB (2012) cita que:

Incorporação imobiliária: Para as atividades de incorporação imobiliária até o ano de 1964, não haviam regras legais e o mercado era vulnerável e muito arriscado para os investidores. A figura do incorporador com todas as suas responsabilidades e obrigações, passou a ser bem definida a partir deste ano, com a criação da Lei 4.591 que disciplina tal atividade, além de dispor sobre condomínios em edificações.

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, criada a partir do anteprojeto do professor Caio Mário da Silva Pereira, disciplina a prática de incorporações imobiliárias e dispõe sobre condomínios. Ainda que criada em 1964, depois de decorridos 51 anos, a lei se mostra atual nos dias de hoje, fruto da visão deste, que é considerado o pai da Incorporação no Brasil, a regra básica para iniciar a venda de unidades na planta, em lançamento ou em construção, é o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis. Assim sendo, comete contravenção relativa à economia popular, quem comercializa unidades autônomas sem atender este requisito, envolvendo desde o incorporador, construtor, até o corretor ou imobiliárias participantes da negociação.

Após o Registro da Incorporação Imobiliária em cartório e possível comercializar as unidades sem ainda estarem construídas, através do contrato de compra e venda por parte do comprador e o incorporador, o Cartório de Registro de Imóveis abre matrículas das frações equivalentes a cada unidade, dando o direito após a aquisição da compra seja a vista ou por meio de financiamento o comprador ter posse da fração equivalente a sua unidade escolhida sem mesmo a construção estar pronta, por parte do incorporador um registro de uma Incorporação Imobiliária se torna muito interessante, visto que é possível dar as frações como garantia para uma instituição financeira, com isso o incorporador consegue levantar recursos financeiros para a execução da obra, afim de quitar somente após a venda das unidades já construídas.

Este trabalho acadêmico é um estudo de caso, no Município de Aparecida de Goiânia de uma Habitação Coletiva de vinte unidades Autônomas, voltado para a parte documental de aprovação de Projeto na Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia e o Registro da Incorporação Imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia.

1.1 Problema

Diante dos trâmites burocráticos, o incorporador leva muito tempo para registrar uma incorporação de condomínio no cartório de registro de imóveis, surgindo então uma problemática, quais documentos precisam o incorporador providenciar diante das exigências do cartório, para conseguir efetivar o registro da incorporação, para conseguir comercializar as unidades dentro de um programa social de habitações coletivas?

2 OBJETIVO

2.1 Objetivo Geral:

Compreender e identificar, através de uma análise documental quais são as principais exigências que o incorporador precisa solucionar, para obter o alvará e licença de construção de um projeto de Habitação Coletiva na Prefeitura Municipal, e o registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis.

2.1.2 Objetivos Específicos:

- Classificar as etapas e os documentos necessários para a aprovação do projeto de Habitação Coletiva nos órgãos competentes;
- Investigar se existem exigências que podem influenciar o registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis das unidades autônomas.

Classificar quais são os documentos e como são feitos para registrar uma incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis.

2.2 Justificativa

A Construção Civil é considerada um dos grandes pilares da economia brasileira, este amplo campo do conhecimento tem abordado temas de origem científica importante, a abordagem de qualquer tema de um trabalho científico busca compreender suas naturezas que o levaram para a realização da pesquisa, estudos em revisões bibliográficas como aporte teórico, mostraram que vários pesquisadores de trabalhos acadêmicos procuraram evidenciar o estudo de registros de incorporações imobiliárias dentro de programas sociais oferecidos pelo governo federal, neste trabalho compartilharemos o conhecimento adquirido a respeito do tema voltado para a avaliação de uma incorporação imobiliária, aprovada e registrada de uma habitação coletiva de 20 unidades, quero contribuir com a academia com a relevância desta pesquisa para trabalhos futuros, a motivação desta pesquisa está relacionada ao fato de querer conhecer mais sobre os serviços de aprovações e registro de incorporações, em um mercado tão competitivo mais ao mesmo tempo, restrito para os profissionais desta área, percebemos que documentos de origem técnica, podem ter problemas de diversas causas nas aprovações em seus respectivos órgãos, foi pensando nisso que surgiu a necessidade de querer estudar e me aprofundar nesta área do conhecimento, ressalto que o estudo da construção civil tem um papel importante na sociedade de origem intelectual e técnica, serviços oferecidos neste seguimento tem uma procura significativa para aqueles que buscam soluções no cotidiano, este trabalho acadêmico tem a intenção de deixar contribuições importantes para a sociedade, não só para as pessoas que buscam comercializar este tipo de serviço mas também para aqueles que buscam compreender melhor a importância deste serviço na sociedade.

3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Sabe-se que historicamente, as pessoas construíam edificações utilizando apenas recursos e conhecimentos que eram passados de geração em geração, não existindo uma produção teórica e técnica sobre processos construtivos, aprovações e averbações. Com as constantes transformações sociais, o conhecimento científico passou a fazer parte das importantes áreas da sociedade, dentre essas áreas, as engenharias, e em específico para este estudo a área da engenharia civil que passou a contribuir significativamente para as demandas da sociedade.

A questão habitacional existe desde final do século XIX, ampliando-se no decorrer do século XX, e acompanhando o processo de desenvolvimento urbano. Dessa maneira, a ausência de moradia para a população brasileira, em específico a população mais carente, não é algo novo na pauta de preocupações da época atual (PINA, 2013).

Nunca foi acessível à moradia a todos os segmentos das classes sociais no Brasil, em decorrência das políticas econômicas estabelecidas e previstas pelo mercado econômico no que se refere ao elevado custo de produção no Brasil, inviabilizando o poder de compra de grande parte da população, sabendo disso, o Estado é convocado a promover ações com o propósito de garantir condições de habitação para todos aqueles indivíduos que a renda não consegue assegurar e/ou resolver os problemas de moradia no seu cotidiano.

A partir de 1964 com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), financiado pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), que se iniciou um verdadeiro combate ao déficit habitacional. De acordo com Rubin e Bolfe (2014) durante os anos de 1964 e 1986 o BNH foi responsável pelo financiamento de 4,8 milhões de habitações, um marco que até então não havia sido alcançado pelas políticas anteriores. Contudo, a partir de 1979 com a crise mundial e a desaceleração no processo industrial brasileiro, o BNH não teve mais subsídios para financiar novas construções e teve que encerrar suas atividades.

Depois de alguns anos e de diversas tentativas o governo começou a enxergar de novo soluções eficazes para a sua população. O primeiro passo foi à criação do Ministério das Cidades em 2003, englobando iniciativas como a Política Nacional de Habitação (PNH) e o Sistema Nacional de Habitação.

Diferente dos outros planos, essas intervenções tinham o seu foco principal voltado para a população de baixa renda, podendo ser esse o principal motivo para o sucesso das ações que viriam a ser tomadas sucessivamente, como por exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida criado em 2009 pelo governo de Luiz Inácio Lula da Silva e mais recentemente o

Programa Casa Verde e Amarela lançado em agosto de 2020 pelo Ministério do Desenvolvimento Regional no atual governo do presidente Jair Messias Bolsonaro.

3.1 Direito a Moradia Considerações Gerais

Em 1948 com a Declaração Universal dos Direitos Humanos foi mencionado o direito à moradia pela primeira vez, Marinho (2013), cita que o assunto passou por vários tratados internacionais em 1991, com o objetivo de reconhecer os aspectos considerados mais importantes em relação a essa disposição do pacto, o Comitê das Nações Unidas de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais apresentou um documento importante na interpretação desse direito, considerando moradia digna adequada aquela que contempla os seguintes elementos:

- a) Segurança Jurídica da Posse: todas as pessoas devem possuir um grau de segurança da posse que lhes garanta a proteção legal contra despejos forçados, expropriação, deslocamentos, e outros tipos de ameaças; b) Disponibilidade de Serviços e Infraestrutura: acesso ao fornecimento de água potável, fornecimento de energia, serviços de saneamento e tratamento de resíduos, transporte, iluminação pública; c) Custo de Moradia Acessível: adoção de medidas para garantir a proporcionalidade entre os gastos com habitação e a renda das pessoas, criação de subsídios e financiamentos para os grupos sociais de baixa renda, proteção dos inquilinos contra aumentos abusivos de aluguel; d) Habitabilidade: a moradia deve ser habitável, tendo condições de saúde, física e de salubridade adequadas; e) Acessibilidade: constituir políticas públicas habitacionais contemplando os grupos vulneráveis, como os portadores de deficiências, os grupos sociais empobrecidos, vítimas de desastres naturais ou de violência urbana e conflitos armados; f) Localização: moradia adequada significa estar localizada em lugares que permitam acesso às opções de emprego, transporte público eficiente, serviços de saúde, escola, cultura e lazer; g) Adequação cultural: respeito à produção social do habitat, à diversidade cultural, aos padrões habitacionais oriundos dos usos e costumes das comunidades e grupos sociais. (MARINHO, 2013, p. 5).

Direito à Moradia é uma necessidade básica da sociedade, a Declaração Universal dos Direitos Humanos que foi ramificado da Constituição Federal, com a implantação da Emenda Constitucional nº26/00, em seu artigo 6º cita que, são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.” (BRASIL, 1988 p. 18).

Um marco a ser destacado na luta pelos direitos habitacionais foi o reconhecimento do direito à moradia como direito social na Constituição Federal, esse direito ficou evidenciado no artigo 6º. Ganhando reconhecimento no governo do presidente Fernando Henrique Cardoso na época do seu mandato que durou de 1995 até 2002.

Osório (2002) explica que diante disso, cabe ao Estado organizar no espaço elementos que são indispensáveis para a reprodução social obrigatória dos indivíduos, pois todas as pessoas têm o direito humano a uma moradia segura e confortável, localizada em um ambiente saudável, que favoreça a qualidade de vida dos moradores e da comunidade.

Portanto, o Estado brasileiro tem a obrigação de adotar políticas públicas de habitação que assegurem a efetividade do direito à moradia. Tem também responsabilidade de impedir a continuidade de programas e ações que excluem a população de menor renda do acesso a uma moradia adequada. A dimensão dos problemas urbanos brasileiros contém a questão habitacional como um componente essencial da atuação do Estado Brasileiro como promotor de políticas voltadas para a erradicação da pobreza, a redução das desigualdades e a justiça social. (OSÓRIO, 2002 p. 9).

Oliveira Milagres (2011, p. 136), também configura o direito à moradia como inerente à personalidade humana:

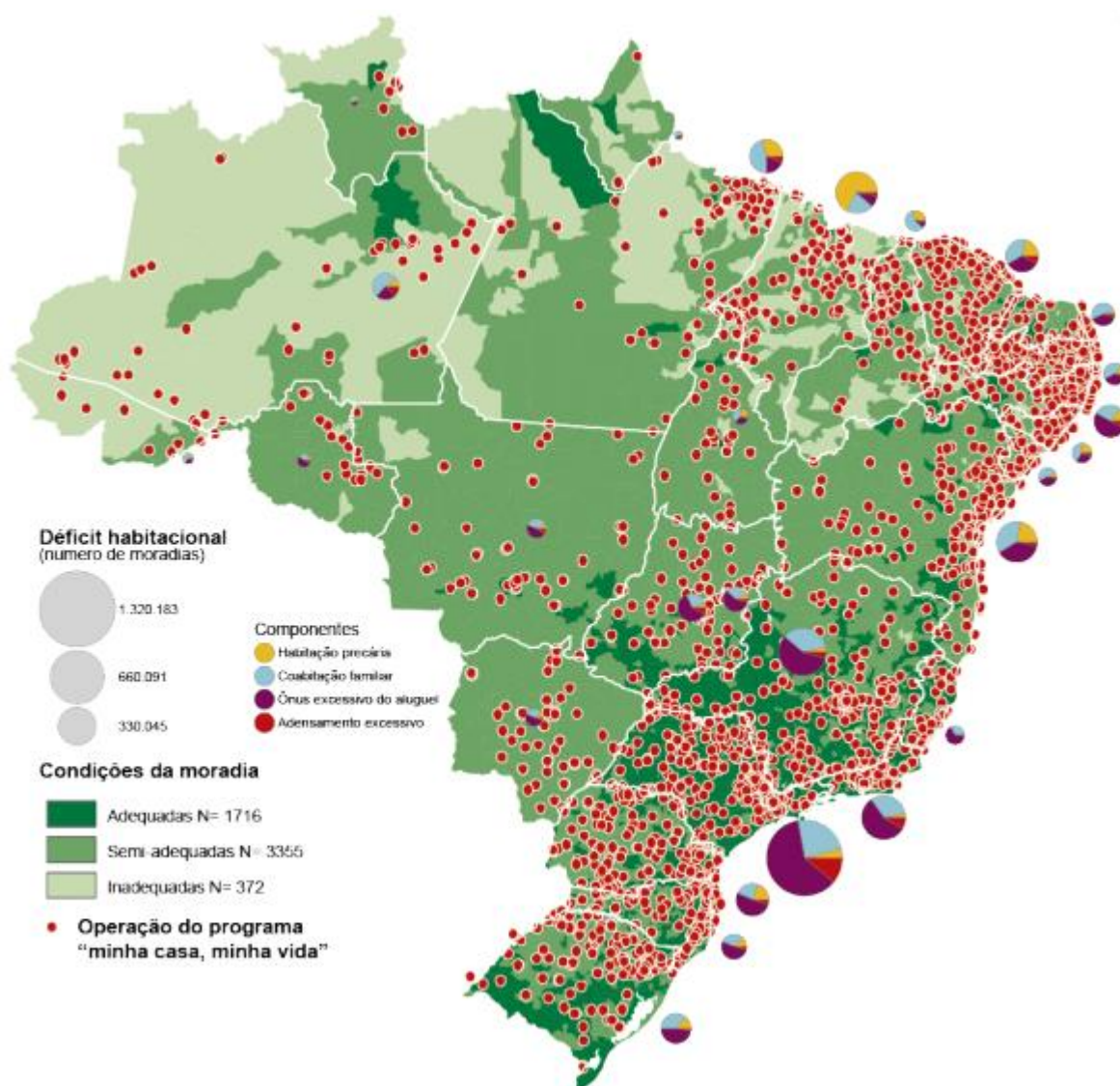
A relação do direito de personalidade à moradia tem conteúdo intrínseco e extrínseco. Protege-se e reconhece-se a moradia da pessoa que exerce o direito subjetivo objetivando a satisfação do seu legítimo interesse existencial (conteúdo intrínseco). A satisfação desse interesse vital não pode causar prejuízo a terceiro, ou seja, a igual observância da situação jurídica de outrem também é um imperativo da relação jurídica.

3.2 Programas Sociais de Habitação

3.2.1 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Quando se trata de programas habitacionais associamos imediatamente ao Programa Minha casa, Minha Vida (PMCMV); não à toa, visto que foi o maior programa de construção de unidades habitacionais do país e o único de nível federal, a figura 1 evidencia a distribuição das ações do programa por todo o Brasil, sendo que a legenda mostram o déficit habitacional, as condições de moradias sendo regiões com situações adequadas como infraestrutura saneamento básico, semiadequadas com saneamento básico e inadequada sem nenhum tipo de infraestrutura ou saneamento, e traz também as situações de componentes sendo que os pontos amarelos são para habitação precária, o azul coabitação familiar, fator individual que mais contribui para o déficit habitacional, o roxo os ônus excessivo de alugueis e os pontos vermelhos sendo o adensamento excessivo.

Figura 1 - Distribuição das ações do programa Minha casa minha vida



Fonte: Edusp 3ª Edição (2022).

Com base na carência habitacional da população brasileira, no governo do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva a política habitacional foi concentrada no Ministério das Cidades. E em janeiro de 2007, o Governo Federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de promover o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), e incluiu algumas ações direcionadas para moradia popular e urbanização de favelas, lançando então em 07 de julho de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Segundo Camargo (2016, p. 74):

No ano de 2009, em resposta à crise mundial e visando aquecer a economia através de estímulos às atividades da construção civil no país, o governo federal lançou o programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, moldado para atender à promoção pública habitacional, mas, sobretudo, ao segmento econômico popular do mercado.

O PMCMV foi instituído através da Lei ° 11.977/2009, visando “criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais” (BRASIL, 2009).

Inicialmente o programa estava configurado da seguinte maneira para Termos e Condições de Participação ao Programa Minha Casa Minha Vida:

Quadro 1- Faixa de valores do PMCMV

FAIXAS DO PMCMV	RENDA FAMILIAR MENSAL	CONDIÇÕES
FAIXA 1	Até R\$ 1.800,00	Financiamento de até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00
FAIXA 1,5	Até R\$ 2.600,00	Financiamento pela Caixa com taxas de juros de apenas 5% ao ano e até 30 anos para pagar e subsídios de até 47,5 mil reais
FAIXA 2	Até R\$ 4.000,00	Pode ter subsídios de até R\$ 29.000,00
FAIXA 3	Até R\$ 7.000,00	O programa oferece taxas de juros diferenciadas em relação ao mercado

Fonte: Caixa Econômica Federal, (2022).

Os recursos do PMCMV são do orçamento do Ministério das Cidades repassados para a Caixa Econômica Federal (CAIXA), que é o Agente Operacional do Programa. Para atender à Faixa I, nas modalidades Empresas e Entidades, a CAIXA e o Banco do Brasil analisam e aprovam a contratação dos projetos apresentados pelas construtoras, conforme as diretrizes definidas pelo Ministério das Cidades.

Sobre o lançamento do PMCMV, é salutar o raciocínio desenvolvido por Cardoso e Aragão (2012, p.88):

O governo em março de 2009, anuncia o PMCMV, com objetivo de criar condições de ampliação do mercado habitacional para atendimento das famílias com renda de até 10 salários mínimos. O programa buscou claramente impactar a economia, ampliando o volume de crédito e subsídios para a aquisição e produção de moradias, definindo como meta o financiamento de um milhão de unidades habitacionais, concebido pelo setor imobiliário. O programa foi estruturado de forma a que viesse

ser executado pela iniciativa privada, indo ao encontro dos interesses da indústria da construção civil. [...]

O PMCMV, atualmente, é administrado pelo Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR), que substituiu o extinto Ministério das cidades. Conceitua D'amico (2011) que a Caixa Econômica Federal (CEF), importante instituição financeira pública, é a gestora dos recursos disponibilizados pela União para o PMCMV, que tem como atribuições, de acordo com a lei regulamentadora do programa, controlar a utilização dos recursos financeiros colocados à disposição na construção dos empreendimentos habitacionais, além de prestar contas e oferecer informações para auxiliar na condução do programa.

Um dos critérios que o autor destaca, para que a CEF possua esse papel, é o de que existem unidades da caixa em praticamente todos os municípios do país além disso, a Caixa também atua como o agente financeiro do programa, financiando tanto as famílias que ingressam no programa, quanto as empreiteiras que construirão as unidades habitacionais. Em linhas gerais, o programa funciona a partir de uma parceria público-privada, em que o Governo faz o financiamento das habitações, a partir dos subsídios para as famílias participantes do programa, enquanto as empreiteiras são responsáveis pela construção das unidades habitacionais.

De acordo com o art. 3 da lei 11.977/09, são requisitos para a indicação para ser beneficiário do PMCMV (Brasil, 2009):

I- Comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil seiscentos e cinquenta reais); II - Faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações; III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; IV - Prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e V - Prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

De maneira complementar, e como forma de atualizar as diretrizes do “Minha casa, Minha Vida”, tem-se a portaria N° 2081/20, de autoria do Ministério de Desenvolvimento Regional, que determina requisitos, a mais, para a concessão dos benefícios do programa, tais como: não ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial; não ter recebido benefício de outro programa residencial do governo; estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT); e não possuir débitos com o Governo Federal. (Brasil, 2020).

3.2.2 Programa Casa Verde e Amarela (PCVA)

O programa casa verde e amarela (PCVA) foi instituído pelo governo federal do atual presidente Jair Messias Bolsonaro em 12 de janeiro de 2021 pela lei nº 14.118, foi instaurado em substituição ao programa minha casa minha vida. Esta lei foi instituída como Medida Provisória nº 996/2020, aprovada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal no final de 2020, Com o intuito de atender 1,6 milhão de famílias de baixa renda com o financiamento habitacional até 2024, proporcionando um incremento de mais 350 mil habitações, o programa desenvolvido pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), pretende dar mais eficiência à aplicação dos recursos, através da redução na taxa de juros, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e de mudanças na remuneração do agente financeiro (Wikipédia 2022).

O programa Casa Verde e Amarela pretende garantir mais recursos para financiamento da casa própria. Isso será possível com a menor taxa de juros da história do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e com mudanças na remuneração do agente financeiro. As regiões Norte e Nordeste serão contempladas com a redução nas taxas de juros em até 0,5 ponto percentual para famílias com renda de até R\$ 2 mil mensais e em até 0,25 para quem ganha entre R\$ 2 mil e R\$ 2,6 mil. Nessas localidades, os juros poderão chegar a 4,25% ao ano para cotistas do FGTS e, nas demais regiões, a 4,5% (Wikipédia 2022).

O PVCA, inspirado no PMCMV, tem por finalidade promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural (BRASIL, 2021a).

As regras estabelecidas de participação do programa minha casa minha vida e o programa casa verde e amarela destacam o aumento da abrangência, quando se refere aos serviços oferecidos, do PCVA em comparação ao PMCMV, tendo o programa casa verde e amarela uma divisão diferenciada das faixas de renda da participação e atuando na produção habitacional, melhoria de habitações já existentes e na regularização fiduciária das famílias, enquanto o programa minha casa minha vida atuava apenas na produção habitacional de novas moradias, o comparativo dos programas sociais Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela podem ser observado na tabela 2 as faixas do programa e na tabela 3 o comparativo entre os programas.

Quadro 2 - Faixa de renda dos programas

Área Urbana				Área Rural	
	Faixa	Renda Mensal	Modalidades	Faixa	Renda Bruta Anual
PMCMV	FAIXA 1	Até 1.800,00	Produção Subsidiada	FAIXA 1	Até 15.000,00
	FAIXA 1,5	Até 2.600,00	Produção Financiada	FAIXA 2	Até 30.000,00
	FAIXA 2	Até 4.000,00		FAIXA 3	Até 60.000,00
	FAIXA 3	Até 9.000,00			
PCVA	GRUPO 1	Até 2.000,00	Produção Subsidiada; Regularização fundiária; Melhoria habitacional; Produção Financiada.	GRUPO 1	Até 24.000,00
	GRUPO 2	Até 4.000,00	Produção Financiada; Regularização Fundiária.	GRUPO 2	Até 48.000,00
	GRUPO 3	Até 7.000,00		GRUPO 3	Até 84.000,00

Fonte: BRASIL (2009; 2021a).

Quadro 3- Faixa de renda dos programas

	PMCMV	PCVA
INFORMAÇÕES GERAIS	• Criado com o objetivo de reduzir o déficit habitacional e estimular a atividade econômica; • Limite de renda de R\$ 9 mil (faixa 3); • Recursos da União são despendidos apenas nas faixas 1 e 1,5 e 2;	• Finalidade do programa é promover direito à moradia; • Associado ao desenvolvimento econômico, geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e qualidade de vida; • Se forem cedidos recursos da União as famílias atendidas devem ter renda de até R\$ 7 mil mensais em áreas urbanas e até R\$ 48 mil em áreas rurais; • Para regularização fundiária o PCVA atende com recursos da União fica limitado ao que é previsto na Lei 13.465/2017.
DIRETRIZES	• Promoção da melhoria da qualidade de vida dos beneficiários; • Promoção habitacional de acordo com os planos diretores municipais; • Criação de empregos; • Promoção de acessibilidade a pessoas com deficiência; • Promover ações inclusivas de caráter socioeducativo para o fortalecimento da autonomia das famílias e inclusão produtiva; (Portaria MDR 114 de 9 de fevereiro de 2018)	• Atender a demanda por habitações do país adaptando as peculiaridades regionais e socioculturais; • Promover o planejamento urbanístico e priorizar o atendimento social da moradia; • Redução das desigualdades sociais e regionais; • Sustentabilidade econômica e social dos empreendimentos habitacionais e transparência nos processos de escolha dos participantes do PCVA. • Redução de impactos ambientais, economia de recursos naturais e conservação e uso racional de energia. (PLV 41/2020)
OBJETIVOS	• Reduzir o déficit habitacional; • Promover o desenvolvimento econômico	• Ampliar o estoque de moradias, sobretudo o de baixa renda; • Promover a melhora do estoque de moradias existentes, melhorando as inadequações habitacionais em geral; • Estimular a modernização do setor de Construção civil e promover o desenvolvimento institucional dos agentes responsáveis pelo PCVA.
RECURSOS	• Dividido em 4 faixas de renda: 1, 1,5, 2 e 3; • Envolve agentes públicos e privados; • Envolve União, Estados, Municípios, famílias, construtoras e agentes financeiros.;	• Dividido em 3 grupos de renda: 1, 2 e 3. • Agentes públicos e privados serão responsáveis pelas etapas de promoção do PCVA; • O MDR será responsável pela gestão, monitoramento, e avaliação do PCVA; • A união, agentes financeiros, estados, municípios e famílias são os demais participantes do processo em suas etapas;
VEDAÇÕES	Beneficiário que tenha recebido benefício oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.	• Seja titular de contrato do FGTS; • Tenha posse, de alguma forma, de imóvel residencial no país; • Já tenha recebido, nos últimos 10 anos, benefícios similares de subvenções econômicas do OGU, FAR, FDS ou descontos com recursos do FGTS, exceto descontos disponibilizados pelo INCRA;

Fonte: BRASIL (2009; 2021a).

3.2.3 Comparação dos Programas Minha Casa Minha Vida x Casa Verde e Amarela

Os dois programas buscaram atender pessoas de baixa renda por faixas diferentes a tabela 1 e a tabela 2 ilustram as principais diferenças entre os dois programas mostrando as faixas do programa e os juros dos programas.

Modalidades de Atendimento.

- **Minha Casa Minha Vida:** única modalidade era produção habitacional.
- **Casa Verde e Amarela:** atua com diversas modalidades – regularização fundiária, melhoria e produção habitacional financiada.

Tabela 1 – Modalidades de Atendimento

PROGRAMA MINHA CASA , MINHA VIDA			CASA VERDE E AMARELA		
Faixa	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento	Grupo	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento
Faixa 1	Até R\$ 1.800	Produção Subsidiada	Grupo 1	Até R\$ 2.000	✓ Produção Subsidiada; ✓ Regularização Fundiária; ✓ Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária; e ✓ Produção Financiada
Faixa 1,5	Até R\$ 2.600	Produção Financiada	Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	✓ Produção Financiada; e ✓ Regularização Fundiária (até R\$ 5.000)
Faixa 2	Até R\$ 4.000		Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	
Faixa 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000				

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

Novas taxas de juros por grupos

- **Minha Casa Minha Vida:** uma única taxa de juro para todo o País, com a variação de acordo com as faixas de renda.
- **Casa Verde e Amarela:** taxas de juros variadas, de acordo com a faixa de renda e a localidade do imóvel. Redução da taxa para moradores do Norte e Nordeste.

Tabela 2- Taxas de Juros dos Programas

PROGRAMA MINHA CASA , MINHA VIDA				CASA VERDE E AMARELA					
Faixa	Faixa de Renda	BRASIL		Grupo	Faixa de Renda	S - SE - CO		N - NE	
		Não Cotista	Cotista			Não Cotista	Cotista	Não Cotista	Cotista
Faixa 1,5	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%
Faixa 2	Até R\$ 2.000	5,50%	5,00%			5,25%	4,75%	5,00%	4,50%
	2.000 a 2.600	5,50%	5,00%	Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
	2.600 a 3.000	6,00%	5,50%			6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
	3.000 a 4.000	7,00%	6,50%			7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
Faixa 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	8,16%	7,66%

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

3.3 O Mercado Imobiliário e sua Especulação

As características do município de Aparecida de Goiânia provocam intensas mudanças na configuração e na forma urbana, a especulação imobiliária e um alvo que atrai a intensa atração de investimentos imobiliários.

A especulação imobiliária é uma prática ligada à compra de imóveis, com expectativa da valorização desses empreendimentos, que podem ser vendidos ou alugados, e muito comum esta prática ocorrer após a construção de prédios verticais, ou condomínios horizontais, ou em uma intensa ocupação do solo urbano. Campos (2001, p. 48) define “especulação imobiliária, em termos gerais, como uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. Portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva de melhorias das localizações ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias, em muitos casos, terrenos ficam vazios e inutilizados por anos, à espera de valorização, a forma básica da especulação acontece quando são agregados serviços a um terreno. Algumas melhorias que acabam valorizando os terrenos são infraestrutura de água, esgoto, energia, serviços urbanos, escolas, e acessibilidade com aberturas de vias a pavimentações e sistemas de transporte, porém outros fatores também influenciam no processo de especulação como:

Alguns outros fatores exercem influência na alteração do preço dos terrenos urbanos. Dentre eles, citamos inicialmente os fatores físicos condicionados pelo meio ambiente que configura o entorno do terreno: atributos naturais da região, vizinhança, acessibilidade aos serviços locais, etc. Existem também os fatores atuantes no conjunto da zona homogênea onde o terreno se localiza: sua posição em relação aos diversos centros da cidade, interação com o sistema de transporte, regulamentação urbanística favorecendo ou coibindo determinados usos do solo. Por fim, apontamos outros fatores mais gerais, que influenciariam a formação de preços considerando o conjunto social: ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade. (RIBEIRO apud FERNANDES, 2013, p.151)

Portanto, uma característica da especulação imobiliária é a distribuição coletiva dos custos de melhorias das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias, o mercado imobiliário em qualquer cidade tem um grande impacto econômico para aqueles que desejam fazer seus investimentos.

Segundo Silveira (2007), o mercado imobiliário envolve diversos agentes, tais como o incorporador, o empreendedor, o projetista, as empresas de marketing, os corretores imobiliários e os usuários. Cada qual possui sua função independente dentro do setor, mas trabalham de forma conjunta nas negociações, dos agentes citado por Silveira (2007), o usuário pode ser considerado o principal, pois é para atendê-lo que todos os outros trabalham.

O empreendedor, o incorporador e o projetista trabalham a fim de estudar a viabilidade, investir, elaborar e construir o empreendimento.

Para suprir as necessidades habitacionais da população no Brasil, os imóveis são vistos como um excelente investimento e uma das melhores formas de construir patrimônio com segurança, pois a “moradia é um produto heterogêneo e diferenciado, devido, principalmente, à sua durabilidade e imobilidade” (BALARINE, 1995).

A evolução do mercado e o aumento da competitividade ao longo dos anos acarretaram a necessidade de as construtoras utilizarem de meios para tornar seu produto mais atrativo, exigindo pesquisas mercadológicas para conhecimento do perfil e segmentação do público alvo, melhoria na tomada de decisões e formação de indicadores (BRANDSTETTER et al, 2010).

3.4 Aprovações para o município de Aparecida de Goiânia

Todo e qualquer projeto que precisa abrir um registro de uma incorporação imobiliária precisa ser aprovado na Prefeitura Municipal do local de origem, para a aprovação de qualquer projeto e a obtenção do Alvará de Construção.

Segundo Sardá (2013), para que seja emitido o alvará de construção é necessário que o proprietário do imóvel esteja devidamente regularizado com o município, sem ter nenhuma dívida com a municipalidade, possuir o projeto aprovado também pelo município e por último, obter um responsável técnico legal responsável pela construção.

A NBR 13.531 (ABNT, 1995) define a elaboração de projeto de edificação como:

Determinação e representação prévias dos atributos funcionais, formais e técnicos de elementos de edificação a construir, a pré-fabricar, a montar, a ampliar, (...), abrangendo os ambientes exteriores e interiores e projetos de elementos da edificação e das instalações prediais.

Para a aprovação do projeto é necessário passar pelas fases de projetos, precisando ser elaborada por um profissional sendo um engenheiro ou arquiteto, que fica sendo responsável pelo processo, deve estar devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) do seu estado sem nenhuma irregularidade, além de possuir o cadastro e estar isento de pendências junto ao recolhimento das taxas de Impostos sobre

serviços de qualquer natureza – ISSQN, exigidas pela prefeitura do município. (PAIXÃO, 2016).

O município de Aparecida de Goiânia aprova todos os projetos dentro de suas modalidades seguindo sua legislação específica, todos os projetos aptos diante da análise de projetos, terão seus respectivos alvarás emitidos tendo o direito a licença de construir a edificação aprovada sem qualquer tipo de penalidades prevista em lei desde que a execução esteja de acordo com o projeto aprovado.

3.4.1 Aprovações de Projetos conforme legislação no Município de Aparecida de Goiânia.

O projeto a ser analisado e aprovado pelo órgão competente e preciso estar em concordância com a legislação específica sendo elas o plano diretor do município, o plano diretor contribui com estratégias e diretrizes a fim de organizar o espaço físico e territorial do município, apresentando como objetivo a sinalização dos riscos e benefícios da urbanização, induzindo um desenvolvimento sustentável e mais inclusivo, além de ser um complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo. De interesse da comunidade local, ele estabelece os objetivos a serem atingidos e seus respectivos prazos, bem como as atividades para sua consecução e os responsáveis por sua execução, ainda fixa as diretrizes e os princípios do desenvolvimento urbano municipal (GASPARINI, 2002 apud RODOVALHO, 2008).

O código de obras que é um instrumento que permite junto com o plano diretor o controle e a fiscalização da edificação, através do cumprimento da legislação municipal, o objetivo e de garantir a segurança e a salubridade, de uma obra edificada no qual as responsabilidades do proprietário, responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela obra garante através do habite-se que a obra está pronta a ser habitada após cumprir todas as prerrogativas da legislação específica do município.

O zoneamento, no município de Aparecida de Goiânia amparada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 124, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2016 cita em seu Art. 4º que a legislação estabelece regras respectivas as seguintes matérias:

- I - Perímetro urbano;
- II - Macrozoneamento;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - Sistema viário; V - parcelamento do solo;

VI - Parâmetros e coeficientes urbanísticos.

VII - instrumentos jurídico-urbanísticos.

Para efeito do nosso estudo os mais importantes itens do Art. 4º são, uso e ocupação do solo, e parâmetros e coeficientes urbanísticos, esses dois itens são fundamentais para a aprovação de habitação coletiva.

Os usos do solo são classificados em categorias e subcategorias em função da natureza, do porte e do impacto da atividade conforme pode ser observado no art. 102.

Art. 102 Os usos residenciais compreendem edificações destinadas à habitação permanente e transitória e são classificados em:

I - Habitação unifamiliar: edificação residencial isolada no lote;

II - Habitações unifamiliares seriadas: edificações geminadas ou isoladas agrupadas horizontalmente de forma paralela ou transversal à via pública;

III - habitação coletiva: edificação que comporta duas ou mais unidades residenciais autônomas em lote exclusivo, agrupadas verticalmente, com acesso único e áreas comuns de circulação;

IV - Habitação de interesse social: empreendimentos de habitação de interesse social que correspondem a uma edificação ou a um conjunto de edificações e atividades complementares, de acordo com legislação específica;

V - Habitação institucional e transitória: edificação destinada à assistência social e abrigo, moradia transitória ou ao recebimento de hóspedes mediante remuneração de periodicidade acordada entre as partes.

O art. 110 cita os parâmetros urbanísticos a ser observados nas aprovações de projetos sendo elas:

Art. 110 São parâmetros urbanísticos reguladores do uso e ocupação do solo:

I - Lote mínimo: menor parcela permitida resultante de processo de parcelamento do solo;

II - Testada mínima do lote: menor dimensão permitida, nos processos de parcelamento ou fracionamento, para suas arestas voltadas para via pública;

III - lote máximo: maior parcela permitida resultante de processo de parcelamento do solo;

IV - Coeficiente de aproveitamento: divisão entre a área construída computável de uma edificação e a área total do terreno;

V - Taxa de ocupação no térreo e pavimento superior: divisão entre a área formada pela projeção da edificação, considerando o térreo e o pavimento superior, e a área do terreno.

VI - Taxa de ocupação na torre: divisão entre a área formada pela projeção da torre, excetuando o térreo e o pavimento superior, e a área do terreno;

VII - taxa de permeabilidade: percentual mínimo da área do terreno que deve ser mantido permeável, garantido o seu componente paisagístico;

VIII - recuo frontal: distância mínima perpendicular entre a parede frontal da edificação, incluindo o subsolo, em relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, todos os alinhamentos;

3.5 Incorporação Imobiliária

Incorporação Imobiliária é um documento registrado em cartório que envolve a inserção de uma edificação em um terreno com um número de matrícula criado na averbação de um loteamento com intuito de vendas antes da conclusão da construção.

O art. 32 da Lei nº 4.591/64 estabelece a obrigatoriedade de registro da incorporação, antes do lançamento do empreendimento à venda, mediante arquivamento dos documentos e demais peças que compõem o memorial de incorporação.

O significado que melhor representa uma incorporação imobiliária consta no art. 28, parágrafo único da lei nº 4.591/64 na qual esclarece que “incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Portanto CHALHUB (2012) assim define incorporação imobiliária:

No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

Outro conceito que enriquecem o entendimento do tema e citado por Barreto (2012)

A incorporação Imobiliária é a atividade empresarial que visa à produção e à comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas no mercado imobiliário. Essa atividade é regulamentada pelas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.864, de 29 de novembro 19653, e nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. (BARRETO, 2012)

3.5.1 O Papel do Incorporador

O incorporador tem papel fundamental no desenvolvimento das cidades, ele é que busca investir em áreas para a construção de unidades autônomas, mesmo com o objetivo de exercer uma atividade lucrativa as transformações das cidades e a realização de sonhos de muitas pessoas se tornam possível com a iniciativa do incorporador.

A Lei nº 4.591/64, em seu artigo 29, considera-se 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, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, Lei nº 4.591, 16 dez. 1964).

A Lei nº 4.591/64, em seu artigo 30 cita que a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Diniz, (2008, p.812) cita em seu livro que, somente podem ser incorporadores:

- a) o proprietário do terreno; b) o promitente comprador; c) o cessionário deste ou promitente cessionário, desde que lê esteja autorizado a demolir a construção existente e a construir o edifício e não haja no título de aquisição do terreno, que deve ser irrevogável e estar devidamente registrado, cláusula impeditiva de alienação das frações ideais a serem atribuídas às unidades autônomas; d) o construtor ou corretor do imóvel, se estiver no exercício regular de 14 sua profissão e investido pelo proprietário do terreno, promitente comprador, promitente cessionário dos direitos à sua aquisição, ou pelo promitente permutante, de mandato por instrumento público que contenha menção expressa para concluir negócios relativos às frações ideais do terreno.

3.5.2 O Registro da Incorporação

Toda incorporação a ser registrada no cartório de registro de imóveis precisa de uma documentação específica para proceder com o registro, após a aprovação do projeto na prefeitura municipal, monta-se uma estrutura com vários documentos para iniciar o registro da incorporação com ou sem averbação de construção podendo ser apenas o registro da

incorporação para posteriores averbações ou o registro da incorporação já considerando o registro de algumas unidades autônomas parciais, o Art. 32 da Lei de Incorporação aponta os documentos a serem apresentados no cartório competente de Registro de Imóveis, descritos a seguir:

a) Título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irrevocabél, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativos ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes - conjunto de plantas aprovadas pela prefeitura, acompanhadas da cópia do Alvará de Construção;

e) Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) Memorial descritivo das especificações da obra projetada - traz informações como preparação do terreno e fundação, estrutura, cobertura, esquadrias, revestimentos internos e externos, pisos, pintura, entre outras;

h) Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações - traz informações como a destinação, as partes de propriedade exclusiva e as partes comuns, modo de usar as coisas e serviços comuns, a administração do condomínio, entre outras;

l) Declaração em que se defina a parcela do preço - apresenta a forma de pagamento do terreno, conforme acertado com o alienante;

m) Certidão do instrumento público de mandato - trata-se da procuração passada pelo proprietário do terreno ao incorporador, identificando o empreendimento a ser construído;

n) Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência - é o prazo improrrogável em que o incorporador pode desistir do empreendimento;

o) Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos;

p) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos - acompanhando declaração a respeito da natureza das vagas, se vinculadas aos apartamentos ou não, se demarcadas ou não, se apresenta vagas como unidades autônomas ou não.

Pilatti (2011) apresenta outros documentos referentes à incorporação:

- Declaração do regime de construção - se por administração ou se por empreitada, a preço fixo ou a preço reajustável;
- Declaração do padrão de construção - se normal, baixo ou alto;
- Instrumento particular de compromisso de compra e venda de fração ideal de terreno e contrato de construção - acertado entre o incorporador e o adquirente;
- Requerimento de averbação de construção e registro de instituição, especificação e convenção de condomínio - concluída a incorporação;
- Patrimônio de afetação - se for o caso, pode-se averbar no processo de incorporação a opção a fim de informar aos interessados na aquisição do imóvel.

Após toda documentação enviada para o Cartório de Registro de Imóveis do Município e feita uma análise observando se toda documentação apresentada é compatível com o que preconizado em lei, observando se tudo que foi apresentado atende a legislação em vigor para se concretizar o registro da incorporação entregue ao incorporador por meio de uma certidão de matrícula e ônus comprovando a existência da abertura de uma nova matrícula na certidão do imóvel do registro da incorporação, ABRAIN (2015), cita que:

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

Com o registro finalizado já é possível comercializar as unidades autônomas trazendo segurança tanto para o incorporador como para quem compra.

3.5.3 Alterações Na Lei de Incorporações Imobiliárias

A atividade de incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal 4.591/64, que estabelece a obrigatoriedade de prévio registro da incorporação na matrícula do imóvel antes do lançamento do empreendimento, o procedimento e documentos necessários, bem como as regras contratuais na relação entre incorporador e adquirentes, normas estas que também são regidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

Com a recente entrada em vigor da Lei nº 14.382, em 28/06/2022, relevantes alterações legislativas foram trazidas em diplomas legais conectados ao Direito Imobiliário. Dentre as alteradas legislações, destaca-se, nessas breves linhas, a lei que regula as incorporações imobiliárias, Lei nº 4.591/64, conhecida como “Lei de Incorporações” (Estadão 2022)

No que se refere às alterações realizadas na Lei de Incorporações, destaca-se aquela ocorrida no artigo 32, que regula o momento a partir do qual o incorporador estará habilitado para negociar, alienar ou onerar as unidades imobiliárias ou as frações ideais de terreno e acessões que a elas corresponderão (Estadão 2022)

.

3.5.4 Registro da Incorporação, Alterações Na Lei de Incorporações

Fica dispensada a apresentação do atestado de idoneidade financeira para registro da incorporação, antes exigido nas alíneas do artigo 32 da Lei nº 4.591/64. Trata-se de medida salutar, já que dotada de pouco efeito prático. Em geral, as incorporadoras realizam a incorporação por meio de sociedade de propósito específico (SPE), de forma que muitas vezes a incorporadora sequer tem conta aberta, quando do registro da incorporação. Por outro lado, o banco emitente de tal declaração não poderia ser responsabilizado por eventual prática financeira indevida da empresa (BICALHO 2022).

Nesse cenário de desburocratização (BICALHO 2022) cita que, dos documentos necessários ao registro, perdeu-se a oportunidade de abolir também a exigência do *"histórico dos títulos de propriedade do imóvel nos últimos vinte anos"*, que é mero expediente burocrático, já que a própria certidão vintenária também é exigida, o prazo para o cartório apresentar eventuais exigências passa de 15 dias corridos para dez dias úteis. Desde que

cumpridas as exigências, o registro de imóveis terá mais dez dias úteis para proceder ao registro

(BICALHO 2022) deixa claro que ficou expresso também na lei, nos termos do novo parágrafo 14 do mesmo artigo 32, que poderão ser apresentadas cópias dos andamentos digitais dos processos, em substituição às certidões de objeto e pé. Esse expediente já vinha sendo aceito por alguns cartórios, mas é importante que tenha sido positivado, para que sua adoção se dê de maneira uniforme. Também contribui para permitir que os serventuários da Justiça foquem em atividades mais produtivas, uma vez que não mais precisarão emitir certidões sobre andamento de processos ao menos para essa finalidade.

Uma novidade interessante é o parágrafo 15, cuja redação determinou que o registro da incorporação e a futura instituição de condomínio, quando pronta a obra, constituam ato registral único. Isso traz economia considerável nas despesas do empreendimento, já que, com isso, não poderão ser cobradas custas dobradas para a instituição condominial.

4 METODOLOGIA

O processo metodológico determina qual é o percurso a ser seguido para a conclusão da pesquisa, ou seja, caracteriza as fases da pesquisa e os mecanismos que serão utilizados.

O instrumento de investigação escolhido para este trabalho foi o estudo de caso, Ventura (2007) afirma que o estudo de caso tem como metodologia a análise de modo detalhado de um determinado caso que irá explicar dessa forma a dinâmica de casos semelhantes. Yin (2001) cita que o estudo de caso é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo dos fatos objetos de investigação, permitindo um amplo e pormenorizado conhecimento da realidade e dos fenômenos pesquisados.

O estudo de caso segue as seguintes fases:

- a. Caracterização das obras;
- b. Coleta de dados e documentos;
- c. Seleção, análise e interpretação de cada caso;
- d. Interpretação dos resultados.

A abordagem da pesquisa é de caráter qualitativo com intuito de levantar dados sobre o tema, de acordo com Bogdan e Biklen (2003), o conceito de pesquisa qualitativa envolve cinco características básicas que configuram este tipo de estudo: ambiente natural, dados

descritivos, preocupação com o processo, preocupação com o significado e processo de análise indutivo.

Quanto ao objetivo da pesquisa, a mesma tem como característica o estudo exploratório. Que Segundo Mattar (2001), os métodos utilizados pela pesquisa exploratória são amplos e versáteis. Esses métodos empregados compreendem: levantamentos em fontes secundárias, levantamentos de experiências, e observações.

Quanto aos procedimentos, foi utilizada a pesquisa bibliográfica como aporte teórico. Neste contexto, a pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído, principalmente, de livros e artigos científicos e é importante para o levantamento de informações básicas sobre os aspectos direta e indiretamente ligados à nossa temática (VERGARA, 2000), e por último uma análise documental.

4.1 Caracterização do Incorporador

A Empresa X Ltda. é uma incorporadora de personalidade jurídica responsável pelo empreendimento do estudo de caso. Uma Organização que está em operação desde outubro de 2011 e vem ocupando e conquistando seu espaço no mercado de trabalho, desenvolvendo serviços dos mais variados tipos nas áreas de Arquitetura e Engenharia com foco em construções de condomínios horizontais dos mais variados tipos na cidade de Aparecida de Goiânia, Goiânia e cidades do interior.

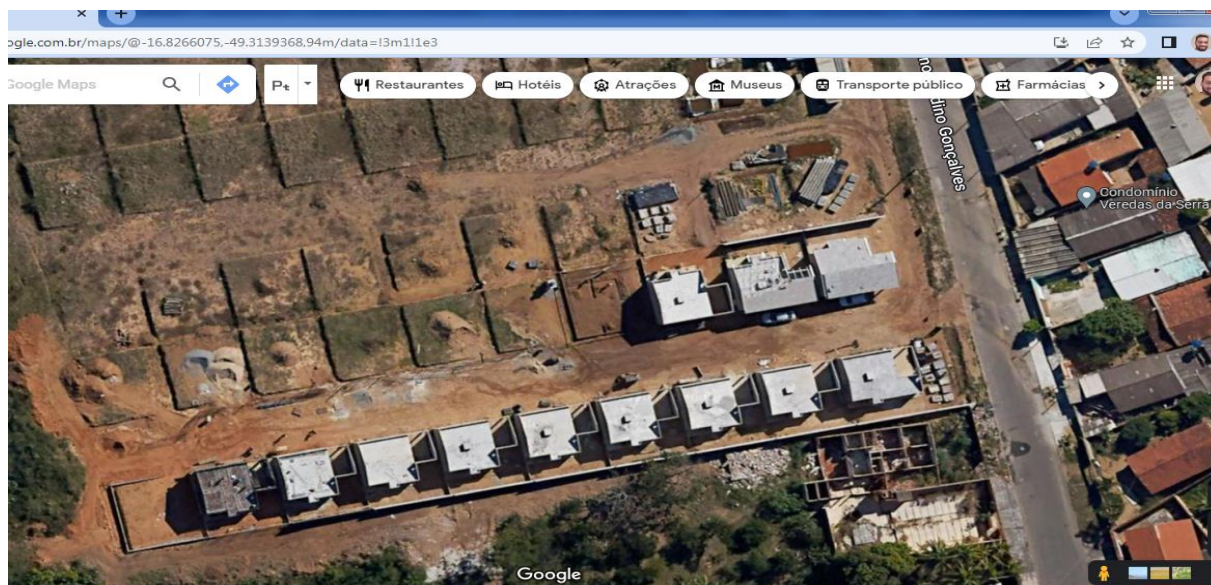
A empresa surgiu com o foco em construções, e hoje configura-se no cenário como uma empresa com vasta experiência em construções de condomínios. Ela está instalada no município de Aparecida de Goiânia, prestando todos os seus serviços com um quadro técnico de profissionais capacitados, e um Engenheiro civil sendo o responsável técnico pela empresa.

A incorporadora tem como compromisso, consistência, transparência, segurança e idoneidade apresentadas junto aos seus clientes.

4.1.2 Área de estudo localização do Empreendimento

A obra do Condomínio localiza-se na Cidade de Aparecida de Goiânia/GO, a figura 2 mostra a localização do Empreendimento.

Figura 2 - Localização do Condomínio



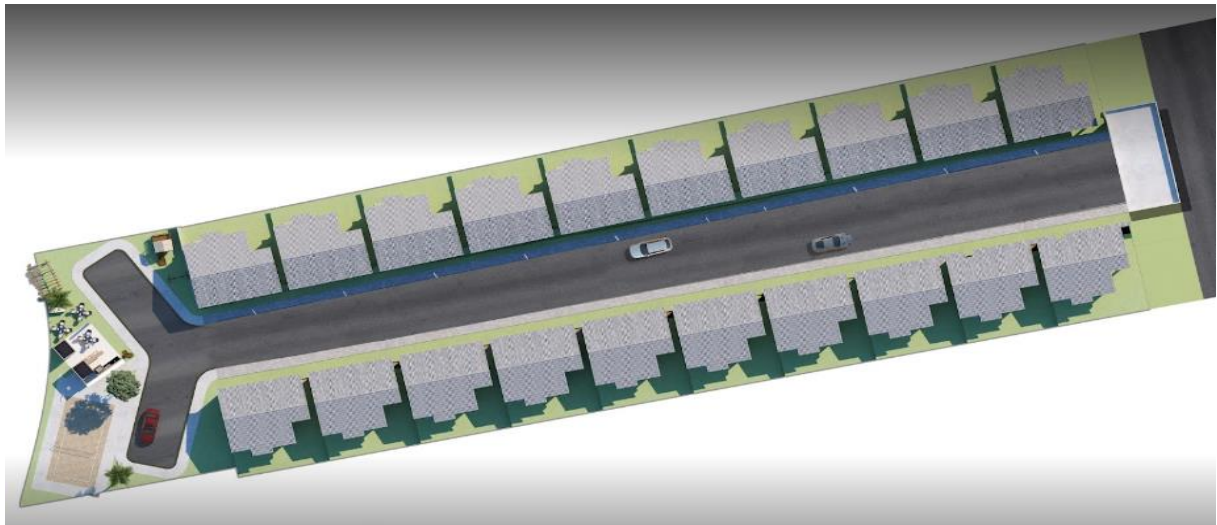
Fonte: Google Maps (2022)

4.1.3 Implantação do Empreendimento

Sobre o mencionado terreno foi registrado uma incorporação imobiliária, empreendimento destinado a unidades residenciais, composto de 20 (vinte) unidades residenciais sendo: uma casa de 03 (três) quartos, uma casa acessível e 18 (dezoito) casas de 02 (dois) quartos e 20 (vinte) Vagas de estacionamento privativas vinculadas nas unidades residenciais, com área total do terreno de 5.844,14m².

O empreendimento possuirá uma área total construída de 1.558,71m² sendo 1.490,69m² de área total privativa coberta e 68,02m² de área total comum coberta, tudo de acordo com as plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia – GO, e anexos para arquivamento no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas, Aparecida de Goiânia – GO, cuja construção em condomínio e regida conforme a Lei nº 4.591 de 16/12/1964, a figura 3 mostra como ficou a implantação do condomínio.

Figura 3 - Implantação do Condomínio



Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

As tabelas 3 e 4 mostram o quadro de áreas mencionadas na implantação do empreendimento para uma melhor compreensão dos dados indicados.

Tabela 3- Quadro das áreas construídas do Empreendimento

QUADRO DE ÁREAS					
UNIDADES HABITACIONAIS	MODELOS	ÁREA PRIVATIVA TERRENO (m ²)	ÁREA DA RESIDÊNCIA (m ²)	ÁREA DA GARAGEM (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)
CASA 01	02 QUARTOS	182,36	59,03	14,70	73,73
CASA 02	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 03	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 04	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 05	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 06	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 07	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 08	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 09	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,50	73,53
CASA 10	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 11	CASA ACESSÍVEL	143,01	66,62	14,50	81,12
CASA 12	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 13	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 14	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 15	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 16	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 17	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 18	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 19	02 QUARTOS	143,01	59,03	14,70	73,73
CASA 20	03 QUARTOS	205,61	67,73	14,70	82,43
SUBTOTAL			1.490,69		

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

Tabela 4- Resumo do Quadro de áreas do Empreendimento

RESUMO DE ÁREAS	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA CONSTRUÍDA DAS U.H.	1.490,69
		ÁREA DA CHURRASQUEIRA	38,30
		ÁREA DA GUARITA	29,72
		TOTAL	1.558,71
	ÁREA DE TERRENO PARA CADA ZONEAMENTO	ÁREA TOTAL DO TERRENO	5.844,14
		ÁREA DE ZEPA-I	1.090,17
		ÁREA DE ZEPA-II	1.812,83
		ÁREA DE ZUM-I	2.941,14

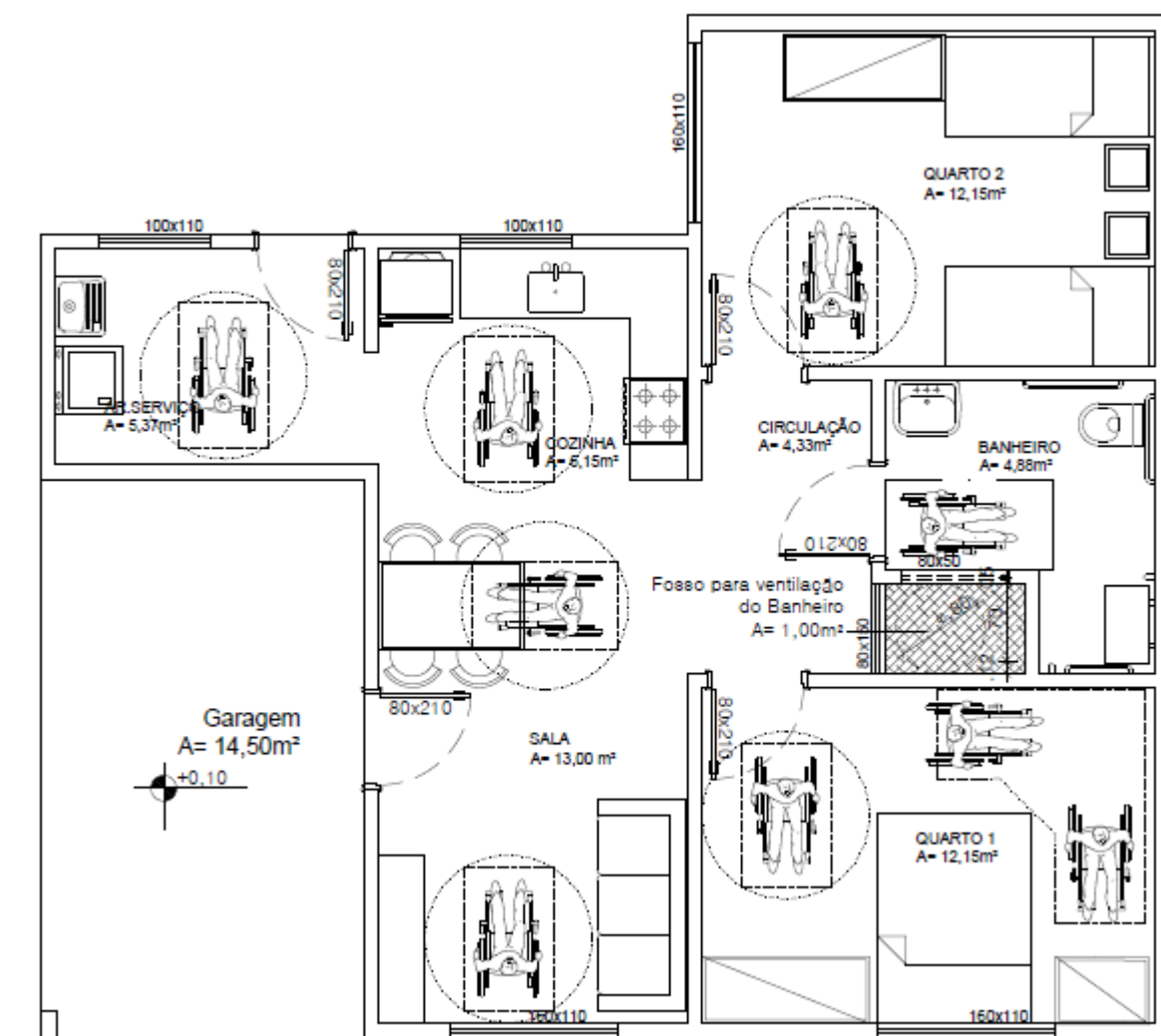
Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

4.1.4 Plantas do Empreendimento

As plantas do empreendimento de habitação coletiva são compostas por 20 (vinte) unidades residenciais sendo: uma casa de 03 (três) quartos, uma casa acessível e 18 (dezoito) casas de 02 (dois) Quartos. A figura 4, figura 5 e figura 6 mostram os modelos de cada unidade e sua descrição detalhada. A figura 7 mostram as áreas comuns do condomínio.

Na casa de três quartos na incorporação é a casa de número (20), com a seguinte divisão interna: 03 (três) quartos sendo, quarto 01(um), quarto 02(dois), 01 (uma) suíte; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro social; 01 (um) lavabo, 01 (um) hall; 01 (uma) área de serviço coberta e (uma) garagem coberta.

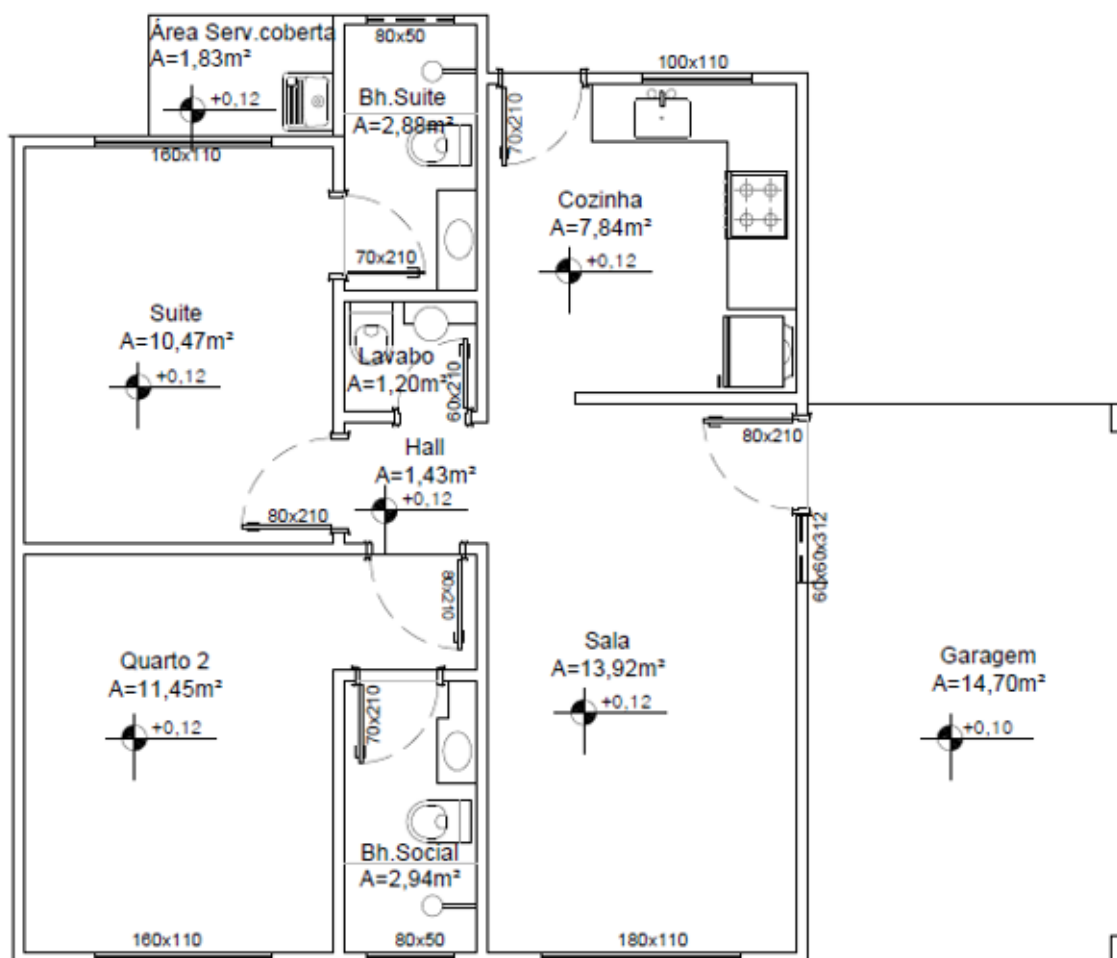
Figura 5 - Planta Baixa Modelo Casa Acessível



Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

Na casa acessível na incorporação e a casa de número (11) onze, com a seguinte divisão interna: 02 (dois) quartos sendo, quarto 1 (um), quarto 2 (dois); 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (uma) circulação; 01 (uma) área de serviço e (uma) garagem coberta.

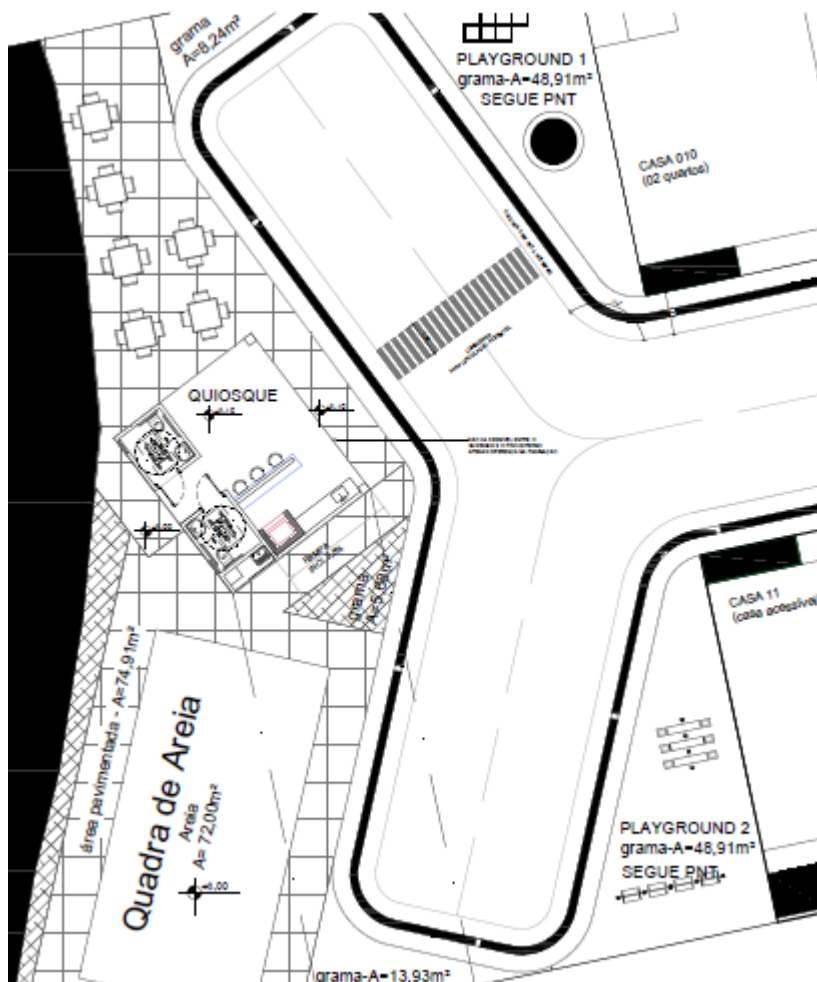
Figura 6 - Planta Baixa Modelo Casa 02 Quartos



Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

As casas de número 01 a número 10 e de número 12 a número 19 na incorporação tem a seguinte divisão interna: 02 (dois) quartos sendo, suíte 01, suíte 02; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) lavabo; 01 (um) hall; 01 (uma) área de serviço coberta e (uma) garagem coberta.

Figura 7 - Planta Baixa Área comum



Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

A parte comum do Condomínio corresponde, suas fundações, paredes internas entre as unidades, circulação de veículos, guarita com banheiro PCD, playground 01 e playground 02 descobertos, quadra de areia descoberta, quiosque/churrasqueira coberta, sanitário PCD masculino coberto, sanitário PCD feminino coberto e baia de lixo, áreas permeáveis e áreas impermeáveis.

4.1.4 Instrumento e Coleta de Dados

Para a coleta de dados foi utilizado a seguinte metodologia para levantamento das informações, apuração e organização do material, baseada em uma leitura utilizando critérios da análise de conteúdo; e análise crítica do documento – caracterização, descrição e

comentários, fichamento, levantamento de assuntos recorrentes, codificação, evidência do núcleo emergente, decodificação, interpretação e inferência (MOREIRA, 2005).

Após a leitura e a interpretação dos dados levantados foi feita uma apuração e organização dos documentos mais minuciosos nos quais identificamos as informações mais importantes nos documentos analisados para desenvolvimento da pesquisa, respondendo os Objetivos propostos.

Com os dados levantados os documentos foram anexados a este trabalho como anexos sendo eles anexam A, anexo B, anexo C, anexo D, anexo E, anexo F, anexo G, anexo H, anexo I, anexo J e anexo L, nos resultados e discussão todos os anexos serão explicados.

5 RESULTADOS E DISCUSSÃO DA DOCUMENTAÇÃO AVALIADA

Para estrutura da pesquisa avaliou-se a documentação em duas etapas, a primeira avaliação foi feita analisando todos os aspectos de uma aprovação do projeto na Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia, para obtenção da Licença de Projeto e o Alvará de Construção.

A segunda avaliação verificou o teor da documentação técnica para abertura de Registro de Incorporação de Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia e suas principais exigências para registro final.

5.1 documentação da primeira etapa

A aprovação de um projeto é uma etapa muito importante para conseguir o registro de uma incorporação de condomínio no cartório de registro de imóveis. Necessita-se cumprir certas exigências para se conseguir o projeto aprovado e o alvará de construção na Prefeitura Municipal. Além da análise da documentação, o Certificado de Aprovação de Projetos do Corpo de Bombeiros e também o licenciamento Ambiental são aprovações obrigatórias para a liberação do alvará de construção.

5.1.1 Aprovação Corpo de Bombeiros

Minimizar os efeitos de um incêndio, ou até mesmo evitar a propagação do fogo é importante para segurança de qualquer edificação e de seus ocupantes, um projeto de definição destes sistemas, fará com que o incêndio seja evitado, pois sem proteção uma

situação de descontrole do fogo, em pouco tempo atinge níveis de temperatura e fumaça críticas (Pereira, Silva, 2015).

O Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás determina que as medidas de combate contra incêndio devem ser tomadas conforme a área da edificação, altura e serviço ou trabalho realizado no local. Portanto, ele classifica as edificações conforme suas atividades, o responsável pelo projeto deve escolher o grupo e divisão que se enquadrem melhor conforme a atividade exercida dentro da edificação, a Tabela 3 mostra a classificação para habitações coletivas, com a ocupação para atividades residenciais, a divisão A-2 está descrita no código de segurança do corpo de bombeiros juntamente com a classificação da atividade econômica sendo seu CNAE 8112-5/500 e sua carga de incêndio sendo de risco baixo com 300 MJ/m².

Tabela 5- Classificação de Área de Risco

Ocupação /Uso	Descrição	Divisão	CNAE	Carga de incêndio (q _n) em MJ/m²
Residencial	Casas térreas ou sobrados	A-1	-	300
	Condomínios prediais (RESIDENCIAL)	A-2	8112-5/00	300
	Pensões (alojamento)	A-3	5590-6/03	300
	Outros alojamentos não especificados anteriormente	A-3	5590-6/99	500

Fonte- Tabela A-1 Anexo A da NT- 01, NORMA TÉCNICA 14/2020

O incorporador procedeu com a aprovação do projeto de Combate a Incêndio obtendo então o certificado de aprovação de projeto conforme mostra a figura 8.

Figura 8 - Certificado de Aprovação de Projeto



GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E ADM. PENITENCIÁRIA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR



CERTIFICADO DE APROVAÇÃO DE PROJETO

PROTOCOLO:
176642/20

**ESTE DOCUMENTO NÃO ISENTA O PROCESSO DE VISTORIA E NÃO SUBSTITUI O
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE DA EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO**

Razão Social _____ **CNPJ/CPF** _____

Tipo de Projeto
ANÁLISE DE PROJETO

CNAE PRINCIPAL
8112500

Endereço

Ocupação/Uso Predominante Residencial	Divisão A-2	Descrição Condomínios Prediais
Carga de Incêndio 300.0 MJ/m²	Altura terreo _____	Risco BAIXO
OBM Responsável 7º BBM - APARECIDA DE	OBM da CAT	Área Total 1558.71 m²
Observação: _____		Área Comum 68,02 m²
		Data de 26/10/2020

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

5.1.2 Aprovação da Licença Ambiental

Licenciamento é o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, sendo a SEMMA em aparecida de Goiânia, licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso (Resolução CONAMA nº. 237/97).

Para a obtenção da licença, o incorporador precisou solicitar a licença prévia concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade. Seu objeto é aprovar sua localização e concepção, a figura 10 mostra parte da licença ambiental emitida pela SEMMA.

Quadro 4 - Parte da Licença Ambiental Emitida pela SEMMA

PREFEITURA DE APARECIDA

SEMMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE
DE APARECIDA DE GOIÂNIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE

LICENÇA AMBIENTAL Prévia
Nº DA LICENÇA: 2020006550

CCP: 14314623	INSC MUNICIPAL: 3110049462
TIPO DO ALVARÁ:	Definitivo
DATA DE EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ:	29/10/2020
DATA DE VALIDADE:	29/10/2021
ÁREA A SER CONSTRUÍDA:	0,00

A SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Municipal nº 2.555, de 23 de novembro de 2005, considerando o conteúdo da Lei nº 6.938/81 e de acordo com a RESOLUÇÃO CONAMA nº 237/1997, concede a LICENÇA AMBIENTAL Prévia

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

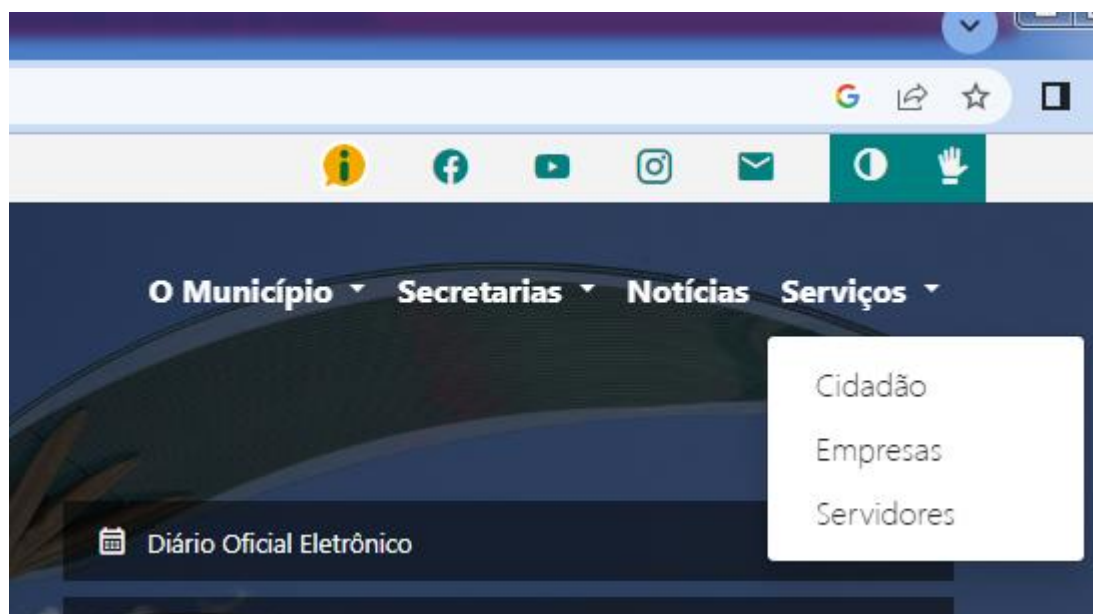
5.1.3 Aprovação do Projeto na Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Como de fato a aprovação do projeto na Prefeitura era um dos focos principais deste estudo de caso, a pesquisa buscou analisar as informações da aprovação de projeto, uma das ações de análise foi através dos documentos arquivados no processo, pois qualquer interessado pode solicitar um processo de desarquivamento, na prefeitura municipal, em nível de consulta dos documentos não podendo ser retirados da secretaria apenas pode ser lido ou fotografado.

A outra opção são as informações descritas no site da prefeitura municipal de aparecida de Goiânia, por meio do link <https://www.aparecida.go.gov.br/>, que ao entrar pelo

link no canto superior do lado direito encontra-se a opção de serviços e logo em seguida a opção cidadão, veja as opções na figura 9.

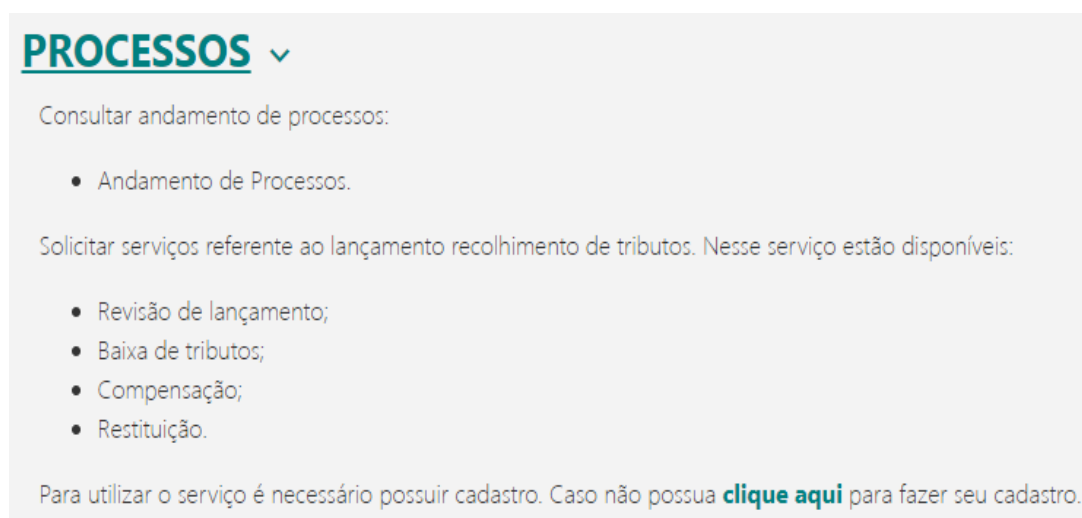
Figura 9 - Parte do Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia com a opção de Serviços



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Ao acessar esta tela aparecerá várias opções de serviços disponíveis no site, escolhemos a opção de processos e consulta de processos para poder consultar os processos solicitados no nome do proprietário, a figura 10 evidenciam os serviços oferecidos nesta opção.

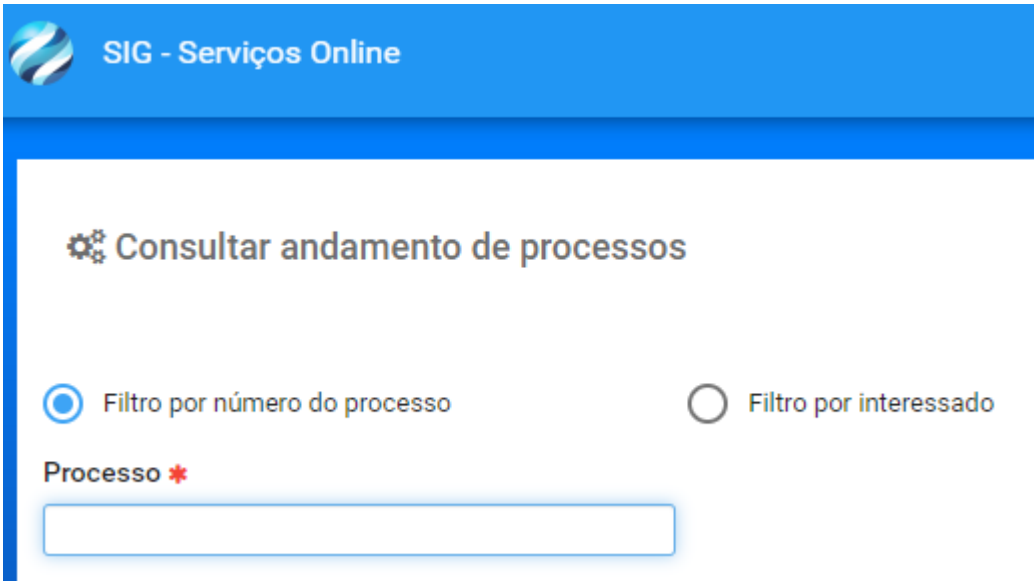
Figura 10 - Parte do Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia com a opção de Consulta Processos



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Logo em seguida ao acessar a opção de andamento de processos, pode se observar que duas opções de pesquisa aparecem na tela, à primeira opção é pesquisar a aprovação do projeto pelo número do processo este número se obtém no momento da entrada do processo, a segunda opção pelo nome do interessado, o interessado precisa ser o proprietário do imóvel e estar cadastrado no sistema da prefeitura, este cadastro é gerado no momento em que o proprietário do terreno solicita o ITBI, que significa Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, que é um imposto cobrado pelas prefeituras municipais, quando há uma transferência de propriedade de um bem imóvel, para poder registrar o terreno no nome do adquirente em cartório, a figura 11 mostram as duas opções no site da prefeitura.

Figura 11 - Parte do Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia com a opção de Consulta Processos

A imagem mostra a interface de usuário de um sistema web. No topo, há uma barra azul com o logo da Prefeitura e o texto "SIG - Serviços Online". Abaixo, o título "Consultar andamento de processos" é precedido por um ícone de engrenagem. Há duas opções de filtro: "Filtro por número do processo" (selecionada com um botão de rádio azul) e "Filtro por interessado" (com um botão de rádio cinza). Abaixo dos filtros, há um campo de entrada rotulado "Processo *" com um asterisco vermelho, indicando um campo obrigatório. O campo de entrada é um retângulo branco com uma borda azul.

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Optamos em entrar pelo nome do interessado segunda opção, no caso sendo o nome do incorporador, esta opção permite aparecer todo o histórico referente ao interessado, ressaltando que a escolha da segunda opção, se deu porque todo o protocolo que pode fazer parte do processo de aprovação aparece nesta opção.

É muito comum em um processo de aprovação abrir protocolos diferentes para se aprovar um projeto, a abertura dos processos mais comuns é, Uso do Solo, Aprovação de Projeto, Licenciamento Ambiental, Recarimbamento entre outros, mas podem ser solicitados outros tipos de processos dependendo do tipo da modalidade de aprovação requerida.

Foi identificado que na nossa pesquisa foram abertos dois processos, Uso do Solo, e a Aprovação de Projeto.

A abertura dos processos para a aprovação do projeto, o primeiro a ser solicitado é o processo do uso do solo, ele contém todas as informações de parâmetros urbanísticos para realização do projeto, para a abertura do processo a solicitação é bem simples, e feito presencialmente na secretaria de regulação urbana no prédio administrativo da prefeitura, basta preencher um requerimento contendo endereço completo do imóvel, nome e CPF do solicitante e marcar a opção da modalidade desejada no caso do projeto que envolve nossa pesquisa a modalidade escolhida foi a residencial.

No momento da solicitação é gerado o protocolo e a taxa de pagamento, após o pagamento da guia a emissão é feita em até cinco dias úteis a tabela 4 mostra as datas e todo caminho que precisou ser seguido na Prefeitura Municipal até sua emissão.

Tabela 6 - Datas e departamentos para emissão do Uso do Solo

Data	Hora	Destino
04/04/2022	09:17	ARQUIVO
22/03/2021	07:28	
17/03/2021	10:47	DEPARTAMENTO DE USO DO SOLO
02/03/2021	14:18	DEPARTAMENTO DE USO DO SOLO
26/02/2021	15:55	PROJETO - SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE
26/02/2021	14:39	PROJETO - SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE
26/02/2021	08:11	DEPARTAMENTO DE USO DO SOLO

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Com o uso do solo concluído pode se verificar os parâmetros urbanísticos do imóvel solicitado.

O nosso imóvel do estudo de caso, verificou-se que para a aprovação das unidades coletivas, o uso do solo tinha três zoneamentos para a área de 5.844,14 m² sendo eles:

ZEPA I zona de proteção ambiental I. As zonas de Proteção Ambiental I são zonas nos quais não se admite nem tipo de edificação devido a presença de nascentes ou cursos d'água, a zona de proteção ambiental I na área do nosso estudo corresponde 1.090,17 m².

ZEPA II zona de proteção ambiental 2. As zonas de Proteção Ambiental II, são zonas que permite atividades inofensivas ao meio ambiente como parques, atividades de lazer,

1.812,83 m² e a área correspondente aos 5.844,14 m² da área total do terreno para a zona de proteção ambiental II.

ZUM I zona de uso misto. As zonas de uso misto são zonas que permite, uma área de ocupação para construção de até 70%, sendo 2.941,14 m².

A figura 12 evidencia os parâmetros urbanísticos emitido pela Prefeitura Municipal para o ZUM I emitido para o empreendimento estudado.

Figura 12 - Uso do Solo ZUM I Zona de Uso Misto

CERTIDÃO DE USO DO SOLO – ZUM I (PARTE 1 DE 1)

Encontra-se em: ZONA DE USO MISTO I (Capítulo IX – Seção I – Lei 124/2016).

1) São Admitidos os seguintes usos:

Habitação Unifamiliar	Atividades econômicas (não residenciais) com Grau de Incomodidade - 1 e 2 (GI-1 e GI-2) e Grau de Incomodidade - 3 (GI-3) com restrições em legislação específica. As restrições são quanto à porte, atividade, largura da via.
Habitação Seriada	
Habitação de Interesse Social	
Habitação Institucional e Transitória	

2) As vagas de estacionamento devem atender ao exposto no Código de Edificações e Lei de Uso e Ocupação Do Solo.

3) NÃO HÁ DIRETRIZ VIÁRIA SOBRE O REFERIDO IMÓVEL.

4) Lotes para parcelamento deverão atender área mínima de 180,00m², testada mínima 6,00 metros.
CONFORME PARAGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 249-A, LEI COMPLEMENTAR 176/2020 - Excepcionalmente para loteamentos aprovados anteriormente a janeiro de 2002, fica permitido o desmembramento de lotes, localizados em zona de uso misto I, que apresentem testada inferior a 12,00m, desde que os novos terrenos garantam, no mínimo: I. Frente de 5,00 metros; II. Profundidade de 20,00 metros; III. Área de 150,00m²; IV. Comprovação que o Lote resultante consegue atender os parâmetros urbanísticos do zoneamento em vigor.
Obs.: Para permissão de parcelamento (remembramento, desmembramento ou remanejamento) verificar os artigos 220 e 221 da Lei 124/2016.

5) Fração Ideal mínima de 150,00m², testada mínima 6,00 metros.

As edificações deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

OCUPAÇÃO	PERMEABILIDADE	Coeficiente de Aproveitamento Máximo Igual a 1	AFASTAMENTO
Subsolo - 70%	15% permeável + Poço de Infiltração (de acordo com as especificações do Código de Edificações)		Frontal – 5m
Térreo - 70%			Ver anexo III da Lei 152/2018.
Superior - 70%			

OBSERVAÇÕES CONTIDAS NO ANEXO V DA LEI 176/2020 (TABELA DE PARÂMETROS):

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a edificação, válido para as áreas computáveis.
- Lotes contidos nas zonas ZUM-I, EI-I, EI-II e EI-III aprovados anteriormente a Lei Complementar nº 124/2018 ou lotes atingidos por diretrizes de arruamento cujo intervalo de área resultante esteja entre 130m² (cento e trinta metros quadrados) a 180m² (cento e oitenta metros quadrados) poderão utilizar os parâmetros urbanísticos da ZEIS.
- É obrigatória a complementação da Taxa de Permeabilidade com o Poço de Infiltração, conforme parâmetros estabelecidos no Código de Edificações.
- O subsolo deve respeitar distância mínima de 1,50m (um metro e meio) do nível lençol freático, com apresentação de laudo de sondagem.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- A aprovação de empreendimentos sobre lotes de área igual ou maior do que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) obrigatoriamente estará sujeita a Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e, eventualmente, outros estudos e laudos complementares solicitados pelos órgãos competentes. Os empreendimentos, porém, não poderão ser aprovados sobre lotes de área superior à de uma quadra, estabelecidos a continuidade do sistema viário existente e projetado. As dimensões máximas das quadras urbanas, assim como as exceções ao tamanho máximo de empreendimentos permitidos são abordadas no Capítulo de Parcelamento do Solo - LEI 176/2020.

OBSERVAÇÕES CONTIDAS NO ANEXO III DA LEI 152/2018 (TABELA DE AFASTAMENTOS E RECUOS):

- Os valores de recuo e afastamentos das divisas laterais e de fundos considerados nesta Tabela são válidos apenas após garantida a largura dos Eixos de Integração, vias arteriais e coletoras.
- O afastamento das divisas lateral e de fundos é suprimido para os dois primeiros pavimentos e/ou altura máxima de 6,50m (seis metros e 50 centímetros) e altura máxima de 8,00m (oito metros), junto à divisa, considerado o perfil natural do terreno. Paredes paralelas às divisas lateral e de fundos com aberturas devem obedecer ao afastamento mínimo de 1,5m (um metro e meio).
- Para estruturas complementares, como reservatório d'água, fica liberada a altura com área limitada a 5% da área de cobertura, sendo a restrição vinculada às eventuais restrições do entorno, como redes de alta-tensão e cones aéreos.
- Terrenos localizados no Aparecidatec, EDE e ZDE, com área de até a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados) e/ou testada inferior a 20,00m (vinte metros), poderão ter os afastamentos das divisas lateral e de fundos suprimidos para os dois primeiros pavimentos, pé-direito total de até 6,50m (seis metros e 50 centímetros) e altura máxima 8,00m (oito metros). Paredes paralelas às divisas lateral e de fundos com aberturas devem obedecer ao afastamento mínimo de 2m (dois metros).
- Admitir-se-á construção de guarita de segurança sobre recuo frontal de no máximo 10,00m² (dez metros quadrados), associada ou não à cobertura de proteção veicular de até 30,00m² (trinta metros quadrados) e altura máxima de 5,50m.

Art. 50. A certidão de uso e ocupação do solo consiste em documento informativo relação aos parâmetros urbanísticos, usos e atividades admitidas e definidas na legislação urbanística.

Art. 51. Mediante requerimento protocolado, o órgão responsável emitirá Certidão de Uso do Solo e/ou Diretrizes de ocupação para projetos de obras e edificações, como etapa anterior ao pedido de licenciamento.

A autenticidade desta certidão poderá ser verificada através da consulta do protocolo no site: <https://www.aparecida.go.gov.br/>

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

Como o projeto foi feito respeitando as três situações de zoneamento a elaboração do projeto foi concluída e o incorporador pode dar seguimento no processo de aprovação de projeto com a seguinte relação de documentos:

- I – Cópia da carteira de identidade (RG);
- II – Cópia do cadastro de pessoa Jurídica (CNPJ);
- III – Taxa de Análise de Projeto paga, gerado no ato da entrada do processo
- IV – Cópia do Documento de comprovação de titularidade do imóvel, matrícula, escritura ou contrato de compra e venda registrado, a certidão de matrícula precisa estar atualizada;
- V – Requerimento em nome do proprietário do imóvel;
- VI – Procuração específica com firma reconhecida se for solicitado por terceiros;
- VII – Uma Via do Memorial descritivo e Projeto Aprovado pelo Corpo de Bombeiros para aprovações de Habitação Coletiva;
- VIII – Anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de responsabilidade; técnica (RRT), recolhida do profissional responsável pela obra;
- IX – Uma via do projeto arquitetônico (Análise Inicial);
- X – Licença Prévia Ambiental.

A solicitação de aprovação do projeto para aprovação e feita somente presencialmente na prefeitura municipal de Aparecida de Goiânia, após a abertura do processo e gerado o protocolo para consultar todo andamento do processo através de site.

Ao analisar os dados disponíveis no site verificamos que a entrada do processo se deu no dia 24/03/2021 e a realização da aprovação do projeto de fato ocorreu no dia 29/03/2021, a tabela 5 mostra o histórico da aprovação do projeto.

Tabela 7 - Datas e departamentos para emissão do Alvará de Construção

Data	Hora	Destino
05/04/2021	15:47	ATENDIMENTO LETRA - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E REGULAÇÃO URBANA
29/03/2021	13:59	
24/03/2021	13:19	DIRETORIA DE ANALISE DE PROJETO
24/03/2021	09:02	ATENDIMENTO LETRA - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E REGULAÇÃO URBANA

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Como pode ser observado na tabela a aprovação do projeto se iniciou no dia 24/03/2021 e o despacho ocorreu no dia 29/03/2021 com a análise do desarquivamento do processo o quadro 5 mostram parte do despacho contendo as informações da análise de projetos.

Quadro 5 - Informações de Protocolo

PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA

ARQUIVO
NÃO RETIRAR DO PROCESSO


**PREFEITURA DE
APARECIDA**

ARQUIVO
NÃO RETIRAR DO PROCESSO

COMPROVANTE DE DESPACHO

Nr. Processo: 2020085500	Nr. Remessa: 1016259
Interessado:	
Assunto: ANÁLISE DE PROJETOS	
Feito Por: DIVINO JUNIOR BUENO ARAUJO FILHO	Aceito Por: ELIANE ALVES DE MORAIS
Organograma Destino: 08.06.00 - DIRETORIA DE ANÁLISE DE PROJETO	

Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Ao emitir o parecer da aprovação do projeto, condicionou a aprovação nas seguintes Exigências conforme pode ser visto no quadro 6.

Quadro 6 - Exigências para a aprovação do Projeto

EXIGÊNCIA:

1. INDICAR DETALHE AMPLIANDO DO PASSEIO PÚBLICO, DEVE TER INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO MATERIAL DO PISO, PISO LISO, ANTIDERRAPANTE E NÃO TREPIDANTE CONFORME NBR 16537/16.
2. INDICAR NÍVEL INTERNO E EXTERNO DO QUIOSQUE, PARA SABER SE TEM OU NÃO DESNÍVEL.
3. EXISTE DOIS CÍRCULOS QUE INVADAM A CALÇADA INTERNA EM FRENTE AS CASAS, O QUE SÃO? NÃO PODE HAVER DESNÍVEL NA CALÇADA. INDICAR NAS REPRESENTAÇÕES DAS UNIDADES O PASSEIO PÚBLICO EM FRENTE, COM OS REBAIXOS E LARGURAS COTADAS E COM AS INFORMAÇÕES DE LEGENDA. JÁ SOLICITADO. COM A REPRESENTAÇÃO DA CALÇADA FICA MELHOR DE ENTENDER.
4. INDICAR DELIMITAÇÃO DE CADA ZONEAMENTO COTADO E COM LEGENDA. INDICAR TAMBÉM NA PLANTA DE SITUAÇÃO.
5. INDICAR RAMPA DE ACESSO PARA SUBIR DA RUA PARA O PASSEIO PÚBLICO INTERNO E ACESSAR O QUIOSQUE TANTO A ÁREA INTERNA QUANTO A EXTERNA.
6. ANEXAR A CÓPIA DOS PROJETOS E MEMORIAL APROVADO PELO BOMBEIRO.
7. ANEXAR TRÊS CÓPIAS DO PROJETO ASSINADAS E COM AS CORREÇÕES SOLICITADAS ACIMA REALIZADAS.
8. ANTES DA EMISSÃO DO ALVARÁ DEVERÁ O CONTRIBUINTE ATUALIZAR O NOME DO PROPRIETÁRIO NO CADASTRO, EFETIVANDO A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.
9. ANEXAR CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO ? CND.
10. EMITIR TAXA DE APROVAÇÃO

Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Com a solicitação da emissão da taxa de aprovação, o incorporador precisou tirar presencialmente a taxa de licença e alvará de construção e providenciar quatro cópias do projeto analisado, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico.

Com toda documentação juntada solicitada nas exigências o processo foi para o departamento da digitação para a emissão do alvará de construção, assinatura do analista e do secretário no alvará juntamente com o carimbo de aprovação no projeto.

O anexo A mostra a emissão do alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

Com toda documentação em mãos o incorporador conseguiu proceder com o processo da incorporação de condomínio no cartório, visto que para a abertura do registro da incorporação é necessário apenas ter o projeto aprovado acompanhado do alvará de construção.

5.2 Registro da Incorporação

É obrigatório o registro da incorporação quando for negociar unidades autônomas antes do término da construção, sob pena de responder o incorporador/construtor/corretor por crime contra a economia popular nos termos do art. 65 da Lei 4.591/64.

Para registro da incorporação de condomínio no cartório de registro de imóveis de Aparecida de Goiânia, analisamos a documentação que foi enviada para o cartório conforme os anexos, tivemos acesso a documentação nos arquivos do incorporador, os dados de endereço e qualificação do proprietário foram mencionados apenas como dados do incorporador, pois o foco era mostrar o teor de cada documento e as principais exigências no período da análise solicitadas pelo cartório de registro.

Como a empresa era de personalidade jurídica documentos como contrato social, documentos pessoais dos sócios foram juntados no processo.

O alvará de construção, anotação de responsabilidade técnica, o título de propriedade e o Atestado de Idoneidade Financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos também foram juntados junto com a sequência de documentos indicados nos anexos para poder dar entrada.

O incorporador, apresentou a seguinte sequência de documentos assinada para ser analisada:

- Requerimento
- Declarações;
- Senhor Oficial
- Memorial de Incorporação de Condomínio
- Instrumento particular da Minuta de Convenção de condomínio;
- Discriminação das frações ideias do terreno com as unidades autônomas a que elas correspondem;
- Histórico de títulos de propriedade;
- Quadro da NBR 7221 (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32).

5.2.1 Requerimento

Conforme o exposto a requerente solicita o registro da presente incorporação imobiliária, para que produza seus jurídicos e legais efeitos. O requerimento de incorporação precisa ser assinado com firma reconhecida, deve constar a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, indicando a denominação (nome do empreendimento), número da matrícula do terreno e a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; as unidades autônomas (descrição unitária privativa), a indicação das áreas de uso comum e área total, o Anexo B mostra o modelo do requerimento fornecido pela empresa X Ltda.

5.2.2 Declarações

O incorporador apresentou conforme solicita o cartório as declarações para registro, abaixo segue a sequência das declarações apresentadas na incorporação de condomínio e sua sequência conforme mostram o anexo C, ambas devem ser assinadas e reconhecidas as firmas.

5.2.3 Senhor Oficial

Solicita o registro da Incorporação do condomínio ao senhor oficial conforme anexo D, deve conter todos os dados de qualificação endereço, número da matrícula e deve ser assinada e reconhecida firma.

5.2.4 Memorial de Incorporação de Condomínio

Com descrição do imóvel da incorporação, todas as áreas das unidades e sua localização, e a descrição dos pavimentos, assinado pelos proprietários e pelo profissional habilitado e reconhecido firma, veja modelo no anexo E.

5.2.5 Instrumento Particular da Minuta da Futura Convenção de Condomínio

A minuta está descrita no (art. 9º, da Lei 4.591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei 4.591/64), o Anexo F mostra o modelo da Minuta da Futura Convenção de Condomínio fornecido pela empresa X Ltda. a mesma deve ser assinada e reconhecida firma.

5.2.6 Discriminação das Frações Ideais do Terreno com as Unidades Autônomas á que elas Correspondem.

As unidades de uso privativo [vagas, loja e apartamentos] que, juntamente com as partes de uso comum, formarão o condomínio, são aquelas discriminadas no quadro IV-B da NBR 12.721/2006 e instrumento de instituição, veja Anexo G o exemplo do quadro fornecida pela empresa X Ltda. contendo as áreas conforme exigência do Cartório, a mesma deve ser assinada e reconhecida firma.

5.2.7 Histórico de Títulos de Propriedades

No Histórico de Propriedade o documento precisa apresentar as principais informações descritas na certidão de registro, títulos de propriedade do imóvel/certidões da(s) matrícula(s) do imóvel expedida pelo R.I.competente (art. 32, c, Lei 4.591/64), abrangendo os últimos 20 anos, veja o modelo de como preencher no Anexo H, a mesma deve ser assinada e reconhecida firma.

5.2.8 Quadros da ABNT 7221

Os Quadros da ABNT deverão ser assinadas pelo profissional responsável e Incorporador com firma reconhecida), contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT -NBR: a) cálculo das áreas das edificações, discriminando das partes privativas, comuns e totais e indicando, para cada tipo de unidade (garagens, inclusive), a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64); b) memorial descritivo das especificações da obra projeto segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3º, da lei 4.591/64); c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitário referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64), todos os quadros devem ser assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico veja modelo no Anexo I.

5.2.9 Análise do Registro da Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia

Após apresentar e explicar todos os itens que compõe uma incorporação de condomínio, e analisando as datas do processo percebemos que o processo foi dado entrada no cartório de registro de imóveis no dia 19/04/2021, após analisar solicitaram se exigências, no dia 18/05/2021, as exigências que estão no **anexo J** ficaram com a visualização comprometida por este motivo, irei transcrever todas as exigências solicitadas pelo cartório.

NOTA DEVOLUTIVA / EXIGÊNCIA

CORREÇÕES E ANEXOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO:

1-Documentos de Identificação

1.1- Foi anexado um Contrato Social da empresa, que consta que a administração da empresa é exercida pelo sócio xxxx, assinando separadamente todos os documentos da empresa, mais em todos os requerimentos, memorial e declarações consta que quem representa a empresa é o

xxxx e o xxxx, houve alguma alteração da empresa? Caso tenha favor apresentar ou arrumar a documentação para só o xxxx assinar conforme contrato social.

1.2- Anexar Certidão Simplificada atualizada em 30(trinta) dias acompanhados do último arquivamento se tiver.

1.3- Cópia autenticada da CI e CPF do representante da empresa.

2- Memorial Descritivo

2.1- O que seria essa área de ZEPA, favor me explicar, para entendermos se levamos para incorporação o não.

2.2 Casa 01 casa 02, casa 03, casa 04, casa 05, casa 06?? e assim por diante, fazer um item B e determinar o posicionador de acordo com a Rua, ou seja, para um observador que ficará em frente a xxxxxxxx, de frente para o condomínio as Casas numeradas de 01 a 10 ficarão à direita e as casas numeradas de 11 a 20 ficarão à esquerda.

2.4- Na descrição das unidades como exemplo deve se seguir Casa 01 terá área total de XXX, sendo XXX, de área privativa coberta e XXX de área privativa descoberta, XXX de área comum (podendo citar a área comum coberta e descoberta ou a área total comum), com uma fração ideal de XXX m² e XXX %, com a seguinte divisão interna: XXXX.

2.5- No campo assinatura deve constar as assinaturas dos responsáveis pela obra e de acordo com projetos apresentados são xxxx e xxxx, favor verificar.

3- Título Aquisitivo

3.1- Anexar em cópia autenticada o título de propriedade com selo de registro.

4- Certidões Negativas

4.1- Federal? Justiça Federal (30 dias) e Receita Federal (30 dias)

4.2- Estadual? Secretaria da Fazenda (60 dias)

4.3- Municipal? do Imóvel (30 dias)

4.4- Protestos e Títulos - 1 em Aparecida de Goiânia e 2 em Goiânia (30 dias)

4.5- Ação Distribuidor Civil - 1 em Aparecida de Goiânia e 1 em Goiânia (30 dias)

4.6- Ação Distribuidor Criminal - 1 em Aparecida de Goiânia e 1 em Goiânia (30 dias)

4.7- Certidão de Ônus (30 dias)

5- Histórico Vintenário

5.1- Que número de Transcrição foi citado? Favor verificar devendo conter somente o número da matrícula, tendo que conter os títulos definitivos, não sendo necessário as averbações, tendo que ter as informações básicas: número do ato, transmitente e adquirente, título e data; nas aberturas o endereço do imóvel, proprietário e título aquisitivo.

6- Projeto

6.1- Planta de Situação da Prancha 1, a lateral esquerda está divergente do registro sendo a do registro pela esquerda e 166,82 com a área 124, bem como verificar o quadro citado de área do Terreno para cada zoneamento, está divergente da área total do terreno e faltou citar o subtotal da área privativa.

6.2- O número de protocolo citado nos projetos está divergente do citado no alvará, favor verificar.

6.3- Na prancha 1 e 3, cita que tem churrasqueira e quiosque, pelos desenhos entendi que a churrasqueira está dentro do quiosque, mas nos quadros cita uma área coberta da churrasqueira e depois fala do Quiosque, favor verificar se forem no mesmo lugar citar como Quiosque/Churrasqueira.

6.4- Na prancha 4 cita que a casa tem 02 quartos, sendo 01 suíte e 01 quarto 02, mais no quarto 02 tem um banheiro social dentro, esse quarto não seria também suíte como foi discriminado no Memorial, favor verificar.

7- Quadro de Discriminação das Frações Ideais

7.1- Deve conter data, bem como o quadro deve conter as áreas Privativas coberta, descoberta e total da área privativa; das áreas comum, coberta, descoberta e total da área comum, como a área total do terreno e constar a Fração Ideal em metros quadrados e porcentagem.

.

8- Matrícula CEI

8.1- Favor anexar a matrícula CEI do empreendimento

10- Quadros da ABNT

10.1- Todos os Quadros devem conter o nome do Condomínio.

10.2- Verificar a área de construção citado nos quadros da ABNT com o nosso Alvara, terá diferença de área? Caso tenha essa diferença deve ser explicada na declaração de diferença de área, e não está conferindo o valor global da construção com a área citada no quadro, favor verificar as custas e as áreas citadas em todos os quadros.

10.3- As dependências do Quadro III devem estar de acordo com a Incorporação apresentada.

Observações:

a) Proprietário(s) devem assinar em todos os documentos e vistar em todas as páginas;

b) Proprietário(s) e Arquiteto/Engenheiro devem assinar/vistar nas RRT's/ART, Projeto(s), Memorial e Quadros;

c) Reconhecer firma de todas as assinaturas, exceto nas RRT's/ART;

5.2.10 Certidão de Registro da Incorporação de Condomínio.

A entrada no processo de registro da incorporação de condomínio ocorreu no dia 19/04/2021, e as exigências, no dia 18/05/2021, após cumpridas todas as exigências o registro procedeu em 01/06/2021 conforme Anexo L, levando mais de 40 dias para de fato conseguir registrar a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, o anexo L mostram a data do registro e a descrição das 20 unidades registradas pelo cartório.

6 CONCLUSÃO

Em síntese, neste trabalho utilizou-se como objeto de estudo, uma incorporação imobiliária aprovada na prefeitura municipal e registrada no cartório de registro de imóveis, portanto percebemos que a pesquisa teve resultados satisfatórios respondendo aos objetivos propostos.

Como resultado principal e fácil identificar que o tempo para registrar uma incorporação imobiliária, leva muito tempo, se levar em consideração as datas entre, solicitação do uso do solo, aprovação de projeto, licença ambiental, aprovação no corpo de bombeiros e a averbação do registro em cartório o processo todo levou mais de 60 dias.

As exigências por parte da prefeitura não foram tão complexas, dessa forma a aprovação do projeto e a emissão do alvará de construção ocorreu em um tempo relativamente rápido, claro não podemos deixar de destacar que o incorporador tem uma boa experiência neste tipo de prestação de serviços, montando o processo com toda documentação correta, desse modo fica claro que qualquer profissional que tenha pouca ou nenhuma experiência poderia ter mais dificuldade em averbar um registro de uma incorporação.

A documentação é muito extensa e para solucionar todas as exigências solicitadas o profissional envolvido precisa ter um bom conhecimento não somente na parte técnica mais também na parte burocrática, assim a pesquisa também mostrou informações valiosas, visto que temos um modelo para ser consultado, além de saber as etapas necessárias para aprovar e averbar uma incorporação.

Em conclusão a pesquisa atendeu as expectativas esperadas, os objetivos foram respondidos, e o trabalho mostrou pontos relevantes, esperamos que este trabalho possa ser utilizado de referência para trabalhos futuros ou até mesmo por profissionais da área que buscam conhecer melhor sobre este tema, e que sua relevância social possa contribuir para toda sociedade.

7 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Como sugestão para trabalhos futuros podemos citar:

Levantamento dos custos para fazer toda parte de aprovação e o registro da Incorporação de condomínio.

Registro da Instituição de condomínio após a averbar a última unidade da incorporação.

8 REFERÊNCIAS

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). NBR 13.531. **Elaboração de Projetos de Edificações**: Atividades técnicas. Rio de Janeiro, 1995, 10p.

ABRAIN. **O Ciclo da Incorporação Imobiliária**. 2015. Disponível em: Acesso em: 13 nov. 2022.

BALARINE, O. **Determinação do impacto de fatores sócio econômicos na formação do estoque habitacional em Porto Alegre**. 1995. Florianópolis. 172 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Curso de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina.

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BARRETO, Tainah Ramos. **Incorporação Imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor: A Responsabilidade do Fornecedor Pelo Vício e Fato do Produto**. Monografia (Graduação em Direito) - Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2012.

BRASIL, Portaria Nº 2.081, de 30 de julho de. 2020. **Dispõe sobre os procedimentos para a seleção de beneficiários nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU)**. 2020. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-2.081-de-30-de-julho-de-2020-269668974>. Acesso em: 02 nov. 2022.

BRASIL 2021a. Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021. **Institui o Programa Casa Verde e Amarela**. Diário Oficial da União, Brasília, 13 jan. 2021. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>>. Acesso em: 19 nov. 2022.

BRASIL. (Presidência da República). Lei n. 9.887, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]** Brasília, DF, 7 jul. 2009. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Leis/L11977compilado_2009_07_07.pdf. Acesso em: 02 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em: 13 Nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida — PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 8 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 16 nov. 2022.

BRANDSTETTER, M. C. G. O., PIRES, G. P., ALVES NETO, M. B., NELLI, R. T. **Caracterização do Mercado Imobiliário da Cidade de Goiânia a partir de Indicadores de Oferta**. 2010. São Paulo. In: 100 Conferência Internacional da LARES.

BICALHO, R. C. 2022, **Revista Consultor Jurídico**, 9 de Novembro de 2022

BOGDAN, R. S.; BIKEN, S. **Investigação qualitativa em educação**: Uma introdução à teoria e aos métodos. 12 ed. Porto: Porto, 2003.

Caixa Econômica Federal, Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casaminhaveda/urbana/Paginas/default.aspx> acesso em 14/11/2022.

CAMARGO, Camila Moreno. **Minha Casa Minha Vida Entidades: entre os direitos, as urgências e os negócios**. Tese de Doutorado, IAU-USP. São Carlos: 2016. Orientação de Cibele S. Rizek.

CAMPOS FILHO, **Candido Malta**. **Cidades brasileiras**: seu controle ou o caos. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis ; Amorim; DE SOUSA ARAUJO, Flávia. GT2-511 **Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a construção no espaço metropolitano**. Anais ENANPUR, v. 14, n. 1, 2012. Disponível em: <http://www.anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/683/669>. Acesso em 03 nov. 2022.

Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia Disponível em <https://www.cartorioaparecidagoiania.com.br/> Acesso em: 05 nov. 2022.

CHALHUB, M.N. **Da Incorporação Imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. 1 v. 504 p.

CONAMA, Resolução 237/97. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res97/res23797.html> . Acesso em: 12 de abr. 2023.

DAMICO, Fabiano. **O programa minha casa, minha vida e a caixa econômica federal**. COSTA, Juliana Camargos et al. O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, p. 33-54, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. São Paulo, Saraiva, 2008.

Edusp, 3ª edição **Atlas do Brasil 2022**, <https://journals.openedition.org/confins/11334>, acesso em 14/11/2022

Estadão, incorporacao-imobiliaria-e-valida-a-reserva-de-unidades Disponível em <https://www.estadao.com.br/> Acesso em 04/12/2022.

FATMA- **Fundação do Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www.fatma.sc.gov.br/> Acesso em 12 de mai. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2008. **Relatório de pesquisa. Belo Horizonte, 2009.** Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 10 out. 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2020. **Relatório de pesquisa. Belo Horizonte, 2021.** Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 10 out. 2022.

GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de pesquisa social.** 5 ed. São Paulo. Atlas, p. 100-2002.

https://www.bombeiros.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/12/NT-14_2020-Carga-de-Inc%C3%AAndio-nas-Edifica%C3%A7%C3%B5es-e-%C3%81reas-de-Risco.pdf, Acesso em 12 jun 2023.

https://www.bombeiros.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/12/NT-14_2020-Carga-de-Inc%C3%AAndio-nas-Edifica%C3%A7%C3%B5es-e-%C3%81reas-de-Risco.pdf Acesso em 27/06/2023.

<https://www.mdr.gov.br> acesso em 12 jun 2023

Google Maps.
<https://www.google.com.br/maps/place/Condom%C3%ADnio+Veredas+da+Serra/@-16.8265539,49.3136178,21z/data=!4m10!1m2!1!sveredas+da+serra+01+aparecida+de+goiania> acesso em 25 out 2022

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2022-agencia-de-noticias/releases/31461-ibge-divulga-estimativa-da-populacao-dos-municipios-para-2021>, Acesso em 20 nov 2022

MAIA, A. T.; IAROSINSKI, A. Quais as principais características organizacionais das empresas dos diferentes segmentos da construção civil?. **Ambiente Construído** [online]. 2016, v. 16, n. 3, pp. 197-215. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/s1678-86212016000300100>>. Acesso em 11 nov. 2022.

MARINHO, J. L. A. **Moradia Digna: um direito de todos um dever do Estado, uma realidade de poucos.** Encontro Regional de Estudantes de Direito, Encontro Regional, p.05-35, 2013.

MATTAR, F. N. **Pesquisa de marketing.** 3.ed. São Paulo: Atlas, 2001.

Ministério das Cidades. Cartilha de Curso a Distância: **planos locais de habitação de interesse social e déficit habitacional.** Brasília: Ministério das Cidades, 2009. Disponível em: http://new.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Livro_EA_DPLHIS_publicacao.pdf. Acesso em: 27 out. 2022.

MOREIRA, Sonia Virgínia. **Análise documental como método e como técnica**. In: DUARTE, Jorge; BARROS, Antonio (Org.). Métodos e técnicas de pesquisa em comunicação. São Paulo: Atlas, 2005. p. 269-279.

OLIVEIRA MILAGRES, Marcelo. **-Direito à Moradia**. São Paulo: Atlas, 2011.

OSÓRIO, L. M. **A reapropriação das cidades no contexto da globalização**. In: Osorio, Leticia Marques (Org.). Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Fabris, 2002.

PAIXÃO, Luciana. **O pequeno grande guia de aprovação de projetos de prefeitura**. São Paulo: ProBooks. v.1, p.15-35, 2016.

Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia Disponível em https://www.aparecida.go.gov.br/wpcontent/uploads/2021/02/Lei_124.2016_Plano_Diretor.pdf Acesso em: 13 nov. 2022.

PEREIRA, Aderson Guimarães; SILVA, Moisés Gomes da. **Medidas de segurança contra incêndio em edificações e áreas de risco**. Aplicação de checklist. 1 ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2015.

PILATTI, Marlou Santos Lima. **Manual Prático de Incorporação Imobiliária**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2011.

PINA, Gregório Lobo de. **Patologia nas habitações populares**. 2013. 86 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10006577.pdf>. Acessado em: 14 nov. 2022.

RODOVALHO, Márcia Oliveira. **Análise do planejamento urbano e efetividade dos planos diretores de Goiânia**. 2008. Goiânia. 83 p. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Universidade Católica de Goiás. Orientador: Prof. Dr. Antonio Pasqualetto.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil**. Revista Ciência e Natura, Santa Maria, v.36, n.6, p.201-213, 2014.

SARDÁ, Diego Búrigo. **LICENCIAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAIS NA PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**. Florianópolis: Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, 2013. P&B.

SILVEIRA, Sheila da. **Edifícios de apartamentos: projeto de arquiteto ou de empreendedor?**. Dissertação de Mestrado. Universidade de Brasília. Brasília. 2007. Orientador: Prof. Dr. Jaime Gonçalves de Almeida.

VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 3 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2000.

VENTURA, Magda Maria. **O estudo de caso como modalidade de pesquisa**. Revista SoCERJ, v. 20, n. 5, p. 383-386, 2007.

VILABRASIL, Engenharia. **Conheça o programa Casa Verde e Amarela**. Blog VilaBrasil Engenharia, janeiro, 2021. DOI: Disponível em: < <https://vilabr.com.br/programa-casa-verdee-amarela/> >. Acesso em: 19 nov. 2022.

WIKIPÉDIA 2022, **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**. a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2022. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Programa_Casa_Verde_e_Amarela&oldid=64703328>. Acesso em: 8 nov. 2022.

YIN, R. K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 2 ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

9 ANEXOS

9.1 ANEXO A ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

 PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA	
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E REGULAÇÃO URBANA	
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - Nova Obra	
ARQUIVO NÃO RETIRAR DO PROCESSO	
PROTOCOLO:	2020085509
VALIDADE:	07/12/2022
TIPO DE CONSTRUÇÃO:	RESIDENCIAL
TIPO ALVARÁ:	Nova Obra
INSCRIÇÃO:	1.304.00071.0127.0000
CC:	524369
ENDEREÇO:	
BAIRRO:	
PROPRIETÁRIO:	CPF / CNPJ:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	1558.71
E concedido o presente ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ao contribuinte acima indicado no imóvel RESIDENCIAL, com uma área informada de 1558.71 metros quadrados.	
De acordo com o projeto apresentado e executado com responsabilidade técnica do(a) MATHEUS BARBOSA JARDIM portador(a) do CREA Nr. 1016294972/D-GO e sob análise técnica de GUILHERME ABREU portador(a) do CREA /CAU A69443-6.	
EFETUAR CADASTRO DA OBRA NO SISTEMA NOTA CONTROL (ISS-net) PELO SITE http://www.issnetonline.com.br/aparecida/online , PARA LANÇAMENTO DOS SERVIÇOS CONTRATADOS.	
PARA EMISSÃO DO TERMO DE HABITE-SE É NECESSÁRIA A APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DO ISS, EMITIDA PELA SECRETARIA DA FAZENDA MEDIANTE PROCESSO ADMINISTRATIVO PROTOCOLADO NAS UNIDADES DE ATENDIMENTO (SAC - SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO).	
PARA EMISSÃO DO TERMO DE HABITE-SE, EM QUALQUER TIPO DE CONSTRUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTES DA DESTINAÇÃO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS GERADOS PELA CONSTRUÇÃO, ATESTADOS PELA SEMMA.	

RESSALVA: REFERENTE A PROJETO DE ARQUITETURA - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 20 UNIDADES.	
EXECUTAR CALÇADA DE ACORDO COM O MODELO EM ANEXO	

ARQUIVO NÃO RETIRAR DO PROCESSO	

 ASS. ANALISTA TÉCNICO Guilherme Abreu Arquiteto e Urbanista Mat. 33.03	 ASS. SECRETÁRIO / COORDENADOR Renata Corrêa Diretora de Obras e Loteamento

Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia

9.2 ANEXO B REQUERIMENTO

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
1NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

REQUERIMENTO

Dados do incorporador, ao final assinado, declara para fins de registro da Incorporação do Condomínio do “**CONDOMÍNIO XXXXX**”, que será edificado sobre a **Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** neste município, devidamente registrado neste cartório, sob a matrícula de nº. XXXXX, solicita V.Sra. que seja feito o registro da Incorporação de Condomínio do “**CONDOMÍNIO XXXXX**”, a ser construído na área acima citada, conforme Lei nº 4.591 de 15 de Dezembro de 1.964.

Por ser verdade firma o presente.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.3 ANEXO C DECLARAÇÕES

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

DECLARAÇÃO

Qualificação do Incorporador, neste município, que as divergências entre as áreas constantes nas partes internas do projeto e as áreas constantes do memorial de Incorporação, e as áreas referentes aos quadros de cálculo, deverá ser observado que os quadros foram calculados obedecendo a norma NBR 12.721 onde cada área relativa apresentada obedeceu na sua metodologia de cálculo conforme o que está descrito na norma.

Por ser verdade firma o presente.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

DECLARAÇÃO

Qualificação do Incorporador, neste município, que não foram dadas unidades residenciais em pagamento do terreno (inciso II – artº. 39 da Lei 4.591/64).

Por ser verdade firma o presente.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

DECLARAÇÃO

Qualificação do Incorporador, neste município, que não haverá instrumento público de mandato, referido no parágrafo 1º. Do artº. 31, da Lei de número 4.591/64, por se tratar de incorporação imobiliária de iniciativa e responsabilidade do proprietário do terreno.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

DECLARAÇÃO

Qualificação do Incorporador, neste município, em atendimento ao disposto na letra “N”, do artigo 34, da Lei 4.591 de 16 de Dezembro 1.964, via do presente instrumento e na melhor forma de direito, declara que não haverá prazo de carência para a presente incorporação, uma vez que a mesma é feita em caráter irrevogável e irretratável.

.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

DECLARAÇÃO

Qualificação do Incorporador, neste município declara que cada unidade residencial terá sua vaga de garagem coberta, num total de 20 vagas de garagens cobertas conforme consta no projeto de arquitetura, lei nº4.864, de 29/11/1965.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

EXMO. SR.

OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.

APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

DECLARAÇÃO

Qualificação do Incorporador, neste município, que a **“MINUTA DE CONTRATO PADRÃO ENTRE OS ADQUIRENTES E O PROPRIETARIO”**, será por escritura pública de compra e venda e Alienação fiduciária ou Hipoteca.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.4 ANEXO D SENHOR OFICIAL

EXMO. SR.
OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS.
APARECIDA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

SENHOR OFICIAL

Qualificação do Incorporador, neste município, com área total do terreno de 5.844,14m², sob a matrícula nº. xxxx deste cartório solicito o registro da Incorporação do condomínio “**NOME DO CONDOMÍNIO**”, na área acima citada a Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1.964.

Nestes Termos

Peço Deferimento

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.5 ANEXO E MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Dados do incorporador, no final assinado, declara o seguinte:

PRIMEIRO – Que é senhor é legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipoteca, da totalidade do lote de terras situado a **endereço do imóvel** Aparecida de Goiânia-Goiás, com a área total do terreno de 5.844,14m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas, Aparecida de Goiânia – GO, sob o nº xxxxxxxx.

SEGUNDO - Sobre o mencionado terreno será construído um empreendimento denominado de **“CONDOMÍNIO XXXXX”**, destinado a unidades residenciais, composto de 20 (vinte) unidades residenciais sendo: uma casa de 03 (três) quartos, uma casa acessível e 18 (dezoito) casas de 02 (dois) quartos e 20 (vinte) Vagas de estacionamento privativas vinculadas nas unidades residenciais, com área total do terreno de 5.844,14m² sendo que 1.090,17m² de área de ZEPA-I (Zona Especial de Proteção Ambiental I), 1.812,83m² de área de ZEPA-II (Zona Especial de Proteção Ambiental II) e 2.941,14m² de área de ZUM-I (Zona de Uso Misto I) o empreendimento possuirá uma área total construída de 1.558,71m² sendo 1.490,69m² de área total privativa coberta e 68,02m² de área total comum coberta, possuirá ainda 1.471,46m² de área total privativa descoberta e 2.813,97m² de área total comum descoberta, perfazendo uma área total de terreno de 5.844,14m², tudo de acordo com as plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia – GO e especificações estabelecidas nos quadros da NBR – 12.721, anexos para arquivamento no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas, Aparecida de Goiânia – GO, cuja construção em condomínio será regida conforme a Lei nº 4.591 de 16/12/1964.

TERCEIRO – A edificação do **“CONDOMÍNIO XXXXX”** será composta de 20 (vinte) residências, constituídas de 01 (um) pavimento assim distribuídas.

- A) Casa 01, Casa 02, Casa 03, Casa 04, Casa 05, Casa 06, Casa 07, Casa 08, Casa 09, Casa 10, Casa 11, Casa 12, Casa 13, Casa 14, Casa 15, Casa 16, Casa 17, Casa 18, Casa 19 e Casa 20.
- B) Para um observador que ficara de frente para a Rua Cristino Galdino Gonçalves, de frente para o condomínio as Casas numeradas de 01 a 10 ficarão a direita e as Casas numeradas de 11 a 20 ficarão a esquerda.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES:

A) Casa de 02 (dois) Quartos

Casa 01 terá área total de 302,64m², com uma área total privativa de 182,36m² sendo 73,73m² de área privativa coberta e 108,63m² de área privativa descoberta, com uma área total comum de 120,28m², sendo 3,49m² de área comum coberta e 116,79m² de área comum descoberta, com uma fração ideal de 302,64m² ou 5,1785% da área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 02 (dois) QUARTOS SENDO, SUITE 01, SUITE 02; 01 (uma) SALA; 01 (uma) COZINHA; 01 (um) LAVABO; 01 (um) HALL; 01 (uma) AREA DE SERVIÇO COBERTA e (uma) GARAGEM COBERTA.

Casa 02 a Casa 10 terá área total de 286,97m², com uma área total privativa de 143,01m² sendo 73,73m² de área privativa coberta e 69,28m² de área privativa descoberta com uma área total comum de 143,96m², sendo 3,35m² de área comum coberta e 140,61m² de área comum descoberta, com uma fração ideal de 286,97m² ou 4,9104% da área total do terreno, cada unidade terá a seguinte divisão interna: 02 (dois) QUARTOS SENDO, SUITE 01, SUITE 02; 01 (uma) SALA; 01 (uma) COZINHA; 01 (um) LAVABO; 01 (um) HALL; 01 (uma) AREA DE SERVIÇO COBERTA e (uma) GARAGEM COBERTA.

B- Casa Acessível

Casa 11 terá área total de 319,36m², com uma área total privativa de 143,01 sendo 81,12m² de área privativa coberta e 61,89m² de área privativa descoberta com uma área total comum de 176,35m², sendo 3,63m² de área comum coberta e 172,72m² de área comum descoberta, com uma fração ideal de 319,36m² ou 5,4645% da área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 02 (dois) QUARTOS SENDO, QUARTO 1 (um), QUARTO 2 (dois); 01 (uma) SALA; 01 (uma) COZINHA; 01 (um) BANHEIRO; 01 (uma) CIRCULAÇÃO; 01 (uma) AREA DE SERVIÇO e (uma) GARAGEM COBERTA.

Casa 12 a Casa 19 terá área total de 286,97m², com uma área total privativa de 143,01m² sendo 73,73m² de área privativa coberta e 69,28m² de área privativa descoberta com uma área total comum de 143,96m², sendo 3,35m² de área comum coberta e 140,61m² de área comum descoberta, com uma fração ideal de 286,97m² ou 4,9104% da área total do terreno, cada unidade terá a seguinte divisão interna: 02 (dois) QUARTOS SENDO, SUITE 01, SUITE 02; 01 (uma) SALA; 01 (uma) COZINHA; 01

(um) LAVABO; 01 (um) HALL; 01 (uma) AREA DE SERVIÇO COBERTA e (uma) GARAGEM COBERTA.

C- Casa três quartos

C) XX Casa 20 terá área total de 343,65m² com uma área total privativa de 205,61 sendo 82,43m² de área privativa coberta e 123,18m² de área privativa descoberta com uma área total comum de 138,04m², sendo 3,95m² de área comum coberta e 134,09m² de área comum descoberta, com uma fração ideal de 343,65m² ou 5,8802% da área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 03 (três) QUARTOS SENDO, QUARTO 01(um), QUARTO 02(dois), 01 (uma) SUITE; 01 (uma) SALA; 01 (uma) COZINHA; 01 (um) BANHEIRO SOCIAL; 01 (um) LAVABO, 01 (um) HALL; 01 (uma) AREA DE SERVIÇO COBERTA e (uma) GARAGEM COBERTA.

QUARTO - DAS PARTES COMUNS

As partes comuns do “**CONDOMÍNIO XXXX**”, compreenderão o terreno onde se levantará o empreendimento, bem como suas fundações, paredes internas entre as unidades, circulação de veículos, guarita com banheiro PCD, playground 01 e playground 02 descobertos, quadra de areia descoberta, quiosque/churrasqueira coberto, Sanitário PCD masculino coberto, Sanitário PCD feminino coberto e baia de lixo, áreas permeáveis e áreas impermeáveis.

QUINTO - As frações ideais do terreno e respectivas unidades poderão ser alienadas á terceiros durante ou após a construção do empreendimento.

Finalmente requer a V. Sr^a para fins previstos no Artigo 32 da Lei 4.591/64, o registro da Incorporação Imobiliária sobre as referidas edificações, conforme documentação em anexo.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RESPONSÁVEL TÉCNICO Nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.6 ANEXO F INSTRUMENTO PARTICULAR DA MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

INSTRUMENTO PARTICULAR DA MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Via do presente instrumento de constituição do condomínio, o abaixo assinado, proprietários das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO XXXXX**, em Edificação no Terreno da **XXXXXXXXXX** neste município, estabelecer a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO a que se sujeitam e submetem:

CAPÍTULO I DO OBJETO

Art.1º - A presente convenção tem por objeto o **Condomínio XXXXX** que será composto de 20 (*vinete*) unidades residenciais, sendo que 18(*dezoito*) serão de 02(dois) quartos, 01 (uma) será acessível e 01 (uma) será de três quartos.

Cada unidade autônoma terá direito a 01 (*uma*) vaga de estacionamento das 20 (*vinete*) unidades, o terreno tem 5.844,14 m² de área total, com uma área total privativa de 2.962,15 m², sendo 1.490,69m² de área privativa coberta e 1.471,46m² de área privativa descoberta, com uma área total comum de 2.881,99m² sendo 68,02m² de área comum coberta e 2.813,97m² de área comum descoberta, o qual ficará sujeito ao regime legal instituído pela Lei 4591 de 16/12/64.

Art.2º - As partes comuns do **Condomínio XXXXX** compreenderão o terreno onde se levantará o empreendimento, bem como suas fundações, paredes internas entre as unidades, circulação de veículos, guarita com banheiro PCD, playground 01 e playground 02 descobertos, quadra de areia descoberta, quiosque/churrasqueira coberto, Sanitário PCD masculino coberto, Sanitário PCD feminino coberto, áreas permeáveis e áreas impermeáveis.

Art.3º - São partes da propriedade exclusiva de cada condômino a unidade **Condomínio XXXXX** com todos os seus espaços e instalações internas até interseção com as linhas tronca.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art.4º - Serão direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com a sua destinação, porém sem prejudicar a solidez e segurança do Empreendimento, sem infringir as normas da presente convenção, bem como sem causar danos aos demais condôminos;
- b) Usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, observadas as restrições da alínea anterior;
- c) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço;
- d) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- e) Utilizar os serviços da portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas;
- f) Denunciar ao administrador ou síndico qualquer irregularidade que observem;
- g) Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar;

Art.5º - Serão deveres dos condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do condomínio, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao Condomínio ou incômodo aos demais condôminos e usuários;
- c) Remover pós de tapetes, cortinas ou limpeza das unidades senão com aspiradores dotados com dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- d) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;
- e) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre vias públicas, áreas ou pátio interno;
- f) Colocar lixos, detritos, etc. somente no local indicado;
- g) Não decorar ou pintar as paredes, portas, esquadrias ou qualquer partes externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio, incluindo a instalação de portões na garagem e para acesso ao corredor lateral, que devera ser padronizado conforme decisão do condomínio.

- h) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros tipos;
- i) Não colocar e nem deixar que coloquem nas partes comuns do condomínio quaisquer objetos de instalação, sejam de que naturezas forem;
- j) Não utilizar quaisquer dos empregados do condomínio para serviços particulares de qualquer natureza;
- k) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do condomínio, ou incômodo aos demais condôminos e habitantes;
- l) Não sobrecarregar em nenhuma hipótese as estruturas e lajes das unidades do condomínio tanto das áreas privativas como das áreas comuns.
- m) Não fracionar a respectiva unidade autônoma para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- n) Contribuir para todas as despesas comuns do condomínio na proporção das respectivas frações.

CAPÍTULO III

DAS RESOLUÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art. 6º - As resoluções dos condôminos serão tomadas em assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. As assembleias gerais ordinárias serão anualmente.

Art.7º - As assembleias extraordinárias serão realizadas sempre que houver a necessidade, para os quais os condôminos serão convocados por iniciativa do síndico, administrador, construtora e incorporadora, ou pelo menos por um quarto (1/4) dos condôminos, da convocação constarão os motivos de sua convocação.

Art.8º - As resoluções ou decisões tomadas pelos condôminos em assembleia, observados os quóruns previstos na lei ou na presente convenção, obrigam a todos os condôminos, inclusive os dissidentes ou aqueles que não tenham participado da assembleia.

Art.9º - Todo e qualquer acréscimo das peculiaridades das unidades 01 com metragem de terreno de 182,36M² e unidade 20 com metragem de terreno de 205,61M² somente será aceita com aprovação do conselho em 2/3 (dois terços) dos votos, acrescido de uma análise de um

engenheiro ou uma empresa especializada contratada pela administração do condomínio para não interferir na estrutura do empreendimento.

Art.10º - Toda e quaisquer possíveis alterações externas dentro ou fora do condomínio somente serão aceitas através de assembleias gerais.

Art.11º - Toda e quaisquer possíveis reformas seja de qualquer natureza dentro do condomínio de uso privativo somente serão aceitas através de decisão do conselho contendo pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos assembleias gerais acrescido de uma análise de um engenheiro ou uma empresa especializada contratada pela administração do condomínio para não interferir na estrutura do empreendimento.

CAPÍTULO IV

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art.12º - As assembleias gerais serão convocadas através de edital ou carta registrada ou protocolada, por parte do síndico, da construtora e incorporadora e por parte dos condôminos que representem pelo menos um quarto (1/4) do condomínio.

Art.13º - As assembleias serão realizadas no lugar e horários indicados na convocação.

Art.14º - As assembleias serão realizadas em primeira convocação com a presença de pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) da totalidade dos condôminos. E em segunda convocação com a presença de qualquer número de condôminos.

Art.15º - As assembleias serão presididas por um condômino ou terceiro escolhido pelos presentes, que por sua vez solicitará o auxílio de qualquer pessoa presente na assembleia para secretariar os trabalhos inclusive lavrar a respectiva ata no livro próprio.

Art.16º - É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos das assembleias.

Art.17º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades lhe pertençam documentalmente.

Art.18º - Obrigam-se os condôminos presentes a assinar o competente livro de atas, bem como o livro de presenças.

Art.19º - Na hipótese de uma unidade pertencer a mais de um condômino, deverão os mesmos eleger quem os representará nas assembleias, credenciando-o por escrito. Estas disposições devem ser observadas para cada assembleia. Na falta de indicação do representante ora prevista, os proprietários da mesma unidade somente poderão votar todos, conjuntamente, e desde que seus votos não divirjam.

Art.20º - É facultado aos condôminos fazer-se representar por procurador formalmente constituído, condôminos ou não, com poderes específicos, excluídos o síndico e membros do Conselho Consultivo, bem como seus parentes até segundo grau.

Art. 21º - Através de assembleias regularmente realizadas poderão os condôminos deliberar sobre quaisquer assuntos relacionados aos interesses do condomínio, observados os quóruns previstos em lei para as respectivas aprovações.

Art.22º - São amplamente válidas todas as decisões tomadas em assembleia em que houve a aprovação da maioria simples dos condôminos presentes, desde que a lei não exija quórum especial, ou presente convenção.

Art.23º - Para quaisquer alterações na presente convenção é exigido o quórum mínimo de dois terços (2/3) do condomínio.

Art.24º - As assembleias serão realizadas em primeira ou segunda convocação, devendo haver entre ambas um tempo mínimo de trinta minutos.

CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art.25º - A administração do condomínio será exercida pelo síndico ou administrador, que será eleito em assembleia geral ordinária ou extraordinária para tanto convocada, cuja gestão terá o prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Art.26º - Quando da eleição do síndico, podem os condôminos eleger o subsíndico, observadas as mesmas disposições relativas ao síndico.

Art.27º - O subsíndico assumirá automaticamente a administração do condomínio nos casos de afastamento temporário ou permanente do síndico. Em qualquer das hipóteses terá o subsíndico direito a remuneração fixada para o síndico, calculada relativamente ao período em que tenha trabalhado. No caso de afastamento permanente do síndico o subsíndico assumirá definitivamente a administração do condomínio, exercendo-a até o término da gestão fixada para o síndico.

Art.28º - Para todos os efeitos legais e negociais o afastamento do síndico via de correspondência dirigida pelo mesmo ao subsíndico, bem como através de atestados médicos quando o afastamento for por doença, ou atestado de óbito quando o afastamento for morte.

Art.29º - Não há qualquer vínculo empregatício entre o síndico, subsíndico ou administrador.

Art.30º - O síndico não se responsabiliza pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

Art.31º - Compete ao síndico:

- a) Representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;
- b) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, bem como as deliberações das assembleias;
- c) Admitir e dispensar funcionários;
- d) Contratar firmas especializadas em serviços de limpeza das partes comuns do condomínio, desde que autorizado por assembleia.
- e) Ordenar reparos e obras urgentes desde que tenha aprovação unânime pelo Conselho Consultivo se omita ou discorde, será convocada uma assembleia com o prazo excepcional de dois dias;
- f) Prestar a assembleia contas de sua gestão, bem como apresentar proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- g) Prestar a qualquer momento informações sobre os atos de administração;
- h) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, referentes às despesas regulares ou extraordinárias do condomínio, bem como as multas impostas por infração de disposições ou desta convenção;
- i) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio.
- j) Poderá o síndico contratar administrador ou porteiro para cuidar dos serviços de portaria, vigilância, limpeza, controle de entrada e saída, elevadores, correspondências, encomendas, fiscalização de empregados, vigilância de piscinas, quadras de esporte, garagens, policiamento interno do condomínio;
- k) Receber por parte da construtora e incorporadora a entrega formal e definitiva do condomínio, assinando o competente termo de entrega e recebimento.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO CONSULTIVO

Art.32º - Quando da eleição do síndico serão eleitos em assembleia os 03 (três) componentes do Conselho Consultivo, que deverão ser necessariamente condôminos. A gestão do Conselho Consultivo será a mesma do síndico. No caso da administração do condomínio ser assumida

pelo subsíndico em caráter permanente o Conselho Consultivo continuará da mesma forma em que já se achava constituído.

Art.33º - Os membros do Conselho Consultivo não fará jus a qualquer pagamento ou remuneração.

Art.34º - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar diretamente o síndico na solução dos problemas não rotineiros, bem como nos casos que requeiram urgência;
- b) Opinar quanto aos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- c) Dar parecer sobre matéria relativa à realização de despesas extraordinárias;
- d) Fiscalizar as atividades do síndico, examinar suas contas, relatórios, comprovantes e documentos;
- e) Pronunciar-se com brevidade sobre todas as consultas ou pedidos de assessoramento que lhe sejam encaminhados pelo síndico.

Art.35º - Todos os pronunciamentos do Conselho Consultivo sejam ao Síndico, condômino ou assembleia, deverão ser feitos por escrito.

Art.36º - Quando da eleição dos membros do Conselho consultivo poderão ser eleitos primeiro e segundo suplentes, que eventualmente substituirão quaisquer membros efetivos do Conselho Consultivo que se afastem, ou seja, afastados permanentemente.

CAPÍTULO VII DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 37º - Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) As relativas à conservação, limpeza, manutenção, reparações, reconstruções e outras referências às partes e coisas comuns nas dependências do condomínio;
- b) As relativas a prêmio de seguro do condomínio e empregados;
- c) As relativas aos impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o condomínio;
- d) As relativas à remuneração do síndico, remuneração dos empregados, bem como os respectivos encargos previdenciários e trabalhistas;

- e) Todas as despesas e gastos extraordinários, inclusive despesas e custos judiciais, honorários de profissionais liberais quando contratados, bem como aquelas que decorrerem de condenação judicial;
- f) As relativas à constituição do Fundo de Reserva.

Art.38º - Será fixado em assembleia, sem quórum especial, o orçamento das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos pelo pagamento das referidas despesas, que serão rateadas na proporção das unidades integrantes do condomínio.

Art.39º - A construtora e incorporadora ficará isenta do rateio das despesas a que se refere o artigo anterior relativamente às unidades de sua propriedade, pelo prazo improrrogável de 12 (meses) contados da data em que tais despesas se tornem exigíveis.

Art.40º - Serão da mesma forma proporcionalmente rateada entre os condôminos as despesas extraordinárias, no prazo de quinze dias contados da data em que foram realizadas ou autorizadas em assembleia, salvo a estipulação em assembleia de prazo diferente.

Art.41º - Correrão por inteira e exclusiva conta de cada condômino as despesas a que por qualquer forma der causa, inclusive aquelas que direta ou indiretamente decorrer de prejuízos causados as partes comuns do condomínio por trabalhos, obras ou reparações realizadas em suas unidades autônomas.

Art.42º - As despesas comuns do condomínio deverão ser pagas até o dia 10 subsequente ao mês a que se refere, obedecidas às normas que para tanto forem adotadas pelo síndico.

Art.43º - O condômino que atrasar no pagamento de sua cota nas despesas comuns e extraordinárias sujeitar-se a multa de 2% (dois por cento) para o primeiro mês de atraso, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, além de despesas judiciais e honorários de advogado, perdendo ainda o direito de votar ou ser votado em assembleia.

Art.44º - O condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir total ou parcialmente. O seguro será feito perante companhia seguradora idônea, com aprovação da assembleia.

Art.45º - É facultado aos condôminos aumentarem por sua conta o seguro referente as suas unidades.

Art.46º - Na hipótese de sinistro que danifique ou destrua o condomínio será a indenização do seguro integralmente aplicada na reconstrução ou reparação do mesmo, tudo conforme decisão em assembleia. Caso a indenização seja insuficiente será o restante das despesas rateado entre os condôminos na proporção de suas unidades.

Art.47º - Fica instituído um fundo de reserva permanente, destinado ao atendimento das despesas eventuais do interesse do condômino, para cuja constituição obriga-se cada condômino ao pagamento mensal de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o montante da taxa periódica de condomínio, excluídas as despesas extraordinárias.

Art. 48 - Todos os compradores do Condomínio Veredas da Serra I terão suas unidades averbadas individualmente até a 19º (Décima nona) casa, devendo ser necessário a formalização da instituição do Condomínio a partir da 20º (vigésima) casa, no qual todos os compradores mencionados em suas respectivas escrituras ou contratos de compra e venda deverão assinar obrigatoriamente toda documentação. Suas assinaturas deverão ser devidamente reconhecidas em Cartório e deverão ser acompanhadas de cópias autenticadas de seus documentos pessoais.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Com a entrega do condomínio aos condôminos por parte do construtor e incorporador e eleição do primeiro síndico, obrigam-se todos os condôminos ao pagamento imediato de uma parcela única, estipulada em assembleia e destinada à cobertura das despesas e gastos iniciais, referentes à implantação da administração do condomínio. O recebimento será feito pelo síndico mediante recibo.

O condômino, seus familiares ou usuários de sua unidade que por qualquer motivo infringir as disposições da presente convenção obrigam-se ao pagamento de uma multa equivalente a um salário mínimo regional,

Sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, bem como da multa devida pelo atraso na liquidação da taxa de condomínio.

A presente convenção sujeita todos os condôminos, familiares, herdeiros e sucessores, bem como todos aqueles que a qualquer título ocupem as unidades ou partes comuns do condomínio.

Fica eleito o foro de Aparecida de Goiânia-GO, para quaisquer medidas judiciais direta ou indiretamente relacionadas ao condomínio.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

9.7 ANEXO G DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS Á QUE ELAS CORRESPONDEM

DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS Á QUE ELAS CORRESPONDEM.

Área Total de Construção privativa das unidades: ----- 1.490,69M²

Área total de construção de área comum: ----- 68,02 M²

Área Total do Terreno: ----- 5.844,14M².

Descrição da unidade	Área Privativa Coberta (M ²)	Área Privativa Descoberta (M ²)	Área Privativa Total	Área Comum Coberta (M ²)	Área Comum Descoberta (M ²)	Área Comum Total (M ²)	Área da Fração Ideal Total (M ²)	%
Casa 01	73,73	108,63	182,36	3,49	116,79	120,28	302,64	5,1785
Casa 02	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 03	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 04	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 05	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 06	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 07	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 08	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 09	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 10	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 11	81,12	61,89	143,01	3,63	172,72	176,35	319,36	5,4645
Casa 12	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 13	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 14	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 15	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 16	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 17	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 18	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 19	73,73	69,28	143,01	3,35	140,61	143,96	286,97	4,9104
Casa 20	82,43	123,18	205,61	3,95	134,09	138,04	343,65	5,8802
TOTAIS	1.490,69	1.471,46	2.962,15	68,02	2.813,97	2.881,99	5.844,14	100,00

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.8 ANEXO H HISTÓRICO DE TÍTULOS DE PROPRIEDADES

HISTÓRICO DE TÍTULOS DE PROPRIEDADES

XXXXXXX

MATRICULA:XXX

PROPRIETARIO: XXXXXX.

TÍTULO AQUISITIVO: RI da matricula XXXX.

DATA: XXXXXX.

ENDEREÇO: XXXXXXXXXXXX.

Aparecida de Goiânia, XX/XX/XXXX.

EMPRESA X LTDA
CNPJ/MF sob o nº. XXXXXXXXX

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.9 ANEXO I QUADROS DA ABNT 7221

NBR 12.721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

FOLHA Nº
01

1. INCORPORADOR / PROPRIETÁRIO

1.1 Nome:

1.2 CNPJ:

1.3 Endereço:

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS

2.1 Profissional Responsável Técnico: Eng.

2.2 Número de registro profissional no CREA

2.3 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART.):

2.4 Endereço:

3. DADOS DO PROJETO/IMÓVEL

3.1 Nome do Edifício:

3.2 Local da Construção:

3.3 Cidade/UF: Aparecida de Goiânia-GO

3.4 Designação Projeto-padrão da NBR 12.721 mais semelhante ao imóvel

H	R I	CS		CL	
CG		CP		CP1Q	

3.5 Quantidade de unidades autônomas: 20 (vinte) casas

3.6 Padrão de Acabamento: Baixo

3.7 Números de Pavimentos: 01 (um) pavimento

3.8 Quantidade de vagas de estacionamento para veículos: 20 (vinte) boxes de garagem de veículos, perfazendo um total de 20 (vinte) vagas

3.8.1 - Vagas de estacionamento (unidade autônoma): não tem

3.8.2 - Vagas de estacionamento (acessório de unidade autônoma): 20 (vinte) vagas, sendo 01 (uma) vaga por unidade

3.8.3 - Vagas de estacionamento (área de uso comum): Não tem

3.9 Área do Lote / Terreno: 5.844,14 m²

3.10 Data de aprovação do projeto arquitetônico: 07-12-2020

3.11 Número do Alvará de aprovação do projeto arquitetônico: 2020001303

4. INFORMAÇÕES PLANILHAS/QUADROS

Esta é a primeira folha de um total de 10 folhas, todas numeradas seguidamente pelo profissional responsável técnico, incorporador/proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis, em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 12 de dezembro de 1964.

5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS

Aparecida de Goiânia, 06 de Abril de 2021

PRPRIETARIO

engenheiro

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS

FOLHA Nº

Local do imóvel:

02

INCORPORADOR

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

Nome:

Nome:

Assinatura:

Assinatura:

Data: 06/04/2021

Data: 06/04/2021

REGISTRO CREA:

ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL

ÁREA PRIVATIVA

ÁREA DE USO COMUM

ÁREA DE USO COMUM

ÁREA DO PAVIMENTO

Quantidade (nº pavimentos idênticos)

Pavimento	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		TOTAIS	
		Real	Equivalente	Real (2+3)	Equivalente em área de custo padrão (2+4)		Real	Equivalente	Real (7+8)	Equiv. área custo padrão (7+9)		Real	Equivalente	Real (12+13)	Equiv. área custo padrão (12+14)	Real (5+10+15)	Equiv. área custo padrão (6+11+16)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Térreo	1.162,28	1.799,87	302,78	2.962,15	1.465,06						19,43	48,59	24,29	68,02	43,72	3.030,17	1.508,78
TOTAL	1.162,28	1.799,87	302,78	2.962,15	1.465,06						19,43	48,59	24,29	68,02	43,72	3.030,17	1.508,78
	ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 17)				3.030,17						ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total da Coluna 18)						1.508,78

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																						
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)																						
QUADRO II - CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS																				FOLHA Nº		
Local do imóvel:																				03		
INCORPORADOR											PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO											
Nome:											Nome:											
Assinatura:											Assinatura:											
Data:											Data:											
06/04/2021											06/04/2021											
REGISTRO CREA:																						
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL											ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL											
ÁREA PRIVATIVA											ÁREA DE USO COMUM											
Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta											Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta											
TOTAIS											TOTAIS											
Coberta Padrão											Coberta Padrão											
Real											Real											
Equivalente											Equivalente											
Real (20+21)											Real (25+26)											
Equiv. área custo padrão (20+22)											Equiv. área custo padrão (24+29)											
Área total equiv. área custo padrão (24+29)											Área Total equivalente em área de custo padrão (24+29)											
Coeficiente de Proporcionalidade											Coeficiente de Proporcionalidade											
(30/Σ30)											(30/Σ30)											
Coberta Padrão (31/Σ12)											Coberta Padrão (31/Σ12)											
Real (31/Σ13)											Real (31/Σ13)											
Equivalente (31/Σ14)											Equivalente (31/Σ14)											
Real (32+33)											Real (32+33)											
Equiv. área custo padrão (32+34)											Equiv. área custo padrão (32+34)											
Real (23+28+35)											Real (23+28+35)											
Equiv. área custo padrão (30+36)											Equiv. área custo padrão (30+36)											
Quantidade (número de unidades (dêcimas))											Quantidade (número de unidades (dêcimas))											
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			
Casas																						
Casa 01	57,20	125,16	18,67	182,36	75,87	-	-	-	-	-	75,87	0,051785	0,98	2,51	1,27	3,49	2,25	185,85	78,12			
Casa 02	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 03	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 04	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 05	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 06	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 07	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 08	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 09	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 10	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 11	66,62	76,39	13,44	143,01	80,06	-	-	-	-	-	80,06	0,054645	1,02	2,61	1,34	3,63	2,36	146,64	82,42			
Casa 12	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 13	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 14	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 15	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 16	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 17	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 18	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 19	57,20	85,81	14,74	143,01	71,94	-	-	-	-	-	71,94	0,049104	0,96	2,39	1,19	3,35	2,15	146,36	74,09			
Casa 20	66,06	139,55	20,09	205,61	86,15	-	-	-	-	-	86,15	0,058802	1,11	2,84	1,45	3,95	2,56	209,56	88,71			
TOTAL	1.162,28	1.799,87	302,78	2.962,15	1.465,06						1.465,06	1,000000	19,43	48,59	24,29	68,02	43,72	3.030,17	1.508,78			
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)				3.030,1700		ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total da Coluna 38)										1.508,7800						

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO III - AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO

FOLHA Nº

Local do imóvel:

04

INCORPORADOR

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

Nome:

Nome:

Assinatura:

Assinatura:

Data: 06/04/2021

Data: 06/04/2021

REGISTRO CREA:

1. Projeto padrão que mais se assemelha ao da incorporação projetada

Design ação	Padrão de Acabamento	Nº de Pavimentos	Área equivalente	Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
				Quartos	Salas	Banheiro / wc	Cozinha
Residência	R-1 - Baixo	01	1.508,78	02	01	02	01

2. Sindicato que forneceu o Custo Básico: SINDUSCON-GO

3. Custo Unitário Básico: 1.512,00 R\$/m2 (Março de 2021)

4. Áreas globais do prédio projetado

4.1 ÁREA REAL PRIVATIVA GLOBAL	(Q I, 5.)	2.962,15	m2 (97,76%)
4.2 ÁREA REAL DE USO COMUM GLOBAL	(Q I, 10+15)	68,02	m2 (2,24%)
4.3 ÁREA REAL GLOBAL	(Q I, 17.)	3.030,17	m2 (100,00%)
4.4 ÁREA DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA GLOBAL	(Q I, 6.)	1.465,06	m2 (97,10%)
4.5 ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM GLOBAL	(Q I, 11+16)	43,72	m2 (2,90%)
4.6 ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL	(Q I, 18.)	1.508,78	m2 (100,00%)
5. Área de construção global (4.6) x Custo Unitário básico (3)		R\$	2.281.275,36
6. Parcelas adicionais não consideradas no projeto padrão			
6.1 - Fundações Especiais		R\$	45.625,51
6.2 - Elevadores		R\$	-
6.3 - Equipamentos e Instalações de:			
6.3.1 Fogões		R\$	-
6.3.2 Aquecedores		R\$	-
6.3.3 Bombas de Recalque		R\$	-
6.3.4 Incineração		R\$	-
6.3.5 Ar Condicionado		R\$	-
6.3.6 Calefação		R\$	-
6.3.7 Ventilação e Exaustão		R\$	-
6.3.8 Garagem		R\$	-
6.3.9 Play-Ground		R\$	18.320,00
6.4 - Obras e Serviços Complementares			
6.4.1 Terraplenagem		R\$	15.300,00
6.4.2 Urbanização		R\$	-
6.4.3 Recreação (Piscinas, Campos de Esportes)		R\$	25.400,00
6.4.4 Ajardinamento		R\$	6.850,00
6.4.5 Ligações de Serviços Públicos		R\$	6.200,00
6.4.6 Instalação e Regulamentação do Condomínio		R\$	12.800,00
7. 1º Sub-total		R\$	2.411.770,87
8. Impostos e Taxas		R\$	12.058,85
9. Projeto			
9.1 - Honorários do Autor do Projeto Arquitetônico		R\$	15.000,00
9.2 - Honorários do Autor do Projeto Estrutural		R\$	12.000,00
9.3 - Honorários do Autor do Projeto de Instalações		R\$	15.000,00
10. 2º Sub-total		R\$	2.465.829,72
11. Remuneração do Construtor		R\$	123.291,49
12. Remuneração do Incorporador		R\$	123.291,49
13. Custo Global da Construção		R\$	2.712.412,69
14. Preço por m2 da Construção		R\$/m2	1.797,75

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS															
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)															
QUADRO IV-A - Avaliação do Custo de Construção de Cada Unidade Autônoma e Cálculo de Re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52													FOLHA Nº		
Local do imóvel:													05		
INCORPORADOR							PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO								
Nome:							Nome:								
Assinatura:							Assinatura:								
Data: 06/04/2021							Data: 06/04/2021							REGISTRO CREA:	
Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do custo (quando houver unidade (s) dada (s) em pagamento do terreno)							Quantidade (nº unidades idênticas)				
	Área equivalente em área de custo padrão das Unidades	CUSTO	Coefficiente de proporcionalidade e (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de proporcionalidade e (das Unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de rateio de construção total (Re-rateio do coeficiente de proporcionalidade: Incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (Re-rateio das áreas equivalentes em área de custo: Área Própria + quota da Área Sub-rogada)	Custo de Contrução total (Re-rateio do custo)	Custo da subrogação suportado por cada unidade	Área real das unidades subrogadas	Quota de área real dada em pagamento do terreno	Total (total de unidades idênticas subrogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (Unidades que suportam o custo da edificação)		
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52		
Casas															
Casa 01	78,12	140.440,41	0,051785												
Casa 02	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 03	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 04	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 05	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 06	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 07	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 08	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 09	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 10	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 11	82,42	148.170,74	0,054645												
Casa 12	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 13	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 14	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 15	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 16	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 17	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 18	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 19	74,09	133.195,47	0,049104												
Casa 20	88,71	159.478,61	0,058802												
TOTAL	1.508,78	2.712.412,69	1,000000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS											
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)											
QUADRO IV-B1 - Resumo das Áreas Reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a J										FOLHA Nº 06	
Local do imóvel:											
INCORPORADOR						PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO					
Nome: Assinatura: Data: 06/04/2021						Nome: Assinatura: Data: 06/04/2021					
						REGISTRO CREA:					
Designação da Unidade	ÁREAS REAIS					ÁREA DE TERRENO				Quantidade (Nº unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (Principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessório)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL = (B+C)	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL = (D+E)	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui a área de terreno na projeção)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Casas											
Casa 01	73,73	-	73,73	3,49	77,22	182,36	120,28	302,64	0,051785	1	
Casa 02	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 03	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 04	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 05	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 06	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 07	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 08	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 09	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 10	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 11	81,12	-	81,12	3,63	84,74	143,01	176,35	319,36	0,054645	1	
Casa 12	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 13	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 14	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 15	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 16	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 17	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 18	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 19	73,73	-	73,73	3,35	77,08	143,01	143,96	286,97	0,049104	1	
Casa 20	82,43	-	82,43	3,95	86,38	205,61	138,04	343,65	0,058802	1	
TOTAL	1.490,69	-	1.490,69	68,02	1.558,71	2.962,15	2.881,99	5.844,14	1,000000		

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS

FOLHA Nº

Local do imóvel

07

INCORPORADOR

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

Nome:

Nome:

Assinatura:

Assinatura:

Data: 06/04/2021

Data: 06/04/2021

REGISTRO CREA:

- a) tipo de edificação Residencial
- b) número de pavimentos O empreendimento possui 01 (um) pavimento (térreo)
- c) número de unidades autônomas por pavimento O empreendimento possui 20 (vinte) unidades com pavimento térreo
- d) explicitação da numeração das unidades autônomas O total de casas do empreendimento é de 20 (vinte) unidades: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.
- e) pavimentos especiais
- térreo Portaria e Quiosqui
 - pavimentos de transição Não tem
 - garagens Térreo - 01 (uma) vaga por unidade
 - pavimentos comunitários Não tem
 - outros pavimentos Não tem

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS					
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)					
QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS					FOLHA Nº
Local do imóvel:			08		
Nome:		INCORPORADOR		PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO	
Assinatura:					
Data:		06/04/2021		06/04/2021	
EQUIPAMENTO		TIPO (MARCA)		ACABAMENTO	
PORTEIRO ELETRÔNICO				DETALHES GERAIS	
ANTENA COLETIVA / TV A CABO				Serão executadas as tubulações, cabeamento e deixado o ponto para instalação	
INTERFONE				Serão executadas as tubulações, cabeamento e três pontos por casa de antena coletiva.	
INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO				Serão executadas as tubulações, cabeamento e um ponto por casa.	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS				Serão executadas conforme o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.	
				Cx p/ interruptor e tomadas em PVC 4x2", eletrodutos tipo mangueira de polietileno, conexões em PVC rígido.	
				Fios e cabos tipo termoplástico das marcas PIRELLI, LOUSANO, FICAP, CORDEIRO REIPLAS, CONDUSPAR, NAMBEI RASQUINI, CORFIO, INTRABI OU BRASCOOPER.	
				Interruptores e tomadas PIAL, CEMAR, LORENZETI, TRAMONTINA, PRIME, SIEMENS, IRIEL ou SIMO (linha 9), todos na cor branca ou similar.	
				Quadros SIEMENS, TIGRE, GOIÁS TINTAS, INTERNACIONAL, PIAL, CROMART, CERMAR ou POLAR.	
				Disjuntores termomagnéticos, chaves, fusíveis e acessórios GE, SIEMENS, ELETROMAR, LORENZETTI, PRIMER, LOUZANO ou SOPRANO.	
				Luminárias dentro das casas serão adquiridas posteriormente pelos adquirentes.	
INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS		TIGRE, ASTRA, OU AMANCO.		Tubos e Conexões de PVC Rígido soldável TIGRE, AMANCO, PROVINIL, FORTILIT, CARDINALI ou ASTRA.	
LOUÇAS		CELITE, HERVI, DECA, LOGASA, INCEPA OU IDEAL STANDART.		Modelo básico cor branca.	
SIFÕES, VÁLVULAS E ENGATES		Esteves, lorenzetti, astra ou similar.		Serão em plástico branco em todas as peças das casas e áreas comuns.	
METAIS (Torneiras, Acabamentos p/ Registros)		Celite, Lorenzetti, Docol, Forusi ou equivalente		Serão em metal cromado em todas as peças das casas e áreas comuns.	
ESQUADRIAS METÁLICAS				Janelas em vidro temperado ou caxilho de alumínio com vidros 5mm nos quartos do fundo e na cozinha.	
ESQUADRIAS DE MADEIRA				Portões em metalon com acabamento em pintura esmalte sintético.	
VIDROS				Portas divisórias tipo portas de abrir, batentes e guarnições serão com acabamento em lâmina de madeira e verniz ou onde for adequado ao uso, ou conjunto porta-pronta de EUCATEX - EUACPLAC, SINCOI, FOCK ou SIMILAR.	
FERRAGENS		Pado, Papaiz, Arouca, Imab ou similar		Vidro Fantasia Mini-Boreal e Vidro Liso.	
FOSSA E SUMIDOURO				Fossa e Sumidouro será instalado na comum do condomínio, entre a casa e o condomínio	

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS			
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)			
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS			FOLHA Nº
(DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO)			09
Local do imóvel:			
INCORPORADOR		PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO	
Nome:		Nome:	
Assinatura:		Assinatura:	
Data: 06/04/2021		Data: 06/04/2021	
		REGISTRO CREA:	
DEPENDÊNCIAS	PISO	PAREDE	TETO
CASA 01 A 10, CASA 12 A 19			
GARAGEM COBERTA	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SALA	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
COZINHA	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
AREA SERV.COBERTA	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
HALL	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
LAVABO	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SUÍTE 01	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
BANHEIRO SUITE 01	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SUITE 02	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
BANHEIRO SUITE 02	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
CASA 11 - UNIDADE ACESSIVEL			
GARAGEM COBERTA	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SALA	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
COZINHA	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
ÁR. SERVIÇO	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
CIRCULAÇÃO	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
QUARTO 1	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
QUARTO 2	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
BANHEIRO	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
FOSSO DE VENTILAÇÃO	GRAMA	PINTURA TEXTURA	
CASA 20			
GARAGEM COBERTA	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SALA	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
COZINHA	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
AREA SERV.COBERTA	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
HALL	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
LAVABO	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SUÍTE	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
BANHEIRO SUITE	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
QUARTO 1	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
QUARTO 2	CERAMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
BANHEIRO SOCIAL	CERAMICA	EMBOÇO / CERAMICA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS			
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)			
QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS			FOLHA Nº
(DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM)			10
Local do imóvel:			
INCORPORADOR		PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO	
Nome:		Nome:	
Assinatura:		Assinatura:	
Data: 06/04/2021		Data: 06/04/2021	
		REGISTRO CREA:	
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS
CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS	BLOQUETE DE CIMENTO	-	-
CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES	CIMENTADO	-	-
ÁREA PERMEÁVEL	GRAMA	-	-
GUARITA	CERÂMICA	REBOCO PAULISTA / PINTURA PVA SOBRE MASSA	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
BANHEIRO PCD	CERÂMICA	CERAMICA SOBRE EMBOÇO	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
CHURRASQUEIRA	CERÂMICA	CERAMICA SOBRE EMBOÇO	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
WCM	CERÂMICA	CERAMICA SOBRE EMBOÇO	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
WCF	CERÂMICA	CERAMICA SOBRE EMBOÇO	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
QUIOSQUI	CERÂMICA	-	TELHA
SANITARIO PCD FEMININO	CERÂMICA	CERAMICA SOBRE EMBOÇO	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
SANITARIO PCD MASCULINO	CERÂMICA	CERAMICA SOBRE EMBOÇO	GESSO CORRIDO C/ PINTURA PVA
QUADRA DE AREIA	AREIA	-	-
PLAY GROUND 1 E 2	GRAMA	-	-
BAIA DE LIXO	CIMENTADO	-	-

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda

9.10 ANEXO J EXIGÊNCIAS SOLICITADAS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO

16/03/2021 Consulta de protocolo de registro Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia - GO


Q ☰

HOME > CONSULTAS > CONSULTA DE PROTOCOLO DE REGISTRO

Consulta de protocolo de registro

Situação do protocolo

Situação: **Em exigência** Data limite do protocolo: **23/05/2021**

Informações 

Protocolo: **615106** Data de abertura: **19/04/2021** Natureza: **Incorporação**

Outorgado/Interessado:

Outorgante/Apresentante:

Exigências

Numero: **2139** Data da Exigência: **18/05/2021**

Protocolo...: 615106

Cliente.....:

Telefone.....: (62) 32832-345

NOTA DEVOLUTIVA / EXIGÊNCIA

O presente título é devolvido nesta data (§ único do art. 12 da lei nº 6.015/73), para o atendimento das seguintes exigências.

Tipo.....: Instrumento Particular

Matrícula.....: 273742

Observação.....: Sem certidão após

Para que o título seja registrado ou averbado é necessário:

CORREÇÕES E ANEXOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO:

1- Documentos de Identificação

1.1- Foi anexado um Contrato Social da empresa, que consta que a administração da empresa é exercida pelo sócio Matheus, assinando separadamente todos os documentos da empresa, mais em todos os requerimentos, memorial e declarações consta que quem representa a empresa é o João Paulo e o Matheus, houve alguma alteração da empresa? Caso tenha favor apresentar ou arrumar a documentação para só o Matheus assinar conforme contrato social.

1.2- Anexar Certidão Simplificada atualizada em 30(trinta) dias acompanhados do último arquivamento se tiver.

1.3- Cópia autenticada da CI e CPF do representante da empresa.

2- Memorial Descritivo

2.1- O que seria essa área de ZEPa, favor me explicar, para entendermos se levamos para incorporação o não.

16/03/2021

Consulta de protocolo de registro Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia - GO



casa 02, casa 03, casa 04, casa 05, casa 06?? e assim por diante, fazer um item B e determinar o posicionador de acordo com a Rua, ou seja, Para um observador que ficará em frente a Cristino Galdino Gonçalves, de frente para o condomínio as Casas numeradas de 01 a 10 ficarão a direita e as casas numeradas de 11 a 20 ficarão a esquerda.

2.4- Na descrição das unidades como exemplo deve se seguir Casa 01 terá área total de XXX, sendo XXX, de área privativa coberta e XXX de área privativa descoberta, XXX de área comum (podendo citar a área comum coberta e descoberta ou a área total comum), com uma fração ideal de XXX m² e XXX %, com a seguinte divisão interna: XXXX.

2.5- No campo assinatura deve constar as assinaturas dos responsáveis pela obra e de acordo com projetos apresentados são Raquel e Matheus, favor verificar.

3- Título Aquisitivo

3.1- Anexar em cópia autenticada o título de propriedade com selo de registro.

4- Certidões Negativas

4.1- Federal ? Justiça Federal (30 dias) e Receita Federal (30 dias)

4.2- Estadual ? Secretaria da Fazenda (60 dias)

4.3- Municipal ? do Imóvel (30 dias)

4.4- Protestos e Títulos - 1 em Aparecida de Goiânia e 2 em Goiânia (30 dias)

4.5- Ação Distribuidor Civil - 1 em Aparecida de Goiânia e 1 em Goiânia (30 dias)

4.6- Ação Distribuidor Criminal - 1 em Aparecida de Goiânia e 1 em Goiânia (30 dias)

4.7- Certidão de Ônus (30 dias)

5- Histórico Vintenário

5.1- Que número de Transcrição foi citado? Favor verificar devendo conter somente o número da matrícula, tendo que conter os títulos definitivos, não sendo necessário as averbações, tendo que ter as informações básicas: número do ato, transmitente e adquirente, título e data; nas aberturas o endereço do imóvel, proprietário e título aquisitivo.

6- Projeto

6.1- Planta de Situação da Prancha 1, a lateral esquerda esta divergente do registro sendo a do registro pela esquerda e 166.82 com a área 124, bem como verificar o quadro citado de área do Terreno para cada zoneamento, esta divergente da área total do terreno e faltou citar o subtotal da área privativa.

6.2- O número de protocolo citado nos projetos esta divergente do citado no alvará, favor verificar.

6.3- Na prancha 1 e 3, cita que tem churrasqueira e quiosque, pelos desenhos entendi que a churrasqueira está dentro do quiosque, mais nos quadros cita uma área coberta da churrasqueira e depois fala do Quiosque, favor verificar se forem no mesmo lugar citar como Quiosque/Churrasqueira.

6.4- Na prancha 4 cita que a casa tem 02 quartos, sendo 01 suíte e 01 quarto 02, mais no quarto 02 tem um banheiro social dentro, esse quarto não seria também suíte como foi discriminado no Memorial, favor verificar.

7- Quadro de Discriminação das Frações Ideais

7.1- Deve conter data, bem como o quadro deve conter as áreas Privativas coberta, descoberta e total da área privativa; das áreas comum, coberta, descoberta e total da área comum, como a área total do terreno e constar a Fração Ideal em metros quadrados e porcentagem.

Observação: Decidir qual será o nome do condomínio se RESIDENCIAL VEREDAS DA SERRA 1 ou CONDOMÍNIO VEREDAS DA SERRA 1, sendo que toda a documentação que cita o nome do condomínio deve conter o mesmo nome.

8- Matrícula CEI

8.1- Favor anexar a matrícula CEI do empreendimento

16/03/2021

Consulta de protocolo de registro Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia - GO



10- Quadros da ABNT

10.1- Todos os Quadros devem conter o nome do Condomínio.

10.2- Verificar a área de construção citada nos quadros da ABNT com o nosso Alvara, terá diferença de área? Caso tenha essa diferença deve ser explicada na declaração de diferença de área, e não está conferindo o valor global da construção com a área citada no quadro, favor verificar as custas e as áreas citadas em todos os quadros.

10.3- As dependências do Quadro III devem estar de acordo com a Incorporação apresentada.

Observações:

a) Proprietário(s) devem assinar em todos os documentos e visar em todas as páginas;

b) Proprietário(s) e Arquiteto/Engenheiro devem assinar/vistar nas RRT's/ART, Projeto(s), Memorial e Quadros;

c) Reconhecer firma de todas as assinaturas, exceto nas RRT's/ART;

**** EM CASO DE DUVIDAS CONSULTAR OS DOCUMENTOS NECESSARIOS NO SITE ****

<http://www.cartorioaparecidagoiania.com.br/>

Aparecida de Goiânia, 08/03/2021

NOTAS IMPORTANTES:

1) Conforme art. 205 da Lei nº 6.015/1973, o interessado tem o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de lançamento do título no Protocolo, para cumprimento dessas exigências, após o que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação.

2) Se o cumprimento das exigências acarretar juntada de novos documentos, o título será reexaminado, podendo ocorrer novas exigências. Nesse caso, o prazo para cumprimento das exigências não será prorrogado.

3) Não se conformando com a exigência feita, ou não a podendo satisfazer, o interessado poderá requerer a suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/1973.

4) Não tire esta nota. Facilitará novo exame do documento.

5) Estamos à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

RECIBO:

Recebi os documentos relativos a esta Nota de Devolução, declarando-me ciente de seu inteiro teor.

Nome: _____ Data: _____

Assinatura: _____

Retirei: () Todos os documentos () Somente a nota devolutiva () Parcial: _____

Serviços Relacionados

Descrição: **Incorporação imobiliária**

Descrição: **Buscas**

Descrição: **Prenotação**

Voltar

9.11 ANEXO L PARTES DA CERTIDÃO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO REGISTRADA



Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

Continuação: da Matrícula nº 273.742

de acordo com os termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, composto de 20 (vinte) unidades residenciais sendo: uma casa de 03 (três) quartos, uma casa acessível e 18 (dezoito) casas de 02 (dois) quartos e 20 (vinte) Vagas de estacionamento privativas vinculadas nas unidades residenciais, com área total do terreno de 5.844,14 metros quadrados, sendo que 1.090,17 metros quadrados de área de ZEPA-I (Zona Especial de Proteção Ambiental I), 1.812,83 metros quadrados de área de ZEPA-II (Zona Especial de Proteção Ambiental II) e 2.941,14 metros quadrados de área de ZUM-I (Zona de Uso Misto I) o empreendimento possuirá uma área total construída de 1.558,71 metros quadrados sendo 1.490,69 metros quadrados de área total privativa coberta e 68,02 metros quadrados de área total comum coberta, possuirá ainda 1.471,46 metros quadrados de área total privativa descoberta e 2.813,97 metros quadrados de área total comum descoberta, perfazendo uma área total de terreno de 5.844,14 metros quadrados, tudo de acordo com as plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia-GO e especificações estabelecidas nos quadros da NBR-12.721 da ABNT anexos, para arquivamento nesse Cartório. O condomínio será composto de 20 (vinte) residências, constituídas de 01 (um) pavimento, assim distribuída: A) Casa 01, Casa 02, Casa 03, Casa 04, Casa 05, Casa 06, Casa 07, Casa 08, Casa 09, Casa 10, Casa 11, Casa 12, Casa 13, Casa 14, Casa 15, Casa 16, Casa 17, Casa 18, Casa 19 e Casa 20. B) Para um observador que ficara de frente para a Rua Cristino Galdino Gonçalves, de frente para o condomínio as Casas numeradas de 01 a 10 ficarão a direita e as Casas numeradas de 11 a 20 ficarão a esquerda; Descrição das Unidades: Casas de 02 (dois) Quartos: Casa 01: terá área total de 302,64 metros quadrados, com uma área total privativa de 182,36 metros quadrados, sendo 73,73 metros quadrados de área privativa coberta e 108,63 metros quadrados de área privativa descoberta, com uma área total comum de 120,28 metros quadrados, sendo 3,49 metros quadrados de área comum coberta e 116,79 metros quadrados de área comum descoberta, com uma fração ideal de 302,64 metros quadrados ou 5,1785% de área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 02(dois) Quartos, sendo Suite 01, Suite 02; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) Lavabo; 01 (um) Hall; 01 (uma) área de serviço coberta e 01 (uma) Garagem Coberta. Casa 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19: terá área total de 286,97 metros quadrados, com uma área total privativa de 143,01 metros quadrados, sendo 73,73 metros quadrados de área privativa coberta e 69,28 metros quadrados de área privativa descoberta, com uma área total comum de 143,96 metros quadrados, sendo 3,35 metros quadrados de área comum coberta e 140,61 metros quadrados de área comum descoberta, com uma fração ideal de 286,97 metros quadrados ou 4,9104% de área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 02(dois) Quartos, sendo Suite 01, Suite 02; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) Lavabo; 01 (um) Hall; 01 (uma) área de serviço coberta e 01 (uma) Garagem Coberta. Casa Acessível: Casa 11: terá área total de 319,36 metros quadrados, com uma área total privativa de 143,01 metros quadrados, sendo 81,12 metros quadrados de área privativa coberta e 61,89 metros quadrados de área privativa descoberta, com uma área total comum de 176,35 metros quadrados, sendo 3,63 metros quadrados de área comum coberta e 172,72 metros quadrados de área comum descoberta, com uma fração ideal de 319,36 metros quadrados ou 5,4645% de área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 02 (dois) Quartos, sendo Quarto 01, Quarto 02; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (um) circulação; 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) Garagem Coberta. Casa 03 (três) quartos: Casa 20: terá área total de 343,65 metros quadrados, com uma área total privativa de 205,61 metros quadrados, sendo 82,43 metros quadrados de área privativa coberta e 123,18 metros quadrados de área privativa

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.

MATRÍCULA _____ **APARECIDA DE GOIÂNIA,** 01 de junho de 2021

IMÓVEL: Continuação da matrícula 273.742

descoberta, com uma área total comum de 138,04 metros quadrados, sendo 3,95 metros quadrados de área comum coberta e 134,09 metros quadrados de área comum descoberta, com uma fração ideal de 343,65 metros quadrados ou 5,8802% de área total do terreno, a unidade terá a seguinte divisão interna: 03 (três) Quartos, sendo Quarto 01, Quarto 02 e 01 (uma) Suite; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro social; 01 (um) Lavabo; 01 (um) Hall; 01 (uma) área de serviço coberta e 01 (uma) Garagem Coberta. Das Partes Comuns: Compreenderão o terreno onde se levantará o empreendimento, bem como suas fundações, paredes internas entre as unidades, circulação de veículos, guarita com banheiro PCD, playground 01 e playground 02 descobertos, quadra de areia descoberta, quiosque/churrasqueira coberto, Sanitário PCD masculino coberto, Sanitário PCD feminino coberto, baia de lixo, área permeáveis e áreas impermeáveis. Tudo conforme projeto de incorporação, o qual ficará devidamente arquivado neste cartório. Com Dou-^{te} OFICIAL.

Av.4-273.742-Aparecida de Goiânia, 30 de junho de 2021 **PATRIMÔNIO DE** _____

Fonte: Arquivo da Empresa X Ltda.