

REGULAMENTO

SELO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO JURIDICAMENTE PERFEITO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – APRESENTAÇÃO.....	3
CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO III – A OBJETIVO E BRANGÊNCIA.....	4
CAPÍTULO IV – REGRAS GERAIS.....	4
SEÇÃO I – USO DO SELO.....	5
SEÇÃO II – DEVERES DO SOLICITANTE.....	5
SEÇÃO III – PERDA DO SELO.....	6
CAPÍTULO V – COMISSÃO DO SELO.....	7
CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	8

CAPÍTULO I – APRESENTAÇÃO

Com o objetivo de incentivar os Construtores e Incorporadores a trabalharem dentro das regras da Lei das Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64), o Sinduscon-CE lançou o Programa Incorporar, um conjunto de iniciativas que buscam disseminar informações e garantir transparência às incorporações imobiliárias, oferecendo mais segurança ao cliente comprador de imóvel com construção a iniciar ou com obras em curso.

Seu maior destaque é o Selo “Registro de Incorporação Juridicamente Perfeito”, ferramenta chancelada pelo sindicato que analisa a matrícula do empreendimento visando alertar à sociedade, em especial ao consumidor, sobre a importância de verificar a existência do Registro de Incorporação.

Além do Selo, o Programa publicou a cartilha “Manual do comprador de imóvel” com orientações e informações para uma compra segura, além de alertar a sociedade, em especial ao consumidor, sobre a importância de verificar a existência do Registro de Incorporação antes de adquirir um imóvel na planta.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Art. 1º. Para os efeitos deste normativo, entende-se por:

- I. Solicitante: incorporadoras associadas ao Sinduscon-CE que requisitam a concessão do Selo para Empreendimentos onde foi realizado o registro de Incorporação Imobiliária na Matrícula respectiva;
- II. Selo Registro de Incorporação Juridicamente Perfeito: Selo concedido pelo Sinduscon-CE para Empreendimentos que contam com o regular Registro de Incorporação na Matrícula respectiva;
- III. Empreendimento: obra de engenharia localizada no estado do Ceará, cujo desenvolvimento seja de responsabilidade do Solicitante e para qual o Registro de Incorporação tenha sido realizado na Matrícula respectiva;
- IV. Matrícula: assento oriundo do cartório de imóveis onde está registrado o imóvel na qual será erigido o Empreendimento objeto de Incorporação Imobiliária;
- V. Registro de incorporação: procedimento legal e obrigatório para empreendimentos imobiliários com unidades autônomas (como apartamentos) que garante a legalidade do projeto e permite a venda de imóveis antes da sua conclusão;
- VI. Prazo de Carência da Incorporação: prazo facultativo e discricionário, estabelecido pelo incorporador, considerando a alienação de percentual mínimo de unidades para a efetivação da incorporação, sendo lícito desistir da construção do Empreendimento em caso de não atingimento do percentual;

- VII. Efetivação da Incorporação: concretização da Incorporação Imobiliária por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do Empreendimento;
- VIII. Perda do Selo: perda do Selo em virtude do cancelamento ou caducidade do registro da incorporação imobiliária ou descumprimento das disposições deste Regulamento.
- IX. Certidão atualizada da matrícula do Empreendimento: matrícula onde o Empreendimento está registrado expedida pelo Cartório de imóveis competente dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua emissão;

CAPÍTULO III – OBJETIVO E ABRANGÊNCIA

Art. 2º. O Selo Registro de Incorporação Juridicamente Perfeito foi idealizado pelo Sinduscon-CE com o objetivo de indicar Empreendimentos que contam com o regular Registro de Incorporação na Matrícula do imóvel, apontando para o consumidor e a sociedade em geral que o Empreendimento goza de regularidade jurídica prevista nas Leis 4.591/64, no que é pertinente à Incorporação Imobiliária.

Art. 3º. O Selo somente será concedido para Empreendimentos localizados no estado do Ceará.

Art. 4º. O Selo poderá ser concedido para Empreendimentos cujo registro da Incorporação Imobiliária na Matrícula imobiliária seja da responsabilidade do Solicitante.

CAPÍTULO IV – REGRAS GERAIS

Art. 5º. Para concessão do Selo Registro de Incorporação Juridicamente Perfeito, o Solicitante deverá enviar a solicitação para comissoes@sindusconce.com.br contendo o pedido de emissão do Selo, em conjunto com a certidão atualizada da Matrícula do Empreendimento.

Art. 6º. É condição para que o Solicitante possa aderir ao Selo seja associado ao Sinduscon-CE e que esteja em situação de adimplência.

Art. 7º. O Sinduscon-CE avaliará unicamente a existência e regularidade do Registro de Incorporação na Matrícula do imóvel.

Art. 8º. A avaliação realizada pelo Sinduscon-CE não terá a finalidade de atestar a regularidade jurídica acerca dos alvarás, licenças, permissões emitidas durante a fase de aprovação do projeto arquitetônico do empreendimento, assim como não avaliará qualquer outra documentação componente da pasta de incorporação, conforme art. 32, da Lei 4.591/64.

Art. 9º. Durante a concessão do Selo Registro o Sinduscon-CE não realizará a verificação da existência ou avaliará processos judiciais ou administrativos em face do Solicitante.

Art. 10. O Selo não tem o escopo de substituir, confirmar ou validar qualquer procedimento cartorário, administrativo ou judicial necessário para a consecução do Empreendimento, resumindo-se a apenas a verificar a regularidade do Registro de Incorporação.

Art. 11. O Sinduscon-CE não se responsabiliza pela verificação da integridade e veracidade das informações constantes nos materiais publicitários veiculados pela Solicitante.

Art. 12. O Selo será concedido de maneira condicionada quando o Empreendimento tiver previsão de Prazo de Carência da Incorporação, sendo atribuído de maneira definitiva quando ocorrer a Efetivação da Incorporação, mantendo-se enquanto o Registro de Incorporação perdurar.

Art. 13. Não será permitida a solicitação de emissão do Selo para Empreendimentos cujo Registro de Incorporação imobiliária tenha sido realizado por pessoas diversas da Solicitante.

Seção I – USO DO SELO

Art. 14. O uso do Selo é exclusivo das pessoas jurídicas associadas ao Sinduscon-CE que tenham Empreendimentos agraciados com o Selo, o qual poderá ser vinculado em publicidades, materiais e/ou documentos utilizados e divulgados pelo Solicitante, desde que observado o disposto neste normativo e nos manuais do Sinduscon-CE de aplicação da marca e de identidade visual.

Art. 15. É vedado a modificação da identidade visual do Selo, tais como, mas não se limitando a elementos gráficos, logotipos, cores, tipografias e símbolos associados, podendo a sua utilização indevida implicar na Perda do Selo.

Art. 16. É vedado o uso do Selo em Empreendimentos para os quais não tenha havido a concessão oficial pelo Sinduscon-CE.

Art. 17. Ao utilizar o Selo, o Solicitante concorda em ceder os direitos de divulgação de sua imagem comercial (logomarcas, slogans, representantes da empresa, colaboradores) ao Sinduscon-CE, para publicidade, promoção do Selo e outros fins relacionados com a mídia, sem necessidade de qualquer autorização prévia ou adicional, e sem direito de remuneração de qualquer tipo.

Art. 18. Em caso de mau uso ou uso indevido do Selo, o Sinduscon-CE, através da Comissão responsável, se reserva no direito de solicitar esclarecimentos a Solicitante. Caso o Sinduscon-CE entenda como suficientes os esclarecimentos prestados, a concessão do Selo será mantida, podendo, entretanto, haver a Perda do Selo em caso contrário.

Seção II – DEVERES DO SOLICITANTE

Art. 19. São deveres do Solicitante:

- a) Cumprir com todos os requisitos constantes na Lei 4.591/64, no que diz respeito a Incorporação Imobiliária;
- b) Manter-se associado e adimplente com as taxas associativas junto ao Sinduscon-CE;

- c) Respeitar todo o regramento contido neste regulamento;
- d) Manter válido e eficaz o Registro de Incorporação imobiliária efetivado na Matrícula do Empreendimento;
- e) Utilizar o Selo em suas divulgações de acordo com os manuais do Sinduscon-CE;
- f) Informar imediatamente ao Sinduscon-CE caso ocorra qualquer alteração no Registro de Incorporação, sobretudo aquelas que importem na caducidade, cancelamento, revogação ou outras que impliquem na perda de validade ou eficácia do Registro de Incorporação;
- g) Acatar as determinações exaradas pela Comissão do Sinduscon-CE responsável pela análise de situações pertinentes ao Selo.

Seção III – PERDA DO SELO

Art. 20. O Solicitante que descumprir os princípios e regras estabelecidos neste Regulamento, sobretudo os indicados na Seção II, estará sujeito a Perda do Selo e a proibição do seu uso para quaisquer fins.

Art. 21. Caso ocorra o cancelamento da Incorporação Imobiliária na Matrícula, o Selo concedido para o Empreendimento será automaticamente revogado.

Art. 22. Caso ocorra a caducidade da Incorporação Imobiliária na Matrícula, o uso do Selo para o Empreendimento restará suspenso, devendo o Solicitante providenciar a sua revalidação dentro do prazo legal, sob pena do Selo concedido para o Empreendimento ser automaticamente revogado.

Art. 23. Se o Solicitante se tornar inadimplente em relação às contribuições ao Sinduscon-CE por um prazo superior à 90 (*noventa*) dias, a concessão do Selo será automaticamente revogada.

Art. 24. Se o Solicitante perder a qualidade de associado ao Sinduscon-CE, a concessão do Selo será automaticamente revogada.

Art. 25. Caso alguma licença, alvará, permissão ou qualquer outro documento que compõe a documentação necessária para o Registro de Incorporação seja revogado ou suspenso, de maneira total ou parcial pela autoridade competente, o Selo poderá ser revogado pelo Sinduscon-CE.

Art. 26. O Sinduscon-CE poderá cancelar imediatamente o Selo do Empreendimento em caso de infração grave, como fraude na documentação apresentada, omissão de informações relevantes ou práticas que comprometam a transparência ou regularidade jurídica do respectivo Registro de Incorporação do Empreendimento.

Art. 27. Nos casos dos arts. 25 e 26, o Sinduscon-CE, ao tomar conhecimento do fato, notificará o Solicitante para que esclareça a situação em um prazo de 10 (*dez*) dias úteis acerca dos pontos controversos, podendo Sinduscon-CE revogar a concessão do Selo caso as justificativas do Solicitante não sejam suficientes para sanar os questionamentos.

Art. 28. Em casos de Perda do Selo, o Solicitante deverá abster-se imediatamente de utilizar o Selo, assim como deverá remover a imagem do Selo de todas as publicações que estejam sendo atualmente veiculadas em quaisquer mídias, mesmo aquelas cuja publicação tenha sido realizada em momento em que a concessão do Selo estava válida.

CAPÍTULO V – COMISSÃO DO SELO

Art. 29. A Comissão do Selo Registro de Incorporação Juridicamente Perfeito será composta por um grupo de 4 (*quatro*) membros integrantes do Sinduscon-CE, a qual será responsável pela recepção e análise dos pedidos de concessão do Selo, bem como pela avaliação de quaisquer situações atinentes ao Selo.

Art.30. Os membros da Comissão do Selo serão nomeados pela Presidência do Sinduscon-CE, devendo ser composta exclusivamente por integrantes do próprio Sinduscon-CE.

Art. 31. A Comissão do Selo será presidida por um membro indicado pela Presidência do Sinduscon-CE, o qual terá como responsabilidade coordenar os trabalhos da Comissão, assegurar o cumprimento dos prazos, orientar as discussões e conduzir os demais assuntos pertinentes ao Selo.

Art. 32. A duração do mandato de cada membro da Comissão será de 2 (*dois*) anos, podendo ser renovado por igual período, conforme decisão da autoridade responsável.

Art. 33. São atribuições da Comissão do Selo:

- I - Aplicar os critérios e requisitos para a concessão do Selo, conforme previsto neste Regulamento;
- II - Avaliar e analisar os pedidos de concessão do Selo, considerando os critérios previamente estabelecidos;
- III – Analisar os pedidos de manutenção do Selo realizados por Solicitantes que tenham incidido em hipóteses de Perda do Selo;
- VI - Garantir que todo o processo de avaliação seja conduzido de forma transparente, imparcial e isenta de conflitos de interesse.
- V – Revisar e propor melhorias neste Regulamento;

Art. 34. A Comissão poderá convidar especialistas e profissionais de áreas específicas para assessoramento durante o processo de avaliação da concessão ou manutenção do Selo.

Art. 35. Os membros da Comissão do Selo deverão manter sigilo sobre as informações recebidas no exercício de suas funções, especialmente no que diz respeito aos processos de concessão.

Art. 36. Caso algum membro da Comissão do Selo tenha interesse direto em algum processo de concessão ou manutenção do Selo, este deverá se declarar impedido de participar da avaliação relacionada ao pedido.

Art. 37. Em caso de impedimento, afastamento ou renúncia de algum membro da Comissão do Selo, o cargo será preenchido por outro profissional indicado pela Presidência do Sinduscon-CE.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. O Sinduscon-CE se reserva ao direito de alterar e atualizar a forma e natureza do Regulamento, conforme julgar apropriado, divulgando eventual alteração aos participantes.

Art. 39. O Sinduscon-CE é detentor da logomarca e identidade visual do Selo, não importando a sua concessão ao Solicitante em qualquer tipo de transferência da sua titularidade.

Art. 40. O Sinduscon-CE se reserva o direito de realizar vistorias periódicas ou auditorias sobre os Empreendimentos que utilizam o Selo, para garantir a conformidade contínua com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, podendo solicitar informações adicionais ou documentação complementar.

Art. 41. Todos os documentos exigidos por este normativo, assim como todas as regras, procedimentos, controles e obrigações estabelecidas, devem ser passíveis de verificação e serem enviados para o Sinduscon-CE sempre que solicitados.

Art. 42. Quaisquer situações, circunstâncias ou casos não previstos neste regulamento serão decididos pela Comissão do Sinduscon-CE responsável pelo Selo, a qual adotará as providências necessárias conforme o melhor interesse do Selo e o cumprimento dos seus objetivos.

Art. 43. Fica eleito o Foro da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente regulamento.

Fortaleza, 06 de abril de 2026