

CONTRIBUIÇÕES PARA OS PROCESSOS DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA REALIZADOS POR INCORPORADORAS DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Douglas Marques da Silva (1), Mônica Elizabeth Daré (2);

UNESC – Universidade do Extremo Sul Catarinense
(1)douglasms_eng@hotmail.com, (2)dare@terra.com.br

RESUMO

Atualmente, todos os processos de incorporação imobiliária do país são regidos pela Lei 4.591/64, que define a obrigatoriedade do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo este, pré-requisito para viabilizar a alienação das futuras unidades. O presente estudo tem por objetivo, promover contribuições para o processo de registro de incorporação imobiliária junto aos Cartórios de Registro de Imóveis da região da AMREC – Associação dos Municípios da Região Carbonífera. Sendo que, o método utilizado para a coleta dos dados nas incorporadoras foi à entrevista, com a utilização de um questionário semiestruturado, adaptado de Tutikian (2004). Observou-se nesta pesquisa que, 60% das incorporadoras, sempre tem encontrado dificuldades para efetivar o registro de uma incorporação, assim como, 80% nunca obtiveram em cartórios diferentes, soluções iguais para os problemas que surgem, mesmo estando sobre a mesma legislação.

Palavras-Chave: Incorporação imobiliária. Lei 4.591/64. Dificuldades.

1. INTRODUÇÃO

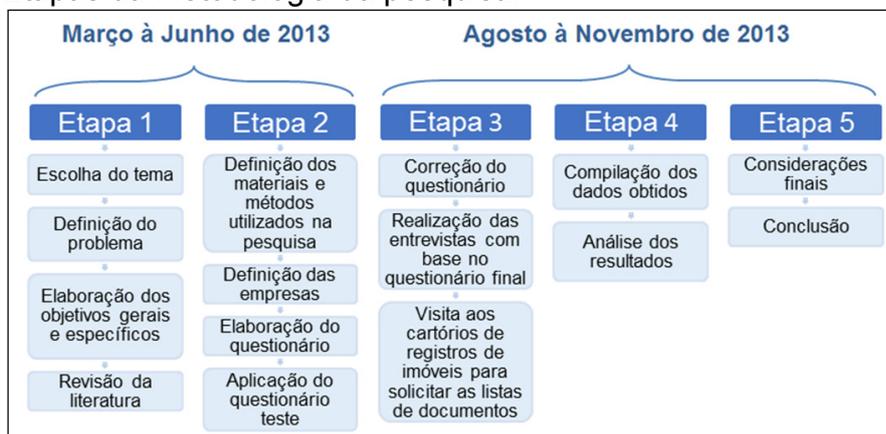
Segundo Tutikian (2004), desde meados do século passado, houve um decréscimo no número de imóveis unifamiliares, e em contrapartida, a quantidade de habitações sob o regime de condomínio, tem aumentado consideravelmente. Fatos estes, que estão diretamente ligados ao grave problema de insegurança que assola os grandes centros urbanos, assim como, a redução do número de terrenos disponíveis e a grande alta nos preços dos imóveis. Com o intuito de organizar e regulamentar a implantação destas edificações sob o regime de condomínio, em 16 de dezembro de 1964 foi promulgada a Lei 4.591, usualmente conhecida por, “Lei de Condomínio”. Conforme a Lei 4.591/64, a incorporação imobiliária é uma “atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção para a alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. Para Guezzi (2007), a principal obrigação que o incorporador tem antes de alienar qualquer uma das unidades, é apresentar todos os documentos definidos no artigo 32 da Lei

4.591/64 e efetivar o registro da incorporação imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis. Tutikian (2004) alega que, devido o processo de incorporação imobiliária envolver tanto a satisfação dos clientes bem como o lucro do incorporador, a necessidade de agilidade é uma constante, pois qualquer atraso pode acabar inviabilizando o empreendimento, pois retardará o início da comercialização das unidades. Fiúzza (1999 apud TUTIKIAN, 2004) afirma que caso o incorporador alienar uma unidade antes do término da construção, sem o registro do processo de incorporação imobiliária, estará incorrendo em crime contra a economia popular, sujeito a sanções conforme a Lei 4.591/64. Caso isso aconteça, os adquirentes correm o risco de não verem seus imóveis finalizados, ou mesmo que vejam, estão sujeitos a não receber o título de propriedade. Perante isso, surge a seguinte problemática: as incorporadoras têm encontrado dificuldades para efetivar o registro de uma incorporação imobiliária junto aos cartórios de registro de imóveis da região da AMREC? Desta forma o objetivo geral deste trabalho é promover contribuições para o processo de registro de uma incorporação imobiliária junto aos Cartórios de Registro de Imóveis da região da AMREC. Os objetivos específicos são: a) elencar a legislação e normativa brasileira pertinente ao processo de incorporação imobiliária; b) identificar se as incorporadoras enfrentam dificuldades durante o processo de registro de uma incorporação imobiliária; e c) realizar um comparativo das documentações estabelecidas pelos registradores da região da AMREC, para efetivar o registro de uma incorporação imobiliária.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

O desenvolvimento da pesquisa ocorreu em cinco etapas conforme Figura 01.

Figura 01: Etapas da metodologia da pesquisa.



Fonte: Douglas Marques da Silva.

2.1 METODOLOGIA PARA A COLETA DE DADOS

Para definição das empresas a serem pesquisadas adotou-se os seguintes critérios: serem associadas ao SINDUSCON Criciúma/SC, possuírem sede em Criciúma, atuarem no mercado a mais de 20 anos, possuírem no mínimo 15 obras entregues até o momento da pesquisa e terem efetivado registros de incorporação imobiliária em cartórios de registro de imóveis da região da AMREC. A partir disto chegou-se ao total de cinco incorporadoras denominadas: A, B, C, D e E, conforme Tabela 01.

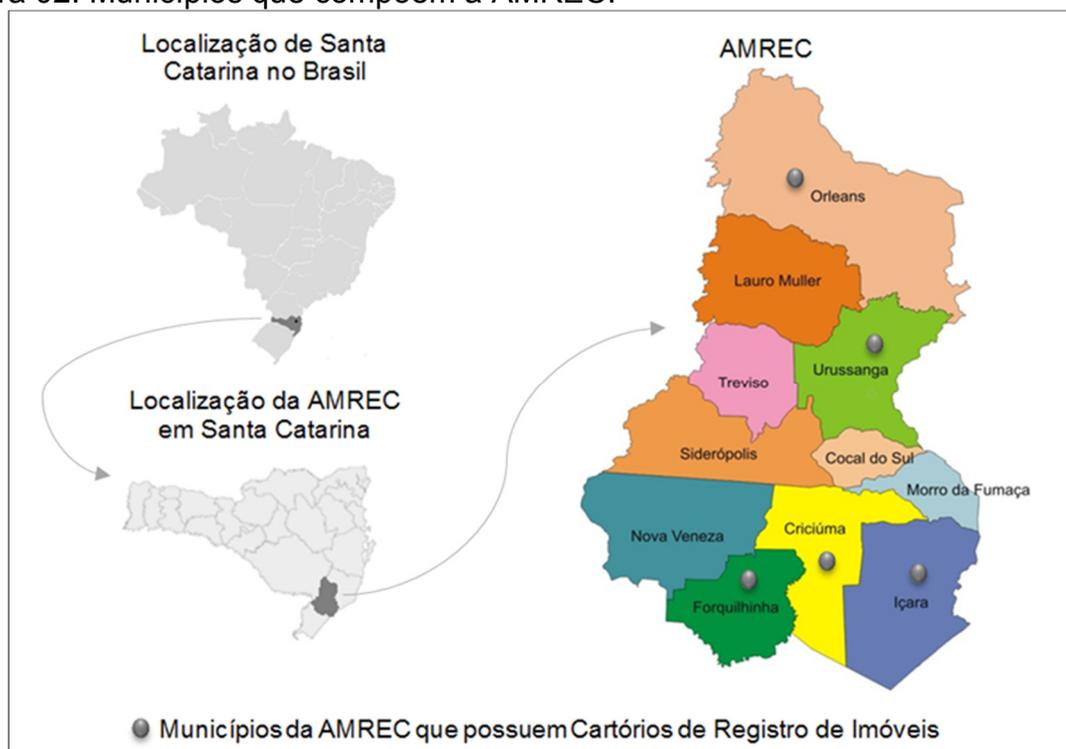
Tabela 01: Empresas selecionadas para realização da pesquisa.

Empresas	N.º de obras entregues	Tempo de atuação no mercado (anos)
Construtora e Incorporadora A	111	37
Construtora e Incorporadora B	78	24
Construtora e Incorporadora C	83	27
Construtora e Incorporadora D	18	30
Construtora e Incorporadora E	16	23

Fonte: Douglas Marques da Silva

Na Figura 02 apresenta-se o mapa dos municípios que compõem a AMREC.

Figura 02: Municípios que compõem a AMREC.



Fonte: <http\:\www.amrec.com.br> e <http\:\http://www.usinadelivros.com.br> (adaptado pelo autor).

Utilizou-se como instrumento de pesquisa um questionário semiestruturado, com perguntas abertas e fechadas, elaborado e proposto pelo autor, adaptado de Tutikian (2004). As perguntas, foram formuladas para identificar como os processos de registro de incorporação imobiliária estão ocorrendo para as incorporadoras nos cartórios de registro de imóveis da região da AMREC. Aplicou-se então o questionário teste e se efetuou as alterações necessárias. Após definido o mesmo, realizou-se entrevistas com as pessoas responsáveis em cada empresa pelos processos de registros de incorporação imobiliária. Sendo que, para análise e organização dos resultados utilizou-se uma planilha elaborada pelo autor, onde os dados foram compilados. Após isso se realizou uma análise qualitativa e quantitativa das respostas e se apresentou os resultados por meio de gráficos.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1 LEGISLAÇÃO E NORMATIVA RELACIONADA AO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com o intento de balizar toda a análise dos resultados obtidos na aplicação do questionário, listou-se a legislação e normativa brasileira referente ao processo de incorporação imobiliária, o resultado apresenta-se na Tabela 02.

Tabela 02: Legislação e Normativa brasileira pertinente ao processo de incorporação imobiliária. (Continua)

Identificação	Data	Situação
DEC 5.481/1928	25/06/1928	Revogado
DEL 5.234/1943	08/02/1943	Revogado
LEI 285/1948	05/06/1948	Não consta revogação expressa
LEI 4.591/1964	16/12/1964	Não consta revogação expressa
DEC 55.815/1965	08/03/1965	Revogado
LEI 4.728/1965	14/07/1965	Não consta revogação expressa
LEI 4.864/1965	29/11/1965	Não consta revogação expressa
LEI 6.015/1973	31/12/1973	Não consta revogação expressa
LEI 6.709/1979	31/10/1979	Não consta revogação expressa
LEI 7.182/1984	27/03/1984	Não consta revogação expressa
LEI 7.433/1985	18/12/1985	Não consta revogação expressa
LEI 8.078/1990	11/09/1990	Não consta revogação expressa
MPV 2.221/2001	04/09/2001	Revogada
LEI 10.406/2002	10/01/2002	Não consta revogação expressa
LEI 10.931/2004	02/08/2004	Não consta revogação expressa
MPV 459/2009	25/03/2009	Convertida

Tabela 02: Legislação e Normativa brasileira pertinente ao processo de incorporação imobiliária. (Conclusão)

Identificação	Data	Situação
MPV 460/2009	30/03/2009	Convertida
LEI 12.024/2009	27/08/2009	Não consta revogação expressa
MPV 497/2010	27/07/2010	Convertida
MPV 514/2010	01/12/2010	Convertida
LEI 12.350/2010	20/12/2010	Não consta revogação expressa
LEI 12.424/2011	16/06/2011	Não consta revogação expressa
MPV 552/2011	01/12/2011	Convertida
LEI 12.655/2012	30/05/2012	Não consta revogação expressa
CNCGJ/SC	17/09/2013 ^a	Versão atualizada
NBR 12.721/2006	28/08/2006	Em vigor

Fonte: <<https://legislacao.planalto.gov.br>> e <<http://cgj.tjsc.jus.br/index.jsp>> e <<http://www.abnt.org.br/>>

^a Data de atualização com a Publicação do Provimento 07/2013, no Diário da Justiça Eletrônico nº 1.716.

Dentre todas as leis e normas listadas, recomenda-se ao incorporador ater-se mais especificamente, conforme Tutikian (2004), as Leis 4.591 “Lei de Condomínio” (BRASIL, 1964), 6.015 “Lei dos Registros Públicos” (BRASIL, 1973), 8.078 “Código de Defesa do Consumidor” (BRASIL, 1990) e 10.406 “Código Civil” (BRASIL, 2002). Além destas leis é de suma importância que o incorporador atente-se para o CNCGJ (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça) do estado em que se efetivará a incorporação, e também a NBR 12.721/2006 que norteará toda a divisão de áreas e rateio de custos no respectivo empreendimento.

3.2 COMPARATIVO DAS DOCUMENTAÇÕES ESTABELECIDAS PELOS REGISTRADORES DA REGIÃO DA AMREC, PARA EFETIVAR O REGISTRO DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Objetivando verificar a coerência das listas de documentos exigidas pelos cartórios de registro de imóveis da região da AMREC para registrar um processo de incorporação imobiliária chegou-se aos seguintes resultados, apresentados na Tabela 03.

Tabela 03: Ocorrência de cartórios possuírem lista padrão de documentos (Continua)

Cartório	Possuem lista de documentos padrão
1	Sim
2	Não
3	Sim

Tabela 03: Ocorrência de cartórios possuírem lista padrão de documentos (Conclusão)

Cartório	Possuem lista de documentos padrão
4	Sim
5	Não
6	Não

Fonte: Douglas Marques da Silva.

Percebe-se que 50% dos cartórios possuem lista de documentos padrão, e os demais afirmam solicitarem somente os documentos do Art. 32 da Lei 4.591/64. Ao confrontar estas listas com o Art. 32 da Lei 4.591/64, não foram encontradas divergências, portanto percebe-se que as exigências de documentações iniciais para registrar um processo de incorporação imobiliária estão coerentes em todos os cartórios da região da AMREC.

Para melhor compreensão e organização dos documentos exigidos sugere-se uma classificação quanto à finalidade de cada documento. Os mesmos foram separados em três categorias: especificação do terreno, qualificação do incorporador e definição do empreendimento. O resultado encontra-se apresentado na Tabela 04.

Tabela 04: Documentações necessárias para registrar um processo de incorporação imobiliária junto ao cartório registro de imóveis. (Continua)

Categoria	Alínea	Descrição
Especificação do Terreno	a	Título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta;
	b	Certidões negativas de impostos municipais do terreno;
	b	Certidões negativas de ônus reais;
	c	Histórico dos títulos de propriedade do imóvel;
	c	Certidão vintenária;
Qualificação do Incorporador	b	Certidões negativas de impostos federais;
	b	Certidões negativas de impostos estaduais;
	b	Certidões negativas de impostos municipais do CNPJ;
	b	Certidões negativas de protesto de títulos;
	b	Certidões negativas de ações cíveis e criminais;
	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;
	m	Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
	n	Declaração expressa em que se fixe se houver o prazo de carência (art. 34);
o	Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.	

Tabela 04: Documentações necessárias para registrar um processo de incorporação imobiliária junto ao cartório registro de imóveis. (Conclusão)

Definição do Empreendimento	d	Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
	e	Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
	g	Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
	h	Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
	l	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;
	l	Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
	p	Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Fonte: Lei 4.591/64 – adaptado pelo autor

Com essa classificação, busca-se padronizar a forma de apresentação dos documentos junto aos cartórios de registro de imóveis.

3.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS DA APLICAÇÃO DO QUESTIONÁRIO

Quanto aos municípios da AMREC em que as empresas já registraram uma incorporação imobiliária, os resultados encontram-se apresentados na Tabela 05.

Tabela 05: Cidades da AMREC em que as empresas já registraram uma incorporação imobiliária.

Cidade	%
Criciúma	100
Içara	80
Urussanga	60
Orleans	20
Forquilha	20

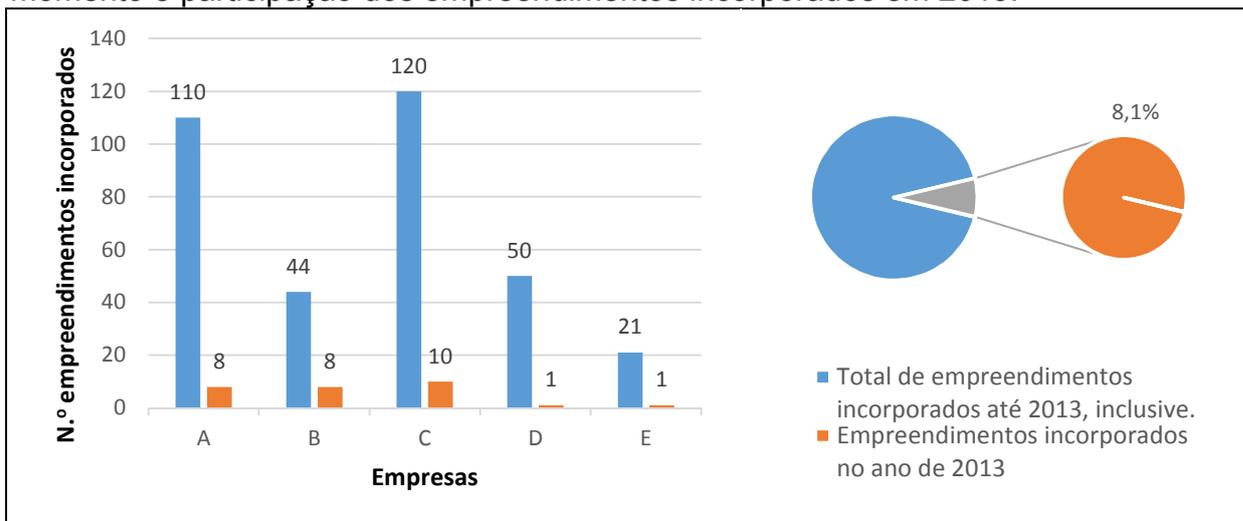
Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que as cidades da AMREC em que as empresas mais registraram incorporações imobiliárias foram: Urussanga, Içara e Criciúma, com 60%, 80% e

100% respectivamente, em contrapartida nas cidades de Orleans e Forquilha apenas 20% das empresas já efetuaram algum registro.

As quantidades de empreendimentos registrados por cada empresa até o ano de 2013 estão expostas na Figura 03.

Figura 03: Quantidades de empreendimentos incorporados pelas empresas até o momento e participação dos empreendimentos incorporados em 2013.

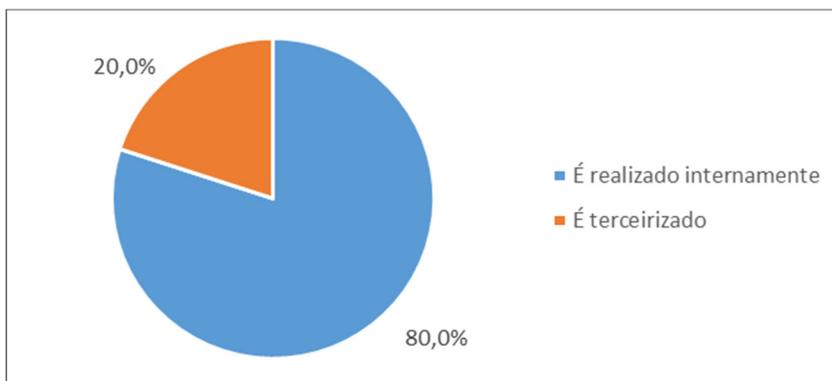


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Calculando-se a média de totais de empreendimentos incorporados anualmente pelas empresas da pesquisa, até o ano de 2013, inclusive, se obtém 12 empreendimentos incorporados, porém em 2013 este número cresceu para 28 incorporações, representando um acréscimo de 130% em relação à média anual.

A Figura 04 apresenta a forma com que as empresas utilizam para realizar os processos de incorporação imobiliária, ou por meio de equipe própria, ou por contratação de terceiros.

Figura 04: Forma de realização do processo de registro das incorporações imobiliárias.

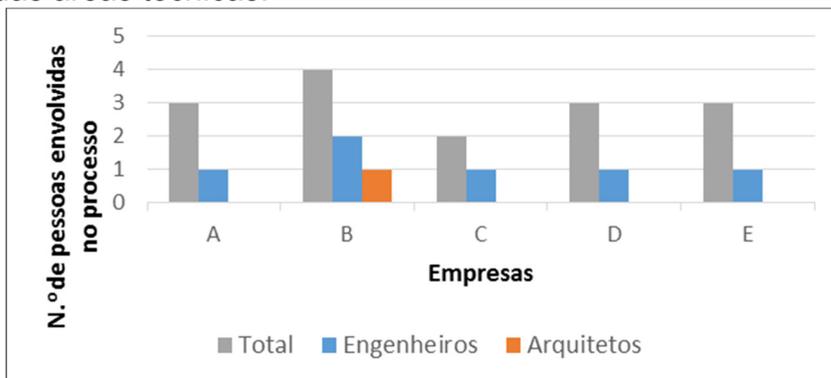


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que 80% das empresas, optam por realizar o processo de incorporação imobiliária por equipe própria. Das 5 empresas, apenas uma opta por terceirizar o processo, pois afirma que “*Não é mais possível atender a demanda de serviço apenas com funcionários próprios*”.

Para caracterizar as equipes responsáveis pelo processo de incorporação imobiliária elaborou-se o gráfico da Figura 05.

Figura 05: Quantidade de pessoas envolvidas diretamente no processo e participação de pessoas das áreas técnicas.

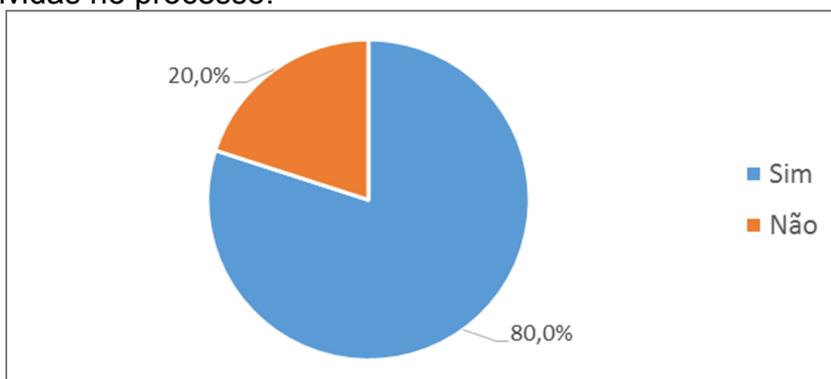


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Salienta-se que em média as empresas adotam 3 pessoas para elaboração do serviço. Além disto, constatou-se a presença de arquitetos na elaboração de serviços referentes à incorporação imobiliária em apenas uma empresa, indicando ser este um ramo de atividade pouco seguido pelos profissionais de arquitetura da região da AMREC.

Buscando entender a visão das empresas quanto à importância de ter pessoas das áreas técnicas (engenheiros civis e arquitetos) na elaboração do processo, apresentam-se os resultados obtidos na Figura 06.

Figura 06: Opinião das empresas sobre a importância ou não de ter pessoas da área técnica envolvidas no processo.

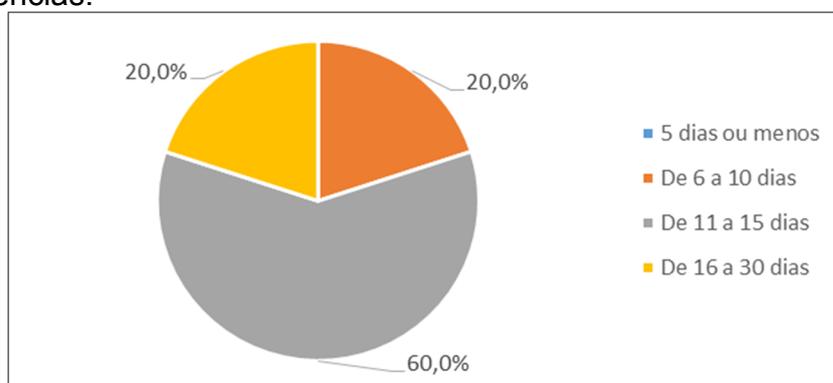


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que apenas 20% das empresas, uma empresa, não julga necessário, pois afirma que “A universidade não prepara o acadêmico para o desenvolvimento desta atividade, muitos saem da academia sem ao menos conhecer o significado do termo *incorporação imobiliária*.”, em contrapartida, 80% das empresas afirmam que ter um técnico é indispensável.

O tempo médio levado pelos cartórios para retornar uma incorporação imobiliária analisada com as respectivas exigências encontra-se apresentado na Figura 07.

Figura 07: Tempo médio levado pelos cartórios para retornar um processo analisado com as exigências.

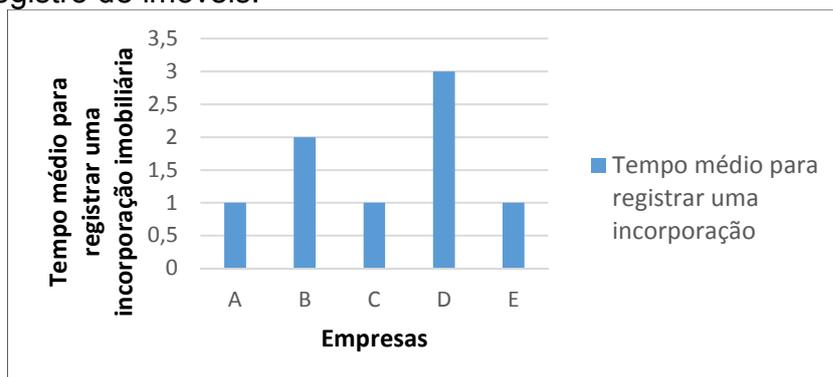


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Percebe-se que 80% das empresas afirmam que o tempo médio para retorno do processo com as devidas exigências é menor ou igual a 15 dias, e 20% das afirmam que este processo leva mais de 15 dias. A Lei 4.591/64, no seu artigo 32 § 6º estabelece que, os “Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências” cabíveis para a efetivação do registro de incorporação imobiliária.

As respostas para a pergunta sobre o tempo médio levado para registrar uma incorporação imobiliária encontram-se apresentadas na Figura 08.

Figura 08: Tempo médio levado para registrar uma incorporação imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis.



Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que em média os cartórios levam 1,6 meses para efetivar o registro de uma incorporação imobiliária. Percebe-se também que a Empresa D que apresenta o maior tempo médio para efetivar uma incorporação imobiliária é a única empresa que se utiliza de mão de obra terceirizada para acompanhar o processo.

Na Figura 09 é apresentado um ciclo para o registro de uma incorporação imobiliária conforme especificado nas leis 4.591/64 e 6.015/73.

Figura 09: Ciclo para registro de uma incorporação imobiliária conforme legislação.

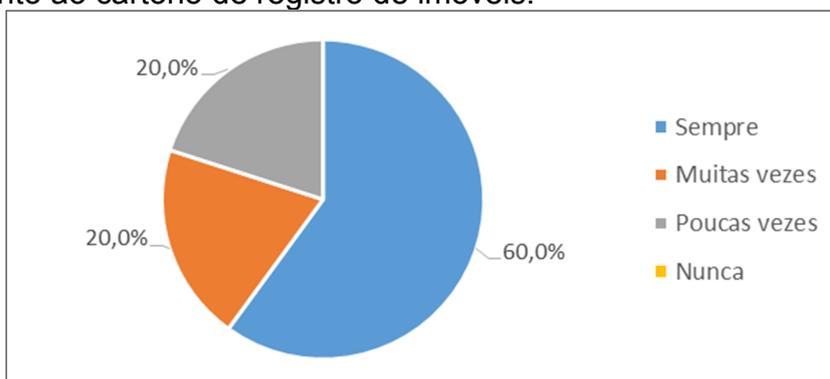


Fonte: Lei 4.591/64 e Lei 6.015/73 – adaptado pelo autor.

Conforme a Lei 4.591/64 “Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.”, além destes 30 dias a Lei 4.591/64 no artigo 32 § 6º define que após cumpridas as exigências o oficial registrador terá 15 dias para fornecer o registro do título, portanto o ciclo normal para o registro do processo é 45 dias, sendo assim, de acordo com 60% das incorporadoras a efetivação do registro de incorporação imobiliária está acontecendo em menos de um ciclo.

Com o intuito de identificar se as empresas enfrentam dificuldades para efetivar o registro de uma incorporação imobiliária, apresentam-se os resultados na Figura 10.

Figura 10: Ocorrência de dificuldades para registrar um processo de incorporação imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis.

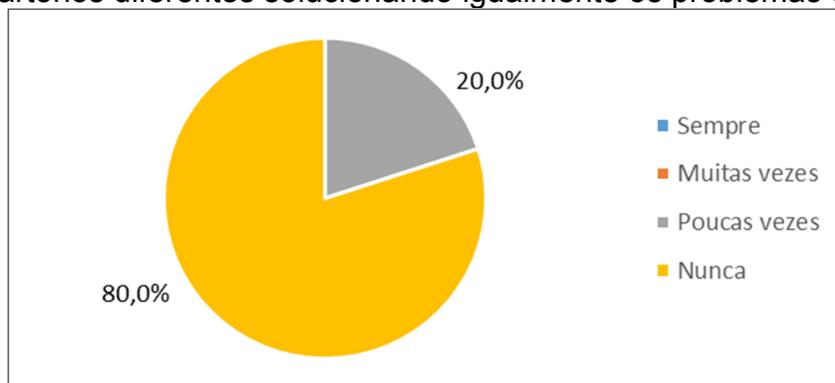


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que 60% das empresas já enfrentaram dificuldades, 20% poucas vezes, e 20% muitas vezes. Tutikian (2004) em sua pesquisa chegou ao resultado de 100% das incorporadoras afirmarem que sempre encontram dificuldades.

Com relação à presença de cartórios de registro de imóveis solucionando igualmente os problemas que surgem obteve-se os seguintes resultados, que podem ser observados na Figura 11.

Figura 11: Cartórios diferentes solucionando igualmente os problemas que surgem.

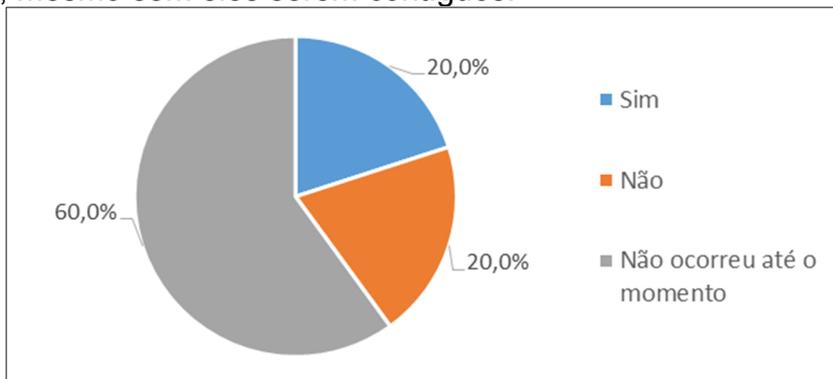


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observou-se que para as empresas pesquisadas, 80% respondeu que nunca aconteceu de cartórios diferentes solucionarem igualmente os problemas que surgem. No entanto é importante ressaltar que a Lei 4591/64 que rege a incorporação imobiliária em todo o país é a mesma. Cenário diferente foi encontrado na pesquisa de Tutikian (2004), quando 30% responderam sempre, 24% muitas vezes e 46% poucas vezes.

Quanto a facilidade de registrar o box de estacionamento ou o depósito como área acessória ao apartamento os resultados estão demonstrados na Figura 12. A NBR 12.721/2006 no item 3.7.2.1.2 define a área privativa acessória como sendo, “área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios.”, e a define como sendo uma opção do incorporador.

Figura 12: Facilidade em registrar o depósito ou box de estacionamento acessório ao apartamento, mesmo sem eles serem contíguos.

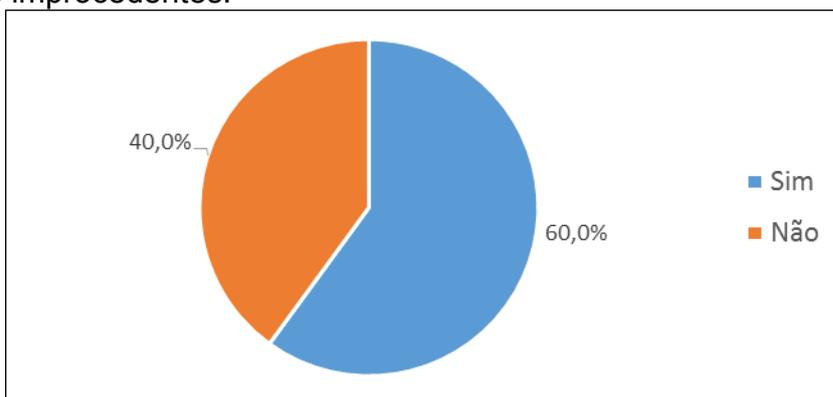


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Percebe-se que para 60% das incorporadoras essa situação ainda não ocorreu, demonstrando que esta não é uma prática comum para as incorporadoras da região da AMREC.

Objetivando identificar se as empresas já utilizaram alguma vez a suscitação de dúvida, por julgar alguma exigência do cartório improcedente obteve-se os seguintes resultados, que estão apresentados na Figura 13.

Figura 13: Suscitação de dúvida por parte das empresas por julgarem as exigências dos cartórios improcedentes.

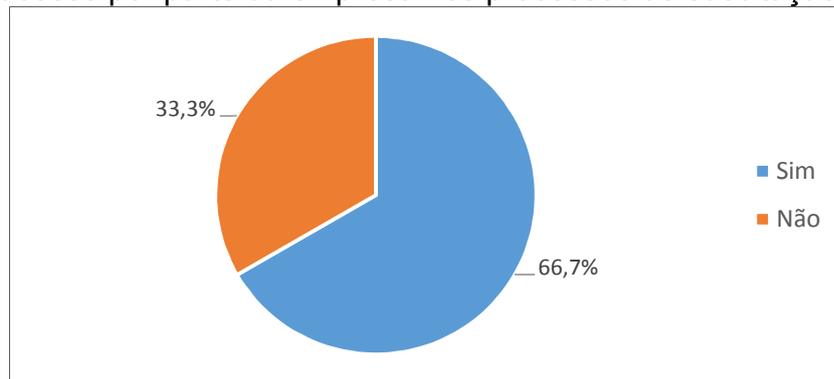


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que 60% das empresas já se utilizaram desta premissa, que se encontra prevista no artigo 198 da Lei 6.015/75 “Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la”.

Observa-se na Figura 14, que 66,7% dos que já se utilizaram do processo de suscitação de dúvida juntos ao juiz corregedor obtiveram sucesso.

Figura 14: Sucesso por parte da empresa nos processos de suscitação de dúvida.

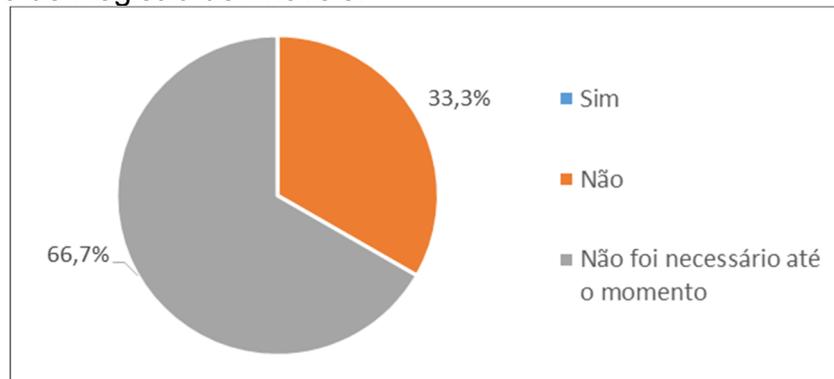


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Porém houve um consenso entre as empresas que este é um processo moroso e também dispendioso, que deve ser bem analisado antes utilizado.

Mesmo 66,7% das empresas obtendo sucesso nos processos de suscitação de dúvida, nenhuma até o momento conseguiu fazer valer a decisão em outro cartório de registro de imóveis, conforme Figura 15.

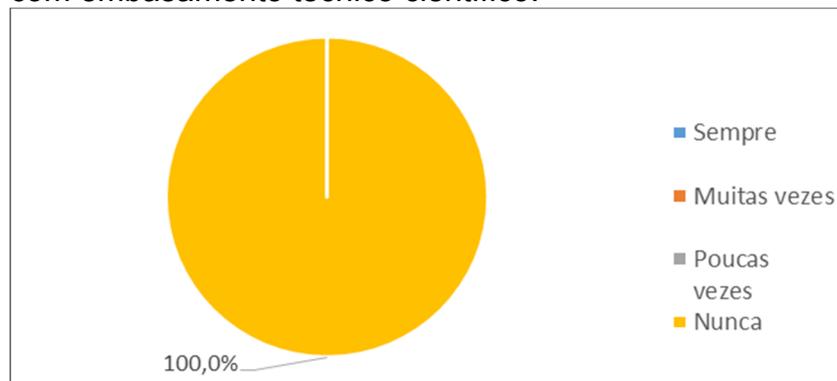
Figura 15: Empresa conseguiu fazer valer o resultado da suscitação de dúvida em outro Cartório de Registro de Imóveis.



Fonte: Douglas Marques da Silva.

Ao serem perguntados sobre a existência de engenheiros civis ou arquitetos atuando nos cartórios para analisar e efetuar exigências com relação a áreas e confrontações de unidades, obteve-se os seguintes resultados, conforme Figura 16.

Figura 16: Exigências referentes a cálculo de áreas, confrontações de unidades, elaboradas por intermédio de engenheiro civil ou arquiteto representando o cartório e esclarecidas com embasamento técnico científico.

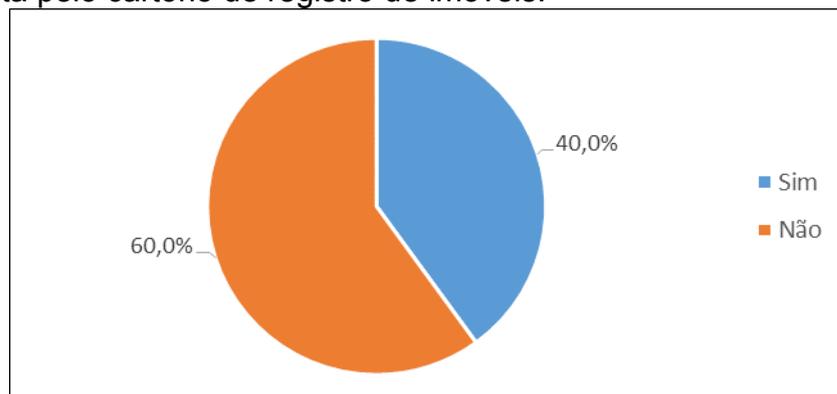


Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que, na sua totalidade (100%) responderam que nunca receberam exigências esclarecidas com um embasamento técnico científico. Demonstrando descontentamento, sugeriram a necessidade de haver pessoas da área técnica trabalhando dentro dos cartórios de registros de imóveis, a fim de analisarem os processos com relação a estes quesitos.

Com relação ao registro de uma incorporação imobiliária, sem haver nenhuma exigência, os resultados estão apresentados na Figura 17.

Figura 17: Registro de um processo de incorporação imobiliária sem haver nenhuma exigência feita pelo cartório de registro de imóveis.



Fonte: Douglas Marques da Silva.

Observa-se que até o momento 60% das incorporadoras nunca levou um processo de incorporação imobiliária a registro, sem que houvesse nenhuma exigência.

4 CONCLUSÕES

Durante a pesquisa bibliográfica foi possível elaborar uma lista com toda a legislação e normativa brasileira referente ao processo de incorporação imobiliária. Sendo que, também foi possível identificar e classificar os documentos exigidos pela Lei 4.591/64 para o registro de uma incorporação imobiliária em três categorias: especificação do terreno, qualificação do incorporador e definição do empreendimento. Ao solicitar aos cartórios a lista padrão de documentos exigidos para o registro de incorporação, observou-se que apenas 50% possuem uma lista própria, e os demais afirmam exigir somente os documentos do Art. 32 da Lei 4.591/64. Ao confrontar os documentos exigidos por este artigo, com as listas padrões apresentadas pelos cartórios, não se identificou nenhuma divergência e nenhum item adicional. Portanto pode-se afirmar que, os cartórios da região da AMREC somente exigem a documentação mínima determinada pela Lei 4.591/64. Como esta lista documentos é apenas inicial, sugere-se para trabalhos futuros, que se faça um estudo de caso, para verificar se há alguma documentação que é exigida além desta que é definida inicialmente. Os resultados das entrevistas com os representantes das incorporadoras indicam que 80% das incorporadoras se utilizam de funcionários próprios para realizar o processo, ao invés de contratar equipe terceirizada. Concomitante a isto, percebeu-se que a única empresa que não realiza o processo com equipe própria, afirmou levar o maior tempo (3 meses), para registrar uma incorporação imobiliária. Observou-se também que 60% das empresas afirmam que o processo de registro de uma incorporação imobiliária ocorre em menos de um ciclo estabelecido pelas Leis 4.591/64 e 6.015/73. Ainda assim, 60% das incorporadoras relatam sempre ter dificuldades para efetivar o registro de uma incorporação imobiliária. Para possibilitar uma abordagem mais ampla do assunto, sugere-se que se efetue uma pesquisa junto aos cartórios de registros de imóveis, para verificar como estão sendo apresentados os processos de registro de incorporação imobiliária. Identificou-se ainda que segundo 80% das empresas mesmo a legislação sendo a mesma para todos, nunca cartórios de registro de imóveis diferentes, resolvem igualmente os problemas que surgem.

5 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios**: procedimento. 2. ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2006. 91 p.

ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO CARBONÍFERA. **Municípios da Associação**. Disponível em: <http://amrec.com.br/municipios/index.php>. Acesso em: Setembro 2013.

GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária**: à luz do código de defesa do consumidor e do código civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. 224 p.

Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez, 1964, retificado em 01 fev., 1965. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>. Acesso em: 25 abril de 2013.

Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 dez, 1973. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>. Acesso em: 14 dez. de 2013.

TUTIKIAN, Cláudio Morel, **Incorporações e individualizações imobiliárias de unidades em condomínio: descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos Cartórios de Registro de Imóveis**. 2004. 128 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

USINA DE LIVROS. Disponível em: <http://www.usinadelivros.com.br/>. Acesso em: Setembro 2013.