

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

EMILLY KILSEY NUNES GAMA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PROGRAMAS HABITACIONAIS

São Paulo

2023

EMILLY KILSEY NUNES GAMA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
como requisito para obtenção do título de  
Bacharel no Curso de Direito da Universidade  
Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADOR: PROF. DR. MARCELO ROMÃO MARINELI

São Paulo

2023

EMILLY KILSEY NUNES GAMA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PROGRAMAS HABITACIONAIS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
como requisito para obtenção do título de  
Bacharel no Curso de Direito da Universidade  
Presbiteriana Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

---

Examinador:

---

Examinador:

---

Examinador:

# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PROGRAMAS HABITACIONAIS

**Emilly Kilsey Nunes Gama**

**Resumo:** A atividade da incorporação imobiliária regulamenta e impulsiona o mercado imobiliário no Brasil, mercado que é crescente e rentável ao longo dos anos. No entanto, o crescimento irregular e desigual do país exige que medidas sejam tomadas para facilitar a construção de habitação digna para a população de menor renda e melhor organização dos centros urbanos, tendo em vista o direito à moradia e a função social da propriedade. Para isso foram criados programas habitacionais de âmbito municipal, estadual e federal para atender a parcela da população que precisa, e incentivar a atuação da iniciativa privada. O presente artigo pretende analisar a legislação relacionada aos programas habitacionais, quais são os benefícios da construção dos empreendimentos imobiliários sociais, e a possível investigação dos casos em que, em desconformidade com a lei, as unidades não são destinadas às famílias pelas quais os programas habitacionais foram criados.

**Palavras-chave:** Incorporação imobiliária. Programas habitacionais. Garantias constitucionais. Fiscalização.

**Abstract:** The activity of real estate development regulates and drives the real estate market in Brazil, a market that has been growing and profitable over the years. However, the country's irregular and uneven growth requires measures to be taken to facilitate the construction of decent housing for the low-income population and better organization of urban centers, bearing in mind the right to housing and the social function of property. To this end, housing programs were created at the municipal, state and federal level to serve the portion of the population that needs it, and to encourage the action of the private sector. This article intends to analyze the legislation related to housing programs, what are the benefits of building social real estate projects, and the possible investigation of cases in which, contrary to the law, the units are not intended for the families for which the housing programs were created.

**Keywords:** Real state development business. Housing programs. Constitutional guarantees. Inspection.

**Sumário:** 1. Introdução. 2. Constituição Federal. 2.1. Direito à Moradia. 2.2. Função Social da Propriedade. 3. Programas Habitacionais. 3.1. Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). 3.2. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). 3.3. Vantagens. 4. Incorporação Imobiliária. 4.1. Conceito. 4.2. O incorporador. 5. Fiscalização das unidades HIS e HMP. 5.1. O papel dos cartórios. 5.2. O papel do Ministério Público. 5.3. Projeto De Lei do novo Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo. 6. Conclusão. 7. Referências Bibliográficas.

## **1 INTRODUÇÃO**

O mercado imobiliário tem grande importância e relevância no país, de forma que novos terrenos estão continuamente sendo adquiridos por incorporadoras e construtoras, e, conseqüentemente, novos empreendimentos imobiliários são lançados. Ainda que o interesse por empreendimentos de “alto padrão” seja constante, muitas incorporadoras optam, também, por incluir unidades que se enquadram nas categorias de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular.

Além das vantagens à incorporadora – como no cálculo das custas e emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis – ao optar por participar dos programas habitacionais, uma parcela específica e, de certa forma, vulnerável da sociedade é atingida. Isto é, muitas famílias só puderam ter acesso à moradia mediante as facilitações de programas como o Minha Casa Minha Vida e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Tais programas habitacionais foram criados com o objetivo de fornecer moradia digna para a população de menor renda, tendo como base o direito fundamental à moradia e a função social da propriedade. Assim, seria possível diminuir o déficit habitacional do país, isto é, a falta de habitação ou habitação em condição imprópria. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (2020).

No decorrer da pesquisa, o intuito será verificar a influência de preceitos constitucionais na criação de programas habitacionais, quais são as vantagens de incorporações imobiliárias de empreendimentos enquadrados em programas habitacionais, analisar o problema do descumprimento da obrigatoriedade de destinação correta de unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação de Mercado Popular, e analisar a legislação pertinente, como a Constituição Federal de 1988, as leis federais que implementaram os programas habitacionais, a legislação do município de São Paulo, entre outras.

Ademais, quanto à metodologia do trabalho, foi feita uma pesquisa bibliográfica, por meio da análise de artigos científicos, dados estatísticos e Doutrina.

## 2 CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Primordialmente, anterior à análise das questões envolvendo o Direito Imobiliário, de que trata este artigo, faz-se necessário o entendimento de um direito e de um princípio, ambos estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que norteiam o assunto habitação. Trata-se do direito à moradia e o princípio da função social da propriedade.

A Constituição Federal de 1988, também chamada de Constituição Cidadã, traz os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil em seu artigo 3º, são eles:

Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

- I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;
- II - garantir o desenvolvimento nacional;
- III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;
- IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Tendo esses objetivos em mente, entende-se a importância não só da garantia de direitos pelo Estado, mas os meios para sua efetivação, como esclarecem Daisy Rafaela da Silva e Denis Carvalho. (JUNIOR et al (org.), 2020, p. 74):

[...] não basta apenas o reconhecimento por parte do Estado sobre os direitos das pessoas, surge assim por consequência, a necessidade primordial de garantir esses direitos, os quais foram reconhecidos. Pois é certo dizer que de nada adiantaria reconhecê-los se não for possível efetivá-los.

### 2.1 DIREITO À MORADIA

O direito à moradia está previsto no artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal, incluído pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000, e é um direito social, ou seja, inclui-se no grupo de direitos prestacionais, que exige a atuação do poder público para que o direito tenha condições de ser utilizado pelo titular. (ROTHENBURG, 2014, p. 77).

Os direitos sociais são considerados direitos fundamentais de segunda dimensão, justamente por terem essa projeção positiva, necessidade de atuação do Estado. As dimensões de direitos fundamentais foram evoluindo e incluindo direitos na medida em que a sociedade foi se desenvolvendo e a necessidade foi surgindo. A princípio, os direitos fundamentais surgiram para proteção contra o Estado, por exemplo a liberdade de expressão, sempre tendo a ideia de liberdade e individualidade. No entanto, com o avanço da sociedade, reivindicações de direitos surgiram, para prestação do Estado ao indivíduo ou coletivo, e a ideia central passou a ser a igualdade. (MESSA, 2018, p. 381).

Assim, o Brasil, como Estado social e democrático de direito, garante não apenas a inviolabilidade do direito à propriedade (artigo 5º, *caput*, CF/88), mas, também, o direito à moradia (artigo 6º, *caput*, CF/88), e garante a promoção de “programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (artigo 23, IX, CF/88). Sobre isso, afirma José Afonso da Silva (2015, p. 376):

Direito à moradia significa, em primeiro lugar, não ser privado arbitrariamente de uma habitação e de conseguir uma; e, por outro lado, significa o direito de obter uma, o que exige medidas e prestações estatais adequadas à sua efetivação [...].

## 2.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Semelhante ao direito à moradia, que surgiu da mudança do Estado liberal para o Estado social, a noção de propriedade, que tinha um tratamento individual e egoísta, também sofreu uma mudança de entendimento. Com as transformações, tanto no meio social e crescimento de centros urbanos, como no direito, com constituições cada vez mais sociais, percebeu-se que a propriedade precisaria ter uma funcionalidade, levando em consideração as novas necessidades e a parcela menos favorecida da população que não tinha propriedade privada, mas precisava de moradia digna. Assim, dar função social à propriedade é dar uma utilidade, destinação econômica ao bem. Ainda que o Código Civil, em seu artigo 1.228, estabeleça que o proprietário pode usar, gozar, dispor e reaver a coisa, coloca a ressalva, no parágrafo primeiro do dispositivo, de que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com suas “finalidades econômicas e sociais”, como segue:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Além disso, o artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, estabelece que “a propriedade atenderá a sua função social”, o que acrescenta uma dinâmica imprescindível para o entendimento da propriedade no Brasil. Ainda, a função social da propriedade também é princípio das atividades econômica, conforme previsto no artigo 170, inciso III, da Constituição Federal, o qual estabelece os objetivos da ordem econômica e seus princípios.

Nos dois dispositivos da Constituição mencionados acima, não consta apenas a garantia da propriedade como princípio, mas sua função social também, mudando, assim, o entendimento da função social da propriedade, conforme o entendimento de Lilian Regina Gabriel Moreira Pires (2007, p. 68):

Considerando que as palavras não são utilizadas sem propósito específico, o fato de a Constituição Federal manter separadamente a garantia do direito de propriedade e o cumprimento de sua função social nos leva a entender a segunda (função) como um dever jurídico imposto.

Ora, se a função social da propriedade é dever, há que se perquirir se o seu descumprimento estará a ensejar uma sanção.

Sendo assim, exige-se que o proprietário de um terreno no meio da cidade, por exemplo, dê destinação econômica ao seu bem, sob pena de sanção, em nome da função social da propriedade urbana.

Nesse sentido, a Constituição Federal, quando trata da política urbana, nos artigos 182 e 183, é clara ao prescrever que os municípios, através da política de desenvolvimento urbano, terão como objetivo “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, além de indicar a possibilidade de aquisição por usucapião, e os demais textos legislativos que viriam posteriormente, como a Lei do Estatuto da Cidade, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e planos diretores.



A importância de entender esses princípios quando se fala em incorporação imobiliária, mostra-se, principalmente, quando a discussão está no âmbito de programas e sistemas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que têm como objetivo a garantia do direito à moradia à população de menor renda, e o combate ao déficit habitacional.

### **3 PROGRAMAS HABITACIONAIS**

Antes da promulgação da Constituição Federal de 1988 e de legislação específica sobre a política urbana, já havia a necessidade e preocupação com a habitação no Brasil, uma vez que a necessidade era cada vez crescente. A partir do crescimento econômico do país, provocado pelo contexto da ditadura militar de 1964, as cidades atraíram um grande contingente de pessoas, mas não tinham infraestrutura o suficiente, aumentando, assim, o déficit habitacional.

Diante disso, foi criado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) através da Lei Federal nº 4.380 de 1964. A Lei tem como objetivo formular a política nacional de habitação e facilitar o acesso à habitação, portanto, estimula o financiamento para aquisição da casa própria e orienta a iniciativa privada a construir habitações especialmente para a população de menor renda. Além disso, a Lei do SFH também criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), que, num primeiro momento, financiaria o SFH e seria o gestor dos recursos.

Ainda assim, o planejamento de habitação, até o momento, estava apenas no âmbito do governo federal, atingindo regiões específicas. O advento da Constituição Federal de 1988, com previsão da Política Urbana e da função social da propriedade, além das reivindicações populares, determinou a criação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001). Esta Lei regulamenta a política urbana, como previsto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, mas alguns de seus dispositivos precisam de complementação, exigindo, assim, a criação de leis municipais posteriores. Conforme explicado por Carlos Ari Sundfeld. (DALLARI; FERRAZ (coord.), 2006, p. 54):

A política urbana tem, portanto, a missão de viabilizar o pleno desenvolvimento das funções sociais do todo (a cidade) e das partes (cada propriedade em particular). [...] A política urbana apresenta-se, assim, como indispensável para implantar a ordem que permitirá o “pleno desenvolvimento de todas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

### 3.1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP)

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) foi criado pela Lei Federal nº 11.124 de 2005 com o objetivo de promover o acesso à habitação digna para a população de menor renda, a centralização e de programas e projetos de habitação de interesse social, além de integrar as políticas habitacionais dos entes federativos.

A Lei também criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui como será o Conselho Gestor do FNHIS. Para que os estados, o Distrito Federal e os municípios tenham acesso ao fundo deverão seguir o que está estabelecido na Lei, principalmente em seu artigo 12, o que inclui a criação de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

Na cidade de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico vigente, aprovado pela Lei Municipal nº 16.050 de 2014, delimita as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que serão objeto de melhorias para serem disponibilizadas Habitações de Interesse Popular (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP) para a população. A produção e a aquisição dessas categorias de habitação dependem de muitos requisitos regulamentados em decretos municipais.

Primeiramente, o critério de faixa de renda está estabelecido, mais recentemente, no Decreto Municipal nº 62.175 de 2023, segundo o qual a renda familiar mensal máxima para atendimento é de até R\$ 3.906,00, no caso de HIS faixa 1, entre R\$ 3.906,00 e R\$ 7.812,00, no caso de HIS faixa 2, e entre 7.812,00 e R\$ 13.020,00, no caso de HMP.

As demais regulamentações estão previstas no Decreto Municipal nº 59.885 de 2020, que estabelece, por exemplo, que as unidades HIS devem possuir no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e as unidades HMP, no máximo dois sanitários e até uma vaga de garagem, além de definir os agentes públicos e privados que podem produzir as unidades e quais são suas responsabilidades.

A comercialização dessas habitações é de extrema importância para atingir uma parcela específica da sociedade que, não fossem esses programas, não poderia conquistar uma

moradia digna. Felizmente, o Poder Público proporciona as condições, e benefícios, para que seja interessante para a iniciativa privada produzir unidades HIS e HMP. Segundo o levantamento realizado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis (Secovi-SP), sindicato atuante na área do mercado imobiliário, no mês de fevereiro do ano de 2023, 4.645 unidades habitacionais novas foram comercializadas na cidade de São Paulo e, dentre elas, 48% foram enquadradas como econômicas. SECOVI-SP (2023).

### 3.2 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

Saindo da esfera municipal para a federal, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é a principal e mais conhecida política habitacional do governo. Foi instituído, inicialmente, pela Medida Provisória nº 459 de 2009, que depois foi convertida na Lei nº 11.977 de 2009. Além disso, o Programa passou por algumas transformações em decorrência de mudanças no governo federal, sendo substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (Lei nº 14.118 de 2021). No entanto, o PMCMV foi reestabelecido pela Medida Provisória nº 1.162 de 2023.

Como estabelecida logo em seu artigo 1º, a finalidade do Programa Minha Casa Minha Vida é “promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população”. Ainda, para o cumprimento do que está previsto no dispositivo legal, o atendimento poderá ser através de subsídios, financiamento, provisão de lotes e melhorias nas habitações urbanas ou rurais.

Semelhante ao que já foi abordado com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, mas em proporção maior, o PMCMV foi responsável por impulsionar o mercado imobiliário durante muitos anos, aumentar o acesso à moradia e diminuir o déficit habitacional, que são objetivos traçados para o país, inclusive antes da Constituição Federal de 1988.

Independente das políticas habitacionais o déficit habitacional no Brasil é crescente, na medida em que a população também cresce. A Fundação João Pinheiro, instituição de pesquisa e ensino, realiza estudos anuais sobre o setor habitacional no país e em seu último levantamento, relativo aos anos de 2016 e 2019, mostrou que, em 2019, a estimativa do déficit habitacional foi de 5,876 milhões de domicílios, sendo 5,044 milhões em área urbana. Os

principais componentes do déficit habitacional foram o ônus excessivo com o aluguel urbano e as habitações precárias, e as regiões mais com maior concentração, em termos absolutos, foram sudeste e nordeste.

### 3.3 VANTAGENS

Tanto a Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), como a Lei do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e, conseqüentemente, a Medida Provisória nº 1.162 de 2023, preveem benefícios para os empreendimentos e para quem utilizar dos mecanismos propostos.

O artigo 23 da Lei do SNHIS dispõe sobre os benefícios que poderão ser concedidos no seu âmbito, como isenção ou redução de impostos incidentes sobre o empreendimento, benefícios para reduzir ou cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias, além dos subsídios financeiros para as famílias.

Já a Lei do PMCMV prevê, nos artigos 42 e 43, que os emolumentos de cartório serão reduzidos para a escritura pública e atos de registro relacionados à construção do empreendimento, como abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção e instituição de condomínio. Isso compreende uma considerável economia para a incorporadora, uma vez que, dependendo do valor do terreno e do tamanho do empreendimento, o registro da incorporação ou os atos de instituição de condomínio podem custar, na cidade de São Paulo, entre 70 mil e 400 mil reais.

Outra vantagem muito atrativa é poder construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo. Como previsto no Estatuto da cidade, o plano diretor de cada cidade e leis municipais poderão fixar qual é o coeficiente de aproveitamento – relação entre a área edificável e a área do terreno – da zona urbana, ou de áreas específicas, estabelecer áreas em que o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico mediante o pagamento de outorga onerosa, como será feito o cálculo e, inclusive, casos passíveis de isenção do pagamento.

O Decreto Municipal nº 59.885 de 2020 estabelece como isso é aplicado na cidade de São Paulo e o regramento, mas os empreendimentos de habitação de interesse social e em zona especial de interesse social, segundo o artigo 19:

Art. 19. Para o EHIS e o EZEIS, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as subcategorias de uso integrantes do empreendimento.

§1º As disposições do “caput” deste artigo aplicam-se também no caso de EHIS e EZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas.

§2º De forma a garantir o desenho urbano das operações urbanas e operações urbanas consorciada recepcionadas pela Lei nº 16.050/2014, fica resguardado ao EHIS e ao EZEIS a quebra dos parâmetros urbanísticos permitidos em cada operação urbana ou operação urbana consorciada.

Sendo assim, as incorporadoras que decidem construir um empreendimento nessas circunstâncias, podem ter um maior potencial construtivo do que estabelecido em lei, sem precisar pagar a outorga onerosa.

Além das vantagens estabelecidas em lei, pode-se citar que, considerando que por meio da incorporação imobiliária a venda das unidades pode ser durante a construção, possibilitando recursos financeiros antecipados, mas o incorporador não depende disso quando o empreendimento é destinado ao público de menor renda, uma vez que recebe financiamento. Como colocado por Caio Mário da Silva Pereira (2021, p. 415), o empreendimento pode ser financiado de duas formas:

O primeiro é o financiamento individual: o incorporador encaminha os documentos do candidato e a entidade filiada ao Sistema Financeiro de Habitação (sociedades imobiliárias, Caixas Econômicas, bancos que operam como agentes financeiros do BNH) libera os empréstimos. O segundo é o financiamento à empresa, modalidade pela qual o incorporador obtém numerário para todo o edifício, que é construído sem a dependência das contribuições individuais dos adquirentes. No curso da construção, ou mesmo depois que esta é concluída sob a responsabilidade direta do incorporador, as vendas das unidades transferem para os condôminos os respectivos compromissos e o incorporador, que era a princípio devedor do todo, vai sendo liberado parcialmente. No momento em que consegue colocar todos os apartamentos, recebe quitação de todo o débito.

A desvantagem nesse ponto seria os problemas que o incorporador poderia ter no caso de um adquirente atrasar uma parcela de seu financiamento, porque, a partir disso, com os juros de mora, mais parcelas podem ser atrasadas e o adquirente perde a unidade. Isso deve ser

considerado na medida em que os benefícios do adquirente para aquisição de um imóvel decorrem de sua renda, o que pode mudar por questões alheias a vontade do adquirente, como o desemprego de um dos membros da família, ou aumento do custo de vida. (PEREIRA, 2021, p. 415).

## **4 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Toda a atividade da incorporação imobiliária no Brasil é regida pela Lei Federal nº 4.591 de 1964, anterior à vigência da Lei, não havia um regramento concreto da atividade. A iniciativa da lei surgiu não só da necessidade de mais moradia nos centros urbanos, em decorrência da industrialização e crescimento do país, mas, também, para ordenar o mercado imobiliário e incentivar a atividade.

### **4.1 CONCEITO**

A atividade da incorporação imobiliária está definida no artigo 28, parágrafo único, da Lei Federal nº 4.591 de 1964, como segue:

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.

Assim, a incorporação imobiliária não trata apenas da construção de um empreendimento, é a execução e todo o ordenamento jurídico aplicado à edificação imobiliária. Todo o processo engloba desde a aquisição do terreno, elaboração e aprovação de projeto nos órgãos competentes, registro no Cartório de Registro de Imóveis, alienação das unidades, construção e instituição e especificação do condomínio.

Arnaldo Rizzardo (2020, p. 281) traz uma definição completa da atividade:

[...] é a atividade de coordenação e execução de edificações imobiliárias (e não somente de prédios), que vai desde a alienação de frações ideais, que se transformam em unidades imobiliárias em construção, com a sua destinação aos adquirentes quanto prontas, e a efetivação do registro imobiliário. Vendem-se antecipadamente as unidades de um edifício com a construção planejada, ou unidades pendentes de construção, podendo inclusive ser vendida na “planta”.

Ainda, extrai-se da Lei que as edificações devem conter unidades isoladas e autônomas entre si, podendo ser residenciais ou não residenciais, devendo, ainda, ter saída para a via pública.

#### 4.2 O INCORPORADOR

A Lei Federal nº 4.591 de 1964 também define a figura do incorporador em seu artigo 29:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, 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.

De acordo com a Lei, o incorporador tem uma série de deveres e obrigações que precisam ser cumpridas, anteriormente, durante e posteriormente à construção do empreendimento. Dentre elas, a apresentação de toda a documentação elencada no artigo 32 da Lei nº 4.591 de 1964 para que possa ser analisada pelo Oficial de Registro de Imóveis. Além disso, o incorporador também tem a obrigação de formalizar contratos sobre a fração ideal do terreno, restituir o valor pago aos adquirentes caso desista do empreendimento dentro do prazo de carência, comunicar à comissão de representante o estado em que a obra se encontra, além de responder civilmente pela não conclusão ou atraso sem justificativa da obra. Por fim, com a expedição do certificado de conclusão da obra, comumente chamado de “habite-se”, o incorporador deve requerer a averbação da conclusão na matrícula do imóvel, para que seja procedida a individualização de cada unidade autônoma.

Na ocasião do empreendimento imobiliário conter unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, ou como Habitação de Interesse Social, ou Habitação de Mercado Popular, o incorporador adquire novas obrigações. No Decreto Municipal nº 59.885 de 2020, do município de São Paulo, comentado anteriormente, artigo 2º, parágrafo 1º, há a exigência de destinação correta das unidades para famílias com renda declarada conforme o decreto, pelos agentes produtores de HIS e HMP.

Nesse caso, os incorporadores se responsabilizam, antes mesmo de emitido o Alvará de Aprovação, ou Alvará de Aprovação e Execução, pela destinação correta das unidades HIS e HMP. Ainda, no Certificado de Conclusão da Obra deverá conter uma ressalva de que, no momento de individualização das unidades, as matrículas das unidades HIS e HMP do Cartório de Registro de Imóveis deverão conter essa informação averbada, para confirmar que foram destinadas para as famílias que se enquadram nos requisitos legais de renda.

Entendendo os motivos de criação de programas habitacionais, bem como a importância do mercado imobiliário, geração de renda e circulação de riquezas, verifica-se a importância de estabelecer requisitos e obrigações para o incorporador, de forma que haja segurança jurídica nas transações, e que o objetivo de criação de moradia digna para a população de menor renda seja cumprido e não desvirtuado.

## **5 FISCALIZAÇÃO DAS UNIDADES HIS E HMP**

Tendo em vista a previsão do Decreto Municipal nº 59.885 de 2020 sobre obrigação de destinação correta das unidades HIS e HMP, surge a questão de como e quem realizará essa fiscalização. Verifica-se que, como não existe um órgão próprio para fiscalização, a exigência de averbação na matrícula da condição de HIS ou HMP não foi cumprida, ou a fiscalização foi feita no caso a caso pelos serviços cartorários.

O cenário mudou quando o Ministério Público de São Paulo (MPSP), especificamente a 5ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, editou a Portaria nº 619, em 14 de outubro de 2022, para “investigar ilegalidades na alienação de unidades habitacionais de HIS e HMP, produzidas com subsídios públicos, às famílias que não atendem aos critérios definidos na legislação urbanística”.

### **5.1 O PAPEL DOS CARTÓRIOS**

Desde o começo do processo de incorporação imobiliária, o Cartório de Registro de Imóveis tem o importante papel de verificar toda a documentação apresentada na prenotação, nos termos do artigo 32 da Lei Federal nº 4.591 de 1964, podendo, inclusive, segundo o parágrafo 7º do mesmo dispositivo, o Oficial de Registro de Imóveis responder, civil e



criminalmente, se arquivar documentação em desconformidade com a lei, ou se der certidão sem o arquivamento de toda a documentação exigida.

Quanto à fiscalização da destinação das unidades, não há previsão de que é função do Cartório de Registro de Imóveis, e o Decreto Municipal nº 59.885 de 2020 não é específico nesse sentido. Além disso, a atividade dos cartórios, no geral, segue o que está disposto em lei, na Lei Federal nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) e nas Normas da Corregedoria do Tribunal de Justiça.

No entanto, na prática, os cartórios podem fazer a função fiscalizadora diante de uma situação específica. Por exemplo, o Tabelião de Notas pode não lavrar uma escritura de compra e venda de uma unidade HIS em que o comprador é uma pessoa jurídica, se constatado isso na análise da documentação. Ainda, o Oficial de Registro de Imóveis, ao analisar um contrato de compra e venda de unidade HMP pode, antes do registro, cruzar as informações fornecidas com a documentação já arquivada da incorporação imobiliária e, se necessário, apontar qualquer divergência.

Tratando-se da temática de direito à moradia, função social da propriedade e uso de recursos públicos, é necessária a tutela de diversos órgãos, como defendido por Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (2022, p. 68):

A ineficaz fiscalização do poder público municipal, que costuma agir apenas quando há denúncia, é outro obstáculo. A inércia da fiscalização, aliada em alguns casos à corrupção, permite a instalação de núcleos populacionais em desrespeito completo às regras urbanísticas e ambientais, com sérios prejuízos para a ordem urbanístico-ambiental e que, depois de instalados, dificilmente são removidos.

## 5.2 O PAPEL DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Ministério Público, nos termos do artigo 127 da Constituição Federal de 1988, é “essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”, e uma de suas funções é “promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos”, conforme artigo 129, inciso III, da Constituição Federal de 1988.

Desta forma, no cumprimento de suas funções principais, edição da Portaria nº 619 de 2022, o que levou mais atenção para um potencial problema que não estava sendo solucionado, além de deixar em alerta os interessados. O MPSP percebeu a necessidade de apurar as informações sobre os empreendimentos imobiliários lançados desde a promulgação do Plano Diretor atual para que, assim, sejam tomadas medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.

Também foi considerado pelo MPSP o fato de que os empreendimentos de habitação de interesse social podem ser construídos até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo sem o pagamento de outorga onerosa. Assim, se a municipalidade deixou de receber o valor da outorga onerosa em contrapartida à construção de habitação para a população de menor renda, mais um motivo pelo qual a destinação das unidades HIS deve ser correta.

A aprovação de empreendimentos imobiliários para produção de unidades HIS e HMP pela municipalidade foi grande ao longo dos anos, como apontado pelo MPSP, o que levou a necessidade do inquérito civil. Além disso, a falta de um órgão específico de fiscalização pode, também, ter contribuído para a destinação imprópria das unidades.

A comercialização de unidades HIS e HMP de forma contrária a lei pode ter sido feita sem observar os requisitos de renda familiar, ou, ainda, utilizando-se de uma pessoa incluída nos parâmetros da lei, mas que posteriormente revenderia a unidade para uma pessoa com renda familiar não correspondente com a estabelecida na lei.

### 5.3 PROJETO DE LEI DO NOVO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Isto posto, está em desenvolvimento o Projeto de Lei que dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050 de 2014) e, dentre as mudanças, está o aperfeiçoamento da caracterização das tipologias HIS e HMP e o estabelecimento de obrigações para aprimorar o controle da destinação das unidades HIS e HMP. Os artigos 9º e 10 do Projeto de Lei alteram, respectivamente os artigos 46 e 47 do Plano Diretor Estratégico, de modo a incluir as faixas de renda a serem observadas, definir quem são os promotores HIS e HMP, caracterizar o regime jurídico da produção privada das unidades habitacionais, estabelecer a obrigação de averbar a categoria na matrícula, quais são

as consequências do não cumprimento da lei e como será feita a notificação e fiscalização do atendimento às exigências.

Dentre as mudanças propostas, está justamente a previsão do dever de pagamento da outorga onerosa, impostos, custas e demais encargos. Além disso, a incorporadora deverá pagar este valor já apurado em dobro, a título de multa. Já para os terceiros adquirentes, serão cobrados os mesmos valores que a incorporadora, mas proporcional à fração ideal da unidade, estando, ainda, o Poder Público autorizado a adotar as medidas processuais para anular a comercialização ou imitir-se na posse do imóvel.

Ainda, o Projeto de Lei prevê a possibilidade de acordos entre o Poder Público e os Cartórios de Registros de Imóveis para receber notificações quando unidades HIS e HMP forem comercializadas, além de prever que um decreto posterior deverá ser editado para regulamentar as formas de fiscalização e o procedimento de aplicação das sanções.

Assim, fica claro que o Projeto de Lei incluiu em seu texto formas de tentar solucionar os problemas envolvendo a destinação incorreta das unidades HIS e HMP, aplicando o que foi iniciado pelo Ministério Público de São Paulo, e incluindo os Cartórios de Registro de Imóveis, com seu importante papel, no procedimento de fiscalização.

## **6 CONCLUSÃO**

Ante o exposto, pode-se perceber que a atividade da incorporação imobiliária é muito mais complexa do que parece ser, não sendo apenas a construção de prédios e condomínios. Muitos fatores precisam ser considerados e leis analisadas antes da incorporação imobiliária, principalmente se o empreendimento estiver enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), ou tiver unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

Essas categorias de habitação e de empreendimentos imobiliários foram criadas com um propósito específico, qual seja a facilitação e produção de moradia para pessoas de menor renda, que em outras circunstâncias não teriam essa possibilidade. A criação dos programas habitacionais foi impulsionada pelo alto índice do déficit habitacional, além da previsão constitucional do direito à moradia e da função social da propriedade.

Como visto, o direito à moradia é um direito de segunda dimensão, o que pressupõe uma atuação do Estado para que o titular de direitos tenha as condições suficientes para exercer esse direito. Além disso, a Constituição prevê que a propriedade privada precisa cumprir sua função social, ou seja, o proprietário deve dar destinação econômica ao seu bem, tendo em vista que a população precisa ter acesso à moradia, e que as cidades precisam de meios para comportar o alto contingente de pessoas que atraindo e ter a devida organização e distribuição do solo. A atuação do incorporador imobiliário é imprescindível para que os propósitos dos programas habitacionais sejam atingidos e, em contrapartida, ele recebe diversos benefícios e vantagens econômicas em decorrência da construção dos empreendimentos imobiliários.

Lamentavelmente, o objetivo dos programas habitacionais é desvirtuado quando as unidades habitacionais não são destinadas corretamente às famílias com a renda prevista em lei. A destinação correta das unidades é obrigação do incorporador, como estabelece a lei, mas não há um órgão específico para fazer a fiscalização. A partir desse problema, o Ministério Público de São Paulo irá investigar os empreendimentos imobiliários para verificar se a obrigação legal foi cumprida, e o Projeto de Lei do novo plano diretor da cidade de São Paulo propõe a criação de um órgão fiscalizador e multa para a destinação incorreta das unidades HIS e HMP.

Por conseguinte, conclui-se que, ainda que a incorporação imobiliária seja uma atividade significativa, a destinação incorreta das habitações para pessoas não beneficiárias dos programas habitacionais é ilegal, inconstitucional e condenável, devendo ser criados mecanismos de fiscalização, envolvendo o município e os cartórios, para que a prática seja coibida e os responsáveis terem consequências adequadas, como o pagamento de multas.

## **7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm).> Acesso em 16 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm).> Acesso em 27 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1973. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm).> Acesso em 29 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm).> Acesso em 16 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2005. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm).> Acesso em 16 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2009. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm).> Acesso em 16 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2021. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/114118.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/114118.htm).> Acesso em 03 fev. 2023.

CARDOSO, Aduino Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Reestruturação do setor imobiliário e o papel do Programa Minha Casa Minha Vida. **SEMINÁRIO DA RED IBEROAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZACIÓN Y TERRITORIO**, v. 12, 2012.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001**. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

DA SILVA BRAGA, Paula Graciely; DO CARMO, Carlos Henrique Silva. Influência do Programa Minha Casa Minha Vida na Prática de Gerenciamento de Resultados das Empresas do Setor de Construção Civil. In: **X Congresso Nacional de Administração e Contabilidade-AdCont 2019. IAG| PUC-Rio**. 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Cartilha Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias / Fundação João. Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. 51 p. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>.> Acesso em: 29 abr. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019 / Fundação João. Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. 169 p.: il. Inclui bibliografia. Disponível em: <[https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05\\_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf](https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf)> Acesso em: 05 fev. 2023.

HOYLER, Telma. **Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo**. 2014. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

JUNIOR, Arthur Bezerra de Souza. REBÊLO, Felipe Cesar José Matos. PONÇONI, Maykel (org.). **Direitos Sociais Constitucionais: realidades e perspectivas**. Londrina: Editora Toth, 2020.

KLINTOWITZ, Danielle. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista? **Cadernos Metr pole**, v. 18, p. 165-190, 2016.

MARCO, Cristhian Magnus de; BATTIROLA, Ane Michelina Dalbosco. PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA-UMA ANÁLISE SOBRE A IMPORTÂNCIA DO DEBATE NAS ESFERAS PÚBLICAS PARA A CONSTRU O DO ESPAÇO PÚBLICO. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, p. 1855-1887, 2022.

MELO, Sarah Silva de. Análise comparativa entre programas governamentais de habita o: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela. 2021.

MESSA, Ana Flávia. **Direito Constitucional**. 5. ed. São Paulo: Editora Rideel, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorpora es**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530994075. Disponível em: <<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>> Acesso em: 29 abr. 2023.

PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. **Fun o social da propriedade urbana e o plano diretor**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2007.

PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira (coord.). **20 anos do Estatuto da Cidade: reflexões e proposi es para cidades humanas e sustentáveis**. Coimbra: Grupo Almedina (Portugal), 2021. E-book. ISBN 9786556273853. Disponível em: <<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556273853/>>. Acesso em: 24 abr. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorpora o Imobiliária**. São Paulo: Grupo GEN, 2020. E-book. ISBN 9788530992170. Disponível em: <<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>> Acesso em: 29 abr. 2023.

ROTHENBURG, Walter Claudius. **Direitos Fundamentais**. São Paulo: Grupo GEN, 2014.

SÃO PAULO. Lei n  16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei n  13.430/2002. São Paulo, SP: Câmara Municipal, 2014. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>> Acesso em 16 abr. 2023.

SÃO PAULO. Decreto nº 59.885, de 04 de novembro de 2020. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS) e nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE). São Paulo, SP: Câmara Municipal, 2020. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59885-de-4-de-novembro-de-2020>> Acesso em 16 abr. 2023.

SÃO PAULO. Decreto nº 62.175, de 24 de fevereiro de 2023. Define os valores de renda familiar para atendimento por Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. São Paulo, SP: Câmara Municipal, 2021. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-62175-de-24-de-fevereiro-de-2023>> Acesso em 27 abr. 2023.

SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. Projeto de Lei. Dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da previsão de seu art. 4º. Disponível em: <<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/>> Acesso em 16 abr. 2023.

SÃO PAULO. Ministério Público de São Paulo. 5ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital. Portaria nº 619, de 14 de outubro de 2022. São Paulo, 2022. Disponível em: <<https://www.mpsp.mp.br/documents/20122/5193653/portaria+-+619-22.pdf/b5f5dfbc-6b4b-53cc-ad80-5098673baf18?t=1666121069273>> Acesso em: 16 abr. 2023.

SECOVI-SP - SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS. Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) de fevereiro de 2023. São Paulo: Secovi-SP, 2023.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

SIQUEIRA, Tania Bahia Carvalho. A funcionalização do contrato de incorporação imobiliária. **civilistica.com**, v. 11, n. 1, p. 1-16, 2022.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620087. Disponível em: <<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>> Acesso em: 24 abr. 2023.



---

## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Emilly Kilsey Nunes Gama, discente regularmente matriculada na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41838084, período matutino, turma D, tendo realizado o TCC com o título: Incorporação Imobiliária e Programas Habitacionais sob a orientação do Professor Marcelo Romão Marineli, declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

---

**Assinatura do discente**