

Índice sistemático

<i>Obras do Autor</i>	XI
<i>Nota de Introdução</i>	XIII

PARTE PRIMEIRA CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Do condomínio geral ao condomínio edilício ou em edificações	3
2. Condomínio voluntário, condomínio necessário e condomínio edilício	5
3. Elementos históricos do condomínio edilício	7
4. Conceito e constituição	9
4.1. Documentos necessários para a constituição	11
5. Lei incidente em matéria de condomínio edilício	12
6. Natureza jurídica	14
7. Não incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre condôminos ..	17
8. A unificação e o desmembramento de terrenos e a coexistência da propriedade individual e da propriedade comum no condomínio edilício	19
9. Condomínio edilício com o significado de condomínio em edifícios	22
10. As modalidades de constituição do condomínio edilício	24
11. Modelo de constituição de condomínio pelo proprietário através de escritura pública	27
12. Elementos que conterà a instituição do condomínio	30
a) A discriminação e individualização das unidades condominiais	30
b) A determinação da fração ideal de cada unidade e das partes comuns	31
c) O fim a que se destinam as unidades	32
13. Ato de transformação de um imóvel em condomínio de edificações	33
14. Modelo de registro imobiliário de individuação das unidades e instituição de condomínio	35
15. O elemento da fração ideal e sua designação no condomínio edilício	37
16. A formação de condomínio especial a partir da averbação da construção no registro da incorporação.	39
17. Modelo da averbação da construção	41
18. A finalidade da incorporação para a constituição de condomínio	42
19. Condomínio fechado, incidência da Lei n. 4.591/1964 e limites de área	43
20. Condomínio de terrenos e condomínio de fato na implantação de serviços	46
21. O condomínio na multipropriedade ou <i>time-sharing</i>	50
22. A alienação das unidades e das partes comuns e acessórias	53
23. Locação de garagens ou espaços de estacionamento	56
24. Disciplina e limitações na utilização das partes comuns	57
24.1. A utilização de partes comuns para uso individual do condômino	58
24.2. O reconhecimento de direitos de uso ou proveito, embora contrários à convenção, com base nas teorias da <i>suppressio</i> e da <i>surrectio</i>	59
25. A destinação de certas áreas comuns e equipamentos restritamente aos condôminos	64
26. Unidades para guarda ou abrigo de veículos	66
27. A utilização do box ou espaço de estacionamento	69
28. A impenhorabilidade no box ou garagem	72

29. A existência de animais nos apartamentos	74
30. O exercício de atividades profissionais na unidade destinada à habitação	76
31. A realização de obras e reparos	78
32. A construção de outro prédio ou de novo pavimento, ou de aumentos, e alteração das frações ideais	81
33. A convenção condominial	83
33.1. O registro da convenção	85
34. A falta de registro da convenção e a cobrança das despesas condominiais	87
35. Convenção não registrada e responsabilidade dos condôminos	88
36. Modelo de convenção de condomínio de edifício	89
37. O regimento interno	102
38. Modelo de regimento interno	104
39. Direitos dos condôminos	110
40. Deveres dos condôminos	112
41. As penalidades no descumprimento dos deveres pelos condôminos	117
a) Penalidades pela falta de pagamento de despesas do condomínio	118
b) Penalidades pela realização de obras proibidas, pela alteração da fachada e pela mudança de destinação da unidade, e por conduta prejudicial	118
c) Penalidade pelo reiterado descumprimento dos deveres	119
d) Penalidade pelo reiterado comportamento antissocial	120
42. As receitas e despesas do condomínio e os responsáveis pelo pagamento	122
42.1. Despesas necessárias, úteis e voluptuárias e sua aprovação	123
42.2. Despesas ordinárias e extraordinárias	124
42.3. Os juros de mora e a multa por atrasos no pagamento de despesas condominiais	126
42.4. A cobrança judicial dos encargos condominiais	127
42.5. Adjudicação da unidade pelo condomínio em venda judicial verificada na cobrança de encargos condominiais	129
42.6. Renúncia à parte ideal para eximir-se das despesas comuns	130
43. A prescrição e a decadência no condomínio edilício	131
44. Fundo de reserva	133
45. Não incidência da impenhorabilidade na cobrança das taxas condominiais	135
46. Responsabilidade pelas dívidas dos condôminos e pelas dívidas do condomínio	137
47. Responsabilidade pelo pagamento das despesas por todos os condôminos	139
48. Preferência das dívidas condominiais na execução hipotecária ou comum contra o titular da unidade imobiliária	141
49. Responsabilidade pelas despesas de obras que favorecem aos condôminos	143
50. Divisão das despesas de água	146
51. Responsabilidade do condomínio pelos danos causados por condômino identificado e por condômino não identificado	149
52. Transferência da unidade condominial e responsabilidade pelos encargos pendentes	151
52.1. Responsabilidade pelos encargos pendentes nas promessas de compra e venda de unidades	152
53. Indenização por danos ocorridos em unidades condominiais causados por defeitos de outras unidades e pelas partes comuns	154
54. Responsabilidade pelos danos e furtos verificados nos condomínios edilícios	156
55. Responsabilidade por atos prejudiciais em condomínio e cláusula de não indenizar	158
55.1. Situações de proibição da cláusula de não indenizar e de outras decorrências diante do inadimplemento das obrigações	159
55.2. Hipóteses de validade da cláusula de não indenizar	160
56. Seguro contra riscos de incêndio e destruição	162
57. A demolição ou alienação do edifício por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, por falta de segurança ou salubridade e por motivo de desgaste do prédio	165
58. O direito da minoria dos condôminos discordantes da demolição para a reconstrução ao recebimento do valor correspondente às suas unidades	168
59. Assembleia geral do condomínio	171
59.1. Tipos de assembleias gerais	172
59.2. A convocação para a assembleia	173
59.3. A convocação por ordem judicial	175

59.4. A sistemática da votação na assembleia, a representação de condôminos e a participação de locatários.	176
59.5. O procedimento para as deliberações nas assembleias.	177
59.6. Impugnação às deliberações da assembleia	179
59.7. O não comparecimento de condôminos na assembleia	181
59.8. Os diversos <i>quorums</i> para as votações nas assembleias e as quantidades de condôminos para as convocações	181
60. Síndico, subsíndico e serviço de assessoria	184
60.1. Atribuições do síndico	185
I – Convocar a assembleia dos condôminos.	185
II – Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.	186
III – Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.	187
IV – Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia	187
V – Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.	187
VI – Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano.	188
VII – Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas	188
VIII – Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas	188
IX – Realizar o seguro da edificação	189
60.2. Eleição do síndico e intervenção judicial	189
60.3. A natureza do vínculo na contratação do síndico	190
60.4. Remuneração do síndico e prestação de contas	191
60.5. A destituição do síndico	193
60.6. Responsabilidade do síndico	194
61. Conselhos consultivo e fiscal	197
62. Extinção do condomínio edilício	199

PARTE SEGUNDA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

63. A ideia de incorporação.	203
64. Origens legislativas.	206
65. A incorporação no início.	207
66. Conceito, composição e características da incorporação	208
67. O caráter de proteção ao adquirente na Lei das Incorporações	210
68. Partes integrantes do contrato	211
69. Incorporador	213
69.1. Ideia ultrapassada e ideia atual de incorporador.	215
69.2. Exigências para a caracterização de incorporador	215
69.3. Atos de administração e de disposição reconhecidos ao incorporador.	217
70. Incorporador e construtor	218
71. Construção de edifício pelo proprietário de um terreno ou por um grupo de pessoas	219
72. Natureza e características do contrato de incorporação	222
73. Objeto e causa do contrato de incorporação	223
74. As pessoas que podem assumir a incorporação	225
75. O interesse coletivo na incorporação e a impossibilidade de desistência por incumprimento dos adquirentes das unidades	227
76. A forma da incorporação e formação de condomínio no terreno	229
77. O contrato de venda das unidades e requisitos	231
78. Modelo de instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária em construção.	234

79. Modelo de contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e de construção	239
80. A irretroatibilidade dos contratos decorrentes da incorporação se não verificada a inadimplência das prestações do preço	255
81. A criação de novas propriedades com a incorporação	258
82. Gênese da formalização da incorporação e de seu registro	259
83. Obrigação de fazer na elaboração do projeto e apresentação dos documentos necessários e de dar na transferência das unidades	261
84. Bases que conduzem a implantar a incorporação	263
85. O ato de constituição da incorporação e desdobramento de uma incorporação em várias outras	264
86. Modelo de escritura pública de constituição de incorporação	266
87. O contrato de incorporação e elementos componentes	268
88. Modelo de contrato de instituição de incorporação celebrado com o construtor e o proprietário do terreno	270
89. Incorporação e <i>shoppings centers</i>	281
90. Cessão ou transferência da posição contratual do titular da incorporação	283
91. A responsabilidade dos adquirentes no financiamento hipotecário da construção	285
92. O registro da incorporação	287
92.1. Documentos para o registro	289
92.2. Roteiro prático para o registro da incorporação	307
92.3. Modelo de requerimento de registro de incorporação	311
92.4. O procedimento para o registro da incorporação	315
92.5. Modelo de registro de incorporação	317
93. A revalidação da incorporação	320
94. O caráter de autonomia da unidade condominial e de irrevogabilidade do contrato de transferência da unidade	322
95. A afetação da propriedade objeto da incorporação	323
96. Origens da lei da afetação	325
97. Fundamentos que justificam as medidas de segurança na incorporação	327
98. O patrimônio do incorporador garantindo o empreendimento	329
99. A proteção estabelecida pelo instituto da afetação	331
100. A titularidade dos bens objeto da afetação	333
101. A incomunicabilidade do patrimônio afetado	334
102. Ativo e passivo dos bens em regime de afetação	335
103. A instituição da afetação por autorização da lei	336
104. Início e término da afetação	337
105. O instituto da afetação sob o enfoque da Lei n. 10.931/2004	339
106. A formalização da afetação segundo o artigo 31-A da Lei n. 4.591/1964	340
107. A decisão sobre a instituição da afetação	341
108. Os bens que passam a formar o patrimônio de afetação	342
109. Destinação dos bens objeto da afetação	344
110. Não comunicação dos bens objeto da afetação	345
111. Prejuízos causados ao patrimônio afetado pelo incorporador	346
112. Operações de crédito garantidas com o patrimônio de afetação	347
113. Afetação dos recursos provenientes da cessão de direitos creditórios do incorporador	348
114. Responsabilidade do incorporador pelas acessões vinculadas às frações ideais	349
115. Reembolso ao incorporador do preço do terreno	350
116. A afetação limitada aos bens suficientes para a garantia	351
117. Constituição de patrimônios de afetação separados	352
118. Comercialização das unidades quando financiada a incorporação	353
119. Proibição da transferência de vícios de construção e obrigações do incorporador ao financiador	354
120. A averbação da afetação no Registro de Imóveis de acordo com o artigo 31-B da Lei n. 4.591/1964 e a existência de ônus reais	355
121. Responsabilidade da Comissão de Representantes ou do agente financeiro pelo patrimônio de afetação	358
122. Obrigações do incorporador relativamente ao patrimônio afetado	359

123. Extinção do patrimônio de afetação	361
124. A afetação e a falência ou insolvência do incorporador	363
124.1. Deliberação da assembleia de condôminos para assumir a incorporação e continuar a obra, no caso de falência ou insolvência do incorporador ou paralisação e atraso sem justificção da construção	364
124.2. Funções da Comissão de Representantes na administração da incorporação	366
124.3. Cumprimento do mandato, pela Comissão de Representantes, nos limites fixados pela assembleia geral e dever de prestação de contas	369
124.4. A continuação da obra na dependência do pagamento de obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas	369
124.5. Sub-rogação dos adquirentes nos direitos, nas obrigações e nos encargos da incorporação.	371
124.6. Exigência de aportes de recursos superiores aos constantes nos contratos	372
124.7. Venda de unidades não transferidas ou em estoque e pertencentes ao incorporador.	372
124.8. Destinação do produto resultante da venda de unidades em estoque	373
124.9. Obrigação de o incorporador assegurar o acesso aos documentos e informações.	374
124.10. Obrigações tributárias e contribuições excluídas da responsabilidade dos adquirentes de unidades.	375
125. A afetação e a incidência de tributos.	377
125.1. O regime especial tributário incidente no patrimônio de afetação.	378
125.2. A incorporação imobiliária e o ISS – Imposto sobre Serviços	380
126. Responsabilidade do proprietário do terreno juntamente com o incorporador na venda de unidades anteriormente ao registro da incorporação	384
127. Garantias na contratação de financiamento pelo incorporador.	386
128. A entrega dos contratos definitivos de aquisição das frações ideais.	387
129. Obtenção do “habite-se”, averbação da construção, individualização das unidades e sua entrega mediante transferência por escritura pública	389
130. Direitos do incorporador.	392
131. Obrigações do incorporador	394
132. Direitos dos adquirentes	400
133. Obrigações dos adquirentes	402
134. Órgãos de representação dos adquirentes	403
135. A assembleia geral dos adquirentes.	405
136. A Comissão de Representantes	408
136.1. Natureza jurídica	409
136.2. Funções	410
136.3. Composição e destituição dos membros	412
137. O direito de preferência do condomínio para a compra da unidade colocada à venda por inadimplência	413
138. Os tipos de contratos na alienação ou transferência das unidades	414
138.1. A promessa de compra e venda	414
138.2. A alienação fiduciária da unidade	417
138.2.1. O caráter resolúvel da propriedade na alienação fiduciária	419
138.2.2. A incidência da Lei n. 9.514/1997 na alienação fiduciária de imóveis	420
138.2.3. A consolidação da propriedade no credor fiduciário ou sua venda, em razão da inadimplência do devedor fiduciário.	421
138.3. A permuta do terreno ou de parte do mesmo por área construída	424
138.3.1. Modelo de contrato de permuta de terreno por área construída.	427
138.3.2. Modelo de contrato de permuta de partes ideais de terreno por unidades edificadas com confissão de dívida.	430
138.3.3. Modelo de registro de permuta de terreno por unidade autônoma e modelo de incorporação no terreno permutado	434
138.3.4. Resolução do contrato de permuta por inadimplência do incorporador.	437
138.3.5. A posição do proprietário que permuta o terreno por área útil.	439
138.4. Contrato de compra e venda com financiamento hipotecário	440
138.5. Cessão dos créditos que o incorporador tem a receber e seu oferecimento em garantia.	442
138.5.1. Cessão fiduciária em garantia dos direitos creditórios	443

138.5.2. O oferecimento em caução dos direitos creditórios e dos direitos aquisitivos	445
139. A contratação de seguros na incorporação ou construção	447
140. Vinculação da alienação da fração ideal à unidade	450
141. Contrato de construção da obra e espécies	451
141.1. Elementos do contrato de construção	453
141.2. Contrato de construção por empreitada	454
141.2.1. Conceito e espécies	455
141.2.2. Redução do preço da obra	458
141.2.3. Alterações do projeto pelo dono da obra	459
141.2.4. Obrigações e responsabilidade do empreiteiro	459
141.2.5. Obrigações e responsabilidade do dono da obra e do incorporador	463
141.2.6. Responsabilidade pelos danos causados a terceiros	466
141.2.7. Obras extraordinárias	467
141.2.8. Extinção e suspensão do contrato	468
141.3. Subempreitada	470
141.4. Contrato de construção por administração ou a preço de custo	471
141.4.1. A responsabilidade dos condôminos ou do incorporador pelas obrigações da incorporação	476
141.4.2. Modelo de escritura pública de venda de frações ideais e de contratação da incorporadora para a construção do prédio por administração a preço de custo	477
142. Pagamento dos valores incontroversos nas ações que versarem sobre financiamentos de unidades imobiliárias	480
143. Direito de retenção enquanto não concluído o pagamento	483
144. Alterações no projeto e na construção do prédio	484
145. A dimensão e efeitos do registro da incorporação	485
146. Penalidades cominadas aos órgãos de informação e publicidade, aos incorporadores e aos demais agentes da construção	488
147. O cumprimento das obrigações do incorporador e extinção da incorporação	491
148. Resilição da incorporação	493
149. Resolução da incorporação por descumprimento do incorporador	495
150. Resolução, através de ação judicial, do contrato por inadimplemento do adquirente da unidade em relação ao incorporador	497
150.1. Resolução do contrato por inadimplência do adquirente e restituição de valores recebidos	498
151. Resolução do contrato e devolução dos valores pagos na construção	500
152. Resolução através de notificação e venda em leilão da unidade	502
153. Resolução do contrato em face da execução extrajudicial ou judicial da dívida e da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ou sua venda	506
153.1. Execução extrajudicial	506
153.2. Execução judicial	508
153.3. Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ou sua venda	509
154. A invocação da exceção do não cumprimento do contrato	512
155. Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor	513
156. A responsabilidade do incorporador e do construtor pela obra	516
156.1. Responsabilidade pela segurança e solidez	517
156.2. O prazo de garantia	518
156.3. Responsabilidade por defeitos e imperfeições	519
157. Responsabilidade do incorporador e do titular do terreno na falta de registro da incorporação	522
158. Responsabilidade do proprietário do terreno se não formalizada a incorporação, sendo incorporador o construtor ou o corretor	524
159. A responsabilidade do proprietário ou titular de direitos no imóvel na constituição do construtor ou corretor de imóveis como incorporador	528
160. Responsabilidade do corretor que participa da alienação de unidades	530
161. Responsabilidade do incorporador pelas despesas das unidades não vendidas	531
162. Responsabilidade pelas obrigações tributárias e sub-rogação	532
163. Cláusula penal no descumprimento das obrigações pelo adquirente de unidade	535
Bibliografia	539