

Índice

Introdução.....	1
-----------------	---

PARTE I

Capítulo I – Incorporação imobiliária — Caracterização geral

1.1. Incorporação: conceito e definição legal	9
1.2. Incorporador: caracterização	14
1.3. A dinâmica da incorporação	20
1.4. Conclusão da incorporação. Constituição do condomínio.....	24
1.4.1. Fundamentação legal	25
1.4.2. Caracterização	26
1.4.3. O uso e a administração do condomínio especial.....	28
1.4.4. Locais para guarda de veículos	34
1.4.5. Condomínio de lotes de terreno urbano.....	36

Capítulo II — O Memorial de Incorporação

2.1. Caracterização e função do Memorial de Incorporação	39
2.2. Os documentos que integram o Memorial de Incorporação	43
2.2.1. Título de propriedade do terreno	45
2.2.2. Certidões de impostos e de distribuição forense	47
2.2.3. Histórico dos títulos de propriedade	49
2.2.4. Projeto de construção	50
2.2.5. Cálculo das áreas da edificação	50
2.2.6. Certidão negativa de débito perante a Previdência Social ...	53
2.2.7. Memorial descritivo das especificações	53
2.2.8. Orçamento da obra	53
2.2.9. Discriminação das frações ideais	54
2.2.10. Minuta da futura convenção de condomínio	55
2.2.11. Declaração de permuta do terreno por unidades a serem construídas	56

2.2.12. Procuração	56
2.2.13. Declaração de prazo de carência	57
2.2.14. Atestado de idoneidade financeira	57
2.2.15. Declaração e plantas das vagas de garagem	58
2.3. Contrato-padrão	59
2.4. Prazo de carência	59
2.5. Termo de afetação	63

Capítulo III – A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação

a) A teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias	65
3.1. Caracterização geral	66
3.2. A estrutura da incorporação imobiliária e os riscos dos adquirentes em face de eventual insolvência do incorporador	70
3.3. A teoria da afetação e sua aplicação ao negócio da incorporação	79
3.4. O anteprojeto de lei do Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB e os Projetos de Lei da Câmara dos Deputados.....	90
b) Comentários aos arts. 31A a 31F da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pelo art. 53 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004	94
3.5. A estrutura normativa do regime da afetação das incorporações imobiliárias. Aspectos gerais	94
3.5.1. Art. 31A — Caracterização da incorporação imobiliária como patrimônio de afetação	94
3.5.2. Art. 31B — Forma e modo de constituição do patrimônio de afetação	101
3.5.3. 31C e Art. 31D — Fiscalização e controle da incorporação. Obrigações do incorporador	107
3.5.4. Os efeitos da afetação das incorporações em face do sistema tributário. Aspectos fundamentais	112
3.5.4.1. O regime especial tributário aplicável em caráter opcional às incorporações imobiliárias sob regime de afetação. Arts. 1º a 11 da Lei nº 10.931/2004.....	116
3.5.5. A extinção do patrimônio de afetação	118
3.5.6. A afetação em face da falência da empresa incorporadora. Nota introdutória	120
3.5.6.1. Art. 31F — Normas procedimentais aplicáveis em decorrência de decretação da falência da empresa incorporadora	124

PARTE II

Capítulo IV — O contrato de incorporação imobiliária	
4.1. Caracterização geral	141
4.2. Natureza jurídica do contrato de incorporação imobiliária	149
4.3. Elementos do contrato	150
4.3.1. Objeto	150
4.3.2. Causa	152
4.3.3. Partes	153
4.3.3.1. Capacidade das partes	154
4.3.3.2. Legitimidade	154
4.3.4. Forma	155
Capítulo V — A contratação da venda das unidades	
5.1. Generalidades	159
5.2. Requisitos e condições do contrato de incorporação	161
5.3. Obrigações do incorporador	163
5.4. Direitos do incorporador	166
5.5. Obrigações dos adquirentes	167
5.6. Direitos dos adquirentes	167
5.7. Órgãos de representação dos adquirentes nas relações decorrentes do contrato de incorporação	169
5.7.1. Assembleia geral dos contratantes	170
5.7.2. Comissão de Representantes	173
Capítulo VI — Espécies de contrato mais frequentes na incorporação imobiliária	
6.1. Os contratos mais utilizados para comercialização das unidades	180
6.1.1. Promessa de compra e venda da unidade imobiliária	182
6.1.2. Promessa de compra e venda de fração ideal de terreno vinculada a contrato de construção	187
6.1.3. Construção pelos regimes da empreitada e da administração	187
6.1.4. Compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária	194
6.1.4.1. Natureza jurídica dos direitos do devedor-fiduciante e do credor-fiduciário	200
6.1.5. A cobrança de juros durante a construção	202
6.1.6. Obrigação de pagamento do IPTU e das despesas de condomínio	215
6.2. Outros contratos utilizados na incorporação imobiliária	225
6.2.1. Promessa de permuta	225
6.2.2. Mútuo e financiamento	227
6.2.3. Hipoteca	233

9.4.1. Fundamentos e princípios do CDC	315
9.4.2. O contrato de incorporação sob a perspectiva do CDC	319
9.4.3. O contrato de incorporação no contexto das cláusulas gerais enunciadas no CDC	322
9.4.4. Peculiaridades do contrato de incorporação	327
9.4.4.1. O desfazimento imotivado do contrato de incorporação	330
9.4.4.2. Desfazimento do contrato por impossibilidade de adimplemento das obrigações do promitente comprador	337
9.5. Conclusão	348

PARTE IV

Capítulo X — A extinção do contrato

10.1. Execução voluntária do contrato	353
10.2. Resilição bilateral (distrato)	355
10.3. Resilição unilateral	356
10.4. Resolução do contrato por inadimplemento do incorporador	357
10.4.1. 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	360
10.5. Resolução do contrato por inadimplemento do adquirente	367
10.5.1. Resolução da promessa de compra e venda mediante procedimento judicial	368
10.6. A venda da unidade imobiliária mediante leilão extrajudicial (Lei nº 4.591/64, art. 63; Decreto-lei nº 70/66, arts. 29 a 41; Lei nº 9.514/97, art. 27)	371
10.6.1. O sistema do art. 63 da Lei nº 4.591/64	372
10.6.2. A venda extrajudicial regulada pelos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70/66	380
10.6.3. Os procedimentos do art. 27 da Lei nº 9.514/97	387
10.7. Os leilões extrajudiciais em face da garantia constitucional do direito de ação. Pressupostos	391
10.7.1. O questionamento da constitucionalidade (doutrina)	392
10.7.2. O questionamento da constitucionalidade (jurisprudência)	395
10.7.3. A efetividade da garantia constitucional. Meios de defesa do devedor	399
10.7.4. O leilão extrajudicial em face do CDC	406
10.7.5. O leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária	408
10.7.6. Conclusão	411

- 10.8. Indenização das perdas e danos por inadimplemento contratual
 – Restituição parcial das quantias pagas pelo adquirente..... 414

PARTE V

Capítulo XI — Responsabilidade civil do construtor e do incorporador

- 11.1. Aspectos gerais 431
 11.2. Prazo de garantia e prazo de prescrição 432
 11.3. Conceito de segurança e solidez 434
 11.4. Responsabilidade do incorporador 435
 11.5. Equiparação do contrato de incorporação ao contrato
 de consumo 437
 11.6. Exclusão da responsabilidade 438

PARTE VI

Capítulo XII – Infrações penais

- 12.1. Proteção da economia popular 441
 12.2. Crimes contra a economia popular 441
 12.3. Contravenções contra a economia popular 442

Legislação

- Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 447
 Lei 4.864, de 29 de novembro de 1964 475
 Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 485
 Código Civil de 2002, artigo 1.331 até 1.358 497
 Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 503
 Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 527

- Bibliografia**..... 529

- Índice alfabético-remissivo** 533