

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	59
2.2. Análise dos parágrafos do Art. 32 da Lei 4.591/64.....	59

3

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	67
--	-----------

4

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	81
--	-----------

5

DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	95
--	-----------

6

DAS MODALIDADES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	107
6.1. Incorporação imobiliária a preço fechado.....	108
6.2. Incorporação imobiliária por empreitada	111
6.3. Incorporação imobiliária por administração.....	114

7

DA AQUISIÇÃO DE TERRENO MEDIANTE PERMUTA....	117
7.1. Contextualização.....	117
7.2. Conceituação.....	119
7.3. Previsão legal.....	121
7.4. Características do contrato de permuta.....	124
7.5. Diferenças entre Permuta e Compra e venda.....	131
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.....	133
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.....	134
7.8. Promessa de permuta no âmbito da incorporação imobiliária.....	135

8

DO CONDOMÍNIO DE LOTES	137
8.1. Conceituação	138
8.2. Disposição legal	140
8.3. Aplicação das normas gerais	142
8.4. Responsabilidade do incorporador	143

9

DOS CONTRATOS MAIS COMUNS NA INCORPORAÇÃO	145
9.1. As espécies dos contratos	145
9.2. Contrato de compra e venda	146
9.3. Contrato de promessa de compra e venda do terreno onde será erigida a incorporação.....	147
9.4. Contrato de promessa de compra e venda da unidade como coisa futura	148
9.5. A compra e venda a crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária.....	149
9.6. Permuta e promessa de permuta	151
9.7. Contrato de Construção	151
9.8. Contrato de Empreitada.....	152
9.9. Contrato de mútuo e contrato de financiamento	152
9.10. Contrato de corretagem	153
9.11. Contrato de Seguro.....	154
9.12. Contrato de hipoteca.....	157
9.13. Substituição do incorporador	159

10

DO DISTRATO IMOBILIÁRIO	161
10.1. Prazo adicional de 180 dias para conclusão da construção.....	167
10.2. Inadimplência do adquirente	168
10.3. A Lei do distrato e os loteamentos urbanos	174

11

DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	179
11.1. Considerações gerais	179
11.2. Origem	180
11.3. Conceito	182
11.4. Espécies	184
11.5. Regime jurídico	186
11.6. Características do imóvel.....	187
11.7. Prazo da fração temporal.....	188
11.8. Das cláusulas obrigatórias	189
11.9. Poderes do administrador	190
11.10. Direitos dos multiproprietários	190
11.11. Deveres dos multiproprietários	191
11.12. Da transferência	192
11.12.1. Do condomínio edilício transformar-se em parte ou totalidade em multipropriedade.....	193
11.13. Considerações sobre o registro da multipropriedade....	197

12

DO LOTEAMENTO VINCULADO À CONSTRUÇÃO DE CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS	199
--	-----

Anexos

MODELOS DE ATOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS	205
1. Modelo de averbação de cancelamento de hipoteca ..	205
2. Modelo de averbação de cancelamento de propriedade fiduciária	206
3. Modelo de averbação de construção concluída	206
4. Modelo de averbação de convenção de condomínio	207
5. Modelo de averbação de enquadramento no programa casa verde e amarela	207
6. Modelo de averbação de inscrição e código de logradouro	208
7. Modelo de averbação de notícia de futura unidade autônoma	208
8. Modelo de averbação de patrimônio de afetação	209
9. Modelo de averbação de utilização de saldo de FGTS	209
10. Modelo de averbação de vagas de garagem	210
11. Modelo de registro de compra e venda com alienação fiduciária	210
12. Modelo de registro de escritura de promessa de compra e venda	211
13. Modelo de registro de escritura pública de compra e venda	211
14. Modelo de registro de hipoteca	212
15. Modelo de registro de memorial de incorporação	213
16. Exemplos de Matrículas Completas	214
A. Exemplo de matrícula referente ao terreno objeto de incorporação imobiliária	214
B. Exemplo de matrícula completa de futura unidade autônoma do empreendimento (fração ideal)	218
BIBLIOGRAFIA	221