A MORANOBRE ENGENHARIA obedece à Lei Federal 4.591/64, comercializando seus empreendimentos somente após o registro do Memorial de Incorporação da obra no Cartório de Registro de Imóveis, propiciando ao Comprador as vantagens descritas na reportagem abaixo.

## **OTEMPO**

## Kênio de Souza Pereira

## Economize ao pagar o ITBI

Muitos compradores de imóveis na planta podem economizar até 75% do valor do ITBI, mas acabam pagando esse imposto mais alto ao realizarem a transferência da propriedade para seu nome em momento posterior à conclusão da obra. A Prefeitura de Belo Horizonte aceita que seja quitado o ITBI com base apenas na fração ideal do lote desde que o adquirente prove que a construção foi realizada a preço de custo, ou seja, por administração. Nesse sistema, o dono do empreendimento são os condôminos, podendo estes ou o incorporador contratarem a construtora que realizará a obra, sendo que esta receberá um percentual sobre tudo que for gasto.

Tendo em vista que passou o período de euforia, no qual vimos empreendimentos serem vendidos em apenas um mês, e, diante do desaquecimento da economia e do aumento dos juros, ocorrerá o crescimento das incorporações a preço de custo, pois nesse caso o risco é assumido pelos condôminos. Na obra a preço fechado, caso sejam vendidos apenas dez apartamentos, tendo o edifício 16 unidades, a construtora terá que assumir sozinha o custo das seis unidades não negociadas. E no cenário atual, com a falta de capital e a insegurança sobre o que ocorrerá na economia, muitos construtores preferem trabalhar no regime de administração/preço de custo.

## PREJUÍZO POR FALTA DE ATITUDE NO MOMENTO CERTO

Atendi uma consulta de um comprador que ficou perplexo ao comparecer ao cartório de notas para passar para seu nome a escritura e ver que a prefeitura avaliou o apartamento em R\$1,2 milhão, tendo o edifício 40 unidades, só pendente a Baixa de Construção. Nesse caso, o valor do ITBI será de R\$ 36 mil, mas o comprador entende que deveria ser de R\$ 9.000, já que adquiriu a fração ideal por R\$ 300 mil.

Realmente, o comprador pagará apenas R\$ 9.000 de ITBI, desde que prove que assumiu por conta própria o custeio da obra, pois nesse caso a construtora atuou como prestadora de serviços para os 40 coproprietários, sendo estes os donos do empreendimento.

A Lei 4.591/1964 visa proteger os adquirentes na obra a preço fechado ou a preço de custo, sendo importante que eles registrem o contrato de promessa de compra e venda de imediato. Assim terão maior garantia de que sua unidade não será hipotecada ou vendida em duplicidade e ainda economizarão nos valores de ITBI e emolumentos de cartórios de notas e de registro.

Nesse caso, o prejuízo pode chegar a R\$ 1,08 milhão caso os 40 proprietários paguem a mais R\$ 27 mil, pois, se não provarem que eles arcaram com os custos da obra, acabarão pagando R\$ 36 mil de ITBI em vez de apenas R\$ 9.000 por unidade.

É importante que os compradores saibam que a lei prevê o registro de imediato do contrato de compra dos imóveis negociados na planta justamente para protegê-los. Quanto mais cedo quitar o ITBI, maior será a economia, mas estranhamente isso é ignorado.