

Alexis M. Cavichini

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª edição

revista, ampliada e atualizada

2023

 EDITORA
JusPODIVM
www.editorajuspodivm.com.br



www.editorajuspodivm.com.br

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo
Tel: (11) 3582.5757
• Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/central-de-relacionamento>

Copyright: Edições JusPODIVM

Capa e diagramação: Maitê Coelho e Cendi Coelho (cendicoelho@gmail.com)

C382i Cavichini, Alexis Mendonça
A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis / Alexis Mendonça Cavichini
– 2. ed., rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.
224 p.

Inclui Bibliografia.
ISBN: 978-85-442-4113-4.

1. Direito Notarial e Registral. 2. Incorporação Imobiliária. 3. Registros de Imóveis. I. Cavichini, Alexis Mendonça. II. Título.

CDD 341.411

Todos os direitos desta edição reservados a Edições JusPODIVM.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições JusPODIVM. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

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	144
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

10

DO DISTRATO IMOBILIÁRIO	153
10.1. Prazo adicional de 180 dias para conclusão da construção.....	159
10.2. Inadimplência do adquirente	160
10.3. A Lei do distrato e os loteamentos urbanos	166

11

DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	171
11.1. Considerações gerais	171
11.2. Origem	172
11.3. Conceito	174
11.4. Espécies	176
11.5. Regime jurídico.....	178
11.6. Características do imóvel.....	179
11.7. Prazo da fração temporal.....	180
11.8. Das cláusulas obrigatórias	181
11.9. Poderes do administrador	182
11.10. Direitos dos multiproprietários	182
11.11. Deveres dos multiproprietários	183
11.12. Da transferência	184
11.12.1. Do condomínio edilício transformar-se em parte ou totalidade em multipropriedade.....	185
11.13. Considerações sobre o registro da multipropriedade.....	189

12

DO LOTEAMENTO VINCULADO À CONSTRUÇÃO DE CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS	191
--	-----

Anexos

MODELOS DE ATOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS	195
1. Modelo de averbação de cancelamento de hipoteca ..	195
2. Modelo de averbação de cancelamento de propriedade fiduciária	196
3. Modelo de averbação de construção concluída	196
4. Modelo de averbação de convenção de condomínio .	197
5. Modelo de averbação de enquadramento no programa casa verde e amarela.....	197
6. Modelo de averbação de inscrição e código de logradouro	198
7. Modelo de averbação de notícia de futura unidade autônoma	198
8. Modelo de averbação de patrimônio de afetação	199
9. Modelo de averbação de utilização de saldo de fgts...	199
10. Modelo de averbação de vagas de garagem.....	200
11. Modelo de registro de compra e venda com alienação fiduciária	200
12. Modelo de registro de escritura de promessa de compra e venda	201
13. Modelo de registro de escritura pública de compra e venda	201
14. Modelo de registro de hipoteca.....	202
15. Modelo de registro de memorial de incorporação.....	203
Exemplos de Matrículas Completas	204
A. Exemplo de matrícula referente ao terreno objeto de incorporação imobiliária	204
B. Exemplo de matrícula completa de futura unidade autônoma do empreendimento (fração ideal).....	208
Bibliografia.....	211