Índice sistemático

Parte Primeira
CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1 Do condomínio geral ao condomínio edilício ou em edificações 3
2 Condomínio voluntário, condomínio necessário e condomínio edilício. 6
3 Elementos históricos do condomínio edilício 8
4 Conceito e constituição 10
4.1. Documentos necessários para a constituição 12
5 Lei incidente em matéria de condomínio edilício 14
6 Natureza jurídica 16
7 Não incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre condôminos 19
8 A unificação e o desmembramento de terrenos e a coexistência da propriedade individual e da propriedade comum no condomínio edilício 22
9 Condomínio edilício com o significado de condomínio em edifícios 26
10 As modalidades de constituição do condomínio edilício 28
11 Modelo de constituição de condomínio pelo proprietário por meio de escritura pública 31
12 Elementos componentes da instituição do condomínio 34
13 Ato de transformação de um imóvel em condomínio de edificações 37
14 Modelo de registro imobiliário de individuação das unidades e instituição de condomínio 39
15 O elemento da fração ideal e sua designação no condomínio edilício 41
16 A formação de condomínio especial a partir da averbação da construção no registro da incorporação 44
17 Modelo da averbação da construção 46
18 A finalidade da incorporação para a constituição de condomínio 47
19 Condomínio fechado, incidência da Lei n. 4.591/1964 e limites de área 48

20 Condomínio de terrenos ou lotes, condomínio urbano simples, condomínio de fato e responsabilidade pelo custo dos serviços 52
20.1. Condomínio de terrenos ou lotes 52
20.2. Condomínio urbano simples 56
20.3. Condomínio de fato e responsabilidade pelo custo dos serviços 58
21 O condomínio na multipropriedade ou *time-sharing* 63
21.1. Visão conceitual 63
21.2. O imóvel objeto da multipropriedade e o direito de ocupação 65
21.3. Instituição, transferência de frações de tempo de uso e proibição ou limitação da multipropriedade 67
21.4. Distribuição dos períodos 70
21.5. Direitos e obrigações na multipropriedade 71
21.6. A administração 74
21.7. O regime de multipropriedade em parte ou na totalidade das unidades autônomas 75
21.7.1. Exigências no instrumento de instituição 75
21.7.2. Regras a serem inseridas na convenção e em outros regramentos internos dos condomínios em regime de multipropriedade 76
21.8. A contratação de administração profissional 78
21.9. O inadimplemento por parte do multiproprietário da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias 79
21.10. Renúncia ao direito de multipropriedade 81
21.11. Introdução das normas registrárias relativas à multipropriedade 81
22 A alienação das unidades e das partes comuns e acessórias 83
23 Locação de garagens ou espaços de estacionamento 86
24 Disciplina e limitações na utilização das partes comuns 88
24.1. A utilização de partes comuns para uso individual do condômino 89
24.2. O reconhecimento de direitos de uso ou proveito, embora contrários à convenção, com base nas teorias da *suppressio* e da *surrectio* 90
25 A destinação de certas áreas comuns e equipamentos restritamente aos condôminos . . . 95
26 Unidades para guarda ou abrigo de veículos 97
27 A utilização do box ou espaço de estacionamento 102
28 A impenhorabilidade no box ou garagem 105
29 A existência de animais nos apartamentos 108
30 O exercício de atividades profissionais na unidade destinada à habitação 110
31 A realização de obras e reparos 112
32 A construção de outro prédio ou de novo pavimento, ou de aumentos, e alteração das frações ideais 116
33 A convenção condominial 119
33.1. O registro da convenção 122

34 A falta de registro da convenção e a cobrança das despesas condominiais 124
35 Convenção não registrada e responsabilidade dos condôminos 125
36 Modelo de convenção de condomínio de edifício 126
37 O regimento interno 141
38 Modelo de regimento interno 143
39 Direitos dos condôminos. 149
40 Deveres dos condôminos 151
41 As penalidades no descumprimento dos deveres pelos condôminos 157
42 As receitas e despesas do condomínio e os responsáveis pelo pagamento. 168
42.1. Despesas necessárias, úteis e voluptuárias e sua aprovação 169
42.2. Despesas ordinárias e extraordinárias 171
42.3. Os juros de mora e a multa por atrasos no pagamento de despesas condominiais 173
42.4. A cobrança judicial dos encargos condominiais 174
42.5. Adjudicação da unidade pelo condomínio em venda judicial verificada na cobrança de encargos condominiais. 177
42.6. Renúncia à parte ideal para eximir-se das despesas comuns 178
43 A prescrição e a decadência no condomínio edilício 179
44 Fundo de reserva. 181
45 Não incidência da impenhorabilidade na cobrança das taxas condominiais 183
46 Responsabilidade pelas dívidas dos condôminos e pelas dívidas do condomínio 185
47 Responsabilidade pelo pagamento das despesas por todos os condôminos 189
48 Preferência das dívidas condominiais na execução hipotecária ou comum contra o titular da unidade imobiliária 192
49 Responsabilidade pelas despesas de obras que favorecem aos condôminos 195
50 Divisão das despesas de água 198
51 Responsabilidade do condomínio pelos danos causados por condômino identificado e por condômino não identificado. 201
52 Transferência da unidade condominial e responsabilidade pelos encargos pendentes. . . 203
52.1. Responsabilidade pelos encargos pendentes nas promessas de compra e venda de unidades 205
53 Indenização por danos ocorridos em unidades condominiais causados por defeitos de outras unidades e pelas partes comuns 207
54 Responsabilidade pelos danos e furtos verificados nos condomínios edilícios 209
55 Responsabilidade por atos prejudiciais em condomínio e cláusula de não indenizar. . 212
55.1. Situações de proibição da cláusula de não indenizar e de outras decorrências diante do inadimplemento das obrigações 213
55.2. Hipóteses de validade da cláusula de não indenizar 214
56 Seguro contra riscos de incêndio e destruição 217

57 A demolição ou alienação do edifício por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, por falta de segurança ou salubridade e por motivo de desgaste do prédio 220
58 O direito da minoria dos condôminos discordantes da demolição para a reconstrução ao recebimento do valor correspondente às suas unidades 223
59 Assembleia geral do condomínio 226
59.1. Tipos de assembleias gerais 227
59.2. A convocação para a assembleia 228
59.3. A convocação por ordem judicial 230
59.4. A sistemática da votação na assembleia, a representação de condôminos e a participação de locatários 231
59.5. O procedimento para as deliberações nas assembleias 234
59.6. Impugnação às deliberações da assembleia 236
59.7. O não comparecimento de condôminos na assembleia 238
59.8. Os diversos *quoruns* para as votações nas assembleias e as quantidades de condôminos para as convocações 238
59.9. Modelo de convocação da assembleia pelos condôminos 244
60 Síndico, subsíndico e serviço de assessoria 245
60.1. Atribuições do síndico 246
60.2. Eleição do síndico e intervenção judicial 251
60.3. A natureza do vínculo na contratação do síndico 252
60.4. Remuneração do síndico e prestação de contas 253
60.5. A destituição do síndico 255
60.6. Responsabilidade do síndico 257
61 Conselhos consultivo e fiscal 260
62 Extinção do condomínio edilício 262

Parte Segunda
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

63 A ideia de incorporação 267
64 Origens legislativas 270
65 A incorporação no início 272
66 Conceito, composição e características da incorporação 273
67 O caráter de proteção ao adquirente na Lei das Incorporações 275
68 Partes integrantes do contrato 276
69 Incorporador 278
69.1. Ideia ultrapassada e ideia atual de incorporador 280
69.2. Exigências para a caracterização de incorporador 281
69.3. Atos de administração e de disposição reconhecidos ao incorporador 283
70 Incorporador e construtor 284

71 Construção de edifício pelo proprietário de um terreno ou por um grupo de pessoas . . . 285
72 Natureza e características do contrato de incorporação 287
73 Objeto e causa do contrato de incorporação 289
74 As pessoas que podem assumir a incorporação 291
75 O interesse coletivo na incorporação e a impossibilidade de desistência por incumprimento dos adquirentes das unidades 293
76 A forma da incorporação e formação de condomínio no terreno 295
77 O contrato de venda das unidades e requisitos 297
78 Modelo de instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária em construção 306
79 Modelo de contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e de construção 312
80 A irretratabilidade dos contratos decorrentes da incorporação se não verificada a inadimplência das prestações do preço 329
81 A criação de novas propriedades com a incorporação 332
82 Gênese da formalização da incorporação e de seu registro 333
83 Obrigação de fazer na elaboração do projeto e apresentação dos documentos necessários, e de dar na transferência das unidades 336
84 Bases que conduzem a implantar a incorporação 339
85 O ato de constituição da incorporação e desdobramento de uma incorporação em várias outras 340
86 Modelo de escritura pública de constituição de incorporação 342
87 O contrato de incorporação e elementos componentes 344
88 Modelo de contrato de instituição de incorporação celebrado com o construtor e o proprietário do terreno 346
89 Incorporação e *shopping centers* 358
90 Cessão ou transferência da posição contratual do titular da incorporação 360
91 A responsabilidade dos adquirentes no financiamento hipotecário da construção 362
92 O registro da incorporação 365
92.1. Documentos para o registro 368
92.2. Roteiro prático para o registro da incorporação 389
92.3. Modelo de requerimento de registro de incorporação 393
92.4. O procedimento para o registro da incorporação 397
92.5. Modelo de registro de incorporação 402
93 A revalidação da incorporação 405
94 O caráter de autonomia da unidade condominial e de irretratabilidade do contrato de transferência da unidade 407
95 A afetação da propriedade objeto da incorporação 409
96 Origens da lei da afetação 411
97 Fundamentos que justificam as medidas de segurança na incorporação 413

98 O patrimônio do incorporador garantindo o empreendimento 415
99 A proteção estabelecida pelo instituto da afetação 417
100 A titularidade dos bens objeto da afetação 420
101 A incomunicabilidade e a impenhorabilidade do patrimônio afetado. 421
102 Ativo e passivo dos bens em regime de afetação 423
103 A instituição da afetação por autorização da lei 424
104 Início e término da afetação 426
105 O instituto da afetação sob o enfoque da Lei n. 10.931/2004. 428
106 A formalização da afetação segundo o artigo 31-A da Lei n. 4.591/1964 429
107 A decisão sobre a instituição da afetação 430
108 Os bens que passam a formar o patrimônio de afetação. 431
109 Destinação dos bens objeto da afetação 433
110 Limitações da incomunicabilidade dos bens objeto da afetação. 434
111 Prejuízos causados ao patrimônio afetado pelo incorporador. 435
112 Operações de crédito garantidas com o patrimônio de afetação. 436
113 Afetação dos recursos provenientes da cessão de direitos creditórios do incorporador . . . 437
114 Responsabilidade do incorporador pelas acessões vinculadas às frações ideais 438
115 Reembolso ao incorporador do preço do terreno 439
116 Bens da incorporação submetidos à afetação 440
117 Constituição de patrimônios de afetação separados 441
118 Comercialização das unidades quando financiada a incorporação. 443
119 Proibição da transferência da responsabilidade por vícios de construção e por obrigações do incorporador ao financiador. 444
120 A averbação da afetação no Registro de Imóveis de acordo com o artigo 31-B da Lei n. 4.591/1964 e a existência de ônus reais 445
121 Responsabilidade da Comissão de Representantes ou do agente financeiro pelo patrimônio de afetação 448
122 Obrigações do incorporador relativamente ao patrimônio afetado. 449
123 Extinção do patrimônio de afetação 451
124 A afetação e a falência ou insolvência do incorporador 455
124.1. Deliberação da assembleia de condôminos para assumir a incorporação e continuar a obra, no caso de falência ou insolvência do incorporador ou paralisação e atraso sem justificação da construção 456
124.2. Funções da Comissão de Representantes na administração da incorporação. . . 458
124.3. Cumprimento do mandato, pela Comissão de Representantes, nos limites fixados pela assembleia geral e dever de prestação de contas 461
124.4. A continuação da obra na dependência do pagamento de obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas 462
124.5. Sub-rogação dos adquirentes nos direitos, nas obrigações e nos encargos da incorporação. 463

124.6. Exigência de aportes de recursos superiores aos constantes nos contratos . . . 465
124.7. Venda de unidades não transferidas ou em estoque e pertencentes ao incorporador . . . 466
124.8. Destinação do produto resultante da venda de unidades em estoque. 467
124.9. Obrigação de o incorporador assegurar o acesso aos documentos e informações. . . . 468
124.10. Obrigações tributárias e contribuições excluídas da responsabilidade dos adquirentes de unidades . . . 469
125 A afetação e a incidência de tributos. . . . 471
125.1. O regime especial tributário incidente no patrimônio de afetação. 473
125.2. A incorporação imobiliária e o ISS – Imposto sobre Serviços 475
126 Responsabilidade do proprietário do terreno juntamente com o incorporador na venda de unidades anteriormente ao registro da incorporação . . . 481
127 Garantias na contratação de financiamento pelo incorporador. . . . 485
128 A entrega dos contratos definitivos de aquisição das frações ideais. 486
129 Obtenção do "habite-se", averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno e responsabilidade pela demora na entrega. . . . 488
130 Direitos do incorporador . . . 492
131 Obrigações do incorporador . . . 494
132 Direitos dos adquirentes . . . 502
133 Obrigações dos adquirentes . . . 504
134 Órgãos de representação dos adquirentes . . . 505
135 A assembleia geral dos adquirentes . . . 507
136 A Comissão de representantes. . . . 510
136.1. Natureza jurídica . . . 511
136.2. Funções . . . 512
136.3. Composição e destituição dos membros . . . 514
137 O direito de preferência do condomínio para a compra da unidade colocada à venda por inadimplência . . . 516
138 Os tipos de contratos na alienação ou transferência das unidades . . . 517
138.1. A promessa de compra e venda . . . 518
138.2. A alienação fiduciária da unidade . . . 520
138.2.1. O caráter resolúvel da propriedade na alienação fiduciária 523
138.2.2. A incidência da Lei n. 9.514/1997 na alienação fiduciária de imóveis . . . 524
138.2.3. A consolidação da propriedade no credor fiduciário ou sua venda, em razão da inadimplência do devedor fiduciário 526
138.3. A permuta do terreno ou de parte do mesmo por área construída 531
138.3.1. Modelo de contrato de permuta de terreno por área construída 534

138.3.2. Modelo de contrato de permuta de partes ideais de terreno por unidades edificadas com confissão de dívida 537
138.3.3. Modelo de registro de permuta de terreno por unidade autônoma e modelo de incorporação no terreno permutado 542
138.3.4. Resolução do contrato de permuta por inadimplência do incorporador e responsabilidade do permutante. 545
138.3.5. A posição do proprietário que permuta o terreno por área útil 549
138.4. Contrato de compra e venda com financiamento hipotecário 550
138.5. Cessão dos créditos que o incorporador tem a receber e seu oferecimento em garantia. 552
138.5.1. Cessão fiduciária em garantia dos direitos creditórios 553
138.5.2. O oferecimento em caução dos direitos creditórios e dos direitos aquisitivos 555
139 A contratação de seguros na incorporação ou construção. 558
140 Vinculação da alienação da fração ideal à unidade. 561
141 Contrato de construção da obra e espécies 562
141.1. Elementos do contrato de construção. 564
141.2. Contrato de construção por empreitada 566
141.2.1. Conceito e espécies. 566
141.2.2. Redução do preço da obra. 570
141.2.3. Alterações do projeto pelo dono da obra 570
141.2.4. Obrigações e responsabilidade do empreiteiro 571
141.2.5. Obrigações e responsabilidade do dono da obra e do incorporador. . . . 575
141.2.6. Responsabilidade pelos danos causados a terceiros 578
141.2.7. Obras extraordinárias 580
141.2.8. Extinção e suspensão do contrato 581
141.3. Subempreitada 583
141.4. Contrato de construção por administração ou a preço de custo 585
141.4.1. A responsabilidade dos condôminos ou do incorporador pelas obrigações da incorporação. 590
141.4.2. Modelo de escritura pública de venda de frações ideais e de contratação da incorporadora para a construção do prédio por administração a preço de custo 591
142 Pagamento dos valores incontroversos nas ações que versarem sobre financiamentos de unidades imobiliárias 595
143 Direito de retenção enquanto não concluído o pagamento 598
144 Alterações no projeto e na construção do prédio 599
145 A dimensão e efeitos do registro da incorporação 601
146 Penalidades cominadas aos órgãos de informação e publicidade, aos incorporadores e aos demais agentes da construção 604

147 O cumprimento das obrigações do incorporador e extinção da incorporação 608
148 Resilição da incorporação 611
149 Resolução da incorporação por descumprimentos do incorporador 613
150 Resolução do contrato por inadimplemento do adquirente da unidade em relação ao incorporador 618
150.1. Resolução do contrato por inadimplência, distrato ou desistência do adquirente e restituição de valores recebidos 619
151 Resolução do contrato e devolução dos valores pagos na construção 627
152 Resolução por meio de notificação e venda em leilão da unidade 630
153 Resolução do contrato em face da execução extrajudicial ou judicial da dívida em financiamentos bancários e da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ou sua venda 636
153.1. Execução extrajudicial 636
153.2. Execução judicial 638
153.3. Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ou sua venda. . . 640
154 A invocação da exceção do não cumprimento do contrato 645
155 Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor 646
156 A responsabilidade do incorporador e do construtor pela obra. 650
156.1. Responsabilidade pela segurança e solidez 652
156.2. O prazo de garantia 652
156.3. Responsabilidade por defeitos e imperfeições 653
157 Responsabilidade do incorporador e do titular do terreno na falta de registro da incorporação e em outras situações 656
158 Responsabilidade do proprietário do terreno se não formalizada a incorporação, sendo incorporador o construtor ou o corretor 660
159 A responsabilidade do proprietário ou titular de direitos no imóvel na constituição do construtor ou corretor de imóveis como incorporador 664
160 Responsabilidade do corretor que participa da alienação de unidades 666
161 Responsabilidade do incorporador pelas despesas das unidades não vendidas 668
162 Responsabilidade pelas obrigações tributárias e sub-rogação 669
163 Cláusula penal no descumprimento das obrigações pelo adquirente de unidade 673

Bibliografia 679