

Melhim Namem Chalhub

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

5^a
edição revista,
atualizada
e ampliada



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.
- Nas obras em que há material suplementar *on-line*, o acesso a esse material será disponibilizado somente durante a vigência da respectiva edição. Não obstante, a editora poderá franquear o acesso a ele por mais uma edição.
- Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa
Copyright © 2019 by
EDITORA FORENSE LTDA.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3543-0770 – Fax: (21) 3543-0896
faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br
- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998). Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafadores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).
- Capa: Aurélio Corrêa
- Data de fechamento: 20.05.2019
- **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

C426i
Chalhub, Melhim Namem

Incorporação imobiliária / Melhim Namem Chalhub. – 5. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Inclui bibliografia
ISBN 978-85-309-8686-5

1. Direito imobiliário – Brasil. 2. Bens imóveis – Brasil. 3. Incorporação imobiliária. I. Título.

19-56505

CDU: 347.23(81)

SUMÁRIO

.....	
Introdução	1
Capítulo I – Incorporação imobiliária – caracterização geral	7
1.1. Incorporação: conceito e definição legal.....	7
1.1.1. Incorporação imobiliária para empreendimento hoteleiro....	13
1.1.2. Edificação de conjuntos imobiliários sobre laje.....	16
1.2. Incorporador: caracterização.....	19
1.3. A dinâmica da incorporação.....	25
1.4. Conclusão da obra e instalação do condomínio.....	30
1.4.1. Fundamentação legal.....	30
1.4.2. Caracterização do condomínio especial por unidades au- tônomas.....	31
1.4.3. A instituição, o uso e a administração do condomínio es- pecial.....	34
1.4.4. Locais para guarda de veículos.....	42
1.4.5. Condomínio de lotes de terreno urbano.....	44
1.4.6. Condomínios de uso misto.....	50
1.4.7. Condomínio em multipropriedade (<i>time sharing</i>). Ori- gem e fundamentos.....	51
1.4.7.1. Elementos essenciais de caracterização.....	54
1.4.7.2. A instituição, o uso e a administração do condo- mínio em multipropriedade.....	55
Capítulo II – O Memorial de Incorporação	59
2.1. Caracterização e função do Memorial de Incorporação.....	59
2.1.1. A instituição do condomínio edilício pelo registro do Memorial de Incorporação.....	62
2.2. Os documentos que integram o Memorial de Incorporação.....	65

2.2.1.	Título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado	68
2.2.2.	Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais, relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador	70
2.2.3.	Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.....	72
2.2.4.	Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes	73
2.2.5.	Cálculo das áreas da edificação, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem da área construída	73
2.2.6.	Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular do direito sobre o terreno for o responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.....	75
2.2.7.	Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº 4.591	75
2.2.8.	Avaliação (orçamento) do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, de acordo com a norma do inciso III do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra	76
2.2.9.	Discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão.....	76
2.2.10.	Minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações	77
2.2.11.	Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II do art. 39.....	78
2.2.12.	Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do art. 31	78
2.2.13.	Declaração em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34).....	79

2.2.14. Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos.....	79
2.2.15. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.....	80
2.3. Contrato-padrão.....	80
2.4. Prazo de carência.....	81
2.5. Termo de afetação.....	84
Capítulo III – A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação	85
3.1. Introdução.....	85
3.2. A estrutura da incorporação imobiliária e os riscos dos credores em face de eventual insolvência do incorporador.....	89
3.3. A teoria da afetação e sua aplicação no negócio da incorporação imobiliária.....	97
3.4. O anteprojeto de lei do Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB, os Projetos de Lei da Câmara dos Deputados, a Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, e o Projeto de Lei do Poder Executivo nº 3.065, de 4 de março de 2004.....	106
3.5. A estrutura normativa do regime da afetação das incorporações imobiliárias. Aspectos gerais.....	110
3.5.1. Art. 31-A – Caracterização da incorporação imobiliária como patrimônio de afetação.....	110
3.5.2. Art. 31-B – Forma e modo de constituição do patrimônio de afetação.....	116
3.5.3. Arts. 31-C e 31-D – Fiscalização e controle da incorporação. Obrigações do incorporador.....	121
3.5.3.1. Impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas e outras normas relacionadas à vinculação das receitas da incorporação (Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015).....	125
3.5.4. Os efeitos da afetação das incorporações em face do sistema tributário. Aspectos fundamentais.....	127
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.....	131
3.5.5. A extinção do patrimônio de afetação.....	132
3.5.6. A afetação em face da recuperação judicial e da falência da empresa incorporadora. Nota introdutória.....	133

3.5.6.1. A afetação em face da recuperação judicial.....	138
3.5.6.2. Art. 31-F – Normas procedimentais aplicáveis em decorrência de decretação da falência da empresa incorporadora	148
Capítulo IV – O Contrato de incorporação imobiliária.....	161
4.1. Caracterização geral	161
4.2. Natureza jurídica do contrato de incorporação imobiliária	169
4.3. Elementos do Contrato	170
4.3.1. Objeto	171
4.3.2. Causa.....	171
4.3.3. Partes.....	172
4.3.3.1. Capacidade das partes.....	174
4.3.3.2. Legitimidade.....	174
4.3.4. Forma.....	175
Capítulo V – A Contratação da venda das unidades.....	179
5.1. Generalidades.....	179
5.2. Requisitos e condições do contrato de incorporação.....	182
5.3. Obrigações do incorporador.....	189
5.4. Direitos do incorporador.....	192
5.5. Obrigações dos adquirentes	193
5.6. Direitos dos adquirentes	193
5.7. Órgãos de representação dos adquirentes nas relações decorrentes do contrato de incorporação	195
5.7.1. Assembleia geral dos contratantes	196
5.7.2. Comissão de Representantes	198
Capítulo VI – Espécies de contrato mais frequentes na incorporação imobiliária.....	203
6.1. Os contratos mais utilizados para comercialização das unidades imobiliárias: contrato de promessa de compra e venda, contrato de construção e contrato de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária.....	203
6.1.1. Contrato de promessa de compra e venda da unidade como coisa futura.....	205
6.1.2. Contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno vinculado a contrato de construção.....	209
6.1.3. Contrato de construção: empreitada e administração	210

6.1.4.	Contrato de compra e venda a crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária	215
6.1.4.1.	Natureza jurídica dos direitos do devedor-fiduciante e do credor-fiduciário	222
6.1.5.	A cobrança de juros durante a construção	224
6.1.6.	Obrigações de pagamento dos encargos tributários e de despesas de condomínio	234
6.2.	Outras modalidades de contrato aplicáveis na incorporação imobiliária.....	247
6.2.1.	Contrato de permuta	248
6.2.2.	Contrato de mútuo e contrato de financiamento.....	250
6.2.3.	Contrato de hipoteca	256
6.2.3.1.	As hipotecas constituídas na fase da construção em face dos adquirentes.....	257
6.2.4.	Contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de contrato de alienação de imóveis	261
6.2.5.	Contrato de caução de direitos creditórios oriundos de alienação de imóveis	264
6.2.6.	Contrato de caução de direitos aquisitivos relativos a imóveis.....	265
6.2.7.	Contrato de seguro de garantia das obrigações do incorporador e construtor.....	266
6.2.8.	Contrato de seguro de responsabilidade civil do construtor ...	268
6.2.9.	Seguro de morte e invalidez permanente do adquirente ...	270
6.2.10.	Seguro de danos físicos no imóvel.....	270
6.2.11.	Seguro de crédito.....	271
6.2.12.	Contrato de corretagem	272
6.3.	Aspectos processuais peculiares: pagamento da parcela incontroversa – Lei nº 10.931/2004 e CPC/2015.....	274
Capítulo VII – Principais instrumentos de financiamento e de captação de recursos.....		285
7.1.	Sistemas de financiamento: Sistema Financeiro da Habitação – SFH e Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI	285
7.2.	Cédula Hipotecária.....	290
7.3.	Cédula de Crédito Imobiliário.....	292
7.4.	Letras Hipotecárias – LH, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e Letras Imobiliárias Garantidas – LIG.....	295
7.5.	Securitização de créditos imobiliários	296

7.6. Fundos de investimento imobiliário	300
Capítulo VIII – O registro do contrato no Registro de Imóveis	303
8.1. O sistema do Registro de Imóveis – Características fundamentais.....	303
8.2. Princípios e fundamentos legais	305
8.3. Inoponibilidade dos atos não inscritos	310
8.3.1. O art. 54 da Lei nº 13.097/2015	314
8.3.2. O art. 55 da Lei nº 13.097/2015	316
8.3.3. O art. 59 da Lei nº 13.097/2015	320
8.3.4. A inoponibilidade definida pela Lei nº 13.097/2015 ante as normas sobre fraude à execução do CPC/2015.....	320
8.4. Registro especial de garantias sobre ativos financeiros e valores mobiliários.....	323
Capítulo IX – O sistema de proteção do adquirente	325
9.1. Nota introdutória.....	325
9.2. A noção clássica do contrato e sua metamorfose.....	326
9.2.1. Os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio do contrato...	329
9.2.2. Precedentes do direito positivo brasileiro.....	332
9.2.3. As cláusulas gerais.....	333
9.2.4. Conclusão.....	336
9.3. O sistema de proteção do adquirente no regime das incorporações imobiliárias. A Lei nº 4.591/1964.....	337
9.4. O contrato de incorporação sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor – CDC.....	342
9.4.1. Fundamentos e pressupostos do CDC.....	342
9.4.2. A incorporação imobiliária sob a perspectiva do CDC. As normas de proteção dos adquirentes da Lei nº 4.591/1964.....	346
9.4.3. A função social do contrato de promessa de venda de imóveis integrantes de incorporação imobiliária	349
9.4.4. A convivência das normas da Lei nº 4.591/1964 e do CDC....	353
9.4.4.1. A posição dos tribunais superiores sobre a convivência das normas gerais do CDC e das normas das leis especiais	355
9.4.4.2. A extinção do contrato de promessa de venda mediante distrato ou resolução	359

Capítulo X – Inadimplemento absoluto e relativo (mora), adimplemento substancial e inadimplemento anterior ao termo	361
10.1. Inadimplemento absoluto e relativo (mora)	361
10.2. Cláusula penal compensatória e moratória	366
Capítulo XI – A extinção do contrato	369
11.1. Extinção antes de iniciada a execução do contrato	373
11.1.1. Resilição unilateral pelo incorporador	373
11.1.2. Direito de arrependimento do promitente comprador	374
11.2. Extinção na fase de execução do contrato	375
11.2.1. Execução voluntária do contrato	375
11.2.2. Resilição bilateral (distrato)	376
11.2.3. Resolução por inadimplemento de obrigação do incorporador	379
11.2.4. 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	387
11.2.5. Resolução da promessa de venda por inadimplemento da obrigação do adquirente	394
11.2.5.1. Resolução extrajudicial da promessa de compra e venda	397
11.2.5.2. Resolução judicial da promessa de venda por inadimplemento da obrigação do promitente comprador	404
11.3. Indenização das perdas e danos por inadimplemento da obrigação de conclusão da obra no prazo de prorrogação. Dano emergente e lucro cessante	414
11.3.1. Indenização de danos morais por descumprimento do prazo de entrega do imóvel	421
11.4. Ação de execução do crédito correspondente ao preço da promessa de venda	424
11.5. A venda da unidade imobiliária mediante leilão extrajudicial (Lei nº 4.591/1964, art. 63; Decreto-lei nº 70/1966, arts. 29 a 41; Lei nº 9.514/1997, art. 27)	426
11.6. O procedimento do art. 63 da Lei nº 4.591/1964	427
11.7. A venda extrajudicial regulada pelos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70/1966	434
11.8. Os procedimentos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997	440

11.8.1. Jurisprudência sobre purgação da mora após consolidação da propriedade.....	446
11.8.2. A extinção do contrato de promessa de venda e a do contrato de alienação fiduciária em garantia. Distinções fundamentais	450
11.9. Os leilões extrajudiciais em face da garantia constitucional do direito de ação. Pressupostos	457
11.9.1. O questionamento da constitucionalidade (doutrina).....	458
11.9.2. O questionamento da constitucionalidade (jurisprudência)...	461
11.9.3. A efetividade da garantia constitucional. Meios de defesa do devedor	466
11.9.4. O leilão extrajudicial em face do CDC.....	471
11.9.5. O leilão extrajudicial no contrato de alienação fiduciária....	474
11.9.6. Conclusão.....	478
Capítulo XII – Responsabilidade civil do construtor e do incorporador ...	481
12.1. Fundamento legal	481
12.2. Principais deveres e obrigações do incorporador.....	485
12.2.1. Retardamento injustificado na entrega da obra	487
12.2.2. Responsabilidade por vícios de construção	489
12.2.3. Inadimplemento absoluto da obrigação do incorporador ...	492
12.3. Conceito de segurança e solidez	492
12.4. Prazo de garantia e prazo de prescrição.....	494
12.5. Exclusão da responsabilidade.....	496
Capítulo XIII – Infrações penais.....	499
13.1. Proteção da economia popular	499
13.2. Crimes contra a economia popular	499
13.3. Contravenções contra a economia popular.....	500
Bibliografia.....	503
Índice alfabético-remissivo.....	509