

# (Provisório)

## SUMÁRIO

### 1

#### **INTRODUÇÃO E CONCEITOS GERAIS ..... 13**

- 1.1. Razão de ser da incorporação imobiliária ..... 15
- 1.2. Conceito da incorporação imobiliária ..... 20
- 1.3. A figura do incorporador ..... 23
- 1.4. Da relação com os adquirentes ..... 29

### 2

#### **DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO..... 35**

- 2.1. Alterações no memorial de incorporação após o registro ..... 58
- 2.2. Análise dos parágrafos do Art. 32 da Lei 4.591/64..... 59

### 3

#### **DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO..... 65**

### 4

#### **DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ..... 77**

**5****DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO ..... 89****6****DAS MODALIDADES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA..... 101**

- 6.1. Incorporação imobiliária a preço fechado..... 102
- 6.2. Incorporação imobiliária por empreitada ..... 105
- 6.3. Incorporação imobiliária por administração..... 108

**7****DA AQUISIÇÃO DE TERRENO MEDIANTE PERMUTA...111**

- 7.1. Contextualização..... 111
- 7.2. Conceituação..... 113
- 7.3. Previsão legal..... 115
- 7.4. Características do contrato de permuta..... 118
- 7.5. Diferenças entre permuta e compra e venda..... 125
- 7.6. Registro da aquisição do terreno pelo incorporador antes do registro do memorial de incorporação – situação da permuta, promessa de permuta e da compra e venda com dação em pagamento de unidades futuras..... 127
- 7.7. Registro da aquisição do terreno pelo incorporador concomitante com o registro do memorial de incorporação – situação da permuta, promessa de permuta e da dação em pagamento de unidades futuras..... 128
- 7.8. Promessa de permuta no âmbito da incorporação imobiliária..... 129

**8****DO CONDOMÍNIO DE LOTES ..... 131**

- 8.1. Conceituação ..... 132
- 8.2. Disposição legal ..... 134
- 8.3. Aplicação das normas gerais ..... 136
- 8.4. Responsabilidade do incorporador ..... 137

**9****DOS CONTRATOS MAIS COMUNS NA INCORPORAÇÃO ..... 139**

- 9.1. As espécies dos contratos ..... 139
- 9.2. Contrato de compra e venda ..... 140
- 9.3. Contrato de promessa de compra e venda do terreno onde será erigida a incorporação..... 141
- 9.4. Contrato de promessa de compra e venda da unidade como coisa futura ..... 142
- 9.5. A compra e venda a crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária..... 143
- 9.6. Permuta e promessa de permuta ..... 145
- 9.7. Contrato de construção..... 145
- 9.8. Contrato de empreitada ..... 145
- 9.9. Contrato de mútuo e contrato de financiamento ..... 146
- 9.10. Contrato de corretagem ..... 147
- 9.11. Contrato de seguro ..... 147
- 9.12. Contrato de hipoteca..... 150
- 9.13. Substituição do incorporador ..... 152

## 10

### **DO DISTRATO IMOBILIÁRIO ..... 155**

- 10.1. Prazo adicional de 180 dias para conclusão da construção..... 161
- 10.2. Inadimplência do adquirente ..... 162
- 10.3. A Lei do distrato e os loteamentos urbanos ..... 168

## 11

### **DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA ..... 173**

- 11.1. Considerações gerais ..... 173
- 11.2. Origem ..... 174
- 11.3. Conceito ..... 176
- 11.4. Espécies ..... 178
- 11.5. Regime jurídico ..... 180
- 11.6. Características do imóvel..... 181
- 11.7. Prazo da fração temporal..... 182
- 11.8. Das cláusulas obrigatórias ..... 183
- 11.9. Poderes do administrador ..... 184
- 11.10. Direitos dos multiproprietários ..... 184
- 11.11. Deveres dos multiproprietários ..... 185
- 11.12. Da transferência ..... 186
  - 11.12.1. Do condomínio edilício transformar-se em parte ou totalidade em multipropriedade..... 187
- 11.13. Considerações sobre o registro da multipropriedade..... 191

## 12

### **DO LOTEAMENTO VINCULADO À CONSTRUÇÃO DE CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS..... 193**

## Anexos

<b>MODELOS DE ATOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>199</b>
1. Modelo de averbação de cancelamento de hipoteca ..	199
2. Modelo de averbação de cancelamento de propriedade fiduciária .....	200
3. Modelo de averbação de construção concluída .....	200
4. Modelo de averbação de convenção de condomínio ....	201
5. Modelo de averbação de enquadramento no programa casa verde e amarela .....	201
6. Modelo de averbação de inscrição e código de logradouro .....	202
7. Modelo de averbação de notícia de futura unidade autônoma .....	202
8. Modelo de averbação de patrimônio de afetação .....	203
9. Modelo de averbação de utilização de saldo de FGTS ...	203
10. Modelo de averbação de vagas de garagem .....	204
11. Modelo de registro de compra e venda com alienação fiduciária .....	204
12. Modelo de registro de escritura de promessa de compra e venda .....	205
13. Modelo de registro de escritura pública de compra e venda .....	205
14. Modelo de registro de hipoteca .....	206
15. Modelo de registro de memorial de incorporação .....	207
Exemplos de Matrículas Completas .....	208
A. Exemplo de matrícula referente ao terreno objeto de incorporação imobiliária .....	208
B. Exemplo de matrícula completa de futura unidade autônoma do empreendimento (fração ideal) .....	212
Bibliografia .....	215