

SUMÁRIO

1

INTRODUÇÃO E CONCEITOS GERAIS	13
1.1. Razão de ser da incorporação imobiliária	15
1.2. Conceito da incorporação imobiliária	23
1.3. A figura do incorporador	25
1.4. Da relação com os adquirentes	32

2

DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.....	39
2.1. Alterações no memorial de incorporação após o registro	64
2.2. Análise dos parágrafos do Art. 32 da Lei 4.591/64.....	65

3

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.....	73
---------------------------------------	-----------

4

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	87
----------------------------------------	-----------

5

DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO 101

- 5.1. A dinâmica das espécies de condomínio: da tradição à complexidade contemporânea 112
 - 5.1.1. Condomínio tradicional (ou geral) 113
 - 5.1.2. Condomínio edilício e a inovação do "pro-toedilício" 114
 - 5.1.3. Condomínio de lotes: a "privatização" das áreas internas 115
 - 5.1.4. Condomínio urbano simples e a regularização fundiária 116
 - 5.1.5. Multipropriedade: a dimensão temporal da propriedade..... 119
 - 5.1.6. Extinção do condomínio..... 121

6

DAS MODALIDADES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA 123

- 6.1. Incorporação imobiliária a preço fechado..... 124
- 6.2. Incorporação imobiliária por empreitada 127
- 6.3. Incorporação imobiliária por administração..... 130

7

DA AQUISIÇÃO DE TERRENO MEDIANTE PERMUTA.... 133

- 7.1. Contextualização..... 133
- 7.2. Conceituação 135
- 7.3. Previsão legal..... 137
- 7.4. Características do contrato de permuta..... 140
- 7.5. Diferenças entre Permuta e Compra e venda..... 147

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.....	149
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.....	150
7.8.	Promessa de permuta no âmbito da incorporação imobiliária.....	151

8

DO CONDOMÍNIO DE LOTES	153	
8.1.	Conceituação.....	154
8.2.	Disposição legal	156
8.3.	Aplicação das normas gerais	158
8.4.	Responsabilidade do incorporador	159

9

DOS CONTRATOS MAIS COMUNS NA INCORPORAÇÃO	161	
9.1.	As espécies dos contratos	161
9.2.	Contrato de compra e venda	164
9.3.	Contrato de promessa de compra e venda do terreno onde será erigida a incorporação.....	165
9.4.	Contrato de promessa de compra e venda da unidade como coisa futura	167

9.5.	A compra e venda a crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária.....	170
9.6.	Permuta e promessa de permuta	173
9.7.	Contrato de Construção	174
9.8.	Contrato de Empreitada.....	175
9.9.	Contrato de mútuo e contrato de financiamento	177
9.10.	Contrato de corretagem	179
9.11.	Contrato de Seguro.....	180
9.12.	Contrato de hipoteca.....	185
9.13.	Substituição do incorporador	188
9.14.	As Garantias de Crédito e a Estabilidade da Incorporação	190

10

DO DISTRATO IMOBILIÁRIO 191

10.1.	Prazo adicional de 180 dias para conclusão da construção.....	197
10.2.	Inadimplência do adquirente	198
10.3.	A Lei do distrato e os loteamentos urbanos	204

11

DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA 209

11.1.	Considerações gerais	209
11.2.	Origem	210
11.3.	Conceito.....	212
11.4.	Espécies	214
11.5.	Regime jurídico.....	216
11.6.	Características do imóvel.....	217
11.7.	Prazo da fração temporal.....	217

11.8. Das cláusulas obrigatórias	218
11.9. Poderes do administrador	219
11.10. Direitos dos multiproprietários	220
11.11. Deveres dos multiproprietários	221
11.12. Da transferência	222
11.12.1. Do condomínio edilício transformar-se em parte ou totalidade em multipropriedade.....	223
11.13. Considerações sobre o registro da multipropriedade.....	227

12

DO LOTEAMENTO VINCULADO À CONSTRUÇÃO DE CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS..... 229

12.1. Análise da nota técnica CPRI/IRIB nº 02/2025: a estruturação negocial e registral das casas isoladas e geminadas	233
12.1.1. A natureza híbrida e a dispensa de fração ideal.....	233
12.1.2. O momento do registro e a matrícula de origem.....	235
12.1.3. Patrimônio de afetação e segurança jurídica.....	235
12.1.4. Procedimentos emolumentares e unicidade do ato	236
12.1.5. Averbação da construção e instituição de condomínio.....	237

Anexos

MODELOS DE ATOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS 239

1. Modelo de averbação de cancelamento de hipoteca ..	239
2. Modelo de averbação de cancelamento de propriedade fiduciária	240