

PROMEMÓRIA SOBRE O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, EM RELAÇÃO À ALÍNEA “D”, DO ARTIGO 32, DA LEI 4.591/64.

Dentre os documentos elencados no artigo 32 da Lei nº 4.591/64 para o registro da incorporação imobiliária, destaca-se “o projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes” (art. 32, alínea “d”).

Tem-se entendido, para tanto, como satisfeito o aludido requisito, com a apresentação do projeto de construção aprovado pela Municipalidade local (plantas com a chancela municipal de aprovação, acompanhada do respectivo Alvará de Construção).

No entanto, em face da complexidade cada vez maior que se defronta na aprovação do projeto de construção, que não se resume apenas à verificação da conformidade da construção pretendida com o as normas atinentes ao uso e ocupação do solo urbano e às edificações, passando a abranger, também a conformidade com normas relativas a questões do meio ambiente (remediações ou compensações ambientais), a contrapartidas pelo direito de construir concedido (outorgas onerosas, aquisições de “Cepac” ou títulos assemelhados, etc), a questões de infra-estrutura (viária, serviços públicos, etc), tem-se verificado na legislação própria de alguns dos municípios, o desdobramento da licença para construção, em alvará de aprovação do projeto e em alvará de execução da obra.

Através do assim chamado alvará municipal de aprovação do projeto, reconhece-se ao seu titular que o projeto de construção está de acordo com as normas municipais vigentes, sem, contudo, permitir a sua execução, que lhe restará assegurada com a expedição do alvará de execução da obra (atendidas as contrapartidas exigidas pela Municipalidade para tanto).

Essa situação nova de desdobramento da licença municipal para a construção tem implicado em alteração da postura até então usual do Registrador de entender por satisfeito o requisito contido na alínea “d” do art. 32 da Lei 4.591/64 com a apresentação do alvará de aprovação do projeto de construção, passando a ser exigido também, o alvará de execução da obra.

Assim sendo, é aconselhável o conhecimento da legislação municipal pertinente, orientar-se o planejamento do negócio imobiliário, considerando a necessidade da obtenção de ambos os alvarás (se desdobrados naquela legislação) para o registro imobiliário da sua incorporação, de modo a prevenir eventuais contratempos na execução do negócio.

Para maiores informações contate:

Pedro Cortez	pcortez@klalaw.com.br	(11) 3799 8116
Rodrigo Pontes	rpontes@klalaw.com.br	(11) 3799 8142
Marc Stalder	mstalder@klalaw.com.br	(11) 3799 8206