

15 DE SETEMBRO | 11h30

Incorporações irregulares e seus reflexos jurídicos

Pedro Celestino



EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



CORREALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO

GOIÂNIA • GO

APOIO

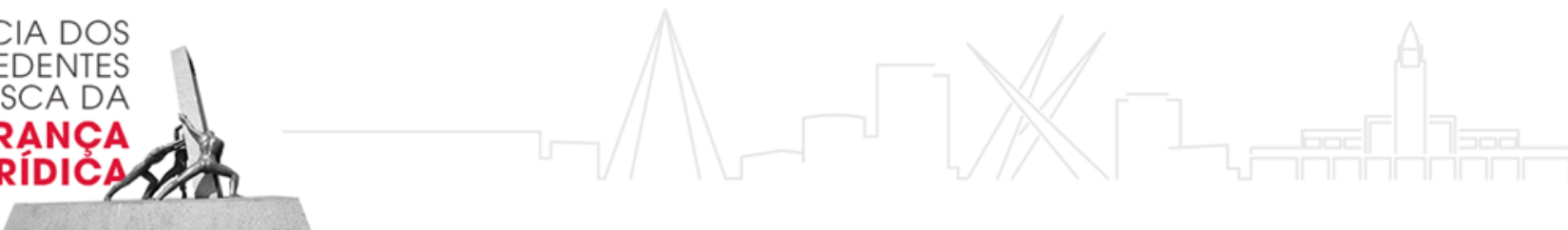


1. Incorporação Imobiliária

Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas



2. Incorporador

Art. 29. 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.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



3. Memorial de Incorporação

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;



4. Regimes de Construção

- A) Construção por conta e risco do incorporador (Artigos 41 e 43)
- B) Construção por empreitada (Artigos 55 a 57)
- C) Construção por Administração ou a Preço de Custo (Artigos 58 a 62)
- D) Construção por Preço Máximo Garantido (sem previsão em lei)



5. Irregularidades



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



ITEM	Administradora Condominial Empreendimentos LTDA	Número de unidades	Cidade	Situação
1	Rooftop	120	Aracaju	Em fase de lançamento
2	Aprazível Matapoã Residence	20	Aracaju	Em fase de lançamento
3	Mansão Barolo Residence	52	Aracaju	Em fase de lançamento
4	Mansão Emiliano Residence	52	Aracaju	A construir
5	Mansão Eldorado Residence	52	Aracaju	A construir
6	Premier Centro Médico e Empresarial	362	Aracaju	Em construção
7	Mansão Vittorio Emanuelle	52	Aracaju	Em construção
8	Alameda Residence	52	Aracaju	Concluído
9	Mansão Cartier	52	Aracaju	Concluído
10	Residencial Cidade de Roma	52	Aracaju	Concluído
11	Ville al Mare Residence	174	Barra dos Coqueiros	Concluído
12	Mansão Vale do Luar	52	Aracaju	Concluído
13	Mansão Horto da Sementeira	52	Aracaju	Concluído
14	Mansão Jardim Residence	52	Aracaju	Concluído
15	Mansão Portal do Farol	52	Aracaju	Concluído
16	Mansão Velasquez	52	Aracaju	Concluído
	Total de Unidades		1.300	



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



ITEM	Nunes Administradora Condominial LTDA	Número de unidades	Cidade	Situação
1	Sun Wien	58	Aracaju	Em fase de lançamento
2	Luzia Prime	52	Aracaju	Em fase de lançamento
3	Condomínio Ocean Ville	64	Aracaju	Em fase de lançamento
4	Mansão Vista Del Mar	26	Aracaju	Em fase de lançamento
5	Jardim Europa Medical Center	386	Aracaju	Em construção
6	Mirage Atalaia	117	Aracaju	Em fase de lançamento
7	ST. Barths Residence	26	Aracaju	Em fase de lançamento
8	Tasso Nunes City Towers	416	Aracaju	Em fase de lançamento
	Total de Unidades		1145	

ITEM	Essenza Empreendimentos Imobiliários LTDA	Número de unidades	Cidade	Situação
1	The Palms Residence	72	Aracaju	Em fase de lançamento
2	Mandarim Residence	26	Aracaju	Em construção
	Total de Unidades		98	



ITEM	Allianz Gerenciamento LTDA	Número de unidades	Cidade	Situação
1	Portal do Viral	103	Aracaju	Em fase de lançamento
2	SUN BEACH Residence	44	Aracaju	Em fase de lançamento
3	SMART RIO Residence	84	Aracaju	Em construção
	Total de Unidades		231	

ITEM	HECA Condominial	Número de UNIDADES	Cidade	Situação
1	SPOT Residence	166	Aracaju	Em fase de lançamento
	Total de Unidades		166	



ITEM	DESCRIÇÃO	Nº DE UNIDADES
1	Administradora Condominial Empreendimentos LTDA	1.300
2	Nunes Administradora Condominial LTDA	1145
3	Essenza Empreendimentos Imobiliários LTDA	98
4	Allianz Gerenciamento LTDA	231
5	HECA Condominial	166
TOTAL GERAL		2.940



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



PUBLICIDADE



PUBLICIDADE

quanto maior o apartamento, maior o valor do metro quadrado. A Essenza pensou que podia ser diferente e trouxe pra Aracaju um modelo que é sucesso no mundo inteiro.



Alguns conhecem como cooperativa, outros como associativo e outros como obra a preço de custo. A gente prefere chamar de evolução do mercado imobiliário. Com esse modelo, se comparado ao mercado tradicional, não importa o tamanho do apartamento, ele terá sempre um valor de metro quadrado muito abaixo do mercado.

“Alguns conhecem como cooperativa, outros como associativo e outros como obra a preço de custo. A gente prefere chamar de evolução do mercado imobiliário. Com esse modelo, se comparado ao mercado tradicional, não importa o tamanho do apartamento, ele terá sempre um valor de metro quadrado muito abaixo do mercado.”

DESCUBRA AGORA COMO ISSO É POSSÍVEL

Já conheço o modelo. Quero conhecer o empreendimento.



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



PUBLICIDADE



+50% de ADESÃO

Esse é um momento decisivo para você mergulhar em uma oportunidade única.

Quero morar no Portal do Viral

Assistir no  YouTube

Assistir m... Compartilhar...

Condomínio Portal do Viral - Modelos de ...

Por que me associei ao Portal do Viral?



+de 50% de ADESÃO

portaldoviral • Seguir

portaldoviral Ultrapassamos a marca de 50% de adesão em nossos lotes! 🟢

Isso é prova do valor e qualidade incontestáveis do nosso projeto, além da valorização imobiliária que a Nova Orla Sul está trazendo para a região. 🏡

Não perca a oportunidade de fazer parte desse empreendimento único e inovador, com diferenciais como o Deck View inédito em Sergipe e o melhor custo-benefício da região!

Entre em contato conosco para mais informações e garanta já o seu lote nesse paraíso particular! 📞🏡

6 sem · Ver tradução

condomínio maravilhoso

6 sem · 1 curtida · Responder · Ver tradução

Curtido por [redacted] em ABRIL 13

Adicione um comentário... [Publicar](#)

 **VIII SEMINÁRIO JURÍDICO CBIC**
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS PRECEDENTES NA BUSCA DA **SEGURANÇA JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



PUBLICIDADE

ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO VIRAL - CNPJ: 46.274.903/0001-61

Os materiais de publicidade e sensibilização exibidos, apresentados e publicados por esta Associação têm caráter meramente referencial e ilustrativo e não constituem oferta imobiliária (nos termos do artigo 32, Lei 4.591/1964) ou, tampouco, oferta pública de distribuição de valores mobiliários (nos termos da instrução 400/2003 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM).

Os projetos arquitetônicos e de engenharia, seus respectivos memoriais descritivos e demais documentos técnicos e jurídicos não foram submetidos à apreciação do Poder Público, nas suas esferas municipal, estadual e/ou federal, para fins de regularização fundiária, licenciamento e incorporação imobiliária, de sorte que as características do Empreendimento constantes deste Estatuto, seus anexos, bem como dos respectivos materiais de divulgação e sensibilização são meramente enunciativas, estando sujeitas a alterações posteriores, seja por exigência legal e/ou técnica, ou quaisquer outras questões supervenientes.

“Os projetos arquitetônicos e de engenharia, seus respectivos memoriais descritivos e demais documentos técnicos e jurídicos **não foram submetidos à apreciação do Poder Público**, nas suas esferas municipal, estadual e/ou federal, para fins de regularização fundiária, licenciamento e incorporação imobiliária, de sorte que as características do Empreendimento constantes deste Estatuto, seus anexos, bem como dos respectivos materiais de divulgação e sensibilização são meramente enunciativas, estando sujeitas a alterações posteriores, seja por exigência legal e/ou técnica, ou quaisquer outras questões superveniente”



PUBLICIDADE



condominialaracaju • Seguir

Aracaju



O Mansão Barolo Residence é o local perfeito para quem procura o máximo de sofisticação e exclusividade. Localizado na área mais nobre de Aracaju, trata-se de uma associação pró-construção de altíssimo padrão, com o preço por metro quadrado mais acessível da região.

O projeto é uma verdadeira obra de arte, desenvolvido para atender aos padrões mais exigentes de qualidade e sofisticação. Se você deseja experimentar o auge da exclusividade na região mais nobre de Aracaju, não há lugar melhor do que o Mansão Barolo Residence.

Entre em contato conosco pelo WhatsApp [redacted] para obter mais informações sobre a Associação Pró-construção Mansão Barolo Residence e descobrir como fazer parte deste empreendimento exclusivo.

#MansãoBaroloResidence #BaroloResidence #Barolo #Exclusividade #AltoPadrão #Luxe



Curtido por [redacted]

MARÇO 21



Adicione um comentário...

Publicar



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



PUBLICIDADE

14:48 4G

×

SPOT Riomar



 SPOT Riomar

Seja um Associado do SPOT

- Maior potencial de valorização e geração de renda passiva (locação)
- Espaços exclusivos para coworking e homeoffice
- Possibilidade de customização dos studios
- Construção a preço de custo, sem incidência de impostos
- Financiamento próprio sem burocracia, taxas ou juros

“Construção a preço de custo, sem incidência de impostos”

 **VIII SEMINÁRIO JURÍDICO CBIC**
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS PRECEDENTES NA BUSCA DA **SEGURANÇA JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



Avançar



6. Ações



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



1. Parecer – Prof Melhim Namem Chalhub.

*“O nosso parecer – permitimo-nos adiantar a conclusão – é que os atos de prospecção de terreno para implantação de condomínio edilício, elaboração de projeto, formação de grupo de adquirentes, gestão dos recursos deles captados e coordenação dos demais fatores necessários à construção e entrega do edifício **caracterizam incorporação imobiliária, atividade empresarial cujo ato inaugural é o registro de um Memorial de Incorporação** no Registro de Imóveis, no qual é identificado o incorporador beneficiário dos resultados econômico-financeiros e responsável pelos respectivos ônus, vedada a transferência das suas responsabilidades aos adquirentes, pouco importando se eles integram uma associação de adquirentes ‘para fins não econômicos’”.*

2. Representações

3. Campanha institucional de esclarecimento (Mídia)

4. Ação Civil Pública



EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



Representações – 30

- MP/SE (Consumidor/Tributário/Urbanístico)
- MP/SE (Procurador Geral de Justiça)
- MPF/SE (Consumidor/Tributário/Urbanístico/Concorrencial)
- MPT/ 20ª Região
- CADE
- CRECI 16ª Região
- Associação dos Corretores Imobiliários de Sergipe
- Conselho Federal de Corretores de Imóveis
- Receita Federal do Brasil
- Secretaria da Fazenda Municipal (Aracaju/SE)
- Secretaria da Fazenda Municipal (Barra dos Coqueiros/SE)
- ANOREG / SE



Representações - 30

- Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe
- Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Sergipe
- Procuradoria-Geral do Estado de Sergipe - PGE/SE
- Procuradoria da Fazenda Nacional - PFN
- Departamento de Crimes Contra a Ordem Tributária e Administração Pública da Polícia Civil do Estado de Sergipe – DEOTAP
- ADEMI/SE
- PROCON/SE
- Delegacia Especializada em Crimes Contra o Consumidor e da Ordem Econômica do Estado de Sergipe - DECON
- BOLETINS DE OCORRÊNCIAS



7. Precedentes e Avanços



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



Conselho Superior da Magistratura de SP

Apelação nº 9000021-81.2013.8.26.0577

Registro de imóveis – Escritura de venda e compra de frações ideais do terreno – Sessenta e dois (62) adquirentes, sendo um deles uma construtora – Inexistência de vínculo ou objetivo comum entre os compradores – Situação concreta que demonstra incorporação imobiliária camuflada – Necessidade do registro da incorporação – Dúvida julgada procedente – Recurso não provido.



EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Inquérito Civil nº 06.2022.00001400-0 Termo de Ajuste de Conduta

Cláusula Segunda - O Compromissário compromete-se a promover, no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias, a partir da assinatura do presente termo, o registro de incorporação dos imóveis;

Parágrafo único: O prazo poderá ser prorrogado por justificativa fundamentada das compromissárias na hipótese da mora ser reputada a terceiros;



AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL – TJSC

Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú

Autos nº 5014973-11.2023.8.24.0005

“Isso posto, DEFIRO A LIMINAR REQUERIDA e DETERMINO à requerida:

a) a obrigação de não fazer consistente na imediata **abstenção de realizar qualquer espécie de publicidade e comercialização das unidades habitacionais do empreendimento "Garden Park HomeClub"** , localizado nas Ruas Miguel Matte e Valmor Boaventura, Pioneiros, Balneário Camboriú, enquanto não for devidamente regularizada a incorporação imobiliária;

b) a obrigação de fazer consistente em **retirar (excluir, deletar) todas as veiculações de propagandas, postagens e anúncios já existentes**, enquanto não for devidamente regularizada a incorporação imobiliária, notificando eventuais terceiros (imobiliárias, corretores, investidores adquirentes etc.) para que também o façam;



EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



c) a obrigação de fazer consistente na **afixação de placa em local visível** no terreno do empreendimento (na rua/avenida principal do endereço oficial do empreendimento, de forma centralizada que permita a visibilidade aos consumidores), com tamanho não inferior a 1,5x1,5 metros, com a seguinte informação: **"Empreendimento sem registro de incorporação imobiliária, proibida a comercialização de unidades até a regularização por decisão judicial proferida nos autos da Ação Civil Pública (número da presente demanda)"**, sob pena de pagamento de multa diária a ser fixada por este juízo;

d) a obrigação de fazer consistente em promover, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, o registro de incorporação dos imóveis;

e) transcorrido o prazo acima sem que tenha sido cumprida a obrigação, deverá a demandada, de forma alternativa, substituir, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, os apartamentos impróprios ao consumo negociados por outros regulares e em perfeitas condições de uso, ou restituir, no referido prazo, as quantias pagas pelos consumidores, com atualização monetária, caso assim optarem os adquirentes;

f) nas obrigações de fazer e não fazer, consistente na observância da legislação vigente, mediante a proibição de oferta e comercialização de unidades habitacionais de empreendimentos já em andamento e/ou futuros.

Fixo multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em caso de descumprimento. [...]"



Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe
13ª Vara Cível de Aracaju/SE
Autos nº 201611301397

“Em cotejo à prova produzida nos autos, o contrato celebrado com *a ré não desnatura a natureza da obrigação, a qual, travestida na aparência de participação em Associação/cooperativa é, na verdade, compromisso de compra e venda de lote, firmado entre vendedor e comprador.*”

O próprio Estatuto anexado pela ré às fls. 109/128, ao tratar de exclusão de “associado”, art. 36, §2ª, 6, “a”, prevê que a retenção de 30% sobre o montante pago é destinado ao custeio com despesas referentes a, entre outras, comissões e publicidade, condutas/rubricas plenamente distanciadas e estranhas à atuação de uma Associação propriamente dita.

Sendo o imóvel um produto, comercializado pela referida Associação, que coloca o empreendimento à disposição do mercado, enquadra-se a requerida no conceito de fornecedor de produto e o autor no de consumidor, conforme arts. 2º e 3º do CDC.”



Recomendação Conjunta

Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor e 10ª Promotoria dos Direitos do Cidadão
– Especializada em Meio Ambiente, Urbanismo, Patrimônio Cultural, Histórico e Social

“RECOMENDA À: ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO PORTAL DO VIRAL:

- 1. Promover, no prazo de até 60(sessenta) dias, a partir do conhecimento da presente Recomendação, o registro do Memorial de Incorporação do Condomínio Residencial Portal do Viral, somente podendo alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas, após o registro, no Cartório de Registro de imóveis competente, do memorial de incorporação predito, composto pelos documentos descritos no artigo 32 da Lei 4591/64;*
- 2. Abster-se de realizar qualquer espécie de publicidade e comercialização, com venda de unidades autônomas do empreendimento Condomínio Residencial Portal do Viral, devendo excluir de redes sociais quaisquer postagens referente ao comércio de unidades, bem como propaganda veiculada, até que haja regularização do empreendimento, com registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro Imobiliário competente;*



Recomendação Conjunta

Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor e 10ª Promotoria dos Direitos do Cidadão – Especializada em Meio Ambiente, Urbanismo, Patrimônio Cultural, Histórico e Social

3. *Promover as informações devidas a todos os adquirentes de unidades habitacionais do Condomínio Residencial Portal do Viral sobre a necessidade de registro do Memorial de Incorporação, devendo apresentar todas as informações constantes da Recomendação do Ministério Público;*

A partir da data do recebimento da presente recomendação, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SERGIPE considera seu destinatário como pessoalmente cientificado da situação exposta e, nesses termos, passível de responsabilização por quaisquer eventos futuros imputáveis a sua omissão quanto às providências recomendadas.

Cabe, portanto, advertir que a inobservância da Recomendação Ministerial importará no eventual manejo de Ação Civil Pública, visando a responsabilização civil, sem prejuízos de eventuais investigações criminais e administrativas pertinentes”.



Ação Civil Pública – CRECI

1ª Vara Federal de Sergipe

Autos nº 0805029-27.2023.4.05.8500



**VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO**

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO





OBRIGADO! 

[pedro_ernesto_celestino](#)



[@PedroECelestino](#)



pedro.celestino@bva.adv.br

CORREALIZAÇÃO



APÓIO

