

SUMÁRIO

Introdução	1
Capítulo I – Incorporação imobiliária – caracterização geral	7
1.1. Incorporação: conceito e definição legal	7
1.1.1. Incorporação imobiliária para empreendimento hoteleiro ...	14
1.1.2. Edificação de conjuntos imobiliários sobre laje	19
1.1.3. A realização de <i>retrofit</i> pelo regime da incorporação imobiliária.....	22
1.1.4. Incorporação imobiliária mediante construção e venda de casas isoladas em lotes de terreno.....	24
1.2. Incorporador: caracterização	27
1.3. A dinâmica da incorporação	32
1.4. Conclusão da obra e instalação do condomínio.....	37
1.4.1. Fundamentação legal.....	38
1.4.2. Caracterização do condomínio especial por unidades autônomas	39
1.4.3. A instituição, o uso e a administração do condomínio especial.....	42
1.4.4. Locais para guarda de veículos.....	49
1.4.5. Condomínio de lotes de terreno urbano.....	51
1.4.6. Condomínios de uso misto	57
1.4.7. Condomínio em multipropriedade (<i>time sharing</i>). Origem e fundamentos	58
1.4.7.1. Elementos essenciais de caracterização	61
1.4.7.2. A instituição, o uso e a administração do condomínio em multipropriedade	62
1.4.8. A realização de <i>retrofit</i> em edifício sob regime de condomínio edilício. Quórum de deliberação	65

Capítulo II – O Memorial de Incorporação.....	71
2.1. Caracterização e função do Memorial de Incorporação	73
2.1.1. A instituição do condomínio edilício pelo registro do Memorial de Incorporação	76
2.1.1.1. Principais alterações introduzidas pela Lei nº 14.382/2022.....	79
2.1.1.2. Funções do registro do memorial de incorporação.....	79
2.1.1.3. O registro da incorporação como modo de instituição do condomínio especial/edifício	80
2.1.1.4. A administração do condomínio especial durante a fase da construção.....	82
2.1.1.5. Averbação da construção sem alteração da natureza do condomínio especial/edifício	84
2.2. Os documentos que integram o Memorial de Incorporação.....	85
2.2.1. Título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado .	89
2.2.2. Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais, relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador.....	91
2.2.3. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.....	94
2.2.4. Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes	95
2.2.5. Cálculo das áreas da edificação, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem da área construída	95
2.2.6. Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular do direito sobre o terreno for o responsável pela arrecadação das respectivas contribuições..	97
2.2.7. Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº 4.591	97

2.2.8.	Avaliação (orçamento) do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, de acordo com a norma do inciso III do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra	97
2.2.9.	Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão	98
2.2.10.	Minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário.....	99
2.2.11.	Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II do art. 39.....	100
2.2.12.	Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do art. 31	101
2.2.13.	Declaração em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34)	101
2.2.14.	Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda destes.....	101
2.3.	Contrato-padrão	102
2.4.	Prazo de carência	102
2.5.	Termo de afetação.....	106
Capítulo III – A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação...		107
3.1.	Introdução	107
3.2.	A estrutura da incorporação imobiliária e os riscos dos credores em face de eventual insolvência do incorporador.....	111
3.3.	A teoria da afetação e sua aplicação no negócio da incorporação imobiliária.....	119
3.4.	O anteprojeto de lei do Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB, os Projetos de Lei da Câmara dos Deputados, a Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, e o Projeto de Lei do Poder Executivo nº 3.065, de 4 de março de 2004.....	128
3.5.	A estrutura normativa do regime da afetação das incorporações imobiliárias. Aspectos gerais	132

3.5.1.	Art. 31-A – Caracterização da incorporação imobiliária como patrimônio de afetação	132
3.5.2.	Art. 31-B – Forma e modo de constituição do patrimônio de afetação.....	138
3.5.3.	Arts. 31-C e 31-D – Fiscalização e controle da incorporação. Obrigações do incorporador	144
3.5.3.1.	Impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas e outras normas relacionadas à vinculação das receitas da incorporação (Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015).....	148
3.5.4.	Os efeitos da afetação das incorporações em face do sistema tributário. Aspectos fundamentais	150
3.5.4.1.	O regime especial de tributação aplicável em caráter opcional às incorporações imobiliárias sob regime de afetação. Arts. 1º a 11 da Lei nº 10.931/2004.....	153
3.5.5.	A extinção do patrimônio de afetação	155
3.5.6.	A afetação em face da recuperação judicial e da falência da empresa incorporadora. Nota introdutória.....	156
3.5.6.1.	A afetação em face da recuperação judicial.....	161
3.5.6.2.	Art. 31-F – Normas procedimentais aplicáveis em decorrência de decretação da falência da empresa incorporadora	171
Capítulo IV – O contrato de incorporação imobiliária		185
4.1.	Caracterização geral	185
4.2.	Natureza jurídica do contrato de incorporação imobiliária	193
4.3.	Elementos do contrato	194
4.3.1.	Objeto	194
4.3.2.	Causa.....	195
4.3.3.	Partes.....	196
4.3.3.1.	Capacidade das partes	197
4.3.3.2.	Legitimidade	198
4.3.4.	Forma.....	199
Capítulo V – A contratação da venda das unidades		203
5.1.	Generalidades.....	203
5.2.	Requisitos e condições do contrato de incorporação.....	205

5.3. Obrigações do incorporador	213
5.4. Direitos do incorporador.....	217
5.5. Obrigações dos adquirentes	218
5.6. Direitos dos adquirentes	218
5.7. Órgãos de representação dos adquirentes nas relações decorren- tes do contrato de incorporação	220
5.7.1. Assembleia geral dos contratantes	221
5.7.2. Comissão de Representantes	223
Capítulo VI – Espécies de contrato mais frequentes na incorporação imobiliária.....	229
6.1. Os contratos mais utilizados para comercialização das unidades imobiliárias: contrato de promessa de compra e venda, contrato de construção e contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.....	229
6.1.1. Contrato de promessa de compra e venda da unidade como coisa futura.....	231
6.1.2. Contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno vinculado a contrato de construção.....	236
6.1.2.1. Adjudicação compulsória mediante procedi- mento extrajudicial	237
6.1.3. Contrato de construção: empreitada e administração	241
6.1.4. Contrato de compra e venda a crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária	246
6.1.4.1. Natureza jurídica dos direitos do devedor-fidu- ciante e do credor--fiduciário.....	254
6.1.5. A cobrança de juros durante a construção	256
6.1.6. Obrigação de pagamento dos encargos tributários e de despesas de condomínio	261
6.2. Outras modalidades de contrato aplicáveis na incorporação imo- biliária.....	276
6.2.1. Contrato de permuta	276
6.2.2. Contrato de mútuo e contrato de financiamento.....	280
6.2.3. Contrato de hipoteca	286
6.2.3.1. As hipotecas constituídas na fase da construção em face dos adquirentes	287

6.2.4.	Contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de contrato de alienação de imóveis	291
6.2.5.	Contrato de caução de direitos creditórios oriundos de alienação de imóveis	293
6.2.6.	Contrato de caução de direitos aquisitivos relativos a imóveis.....	294
6.2.7.	Contrato de seguro de garantia das obrigações do incorporador e construtor.....	296
6.2.8.	Contrato de seguro de responsabilidade civil do construtor	297
6.2.9.	Seguro de morte e invalidez permanente do adquirente ...	299
6.2.10.	Seguro de danos físicos no imóvel.....	300
6.2.11.	Seguro de crédito.....	300
6.2.12.	Contrato de corretagem	301
6.3.	Aspectos processuais peculiares: pagamento da parcela incontroversa – Lei nº 10.931/2004 e CPC/2015.....	304

Capítulo VII – Principais instrumentos de financiamento e de captação de recursos..... 315

7.1.	Sistemas de financiamento: Sistema Financeiro da Habitação – SFH e Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI	315
7.2.	Cédula Hipotecária.....	320
7.3.	Cédula de Crédito Imobiliário	322
7.4.	Letras Hipotecárias – LH, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e Letras Imobiliárias Garantidas – LIG.....	325
7.5.	Securitização de créditos imobiliários	326
7.6.	Fundos de investimento imobiliário	331

Capítulo VIII – O registro do contrato no registro de imóveis 335

8.1.	O sistema do Registro de Imóveis – Características fundamentais.....	335
8.2.	Princípios e fundamentos legais	337
8.2.1.	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP)	342
8.3.	Inoponibilidade dos atos não inscritos	344
8.3.1.	O art. 54 da Lei nº 13.097/2015	349
8.3.2.	O art. 55 da Lei nº 13.097/2015	351
8.3.3.	O art. 59 da Lei nº 13.097/2015	355

8.3.4.	A inoponibilidade definida pela Lei nº 13.097/2015 ante as normas sobre fraude à execução do CPC/2015.....	355
8.4.	Registro especial de garantias sobre ativos financeiros e valores mobiliários.....	358
Capítulo IX – O sistema de proteção do adquirente		361
9.1.	Nota introdutória.....	361
9.2.	A noção clássica do contrato e sua metamorfose.....	362
9.2.1.	Os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio do contrato.....	366
9.2.2.	Precedentes do direito positivo brasileiro.....	368
9.2.3.	As cláusulas gerais.....	369
9.2.4.	Conclusão.....	373
9.3.	O sistema de proteção do adquirente no regime das incorporações imobiliárias. A Lei nº 4.591/1964.....	374
9.4.	O contrato de incorporação sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor – CDC.....	379
9.4.1.	Fundamentos e pressupostos do CDC.....	379
9.4.2.	A incorporação imobiliária sob a perspectiva do CDC. As normas de proteção dos adquirentes da Lei nº 4.591/1964.....	383
9.4.3.	A função social do contrato de promessa de venda de imóveis integrantes de incorporação imobiliária	386
9.4.4.	A convivência das normas da Lei nº 4.591/1964 e do CDC.....	390
9.4.4.1.	A posição dos tribunais superiores sobre a convivência das normas gerais do CDC e das normas das leis especiais.....	392
9.4.4.2.	A extinção do contrato de promessa de venda mediante distrato ou resolução	397
9.4.5.	A incorporação imobiliária no contexto da Lei nº 14.181/2021.....	398
Capítulo X – Inadimplemento absoluto e relativo (mora), Adimplemento substancial e Inadimplemento anterior ao termo		401
10.1.	Inadimplemento absoluto e relativo (mora)	401
10.2.	Cláusula penal compensatória e moratória.....	406

10.3. Mora caracterizada por retardamento ou paralisação da obra sem justa causa. Destituição do incorporador	407
10.3.1. Limitação dos poderes e da responsabilidade do condomínio e dos adquirentes	411
10.3.2. Procedimento legal de destituição do incorporador	413
10.3.3. Adjudicação compulsória mediante procedimento extrajudicial	424
Capítulo XI – A extinção do contrato	425
Nota introdutória.....	425
11.1. Extinção antes de iniciada a execução do contrato	429
11.1.1. Resilição unilateral pelo incorporador.....	429
11.1.2. Direito de arrependimento do promitente comprador	430
11.2. Extinção na fase de execução do contrato.....	431
11.2.1. Execução voluntária do contrato	431
11.2.2. Resilição bilateral (distrato).....	432
11.2.3. Resolução por inadimplemento de obrigação do incorporador.....	435
11.2.4. Resolução da permuta ou da promessa de venda entre o proprietário do terreno e o incorporador. Efeitos em relação aos adquirentes das unidades em construção	448
11.2.5. Resolução da promessa de venda por inadimplemento da obrigação do adquirente.....	455
11.2.5.1. Resolução extrajudicial da promessa de compra e venda	458
11.2.5.2. Cancelamento do registro da promessa por efeito da resolução do contrato	463
11.2.5.3. Resolução judicial da promessa de venda por inadimplemento da obrigação do promitente comprador.....	470
11.3. Indenização das perdas e danos por inadimplemento da obrigação de conclusão da obra no prazo de prorrogação. Dano emergente e lucro cessante	480
11.3.1. Indenização de danos morais por descumprimento do prazo de entrega do imóvel.....	487
11.4. Ação de execução do crédito correspondente ao preço da promessa de venda.....	490

11.5. A venda da unidade imobiliária mediante leilão extrajudicial (Lei nº 4.591/1964, art. 63; Decreto-lei nº 70/1966, arts. 29 a 41; Lei nº 9.514/1997, art. 27).....	492
11.6. O procedimento do art. 63 da Lei nº 4.591/1964	493
11.7. A venda extrajudicial regulada pelos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966.....	500
11.8. Os procedimentos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997	506
11.8.1. Jurisprudência sobre purgação da mora após consolidação da propriedade.....	512
11.8.2. A extinção do contrato de promessa de venda e a do contrato de alienação fiduciária em garantia. Distinções fundamentais	516
11.9. Os leilões extrajudiciais em face da garantia constitucional do direito de ação. Pressupostos	521
11.9.1. O questionamento da constitucionalidade (doutrina).....	523
11.9.2. O questionamento da constitucionalidade (jurisprudência).....	526
11.9.3. A efetividade da garantia constitucional. Meios de defesa do devedor	528
11.9.4. O leilão extrajudicial em face do CDC.....	531
11.9.5. O leilão extrajudicial no contrato de alienação fiduciária .	533
11.9.6. Conclusão.....	537
Capítulo XII – Responsabilidade civil do construtor e do incorporador..	539
12.1. Fundamento legal	539
12.2. Principais deveres e obrigações do incorporador.....	543
12.2.1. Retardamento injustificado na entrega da obra	545
12.2.2. Responsabilidade por vícios de construção.....	547
12.2.3. Inadimplemento absoluto da obrigação do incorporador.	550
12.3. Conceito de segurança e solidez	550
12.4. Prazo de garantia e prazo de prescrição.....	552
12.5. Exclusão da responsabilidade.....	554
Capítulo XIII – Infrações penais	555
13.1. Proteção da economia popular	555
13.2. Crimes contra a economia popular	555
13.3. Contravenções contra a economia popular.....	556

Bibliografia	559
Índice alfabético-remissivo	565