

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL**

DANIELLE BRUNA DE ÁVILA CAZMIERCZAK

O PROCESSO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PORTO ALEGRE

2021

DANIELLE BRUNA DE ÁVILA CAZMIERCZAK

O PROCESSO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Monografia apresentada ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Professora Doutora Lisiane Feiten Wingert Ody

PORTO ALEGRE

2021

DANIELLE BRUNA DE ÁVILA CAZMIERCZAK

O Processo de Registro da Incorporação Imobiliária

Monografia apresentada ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Professora Doutora Lisiane Feiten Wingert Ody

Aprovada em 14 de maio de 2021.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Orientador Lisiane Feiten Wingert Ody

Prof.^a Maria Claudia Cachapuz

Prof. Rodrigo Ustároz Cantali

RESUMO

A presente monografia analisará o processo de registro da Incorporação Imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro e buscará demonstrar especialmente a importância da realização do registro do Memorial de Incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis, bem como os efeitos daí decorrentes. A partir desta análise será possível verificar que o Registro do Memorial da Incorporação Imobiliária é responsável por garantir segurança tanto para os adquirentes quanto para os demais sujeitos envolvidos na operação. Com esse propósito, a primeira parte deste trabalho abordará a caracterização geral da incorporação imobiliária, desde a sua origem no contexto histórico jurídico até o lançamento da Incorporação, passando pelas diversas etapas envolvidas no processo. Em seguida, serão abordados os contratos de Incorporação Imobiliária, de forma a fornecer panorama geral das normas contratuais aplicadas na atividade da Incorporação, citando os direitos e deveres do incorporador e do adquirente contemplados na lei. Finalmente, no que toca ao Registro da Incorporação Imobiliária, discorrer-se-á sobre a obrigação do Incorporador de providenciar o Registro do Memorial em consonância com as disposições contidas na Lei nº 4.591/64, o que se verá, é realizado como forma de garantia ao futuro adquirente da unidade condominial. Assim, com base no apoio doutrinário atual, contextualizar-se-á a problemática ora inserida.

Palavras-chave: incorporação imobiliária; registro de imóveis; cartório.

ABSTRACT

This monograph will analyze the registration process for the Real Estate Incorporation in the Brazilian legal system and will seek especially the importance of registering the Real Estate Incorporation Memorial in the Property Registry, as well as the effects resulting from the result. Based on this analysis, it will be possible to verify that the Real Estate Incorporation Memorial Registry is responsible for guaranteeing security for both the acquirers and the other subjects in the transaction. For this purpose, the first part of this work will address the general characterization of the real estate development, from its origin in the legal historical context until the launch of the Merger, going through the various stages involved in the process. Then, the Real Estate Development contracts will be included, in order to provide an overview of the contractual rules applied in the activity of the Development, citing the rights and duties of the developer and the buyer contemplated by law. Finally, with regard to the Registration of Real Estate Incorporation, it will be discussed about the obligation of the Incorporator to provide the Memorial Registry in accordance with the provisions contained in Law No. 4.591 / 64, which will be seen, is performed as a way of guarantee to the future purchaser of the condominium unit. Thus, based on the current doctrinal support, the problematic now inserted will be contextualized.

Keywords: real estate development; property registration; registry.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
I. ANÁLISE HISTÓRICO-CONCEITUAL E CARACTERIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	11
A. Noções introdutórias de incorporação imobiliária	12
a. Origem e evolução histórica da incorporação imobiliária no Brasil	13
b. Definição de incorporação imobiliária	16
1. Características da incorporação imobiliária	19
2. Características do incorporador imobiliário	21
3. Características do contrato de incorporação imobiliária	25
c. O contrato de incorporação imobiliária	29
d. Modalidades de incorporação imobiliária	32
1. Construção por empreitada	32
2. Construção por administração	32
3. Incorporação a preço e prazo certo	33
e. Obrigações e direitos do incorporador	34
f. Obrigações e direitos do adquirente	35
g. Extinção do contrato de incorporação imobiliária	35
II. O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	38
A. O registro imobiliário no contexto brasileiro	38
B. Princípios norteadores do direito registral	42
C. O requerimento de registro	47
D. O memorial de incorporação imobiliária	49
E. O registro da incorporação imobiliária	58
a. Os efeitos do registro da incorporação imobiliária	60
b. Prazo de início da atividade de incorporação imobiliária	63
c. Atos registrários concomitantes à incorporação imobiliária	64
d. Desistência do empreendimento	65

e. Averbação e cancelamento do registro de incorporação imobiliária	66
CONCLUSÃO	68
REFERÊNCIAS	70
BIBLIOGRAFIA	72

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como tema central o registro da incorporação imobiliária, e tecerá considerações sobre sua importância à luz da Lei n. 4.591/64. Tem por finalidade precípua a investigação em caráter acadêmico-científico com relação ao Registro da Incorporação Imobiliária. Em princípio devem ser ressaltadas algumas peculiaridades da incorporação imobiliária no campo do direito, delineando suas características e como esse tipo de negócio jurídico se entrosou nos diplomas legais vigentes. A incorporação, durante muito tempo, se apresentou como sendo uma figura especial de propriedade, diferente das regras tradicionais do condomínio. Firmou-se, paulatinamente, no mundo jurídico, chegando a se apresentar em todos os negócios relativos às edificações coletivas. Sob este prisma, a incorporação imobiliária ocupa um lugar de destaque dentre os instrumentos jurídicos de uso mais correntes nas grandes cidades, tende a ganhar cada vez mais espaço dentro de uma realidade social carente de soluções para o problema habitacional, em que a moradia constitui elemento básico para o exercício da cidadania. Logo, devido à importância da incorporação imobiliária no contexto da vida moderna, como alavanca do desenvolvimento econômico e social do país, faz com que a Lei n. 4.591/64 exija que seja providenciada e registrada toda a documentação, e, somente, após o registro, ocorra a formalização que dará início à atividade incorporativa, e por conseguinte se possa formalizar a parte comercial da atividade com a divulgação do empreendimento e a venda das unidades condominiais.

Objetiva-se com a explanação do tema selecionado concentrar os elementos que mais se efetivam com relação ao registro da incorporação imobiliária. O incorporador deve, por lei, encaminhar um requerimento ao cartório de registro de imóveis a respeito do empreendimento a ser construído ou em construção. Estas informações, acompanhadas do chamado memorial da incorporação, referem-se ao terreno, a seu proprietário ou titular de direitos aquisitivos de sua propriedade, ao incorporador e ao empreendimento. Serve para que se torne pública a promessa do incorporador de realizar o empreendimento objeto da incorporação no modo e tempo

definidos no processo. Torna obrigatória a construção do empreendimento, de acordo com o projeto aprovado e as respectivas especificações, depois de efetivada. E, conforme o caso permite ao incorporador oferecer publicamente a venda das unidades autônomas do empreendimento, ou de frações ideais do terreno onde será construída a edificação. Possibilita aos interessados na compra terem acesso às informações essenciais acerca da incorporação, situação do terreno, idoneidade do proprietário e do incorporador, também fornecer aos compradores elementos técnicos para o acompanhamento das obras e a fiscalização da atuação do incorporador.

Assim, serão demonstrados os requisitos essenciais para a realização do registro do memorial da incorporação imobiliária, fazendo com que esta relação jurídica promova segurança ao adquirente da unidade imobiliária, analisando, inclusive o instituto do registro de imóveis no âmbito do direito imobiliário.

Para melhor compreender a incorporação imobiliária se mostra importante acentuar a diversidade das etapas envolvidas e dos sujeitos que o incorporador deverá contratar a fim de viabilizar a realização de sua atividade comercial. O desenvolvimento da incorporação imobiliária depende, assim, da concatenação de diversos negócios jurídicos, os quais são celebrados com diferentes sujeitos, e de determinados atos realizados pelo incorporador para originar e regularizar as novas unidades imobiliárias, o que constitui objeto fim da incorporação imobiliária.

Visando a analisar e compreender de que forma a incorporação imobiliária desenvolve-se administrativamente, ou seja, no registro de imóveis, ter-se-á como pano de fundo o estudo do direito registral responsável por concretizar as negociações contratuais de cada negócio jurídico que instrumentaliza a operação, assim como a análise jurídica das relações que daí surgem.

Para melhor compreensão da noção de incorporação imobiliária primeiramente será tratada sua origem histórica, isto é, a natureza de atividade empresarial do incorporador, posteriormente analisando seu surgimento e desenvolvimento no Direito, passando-se, por fim a serem analisados os aspectos intrínsecos dos contratos de incorporação imobiliária, bem como seus sujeitos e objeto.

Posteriormente, o estudo será direcionado ao registro incorporação imobiliária no registro de imóveis, abordando-se em primeiro momento a legislação aplicável,

perpassando as regras e princípios pertinentes para, em segundo momento, estudar-se de que forma efetivamente se dá o registro na prática.

Para o desenvolvimento desta pesquisa o método de investigação a ser utilizado será o dedutivo, que consiste em estabelecer uma formulação geral e, em seguida, buscar as partes do fenômeno de modo a sustentar a formulação geral¹. Como técnica de pesquisa serão utilizadas categorias e conceitos operacionais, pesquisas bibliográficas, consistentes em doutrinas, revistas jurídicas, artigos de Internet e legislação brasileira, um conjunto diferenciado de informações reunidas e acionadas em forma instrumental para realizar operações intelectuais ou físicas, sob o comando de uma ou mais bases lógicas investigatórias².

¹ PASOLD, César Luiz. Prática da pesquisa jurídica: ideias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 6. ed. rev. atual. e ampl. Florianópolis: OAB/SC, 2002, pág. 87.

² Idem.

I. ANÁLISE HISTÓRICO-CONCEITUAL E CARACTERIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em sentido generalista, a palavra incorporação significa “inclusão, união, introdução ou juntar num só corpo, dar unidade a, reunir, do latim *incorporatio*, de *incorporare*: dar corpo, juntar, unir”³. Pode dizer respeito, ainda, à inclusão de uma pessoa numa entidade, ou à reunião de pessoas para formar uma pessoa jurídica, à absorção de uma ou mais sociedades por outra, o que ocorre com maior frequência no direito empresarial.

O termo “incorporação” usado no presente trabalho, contudo, não se confunde com a incorporação de sociedades à luz do direito empresarial apresentada pelo art. 1.116 do Código Civil Brasileiro e pelo art. 252 da Lei nº 6.404/76.

A incorporação no plano do direito civil aplicável aos imóveis – primeira acepção que será utilizada neste estudo – trata da acessão agregada ao solo, passando ambos a constituir uma coisa só.

No campo dos negócios imobiliários – segunda acepção a ser explorada – a expressão incorporação imobiliária possui o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender unidades imobiliárias em edificações coletivas, enquanto a construção ainda se desenvolve, envolvendo a articulação de pessoas e de uma série de medidas burocráticas no sentido de levar a cabo a construção, até seu término, com a individualização das unidades imobiliárias autônomas no Registro de Imóveis.

A incorporação imobiliária consiste, dessa forma, em uma operação econômica em que uma pessoa – o incorporador – reúne os fatores de produção necessários para organizar e promover a construção de um condomínio edilício, incorporando-o ao terreno original, possibilitando assim a individualização das distintas unidades imobiliárias em condomínio sobre o imóvel original, sobre o qual constituir-se-á o empreendimento incorporativo.

³ SILVA, De Plácido e. Vocabulário jurídico. Atualizadores: Nagib Slaibi filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

Conforme a atual legislação⁴, a incorporação imobiliária se traduz na “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”⁵. Dessa forma, a atividade do incorporador se mostra um aramado negocial, que engloba diversos atos e negócios jurídicos necessários à consecução da sua finalidade.

A. Noções introdutórias de incorporação imobiliária

A partir da definição legal de incorporação imobiliária⁶, é possível afirmar que incorporação imobiliária é atividade que consiste na coordenação e consecução de um empreendimento imobiliário a qual compreende a alienação total ou parcial das unidades em construção e, depois de concluídas, com sua entrega aos adquirentes finais, com a prévia e adequada regularização no Registro de Imóveis competente das edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Definição um pouco mais generalista de incorporação imobiliária é largamente encontrada doutrina, significando a atividade empresarial exercida com o intuito de promover e comercializar unidades imobiliárias em edificações coletivas.

Maria Helena Diniz por sua vez define incorporação imobiliária como sendo instituto jurídico ligado ao direito civil e relacionado com a aglutinação de interesses visando à edificação de imóveis em regime de condomínio, embora a incorporação de

⁴ Lei 4.591/1964. BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 12 de março de 2021.

⁵ Artigo 28, §único da Lei nº 4.591/1964. BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 12 de março de 2021.

⁶ Lei nº 4.591/64. Art. 28. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

edifício seja uma atividade mercantil por natureza, e o incorporador constitua uma empresa comercial imobiliária⁷.

A partir da abordagem de incorporação imobiliária proveniente de Chalhub é possível, ainda que de forma indireta, a dedução do significado segundo o qual neste instituto a propriedade do incorporador não é fiduciária, e sim plena, porquanto o incorporador adquire para si o terreno onde irá construir o edifício, constituindo o incorporador, por conseguinte, em beneficiário da construção do empreendimento. A conclusão da obra e a entrega das unidades autônomas aos adquirentes seriam o objetivo final do empreendimento⁸.

a. Origem e evolução histórica da incorporação imobiliária no Brasil

No Brasil, a demanda por imóveis nos grandes centros urbanos teve início a partir da década de 1930, devido à Revolução Industrial. Neste contexto houve uma explosão demográfica que acelerou o processo de urbanização, sendo necessária a construção de edifícios para que as pessoas pudessem ser acomodadas mais próximas dos seus locais de trabalho⁹.

Foi em decorrência da proliferação de edifícios nas cidades, portanto, que teve origem a atividade incorporativa de imóveis. Nessa esteira, aos poucos surgiram indivíduos que realizavam esta atividade peculiar, ligada aos empreendimentos, e com o tempo foi sendo construída a figura que se convencionou denominar de Incorporador¹⁰.

A atividade incorporativa foi se desenvolvendo sem muitos mecanismos de controle até meados da década de 1960. As normas que regravam o assunto se

⁷ DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. V.3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 573.

⁸ CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 14.

⁹ CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, pg. 172.

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, pg. 58.

limitavam a disciplinar as relações das edificações já existentes, acabando por deixar de abordar a construção de novas unidades e a relação comercial das unidades em construção¹¹.

Até o advento da Lei nº 4.591/64, o direito positivo brasileiro não tratava da atividade empresarial de produção e comercialização de imóveis integrantes de edificações coletivas. A legislação limitava-se à alienação parcial de edifícios de dois ou poucos mais pavimentos e à ocupação desses edifícios, matérias cujo tratamento já era dado pelo Decreto-lei nº 5.481/28¹².

Devido ao agravamento do problema habitacional e à gama cada vez maior de edifícios em regime condominial, a necessidade de provimento legal para regulamentar os condomínios e Incorporações se tornou evidente¹³.

Caio Mário¹⁴ reforça o acima asseverado expondo que:

“Devido ao agravamento do problema habitacional, a superposição de unidades residenciais, profissionais e comerciais e a proliferação crescente de edifícios em regime de condomínio nas capitais e no interior, todos estavam conscientes da necessidade de um provimento urgente”.

O provimento a que se referiu o autor, regramento jurídico para disciplinar a atividade incorporativa, mostrava-se cada dia mais urgente e necessário.

Diante da evidente necessidade foi elaborado por Caio Mário da Silva Pereira o anteprojeto, que posteriormente veio a constituir o Projeto de Lei nº 19 de 1964, primeira regulamentação consolidada das incorporações imobiliárias, o qual foi adotado pelo Governo e encaminhado ao Congresso Nacional, vindo a converter-se na Lei nº 4.591/64, ainda vigente.

¹¹ CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, pg. 198.

¹² Idem.

¹³ MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006, pg. 29.

¹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, 109.

De acordo com o próprio autor, a nova lei regulamentadora dos condomínios e incorporações imobiliárias veio a preencher lacuna sempre lamentada, e imprimir sistema e ordem à matéria¹⁵.

Assim, com o advento da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e as disposições sobre Condomínio nas Edificações e Incorporações Imobiliárias, estabeleceram-se normas relativas à Incorporação Imobiliária, organizando o instituto, solucionando assuntos de grande relevância social e econômica pertinente à área. A Lei de Incorporações Imobiliárias foi responsável ainda por trazer reconhecimento expresso da lei à figura do incorporador¹⁶.

A Lei nº 4.591/64 disciplinou o condomínio edilício em duas etapas, uma primeira fase que engloba a implantação e a construção dos empreendimentos, a incorporação imobiliária propriamente dita, e outra fase que regulamenta a utilização e a administração do condomínio¹⁷.

O Código Civil, em contrapartida, rege somente a utilização do condomínio edilício, razão pela qual restaram derogados os dispositivos da Lei nº 4.591/64 a respeito da utilização e administração do condomínio, permanecendo vigentes aquelas pertinentes à incorporação imobiliária¹⁸.

A Lei nº 4.591/64 foi editada com o objetivo de proteger os interesses dos adquirentes de unidades imobiliárias de edifícios ainda em construção, além de pretender garantir maior segurança e credibilidade às incorporações. Não foram previstos, contudo, mecanismos de segurança aos adquirentes de unidades em caso de superveniência de insolvência dos incorporadores que pudessem prejudicar a continuidade das obras¹⁹.

¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, 11.

¹⁶ CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, pg. 54.

¹⁷ AWAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

¹⁸ Idem.

¹⁹ MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006, pg. 34.

Com o desenvolvimento da atividade de incorporação imobiliária e o surgimento de novas perspectivas do negócio de incorporação alguns outros problemas surgiram, reclamando adaptações da Lei de Incorporação Imobiliária e a criação de instrumentos que fossem capazes de adequar e garantir o mercado²⁰.

Nesse sentido, importante e fundamental alteração da Lei nº 4.591/64 se deu em 2001, a partir da Medida Provisória nº 2.221, que consolidou o instituto do Patrimônio de Afetação às incorporações imobiliárias, além de outras alterações pertinentes que serão brevemente abordadas no presente trabalho.

b. Definição de incorporação imobiliária

Conforme visto, portanto, no âmbito dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária significa mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a associação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção, até sua entrega, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias autônomas no Ofício de Registro de Imóveis.

A atividade de incorporação imobiliária está conceituada no parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/64, de onde extrai-se que a incorporação imobiliária é atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de prédios compostos de unidades autônomas.

Os delineamentos da atividade de incorporação imobiliária continuam a ser descritos no art. 29 e parágrafo único, os quais qualificam como incorporador qualquer pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, apesar de não realizar a construção, se comprometa ou concretize a venda de frações ideais de terreno ou ainda aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação.

²⁰ Idem.

A partir desse conceito básico, segue a lei delineando as demais circunstâncias desse negócio, estabelecendo as condições sob as quais deve ser desenvolvida a atividade e assentando as responsabilidades civis e penais a que o incorporador está sujeito.

O texto legal fornece elementos que permitem a conceituação da atividade de incorporação, caracterizando-a como atividade de administração e consecução do empreendimento imobiliário, incluindo a alienação das unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos respectivos adquirentes, depois de concluídas, com a devida regularização no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Elemento característico dessa atividade é a venda antecipada de apartamentos de um edifício que virá a ser construído, o que, do ponto de vista econômico e financeiro, é o meio pelo qual o incorporador pode promover a captação dos recursos necessários à realização da incorporação. A captação destes recursos é a etapa que consiste em angariar capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, dos apartamentos futuros.

A atividade de construção está presente no negócio jurídico da incorporação, no entanto, a incorporação e a construção não se confundem, nem são expressões equivalentes. A atividade de construção somente integrará o conceito de incorporação se estiver combinada com a alienação de frações ideais do terreno e respectivas acessões que a elas virão a integrar; a atividade de incorporação pode, por outro lado, ser representada somente pela alienação de frações ideais com objetivo de vinculação a futuras unidades imobiliárias. Por conseguinte, a incorporação compreende a construção, contudo, não é necessário que a atividade da construção seja exercida pessoalmente pelo incorporador, pois este pode transferir a outrem esta responsabilidade.

Importante apontar que, a princípio, o processo de construção de empreendimento destinado à instalação de shopping center não se caracteriza como incorporação imobiliária, porquanto o empreendedor do shopping não constrói com intenção de vender as unidades, mas sim de conservar a totalidade da propriedade para si, explorando o negócio através da locação das lojas e de outros espaços do edifício.

Há a possibilidade, entretanto, de o empreendedor necessitar captar recursos para executar a construção e para tanto efetivar a venda de uma ou mais salas, mediante a oferta pública durante a construção. Nessa hipótese estará caracterizada a atividade de incorporação imobiliária, devendo o empreendimento do shopping seguir as etapas previstas em lei para registro, inclusive realizando memorial de incorporação.

Independentemente de residencial ou comercial, a incorporação possui como elemento central a figura de um incorporador, identificado como formulador da ideia da edificação, responsável por planejar o negócio e mobilizar os recursos necessários à produção e comercialização de unidades imobiliárias integrantes da edificação, bem como por dar prosseguimento à regularização perante o Ofício de Registro de Imóveis após sua conclusão.

O incorporador pode exercer apenas uma ou todas as funções relacionadas à atividade, como são os casos da atividade de construção e de corretagem. No entanto, para que fique caracterizada sua função como de incorporador basta que antes da conclusão da construção seja concretizada a venda de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades imobiliárias que integrarão um conjunto dessas unidades em edificação coletiva.

A incorporação imobiliária tem natureza empresarial, uma vez que é da sua essência a finalidade de lucro, pouco importando se o incorporador é pessoa física ou jurídica. A finalidade lucrativa é, sem dúvida, a contrapartida dos riscos que o incorporador assume em razão de sua iniciativa e das medidas que empreende até a conclusão do negócio, com o registro da edificação na matrícula do imóvel. É essencial esta caracterização, em que seja evidenciada a índole empresarial da atividade de incorporar: um empreendimento imobiliário não poderá ser enquadrado como incorporação sem esta característica da incorporação.

O responsável pela construção ou aquele que promove a construção na qualidade de incorporador é empresa ou empresário, pois a incorporação de edifício é atividade mercantil por essência. O incorporador configura uma empresa comercial imobiliária. Daí tem-se que aquele que constrói para si, bem como um grupo de

peças que constrói para uso próprio, sem que haja finalidade empresarial, não se caracteriza como incorporador.

Em decorrência de esta atividade empresarial configurar-se na produção e venda de unidades imobiliárias em edificações coletivas, a incorporação imobiliária tem também a função de constituir novos direitos de propriedade com origem no fracionamento do terreno e da construção de diversas unidades imobiliárias que virão a fazer parte da futura edificação. Nesse ínterim a lei prevê a formação de um dossiê, a que denominou “memorial de incorporação”, o qual contém todos os elementos necessários para a identificação dessas novas propriedades, e cuja produção resultará da realização da incorporação imobiliária.

Com efeito, é sobre o memorial de incorporação que se fundam todos os atos empresariais e civis da incorporação, que, por força do art. 32 da Lei nº 4.591/64, é composto por documentos que cumprem a função de ordenação do negócio, além de outros documentos que têm ainda o objetivo de definir e identificar a futura propriedade que será constituída sob o regime especial da Lei nº 4.591/64.

O referido memorial descreve e delimita o conjunto da edificação e caracteriza cada uma das frações ideais e das futuras unidades imobiliárias autônomas que a ela virão a se vincular. É o que se observa, por exemplo, do denominado “quadro de áreas”, elemento que converte a expressão gráfica das plantas do projeto de construção em uma expressão numérica das diversas áreas que compõem a edificação, individualizando cada uma delas, destacando as de uso comum e as de uso exclusivo de cada futuro coproprietário, com isso determinando a caracterização que será posta na matrícula imobiliária que cada unidade terá no Ofício de Registro de Imóveis.

1. Características da incorporação imobiliária

A sistemática da incorporação instituída pela Lei nº 4.591/64 implica, portanto, uma atividade complexa que, necessariamente, abrange os seguintes ajustes

contratuais, segundo Orlando Gomes: a) de alienação, ainda que potencial, da fração ideal do terreno; b) de construção do edifício; e c) do condomínio a ser constituído²¹.

A essência do instituto reside no fato de tratarem-se de unidades que ainda não existem fisicamente, sendo indispensável, para que seja possível proceder à sua alienação de maneira regular, a realização do registro da incorporação imobiliária na forma prescrita pela lei, sem o qual, inclusive, poderá ocorrer de o incorporador incorrer em crime e em contravenção contra a economia popular, caso venha a realizar a venda de unidades sem o assento da incorporação no competente registro imobiliário. É um exemplo deste quadro a simples divulgação, ainda que incipiente, de determinado empreendimento imobiliário em qualquer meio de comunicação, prática que por si só pode vir a ser considerada, de comercialização, enquadrando o incorporador nas hipóteses das irregularidades previstas.

Dado este cenário, o art. 32, §3º, da Lei nº 4.591/64 dispõe sobre a necessidade de informar o número de registro da incorporação nos anúncios e outros documentos relativos ao empreendimento²²:

Para que exista o número do registro da incorporação, deverá o incorporador arquivar no cartório de Registro de Imóveis o Memorial de Incorporação, o qual compreende o seguinte conjunto de documentos elencados pela lei²³:

- a) título de propriedade do terreno;
- b) certidões negativas relativas ao imóvel, ao incorporador e aos alienantes do terreno;
- c) histórico vintenário relativo ao imóvel;

²¹ GOMES, Orlando. Contratos. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 446.

²² Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

²³ Lei nº 4.591/64.

- d) projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura local com todas as suas pranchas;
- e) planilha de cálculo de áreas das edificações, estabelecido pela NB 140 (Normas Brasileiras), com todos seus quadros;
- f) certidão negativa INSS do incorporador;

Com o devido arquivamento do memorial junto ao Ofício de Registro de Imóveis é que se inicia a existência legal do empreendimento incorporativo, possibilitando ao incorporador, a partir de então, proceder regularmente à comercialização das unidades futuras do empreendimento, estritamente de acordo com o que foi declarado e estabelecido no memorial de especificações técnicas.

2. Características do incorporador imobiliário

Até o advento da Lei nº 4.591/64, o incorporador não tinha sua situação regulada e, por esta razão, muitas vezes chegou-se a equipará-lo ao corretor da transação, isentando-o de maiores responsabilidades. A partir da definição do artigo 29 da Lei passou a existir a figura jurídica do incorporador:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

[...]

A figura do incorporador, portanto, tem papel central no negócio imobiliário, sendo este o responsável pelo controle físico e financeiro do empreendimento, bem como sua execução e condução.

Uma vez caracterizada a atividade empresarial de incorporação imobiliária, resulta claro que o incorporador será o titular desse negócio, sendo ele quem toma a iniciativa de mobilizar os fatores de produção necessários à realização da construção e oferta das unidades futuras no mercado²⁴.

Entretanto não podemos deixar de observar que o incorporador, sob certo aspecto, faz as vezes de um corretor, considerando que dá origem a um negócio de compra e venda. Pode ser visto também como mandatário, especialmente ao contratar em nome de terceiros. É um gestor de negócios quando encaminha a seu termo a empreitada de construção. É um comerciante, em análise mais profunda. É também, um industrial, pois a construção civil é considerada ramo de atividade industrial²⁵.

Incorporador é, enfim, aquele que planeja o empreendimento, aquele que, na maioria das vezes, executa a obra, aquele que é responsável pela alienação das unidades futuras, que administra, que gerencia e que dá andamento regular à construção proposta, aquele que conclui a obra e transfere a posse e o domínio aos adquirentes, sempre primando pelo princípio da boa-fé objetiva.

Contudo, o contrato de incorporação imobiliária não se confunde com o de compra e venda. Quem constrói às suas expensas e aliena unidades já concluídas é apenas um vendedor. Incorporador é aquele que compromete ou vende frações ideais de terreno objetivando a vinculação destas unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção, sob regime condominial, responsabilizando-se pela entrega da obra concluída em certo prazo, por preço certo e sob condições²⁶.

Nas incorporações imobiliárias, a responsabilidade pela construção não é somente do construtor, sendo também atribuída ao incorporador, nos termos do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, o qual a ele imputa a responsabilidade por todos os documentos do memorial de incorporação, entre eles o projeto, orçamento e o memorial descritivo

²⁴ CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 14.

²⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Incorporação Imobiliária. Revista do Direito Imobiliário, São Paulo, n. 4, julho/dezembro 1979, p. 23.

²⁶ GHEZZI, Leandro Leal. A Incorporação Imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

das especificações da obra. O incorporador responde, assim, pela execução da obra segundo esses elementos técnicos²⁷.

No que concerne à responsabilidade civil do incorporador, para que esta seja bem delimitada, é preciso fundamentalmente saber a natureza das obrigações assumidas e analisá-las partir da teoria do risco, base da responsabilidade civil objetiva. Isto porque, segundo a exegese do parágrafo único do artigo 927 do Código Civil, se a obrigação for descumprida por um agente que a tenha assumido em razão de sua atividade e se esta, por sua natureza, implicar risco de dano a alguém, surgido esse dano, o causador ficará obrigado a repará-lo, independentemente de culpa, caracterizando a responsabilidade civil objetiva²⁸.

Também é de fundamental importância analisar, na seara das incorporações imobiliárias, as consequências jurídicas às quais os atos do incorporador estão sujeitos, na medida em que o negócio jurídico esteja constituído entre as partes. Nesse sentido, afirma Maria Helena Diniz, que o incorporador tem obrigações legais (elencadas nos artigos 32, 34, § 3º, 35, §§ 1º e 6º, 37, 38 a 41, 43, I a VI e 44 e parágrafos da Lei das Incorporações) e também obrigações contratuais (transferir, como vendedor ou procurador do dono do terreno, a fração ideal alienada; firmar a escritura definitiva de venda; promover a construção do prédio dividido em unidades autônomas, estabelecendo o plano da obra e as condições da construção; e entregar aos adquirentes, devidamente averbadas, as unidades que compraram)²⁹.

Dentre os deveres do incorporador incluem-se o registro da incorporação, que consiste na apresentação, perante o Registro de Imóveis competente, do dossiê de documentos referidos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64. A partir do arquivamento da documentação junto do Registro de Imóveis o incorporador poderá negociar as unidades, pois o cartório efetuará registro na matrícula do imóvel sobre o qual será erguido o prédio. É na matrícula do imóvel que consta seu histórico, isto é, todo o movimento de atos ao longo do tempo que recaíram sobre aquele bem imóvel.

²⁷ CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 393.

²⁸ BOTTEGA, Jeverson Luis. Incorporação Imobiliária e a responsabilidade civil do incorporador. Porto Alegre: Norton Editor, 2005.

²⁹ DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. V.3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 582.

Conforme será mais amplamente explorado, uma das causas de extinção da incorporação é a inexecução culposa de uma das partes contratantes. Esta hipótese compreende o descumprimento de deveres e obrigações por parte do incorporador, o que permite aos adquirentes destituí-lo de sua função, resolvendo o negócio jurídico celebrado, ou então exigir dele o cumprimento forçado dos deveres e obrigações³⁰.

Três são as hipóteses que podem conduzir à exigência de um cumprimento forçado, a interrupção, sem justa causa, da obra; a recusa do incorporador, também sem justa causa, a outorgar aos adquirentes a escritura pública de suas unidades, após a conclusão das obras, ou a recusa pelo mesmo, também sem justa causa, em conceder a posse da unidade após a conclusão das obras.

Na primeira hipótese pode haver a execução específica, pelos adquirentes, da obrigação de fazer assumida pelo incorporador ou sua destituição. No segundo caso, poderão os adquirentes obter provimento jurisdicional, o qual equivalerá à manifestação de vontade não emitida pelo incorporador. Por fim, no terceiro caso, devem os adquirentes propor ação de imissão na posse, por determinação judicial.

Por outro lado, a extinção do contrato também poderá ocorrer quando do inadimplemento da obrigação do adquirente, geralmente quanto à obrigação de pagamento, através da previsão contratual, gerando direito ao incorporador de reaver o valor devido.

A responsabilidade do incorporador, no entanto, não cessa com o término da obra, persistindo com relação aos vícios redibitórios, porquanto responde pela segurança e solidez do imóvel. O art. 618 do Código Civil determina a responsabilidade do construtor durante o prazo irredutível de 5 anos sobre a solidez e segurança da edificação e em relação ao solo na qual foi erguida.

Até o advento do Código de Defesa do Consumidor, essa responsabilidade era regulada somente pelo Código Civil, cuja normatização se mostrava insuficiente para solucionar os problemas derivados das relações de consumo. Com a Lei 8.078/90 houve a reformulação da figura da garantia³¹.

³⁰ GHEZZI, Leandro Leal. A Incorporação Imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 206.

³¹ GHEZZI, Leandro Leal. A Incorporação Imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 210.

Relativamente à legislação aplicável, tem-se ainda que ao adquirir um imóvel de uma incorporadora, incidirá em favor do adquirente o prazo de garantia e a aplicação total do Código de Defesa do Consumidor (CDC), pois é considerado fornecedor todo aquele que constrói visando obtenção de lucros, característica essencial da atividade, conforme anteriormente referido.

3. Características do contrato de incorporação imobiliária

Conforme visto, o contrato de incorporação imobiliária é disciplinado pela Lei nº 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/04, que regulamenta a atividade empresarial de incorporação imobiliária, caracteriza o contrato de alienação de imóveis realizado dentro deste contexto e estabelece um sistema de proteção dos adquirentes contra os riscos inerentes à construção.

A lei estabelece os mecanismos e procedimentos contratuais referentes exclusivamente à fase da construção do edifício³², uma vez que o contrato de incorporação não se caracteriza como venda de unidade já pronta e registrada no Registro de Imóveis. Trata-se, portanto, de venda antecipada de unidades de um edifício a construir³³. A operação é realizada com vistas à captação de recursos, que consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, das unidades de que se constituirá³⁴.

Por este tipo de contrato o incorporador se obriga a transmitir, a título oneroso, unidades imobiliárias em construção, integrantes de edificação coletiva, promovendo, por si ou por terceiros, a construção e averbação dessas unidades no Registro de Imóveis, visando à instituição da propriedade condominial especial de que tratam os

³² CHALHUB, Melhim Namem. A afetação do acervo das incorporações imobiliárias. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana. Novo direito imobiliário e registral. São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 19.

³³ GOMES, Orlando. Direitos reais. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 227.

³⁴ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 11. ed., 1996, p. 493.

artigos 1.331 e seguintes do Código Civil (Lei nº 4.591/64, § único do artigo 28 e artigo 44)³⁵.

O contrato de incorporação imobiliária pode ser classificado, de modo geral, como um contrato bilateral (sinalagmático), oneroso, consensual, solene ou não, típico, de execução sucessiva, pessoal, podendo ser ou não de adesão.

Dada a configuração da incorporação imobiliária, bem como o delineamento da figura do seu protagonista, torna-se possível vislumbrar quão complexa é a estrutura e a dinâmica dessa atividade, na medida em que requer a articulação, simultânea ou não, de uma série de diversos fatores de produção. Trata-se de um processo de produção, sem dúvidas. Contudo, tem estrutura e dinâmica distintas do processo de produção industrial em escala. Na incorporação imobiliária, não há que se falar em produção em escala, vez que cada edifício encerra uma produção específica, quase artesanal.

O incorporador atua como elemento catalisador nesse processo, pois se incumbem de angariar os recursos necessários à consecução do negócio, desde sua gênese até a entrega do edifício das unidades imobiliárias autônomas aos adquirentes. A atividade de incorporação imobiliária não obedece um padrão pré determinado, não se amolda a uma única modelagem de procedimentos, mas é possível ainda assim identificar alguns aspectos básicos de sua estruturação e do seu desenvolvimento.

Na gênese do negócio tem-se a identificação de um terreno potencialmente apropriado para uma incorporação, em vista do qual o incorporador promove a formulação de estudo arquitetônico e realiza uma análise preliminar de viabilidade econômica e financeira do negócio.

Se o incorporador decide pela realização da incorporação, adquire o terreno por uma das formas legalmente admitidas: a compra e venda, com pagamento integral do preço, a aquisição dos direitos sobre o terreno, mediante promessa de compra e venda (ou promessa de cessão), com pagamento de uma só vez ou parcelado, ou ainda mediante permuta, caso em que o incorporador receberá o terreno e tomará

³⁵ CHALHUB, op. cit., p. 20.

para si a obrigação de a construir e entregar aos permutantes (até então proprietários da totalidade do terreno) unidades imobiliárias a serem construídas naquele mesmo terreno, podendo ainda realizar permuta por outros imóveis não integrantes daquela incorporação.

O incorporador tem a incumbência de elaboração do projeto definitivo, processando sua apreciação e aprovação pelos órgãos competentes (administração municipal, serviços de água e esgoto, órgãos de proteção ao meio-ambiente, e todos demais serviços essenciais).

Uma vez aprovado o projeto o incorporador deverá promover a elaboração das peças de natureza jurídica, técnica, econômica e financeira relativas à implementação do negócio, que são aquelas relacionadas no art. 32 da Lei nº 4.591/64, acima referidas, entre as quais estão ainda a certidão de matrícula do imóvel, a certidão vintenária e a de ônus reais, orçamento, com o custo unitário imputável às diversas unidades, os quadros de área das futuras unidades imobiliárias autônomas, quadro contendo os coeficientes de construção, declarações de idoneidade financeira emitidas pelas instituições financeiras. Reunidos os documentos que compõem o memorial de incorporação, este deverá ser levado ao Ofício de Registro de Imóveis para que o Oficial promova o registro da incorporação (Lei nº 6.015/43, art. 167, I, 17).

O registro, com o arquivamento do memorial, constitui ato básico do negócio de incorporação imobiliária, configura ato preliminar indispensável ao exercício da atividade de incorporador. Se não houver o arquivamento do memorial, o incorporador não estará legitimado a promover a oferta pública para comercialização das unidades.

A título de compreensão, o registro da incorporação seria equiparável ao registro do contrato social de uma sociedade empresarial na Junta Comercial ou órgão ao qual esteja atribuída a competência. É o registro da incorporação que permite que o incorporador empreenda sua atividade empresarial, a venda das frações ideais do terreno e acessões que corresponderão às futuras unidades imobiliárias.

Ato contínuo à comercialização e aceitação de reserva para aquisição das unidades, há o cadastramento dos candidatos à aquisição, com análise das suas condições econômicas e financeiras, bem como assinatura dos correspondentes

contratos com os promitentes cujos cadastros forem aceitos pelo incorporador ou pelo ente que tenha financiado o empreendimento.

O negócio com os adquirentes pode ser formalizado tanto através de contrato de promessa de compra e venda da unidade imobiliária como por contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, aquele firmado entre o incorporador e cada adquirente e este envolvendo a entidade financeira.

Por meio dessas modalidades de contrato o incorporador torna-se obrigado à construção e entrega da unidade a preço certo, com prazo determinado para conclusão do empreendimento, registro da construção, individualização das unidades no Ofício de Registro de Imóveis e finalmente a entrega aos adquirentes.

O negócio entre o incorporador e os adquirentes, poderá, contudo, ser formalizado mediante contrato de promessa de compra e venda de fração ideal do terreno vinculado à contratação da construção da unidade, pelo regime da empreitada ou da administração, este último denominado “a preço de custo”. A realização da obra nessa hipótese, que será abaixo aprofundada, deve ser realizada de acordo com o projeto, as especificações e o prazo pactuado nos respectivos contratos.

Os adquirentes poderão ser representados por uma Comissão de Representantes, composta por ao menos três adquirentes, a qual é eleita em assembleia geral que reúne os contratantes ou então nomeada pelo próprio incorporador no contrato de construção. Esta Comissão tem a incumbência de fiscalizar o andamento a obra, representando os interesses dos adquirentes.

As principais obrigações das partes envolvidas na incorporação são exigíveis durante o período da construção. A obrigação do incorporador de construir ou acompanhar a construção e a obrigação dos adquirentes de pagar o preço, em geral em parcelas que se vencem durante a obra e, em certos casos, seguem vencendo-se após a conclusão e entrega da unidade.

Constitui ainda obrigação do incorporador informar aos adquirentes, periodicamente, a situação do andamento da obra, salvo se a construção tiver sido contratada por administração, caso em que são realizadas reuniões periódicas para exame do andamento da obra e revisão do seu custo.

Com a conclusão e averbação da construção no Ofício de Registro de Imóveis, e a individualização das unidades autônomas, deverá ser instituído o condomínio especial, cujas características antes estabelecidas no arts. 1º ao 4º da Lei nº 4.591/64, estão atualmente contempladas nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

A finalidade da incorporação é, portanto, além da entrega das unidades aos adquirentes, a constituição de propriedade sobre unidades imobiliárias integrantes de conjuntos de imóveis, em geral edifícios, bem como a instituição do regime especial dessa copropriedade. A união dessas duas espécies de propriedade e a definição dos poderes atribuídos aos condôminos, com as limitações próprias da espécie de copropriedade, são estabelecidas pelo instrumento de instituição de condomínio.

c. O contrato de incorporação imobiliária

O contrato de incorporação imobiliária é negócio jurídico bilateral, típico, consensual, oneroso, comutativo, solene e de execução continuada.

Bilateral porque elenca uma série de obrigações correspectivas para as partes do contrato. É o caso do contrato de construção entre o incorporador e o construtor, onde existe, de um lado, a obrigação de aportar recursos necessários para a obra e, de outro lado, a correspondente obrigação de realizar a obra. Na contratação com o adquirente há a obrigação do incorporador de construir a edificação e entregar a unidade aos adquirentes e, de outra parte, há a obrigação do adquirente de pagar o preço.

É negócio típico porque está expressamente previsto em lei, fundamentalmente no parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/64, que conferiu tipicidade ao contrato de incorporação, estabelecendo sua estrutura e seus contornos, definindo as condições de sua pactuação, enunciando seus efeitos, identificando a figura central em torno da qual circundam os atos concernentes ao negócio e tratando das obrigações das partes.

A incorporação configura negócio consensual porque se perfectibiliza mediante declaração da vontade das partes envolvidas.

É oneroso porque as partes contratantes concomitantemente buscam vantagens, impondo-se, em contrapartida, encargos recíprocos.

Comutativo porque as obrigações das partes são equivalentes, o preço que o adquirente se obriga a pagar ao incorporador está diretamente relacionado ao valor da unidade imobiliária do contrato.

Solene porque sua validade depende da observância da forma prescrita em lei e do cumprimento de uma série de requisitos, dentre os quais o registro da incorporação, a celebração do contrato por escrito, bem como a averbação dos contratos de alienação, também no Ofício de Registro de Imóveis.

É negócio de execução continuada porque as prestações, via de regra, são adimplidas num lapso temporal, de forma gradual, parcelada.

Os elementos que compõem o contrato de incorporação imobiliária são de natureza tanto obrigacional quanto real, porquanto há obrigações de dar e fazer e que são representados pela eficácia real, a finalidade de constituição de propriedade imobiliária.

O objeto do contrato de incorporação contempla elementos de natureza obrigacional e de natureza real. O primeiro constitui a operação que as partes visam realizar. O segundo, a atribuição, ao adquirente, do imóvel cuja construção o incorporador se compromete a promover.

Considerando que a alienação de frações ideais de terreno e unidades imobiliárias em construção é essencial da incorporação, tem-se que o objeto de natureza real do negócio jurídico da incorporação está relacionado ao terreno e às acessões que a ele serão acrescidas.

A incorporação imobiliária tem como sujeitos o incorporador e os adquirentes podendo envolver outras figuras, conforme vier a ser pactuado o negócio, variando conforme as características de cada operação, como, por exemplo, o proprietário do terreno o construtor, o financiador, entre outros.

Independentemente dos partícipes dos contratos de incorporação, há outras figuras que, embora não integrantes dos contratos, podem fazer parte da atividade,

como é o caso da Comissão de Representantes, constituída nas hipóteses previstas na Lei nº 4.591/64.

Ademais, assim como qualquer negócio jurídico, a incorporação imobiliária pressupõe objeto lícito, agente capaz e forma prescrita ou não defesa em lei.

Tendo em vista as modalidades de contrato pelos quais pode ser pactuada a incorporação, o negócio deve ser formalizado por escrito e registrado no Registro de Imóveis competente.

Da mesma forma os atos que digam respeito à incorporação como à transmissão da propriedade imobiliária ou de direitos a ela relativos, bem como para os atos constitutivos de direitos reais sobre o imóvel.

O registro do memorial de incorporação é o ponto de partida para todos e quaisquer assentamentos relativos à aquisição de direitos reais sobre frações ideais de terreno e acessões.

O contrato, independentemente da forma em que estiver expresso, inclusive como instrumento particular, é passível de registro no Ofício de Registro de Imóveis e este ato é indispensável, pena de a aquisição não ter eficácia frente a terceiros.

No que concerne ao direito real imobiliário, a publicidade é indispensável ao contrato, obtida mediante registro no Ofício de Registro de Imóveis da situação do imóvel.

Constitui requisito de segurança do negócio, indispensável no negócio imobiliário que tenha por objeto direito real, pois é pelo assentamento no Ofício de Registro de Imóveis, e somente através deste, que se constitui ou se transmite a propriedade imobiliária, bem como quaisquer direitos reais a ela relativos.

Da mesma forma a averbação da construção, com a individualização e descrição das unidades autônomas é de suma importância. Ainda que a construção exista no mundo dos fatos, a unidade imobiliária não existirá no mundo jurídico se sua construção não for averbada na matrícula do imóvel.

d. Modalidades de incorporação imobiliária

A Lei de Incorporação Imobiliária traz três modalidades para a construção do edifício, construção por empreitada, por administração e a preço e prazo certo.

1. Construção por empreitada

A construção por empreitada ser feita por preço previamente estipulado, podendo ser fixo – que não aceita reajuste – ou reajustável por índices previamente estipulados.

A Comissão de Representantes do empreendimento, que é composta de três membros ao menos, é responsável pela fiscalização do andamento da obra, da obediência ao projeto e do cálculo do reajuste dos contratos, quando pertinente. Nesta modalidade o incorporador responde civilmente pela execução da incorporação, tendo ação regressiva em face do construtor, demonstrada culpa.

É requisito do contrato de incorporação imobiliária por empreitada constar prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação, bem como preço da venda da fração ideal e o preço da construção relativo à unidade autônoma contratada, com indicação das condições de reajuste, se for o caso.

2. Construção por administração

No contrato de incorporação imobiliária por administração, referido também como a preço de custo, compete aos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral da obra, o qual deverá constar do respectivo contrato, bem como a data de início da obra.

Visando a assegurar que os recursos dos adquirentes sejam corretamente aplicados, todos documentos referentes às transações e aquisições para a construção devem ser emitidos em nome do condomínio, bem como todas as contribuições dos condôminos com a construção, depositadas em conta bancária aberta em nome do condomínio dos contratantes, de acordo com o que a lei determina.

A Comissão de Representantes do empreendimento é responsável por acompanhar as revisões semestrais da estimativa do custo da obra, podendo o contrato estipular que, em função das necessidades da obra, serão alternáveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número e ao valor e à distribuição do tempo das prestações.

Em caso de reajuste para maior das prestações, os contratantes devem ser comunicados com 45 dias de antecedência à data de pagamento. Além disso, a Comissão de Representantes também terá amplos poderes em nome de todos os contratantes para atuar em seu benefício.

A discriminação do preço acessões e benfeitorias também deverá constar nos contratos, juntamente com o orçamento total atualizado do custo da construção, em toda publicidade ou propaganda destinada a promover a venda da incorporação.

3. Incorporação a preço e prazo certo

Modalidade mais comumente utilizada na incorporação imobiliária, também chamada a “preço fechado”, se dá pela contratação pelo incorporador da venda de unidades imobiliárias a prazo e preços certos, determinados ou determináveis.

Salvo se o vendedor do terreno não for o incorporador, quando o preço do terreno deverá ser indicado, não é necessária a indicação do preço da construção das unidades imobiliárias nem da venda, não existindo nesta modalidade distinção entre a venda a fração ideal e a construção, pois recaem sobre o incorporador as responsabilidades.

e. Obrigações e direitos do incorporador

As principais obrigações a que está sujeito o incorporador, que, em regra, são comuns a todas as espécies de contrato utilizáveis na atividade de incorporação, podem ser assim sintetizadas: promover o registro da incorporação; manter seu nome indicado ostensivamente no local da construção; mencionar o número do registro do memorial; atualizar a documentação do memorial se no prazo de 180 dias a incorporação não estiver efetivada; indicar a existência do prazo de carência, se houver; denunciar a desistência da incorporação ao Ofício de Registro de Imóveis; outorgar aos adquirentes o contrato correspondente; aos adquirentes as importâncias por estes pagas, no prazo de trinta dias a contar da desistência; responsabilizar-se pelo custeio das unidades não vendidas; indicar existência de ônus real ou fiscal sobre o terreno; indicar existência de ocupação do imóvel.

Nas hipóteses em que o incorporador tiver contratado a aquisição do terreno mediante permuta ou promessa de permuta, deve explicitar em todos os instrumentos de ajuste qual é a parcela que será paga em dinheiro, ou a quota-parte, expressa em metros quadrados, das áreas das unidades a serem entregues em pagamento do terreno; deve ser esclarecido, ainda, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo;

Deve o incorporador discriminar, nos contratos de preço global, as parcelas relativas ao valor da fração ideal de terreno e ao valor da construção; informar aos adquirentes o estado da obra; nas hipóteses de contratação da construção por empreitada reajustável, discriminar o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, os critérios e índices de reajuste a que está sujeita a obra em quaisquer contratos, cartas-propostas, escrituras e demais papéis, bem como na publicidade escrita em que conste o preço.

Obrigação de suma importância é a de requerer a averbação da construção da edificação após a expedição do “Habite-se”, com a individualização e discriminação das unidades e instituição do condomínio de utilização do edifício;

Por outro lado, são assegurados ao incorporador os direitos correspondentes ao seu negócio, como arrependimento, exigência de assinatura do contrato definitivo e do pagamento do preço, podendo inclusive promover a execução do seu crédito.

f. Obrigações e direitos do adquirente

É obrigação fundamental dos adquirentes de unidades em incorporação imobiliária pagar o preço ajustado para a compra e venda. Advindo daí o direito de o adquirente receber a unidade imobiliária identificada no contrato de aquisição, bem como obter do incorporador o contrato relativo à aquisição da unidade, pena de multa 50% sobre a quantia que tiver pago.

O adquirente pode acompanhar o andamento da obra, obter relatórios periódicos sobre ela e podendo inclusive promover a notificação do incorporador caso, injustificadamente, haja retardamento da obra ou sua paralisação por mais de trinta dias, destituindo-se o incorporador em caso de não atendimento, assegurada indenização por perdas e danos.

Por fim, ter direito à escritura de compra e venda da unidade imobiliária, inclusive mediante adjudicação compulsória ou ação de descumprimento de obrigação de fazer, conforme o caso.

g. Extinção do contrato de incorporação imobiliária

O contrato de incorporação imobiliária pode ser extinto pela ocorrência de ao menos cinco hipóteses distintas, mediante execução voluntária, resilição bilateral

(distrato), rescisão unilateral (desistência), resolução do contrato por inadimplemento do incorporador ou por inadimplemento do adquirente.

O contrato tende ao adimplemento, assim, dá-se a extinção do contrato de incorporação mediante execução voluntária das obrigações pelas partes contratantes, ou seja, pela entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, e pagamento do preço pactuado.

Considerada, contudo, a complexidade do contrato de incorporação imobiliária, a extinção pelo adimplemento será configurada quando houver a conclusão da construção da edificação, a obtenção da aceitação das obras por parte da administração pública, com expedição de Habite-se e alvarás pertinentes, a averbação da construção no Ofício de Registro de Imóveis, a individualização e discriminação das unidades no Ofício de Registro de Imóveis, com a respectiva instituição de condomínio, a outorga, ao adquirente, da escritura de compra e venda da unidade, a entrega ao adquirente do termo de quitação da dívida tão logo resolvida a propriedade fiduciária, e finalmente a entrega ao adquirente da propriedade definitiva da unidade, livre e desembaraçada de quaisquer ônus.

Quanto às obrigações do adquirente, a questão não apresenta dificuldade, sua responsabilidade é fundamentalmente, pagar, e se extingue quando realizado o pagamento do que é devido ao incorporador, ao construtor e à financeira.

Além da extinção do contrato pelo seu ciclo natural, as partes podem romper o vínculo contratual consensualmente, distratando o acordo de vontades antes estabelecido, mediante distrato.

A forma a ser adotada para sua celebração deve ser a mesma adotada para celebração do contrato, por instrumento público ou por instrumento particular. E uma vez celebrado, as partes exoneram-se das obrigações ainda não cumpridas.

A Lei de Incorporações prevê a possibilidade de rompimento do vínculo contratual por deliberação unilateral do incorporador, nos casos em que é admitida a denúncia da incorporação, facultando-lhe o direito de desistir de realizar a incorporação dentro do prazo de 180 dias, que é o prazo de validade do registro do memorial de incorporação ou de sua revalidação.

Na hipótese de inadimplemento das obrigações pelo incorporador, responderá este pela reparação de perdas e danos a que der causa, podendo sujeitar-se à resolução do contrato.

Assim como o incorporador inadimplente tem o dever de indenizar as perdas e danos a que seu inadimplemento der causa, o adquirente faltante também responde pelos prejuízos que seu inadimplemento contratual causar.

Como visto, no contrato de incorporação, o adquirente assume, em regra, obrigação de pagar o preço, usualmente pactuada em parcelas, podendo compreender quotas mensais de amortização e juros, além de pagamento de impostos, taxas e outros encargos relativos ao imóvel, como contribuições condominiais.

A concretização da resolução ocorre por procedimentos específicos, conforme as características de cada modalidade de contrato.

II. O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A. O registro imobiliário no contexto brasileiro

O Registro Imobiliário é regulado em território brasileiro pela Lei nº 6.015, Lei de Registros Públicos – LRP, criada em 31 de dezembro de 1973, republicada com as alterações da Lei nº 6.140 de 28 de novembro de 1974 e Lei n. 6.216 de 30 de junho de 1975, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976. O Título V dessa Lei trata especificamente do Registro de Imóveis, estando sua atividade subordinada às Normas de Serviços Extrajudiciais, editadas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de cada estado.

A LRP tem por finalidade escriturar os atos translativos ou declaratórios da Propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais, e os serviços notariais e de Registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, de forma que os notários, tabeliães e oficiais de registro são profissionais do direito dotados de fé pública.

O Registro deriva do latim “regesta”, significando algo copiado, ou seja, é o lançamento ou cópia em livro próprio, de ato praticado ou de documento passado para possibilitar sua conservação. Este termo é usualmente utilizado para designar o livro onde se faz a anotação ou lançamento ou a transcrição do ato, como ainda, a própria repartição pública ou cartório incumbido de tais atos.

Registro público é o assento efetuado nos livros públicos por um oficial público e constante de, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes à lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação

jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória³⁶.

Assim, o Registro de Imóveis pode ser definido como uma serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos.

Sua função principal é registrar todos os títulos, entre os quais os judiciais, que formalizam a aquisição ou oneração da propriedade imóvel, bem como os direitos a ela correspondentes, assim como alterações que afetam a conformação de tais direitos, visando sempre a segurança das pessoas e das relações jurídicas entre elas estabelecidas.

O Registro imobiliário tem por finalidade assegurar a garantia, a autenticidade, a segurança e a produção dos efeitos dos atos jurídicos que se desenvolverão em torno do imóvel a ser incorporado.

Para que ocorra a aquisição da propriedade do imóvel não basta o simples acordo de vontades entre as partes. A simples celebração do contrato, por exemplo, da incorporação imobiliária, não é suficiente para dar-lhe validade e eficácia perante terceiros, muito menos para transmitir o domínio. Portanto, não basta que o contrato seja assinado, é indispensável que se efetive seu Registro, pois só se adquire o domínio sobre imóveis ou se torna titular de direitos reais a eles relativos mediante registro do título no registro imobiliário, antes deste somente existirá o direito pessoal.

Mesmo nas demais formas de aquisição da propriedade (acessão, usucapião, desapropriação, herança) é imprescindível o registro no órgão competente, para ser preservada a continuidade registrária e para que haja eficácia erga omnes.

No Brasil, a importância dada ao ato registral ainda está em desenvolvimento.

Com a descoberta do Brasil, o rei de Portugal obteve originariamente a propriedade imobiliária brasileira, a título de posse. A propriedade privada foi instituída

³⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 11 de março de 2021.

através de doações efetuadas aos donatários das capitanias e como forma de estimular a ocupação da terra recém descoberta³⁷.

Essas doações eram regulamentadas pelas ordenações do Reino e instrumentalizadas pelas Cartas de Sesmarias, que foi a primeira legislação fundiária aplicada no território brasileiro. As sesmarias eram concedidas primeiro pelos donatários das capitanias hereditárias, depois pelo governo geral, mais tarde pela Coroa de Portugal.

O regime de Sesmarias perdurou do descobrimento do Brasil até a Independência, em 1822. Foi através da Resolução de 17 de julho desse mesmo ano, que extinguiu-se o aludido regime. Da data de 1822 até 1850, com exceção do disposto na constituição do Império, de 1824, a atividade legislativa nada dispôs sobre terras, e nesse ínterim desenvolveu-se uma progressiva ocupação do solo sem qualquer título, ocorrendo simples tomada de posse³⁸.

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida por Lei de Terras, surgiu com o intuito de regularizar as ocupações decorrentes da má utilização do regime anterior. Em consequência foi também criado o chamado Registro Paroquial pelo qual, para fins estatísticos, as Propriedades necessitavam ser cadastradas, não valendo, pelo menos no início, para efeito de legitimação de posse.

A propriedade não se transmitia pelo contrato, mas pela tradição, sendo o Registro Paroquial um controle essencialmente possessório, ou seja, as posses eram, obrigatoriamente registradas pelos vigários das freguesias do Império. A competência dos Registradores, portanto, começou a ser definida, desde essa primeira legislação brasileira, pela situação do imóvel.

O sistema registral, primordialmente, não era voltado ao amparo da propriedade, mas visava o resguardo dos direitos hipotecários. Com a Lei Orçamentária, Lei nº 317, de 1843, foi criado o Registro de Hipotecas, para a proteção ao crédito. E em 1854 o Conselheiro Nabuco de Araújo apresentou à Câmara dos

³⁷ AWAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

³⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 11 de março de 2021.

Deputados um Projeto de lei Hipotecária que criava um Registro para os atos translativos da propriedade imobiliária, conferindo a segurança necessária ao crédito.

Em 1864, com a Lei nº 1.237, que criou o Registro Imobiliário foi substituída a tradição pela transcrição como modo de transferência, continuando o contrato a gerar efeitos obrigacionais. Esse Registro, contudo, não era prova de propriedade, nem mesmo presunção relativa, sendo que o sedizente proprietário precisava prová-la por outras vias, como a reivindicatória.

Posteriormente, em 1885, a Lei nº 3.272 criou a obrigatoriedade de inscrição de todas as hipotecas legais do imóvel, mas não atendeu ao princípio da especialização, não exigindo a individualização do imóvel gravado nem da dívida objeto da garantia, situação mantida mesmo após sucessivas alterações legislativas.

Até 1916 perdurou o entendimento de que o Registro não produziria nenhuma prova de domínio. Apenas com o Código Civil o Registro Geral foi substituído pelo Registro de Imóveis, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança substancial, admitindo prova em contrário.

A Lei nº 6.015/73 que prevalece até a atualidade, com algumas alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75 e outras leis posteriores, trouxe muitas alterações ao sistema registral, como a permuta dos termos transcrição e inscrição pelo vocábulo Registro, e a adoção do sistema de matrículas, permitindo a substituição dos antigos livros manuscritos pelo sistema de fichas de escrituração mecanizada.

De acordo com a Lei, cada imóvel será objeto de matrícula própria, individual e numerada, onde serão lançados não só os registros a ele correspondentes, como também as averbações das alterações eventualmente ocorridas.

Com isso foi possível reduzir o número de livros, pois além de centralizar um livro principal do imóvel, foi criada a figura da matrícula, que representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e perfeita descrição, sofrendo alterações objetivas e subjetivas através da averbação, sempre com um mesmo número de ordem, facilitando as pesquisas e expedição de certidões.

A Lei nº 6.015/73 procurou esgotar a matéria relativa a Registros públicos, disciplinando e dividindo os atos praticados no Registro de Imóveis em dois grandes

grupos: registro e averbação. O primeiro envolvendo direitos e ônus reais; o segundo, atos relativos à mutação objetiva ou subjetiva da matrícula.

O então novo Código Civil outorgou maior importância aos registros públicos, consagrou princípios registrários, confirmando a importância do Registro de Imóveis no Brasil e corrigindo algumas imperfeições.

O Registro de Imóveis deixou de ser simplesmente um repositório de títulos, transformou-se em verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-lhes os princípios registrários sem, contudo, interferir na vontade das partes, garantindo segurança jurídica, confiabilidade do sistema e ampla publicidade de seus atos.

B. Princípios norteadores do direito registral

Para que se possa entender a finalidade de um determinado instituto é fundamental que primeiramente se faça um estudo em seus princípios, pois é através deles que se pode fixar sua importância jurídica.

Os registros públicos apontam alguns princípios que norteiam o sistema registral no Brasil, os quais outorgam plena segurança em relação aos atos registrários, não podendo ser ignorados, sob pena de causar incredibilidade nos registros e na segurança do serviço.

Todo esse sistema registral está alicerçado no princípio da segurança jurídica, do qual derivam os demais princípios do registro, segundo as normas fundamentais dos arts. 1.245 a 1.247 do código civil³⁹.

A não observância com relação a estes princípios fundamentais do registro de imóveis podem causar sérias consequências para o ato praticado, principalmente sua nulidade, como pode ser observado no art. 214 da referida lei de registros públicos,

³⁹ CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

segundo a qual as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

Entende-se por princípios registrares regras, critérios e ideias fundamentais que servem de base ao sistema de registro imobiliário de um país, tecnicamente desenvolvidos a partir de seu arcabouço jurídico, para consecução das finalidades da instituição registral, qual seja, a segurança máxima do tráfego imobiliário, que traz em seu bojo o desenvolvimento e a segurança econômica.

O princípio da unitariedade matricial consiste na impossibilidade de a matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de fração ideal de imóvel, conforme art. 176, parágrafo 1º, inciso i da lei nº 6.015/73. Esse princípio tem sofrido muitas críticas, principalmente no tratamento dos chamados terrenos de marinha, onde muitas vezes podem ser encontradas matrículas abrangendo dois imóveis - parte alodial e parte de terreno de marinha.

Autores defendem uma nova reformulação do princípio da unitariedade matricial, principalmente com relação à definição de imóvel, que “deve abranger também o conceito econômico como ocorre em outros países, bem como da possibilidade da matrícula abranger dois ou mais imóveis desde que respeitada uma finalidade como por exemplo, um empreendimento imobiliário”⁴⁰.

A agregação de prédios contíguos supõe a unidade social ou econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção à rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro. A expressão "cada imóvel" contida no referido art. 176 da lei n. 6.015/73 significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas.

O princípio da continuidade, que se apoia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular.

⁴⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 11 de março de 2021.

Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente (alienante). Os artigos 195 e 237 da lei nº 6.015/73 tratam do referido princípio.

Este princípio exige que toda e qualquer aquisição de direito sobre um imóvel tenha obrigatoriamente, como adquirente desse direito a pessoa em nome de quem estiver inscrito, encadeando-se, os títulos e transferências, uns com os outros, em sequência absoluta, ininterrupta, como os elos de uma corrente, bastando a falta do registro de um único título para impedir que se realize o registro subsequente.

Pelo princípio da disponibilidade tem-se que ninguém poderá transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário, ou seja, ninguém poderá transmitir o que não possui. Assim sendo, a propriedade e os direitos a ela relativos só se transmitirá com o registro do título e, para que este seja registrado, necessário será que os direitos constantes dele estejam disponíveis em nome do transmitente.

Ademais, o titular do direito, transferirá com exatidão a propriedade, alienará o correspondente ao seu direito, observando-se todas as características do imóvel, tais como medidas lineares, área total, confrontações.

O princípio da disponibilidade é aplicado também nos parcelamentos e apurações de remanescente de imóveis. Com efeito, nessas hipóteses é preciso respeitar sempre a área total do imóvel primitivo a fim de que a transcrição ou matrícula possa ser esgotada e, por conseguinte, encerrada, afastando-se eventuais sobreposições.

O princípio da prioridade determina que havendo confronto de direitos submetidos simultaneamente à qualificação, os registros seguem a ordem de prenotação dos respectivos títulos, que consiste no ato de protocolar os títulos recepcionados para registro mediante uma numeração cronológica.

O oficial registrador dispõe de trinta dias para efetuar o registro do título, sendo que em caso de desqualificação, deverá devolvê-lo à parte em quinze dias, para que esta possa satisfazer as exigências. Nesse período o título apresentado recebe uma prioridade com relação a qualquer outro título envolvendo o mesmo imóvel, de sorte que somente perderá esse direito no caso da não satisfação das exigências e consequente término do prazo.

O art. 186 da lei nº 6.015/73 dispõe sobre o referido princípio determinando que o número de ordem impõe a prioridade do título, e esta garante a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

A data da prenotação é de suma importância para o registro, em razão de constar no art. 1.246 do código civil que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. Dessa forma, com o registro do título ter-se-á efeito retroativo da data da aquisição, que para todos os efeitos jurídicos é a mesma da prenotação.

O princípio da especialidade diz respeito à identificação do bem imóvel objeto do registro. A especialização é a descrição do bem imóvel objeto do registro, com sua localização, medidas, superfície, confrontações, enfim, todas as demais características que lhe dão identidade própria.

Cada unidade imobiliária tem que ser descrita e caracterizada no registro de imóveis em termos completos, sem qualquer aspecto duvidoso quanto às suas peculiaridades ou divisas, e qualquer alteração só pode ser feita mediante procedimento específico, não raras vezes mediante intervenção judicial.

Esse princípio divide-se na especialidade objetiva, que concerne ao objeto da situação jurídica, o imóvel com todas suas características, e na especialidade subjetiva, que diz respeito às pessoas titulares de direitos ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação.

O princípio da publicidade dos atos determina que são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel todos os atos pertinentes ao imóvel, sendo os registros e averbações públicos e podendo ser solicitados por qualquer interessado.

A publicidade registral, exercida pelos registros públicos como órgãos de fé pública, é um elemento integrante da forma legal de determinados atos ou negócios jurídicos e exerce duas funções distintas: a publicidade sistemática e a publicidade informativa. A primeira tem por finalidade dar autenticidade, segurança e eficácia a determinados atos ou negócios jurídicos. Enquanto a segunda constitui-se no instrumento normativo do conteúdo dos assentos do registro, que é colocado à disposição de todos os interessados.

O domínio que o titular tem sobre a coisa, ou sobre o direito real a ela relativo, somente terá validade e eficácia contra todos desde que esteja registrado no registro de imóveis.

Pelo princípio da fé pública, transportado para o registro de imóveis, pode-se afirmar que o conteúdo da matrícula é uma verdade jurídica, outorgada presunção de veracidade. Caso a presunção seja relativa, ou seja, caso o registro não exprima a verdade, poderá o prejudicado proceder sua retificação, a correção de um registro válido, mas que se resente de uma ou mais irregularidades.

O registro tem força probante, presumindo-se titular do direito aquele em cujo nome o imóvel estiver registrado.

Pelo princípio da legalidade a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe deu origem e, também, da faculdade de disposição do alienante. Assim, observa-se que o princípio da legalidade está intimamente ligado ao princípio da disponibilidade.

Assim, o registro de imóveis somente poderá efetuar o registro de títulos previstos em lei, observando sua legalidade e impedindo títulos que não reúnam os requisitos estabelecidos para tal fim. O registrador deve examinar a legalidade do título apresentado, mas sempre nos limites de suas atribuições legais.

O oficial de registro de imóveis é agente integrante da administração pública, ficando impedido de interpretar ou de usar de analogia para excepcionar a regra em questão.

Isso porque na administração pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, na administração pública só é permitido fazer o que a lei autoriza.

Pelo princípio da instância o registro de um título tem que ser procedido mediante o requerimento de interessado em que se proceda a transcrição do título, ou seja, o registrador, em regra, somente pode praticar o ato registral solicitado pelo interessado. Com isso, todos os títulos apresentados à qualificação do oficial devem conter autorização para que se proceda aos atos requeridos.

São permitidas ao oficial registrador, algumas exceções, como, por exemplo, a correção de atos de erros evidentes em averbações de alteração de denominação de

logradouros públicos e abertura de matrícula para imóveis transcritos, neste caso desde que contenham os elementos necessários de individualização.

Os atos de registro e de averbação previstos lei nº 6.015/73 têm a finalidade de manter assentada a identidade dos imóveis, bem como estabelecer a vinculação deles com os respectivos titulares de domínio ou de outros direitos reais que sobre eles incidam e, ainda, consignar nas fichas de matrícula de cada imóvel as mutações pelas quais possa passar cada imóvel e sua titulação⁴¹.

O oficial registrador deve sempre zelar pela segurança jurídica, que configura o alicerce do registro de imóveis, pois sem ela os atos praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários.

C. O requerimento de registro

Para que se possa obter o registro da incorporação imobiliária deverá o incorporador elaborar o requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis da comarca da situação do imóvel, com firma reconhecida, solicitando o registro da incorporação, constando o número da matrícula ou transcrição onde será feito o registro solicitado.

O requerimento não tem forma pré-estabelecida em lei, contudo, deverá ter todas as informações das unidades autônomas, de forma a facilitar o entendimento do interessado ao ler o referido documento.

Para o registro da incorporação imobiliária em geral o requerimento deverá conter, dentre outras, informações como nome e qualificação completa do titular do terreno; nome e qualificação completa do incorporador; descrição do terreno e a indicação de seu registro anterior; a descrição das unidades autônomas; caracterização do empreendimento e das áreas de uso comum.

⁴¹ CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

Havendo alterações na qualificação do proprietário ou do titular de direitos tendentes à aquisição do terreno faz-se necessário para a feitura do registro que estes elementos sejam complementados ou corrigidos, sem o que não se poderá efetuar o registro visado.

Quanto ao nome e qualificação do incorporador, estes dados deverão também ser qualificados no memorial, para publicar sua identificação, bem como deverá constar a que título se apresenta como incorporador, se construtor, corretor, proprietário.

Descrição do terreno sobre o qual será incorporado o empreendimento e a indicação do registro imobiliário respectivo: estas exigências visam a atender três dos princípios fundamentais da atividade registral, quais sejam, o da continuidade, a ver se o terreno tem procedência registral; o da indisponibilidade, para fins de constatar se dele podem dispor o proprietário e/ou promissários; e o da especialidade, a definir expressamente quais as características físicas do imóvel.

A indicação do registro imobiliário é obrigatória em cada documento, de origem judicial, notarial, ou particular, indique com precisão o registro imobiliário relativo ao imóvel.

Assim também a descrição das unidades autônomas: o registro da incorporação imobiliária destina-se, em última análise, a prestar ao público interessado as informações a respeito do empreendimento, dentro do princípio do amplo acesso e da publicidade plena que o caracteriza.

Deverá constar a caracterização do empreendimento e das áreas de uso comum: o memorial de incorporação deve fazer a introdução formal do empreendimento, ainda que sem rigor técnico, das características do empreendimento. O incorporador deve expor que sobre o terreno construirá um ou mais blocos de edifícios ou casas e qual o uso ou finalidade previstos; deve indicar o número de pavimentos de cada edificação, quantas unidades existirão em cada bloco, quais equipamentos destinados ao uso comum estão projetados, qual o número total de unidades que se pretende construir.

Por fim, deve haver requerimento dirigido ao registrador do registro de imóveis, no qual deverá constar o número da matrícula do imóvel e o nome do empreendimento

a ser incorporado, com firma reconhecida do requerente. Se o requerente for pessoa jurídica, deverá ainda anexar o contrato social, estatuto ou procuração que outorga poderes a assinar pela empresa. Se pessoa física casada, deverá apresentar o consentimento do cônjuge.

O requerimento, juntamente com toda a documentação, será analisado no pelo oficial do registro de imóveis que poderá inclusive, havendo necessidade, determinar ao incorporador o cumprimento de exigências, que consiste na complementação de documentos, regularização na matrícula do imóvel, entre outros, para que ao final possa proceder ao registro na forma da lei.

D. O memorial de incorporação imobiliária

Como visto anteriormente, o ato jurídico básico do negócio da incorporação imobiliária é o arquivamento do Memorial de Incorporação no Ofício de Registro de Imóveis de situação do terreno, com o respectivo registro na matrícula do terreno para o qual estiver projetada a edificação objeto da incorporação.

O memorial é responsável por estabelecer a estrutura do negócio da incorporação, fixando sua caracterização e identificação. É um dossiê que contém todas as informações e todos os documentos que descrevem e caracterizam o empreendimento planejado, como o título de propriedade do terreno, cópia do projeto aprovado pelas autoridades, o orçamento da obra e as especificações dos materiais, entre outros.

Ademais, o memorial identifica o responsável pelo negócio, que é o incorporador, e possibilita que o Oficial de Registro de Imóveis divulgue seu nome em todas as informações que vier a emitir a respeito da incorporação e a respeito da titularidade do terreno, pois, uma vez arquivado, o memorial poderá ser acessado por qualquer pessoa, notadamente aquelas que tenham interesse em adquirir unidades na futura edificação; os documentos que o integram possibilitam a análise do negócio a ser feito, em todos os seus pormenores.

Há, no memorial de incorporação, documentos dos mais diversos, de natureza jurídica, técnica, financeira e empresarial, que se destinam a dar à pessoa interessada na aquisição condições de conhecer com exatidão o objeto que pretende comprar, bem como avaliar o risco da aquisição.

Conforme art. 32 da Lei nº 4.591/64, há a obrigatoriedade de registro da incorporação, antes do lançamento do empreendimento à venda, mediante arquivamento dos documentos e demais peças que compõem o memorial de incorporação, que serão abaixo elencadas.

a) Título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão de posse do imóvel, não haja estipulações que impeçam sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado

Legitimam-se a promover a incorporação tanto o proprietário do terreno como, também, o titular de direitos aquisitivos sobre ele. Essencial é que o incorporador tenha a livre disponibilidade sobre o imóvel, bem como sobre os direitos a ele relativos, pois, caso contrário, não poderia praticar um dos atos essenciais do negócio, que é transmitir a propriedade do imóvel ou dos direitos reais de aquisição sobre o imóvel. Qualquer que seja o título, seja ele de domínio pleno ou de direito real de aquisição, é igualmente essencial que esteja registrado no Ofício de Registro de Imóveis. Cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade visam a impedir que o eventual desfazimento entre o titular do domínio e o incorporador frustrasse o empreendimento, sendo de sumo interesse dos adquirentes, pois dessa forma aquele que adquirir unidades imobiliárias do incorporador terá assegurado o direito à obtenção compulsória do objeto contratado.

No caso de incorporação imobiliária com permuta do terreno por unidades a serem construídas no local, o proprietário do terreno aliena um determinado quinhão ao incorporador e reserva para si o quinhão ao qual serão vinculadas as futuras unidades autônomas que a ele, proprietário do terreno, pertencerão. Está aqui a tratar da modalidade introduzida pelo art. 39 da Lei nº 4.591/64, acima referida, que não era facilmente aceita antes da Lei das Incorporações, só vindo a ser consagrada sua

aceitação com o advento dessa lei; ato contínuo, passou a constituir importante fator para a ativação de inúmeras incorporações imobiliárias. Há, também, a promessa de permuta. Os tribunais reconhecem a afinidade entre a promessa de compra e venda e a promessa de permuta. A possibilidade jurídica de realizar permuta de coisa existente (terreno), por coisa futura (unidades imobiliárias autônomas por construir e, portanto, ainda não existentes) foi consolidada em face da faculdade contida no art. 39 da Lei nº 4.591/64, vindo inclusive a ser admitida expressamente pelo Código Civil de 2002.

É, repisa-se, indispensável a assinatura de ambos os cônjuges, caso o incorporador seja pessoa natural casada ou unida estavelmente, salvo se o regime de bens for o da separação, e essa assinatura dever ser exigida não só nos contratos de comercialização, assim como no requerimento de registro da incorporação, na medida em que tal ato há de refletir-se nos contratos de alienação das futuras unidades imobiliárias autônomas.

b) 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.

Estas certidões referem-se a débitos fiscais perante a União, o Estado e o Município, dizem respeito tanto ao imóvel, quanto aos alienantes do terreno e ao incorporador. A expressão “certidões negativas”, contudo, é imprópria, pois o mesmo art. 32 da Lei nº 4.591/64, no seu § 5º, esclarece que a eventual existência de ônus fiscais ou reais, a não ser, obviamente, aqueles que impeçam alienação, não impede o registro. Este é um fato que o Oficial deve ressaltar, para que o pretendente tenha pleno conhecimento e possa avaliar os riscos a que está sujeito se vier a comprar unidades no empreendimento.

Devem ser apresentadas certidões expedidas pelos Cartórios de Protestos e de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais, em nome do incorporador, do alienante do terreno, se for pessoa distinta do incorporador, visando a demonstrar a situação jurídico-patrimonial dessas pessoas, para avaliação do risco de aquisição de unidade imobiliária. Para o pretendente à aquisição, é indispensável a leitura dessas certidões

e o exame dos processos relativos a ações eventualmente distribuídas em face do incorporador ou do alienante do terreno.

c) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, chamada vintenária, acompanhado de certidão dos respectivos registros.

O histórico dos títulos de propriedade do imóvel deve ser apresentado em duas vias autenticadas pelo incorporador, com firma reconhecida. Para simplificação, esse histórico deve integrar o próprio requerimento de arquivamento do memorial, não havendo necessidade de ser apresentado separadamente.

A elaboração desse documento tem como base as certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis sobre a propriedade, discorrendo sobre a filiação dominial do imóvel nos vinte anos anteriores, com a indicação dos nomes dos vendedores e compradores, título e data da transmissão, bem como os respectivos registros. O prazo de 20 anos encontrava respaldo no prazo de prescrição de ações judiciais que visem a atingir transmissões de propriedade do terreno. O Código Civil de 2002, entretanto, reduziu o prazo prescricional máximo para 10 anos (art. 205, Código Civil).

d) Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes.

A descrição da edificação constante do projeto deverá estar refletida nos quadros de áreas elaborados segundo normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por determinação de Lei das Incorporações.

e) Cálculo das áreas da edificação, discriminando não apenas área global, mas as partes comuns, indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem da área construída.

Por força do art. 53 da Lei nº 4.591/64, o Poder Executivo, pelo extinto Banco Nacional da Habitação, atribuiu à Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) a incumbência da edificação de normas para estabelecer critérios de cálculo dos custos unitários da obra, para avaliação do custo global da obra, para execução de orçamento da construção, bem como modelo de memorial descritivo dos acabamentos, critérios para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações.

As áreas são identificadas no projeto de construção e reproduzidas nos quadros, onde são enunciadas discriminadamente. Nesses quadros são indicadas a área privativa de cada unidade autônoma e a participação proporcional de cada uma delas nas partes e coisas de uso comum. A soma das áreas privativas, abrangendo as áreas comuns e o total das áreas das unidades, coincidirá, obviamente, com a área total da edificação.

Pode haver áreas comuns de divisão proporcional e áreas comuns de divisão não proporcional. As primeiras são as áreas e dependências de uso comum de todos os ocupantes do prédio, que são divididas entre todas as unidades autônomas; e as segundas são aquelas que, por sua natureza ou localização, são distribuídas apenas entre algumas unidades do prédio, sendo exemplo mais comum destas a área de circulação e manobra dos pavimentos em que estão localizados os espaços destinados a estacionamento.

O cálculo das áreas possui especial importância, não apenas porque é fator que define a constituição da propriedade imobiliária sob esse regime especial, como, também, porque é sobre essa distribuição de áreas que se calcula a responsabilidade de cada adquirente no custo da construção, quando a incorporação é contratada mediante contratação, por empreitada ou por administração, e não mediante a venda da unidade como coisa futura, a “preço fechado”. De acordo com esse princípio, os votos dos adquirentes contratantes da construção serão proporcionais às suas respectivas frações ideais de terreno.

f) Certidão negativa de débito com a Previdência Social, quando o titular do direito sobre o terreno for o responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.

O registro do memorial de incorporação depende da apresentação da Certidão Negativa de débito perante o Instituto Nacional do Seguro Social – CND do INSS, além das certidões negativas de débito fiscal perante a União, o Estado e o Município. Caso o terreno pertença a pessoa jurídica distinta do incorporador, aquela também deverá apresentar a CND do INSS.

g) Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, art. 53 da Lei nº 4.591/64.

O memorial descritivo das especificações, formulado conforme o modelo estabelecido pela ABNT, deve ser apresentado em duas vias, com as assinaturas do construtor e do incorporador. É documento de especial importância, pois contém os elementos necessários para que o pretendente à aquisição conheça o grau de qualidade da construção projetada.

h) Orçamento.

Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, conforme a norma do inciso III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da Lei nº 4.591/64, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra.

O orçamento é formulado com base no projeto de construção e tendo em vista os quadros de áreas e do memorial descritivo, com suas especificações. Trata-se de peça essencial nos negócios de incorporação, sobretudo naqueles em que, ao invés de se contratar a venda das unidades como coisa futura, se contrate a construção, seja por empreitada ou por administração, pois, enquanto no primeiro caso (venda da unidade como coisa futura) a responsabilidade pelo custeio da construção é exclusiva do incorporador, no segundo caso essa responsabilidade é dos adquirentes.

Os valores do orçamento devem demonstrar o custo da construção na data do arquivamento do memorial, de modo a possibilitar a aferição por parte dos pretendentes à aquisição, podendo ser atualizado periodicamente de acordo com o que vier a ser pactuado com os adquirentes.

i) Discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão.

A discriminação das frações ideais e sua vinculação às futuras unidades imobiliárias autônomas é elemento indispensável não só para a constituição da propriedade imobiliária pelo regime especial da Lei nº 4.591/64, da qual decorrerá a especificação do imóvel a ser comercializado, como, também, é fator que influirá em todos os direitos e obrigações dos adquirentes.

A fração ideal delimita a propriedade de cada condômino no terreno e nas partes comuns da edificação. Além disso, é com base na fração ideal que se calcula a participação proporcional de cada adquirente na vida condominial, se outra proporção não for fixada na convenção de condomínio.

j) Minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações.

É obrigação do incorporador instruir o requerimento de registro da incorporação com a minuta da futura Convenção de Condomínio, que virá a disciplinar a utilização da edificação, depois de concluída. Trata-se tão somente da minuta, mas deve, entre outras estipulações, dispor sobre as questões previstas nos artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil.

Uma vez concluída e averbada a construção e individualizadas as unidades, os condôminos instalarão o condomínio de utilização da edificação e aprovarão a convenção de condomínio, podendo, se quiserem, adotar a minuta constante do memorial, aprovando-a mediante assinatura de condôminos que representem dois terços das frações ideais.

k) Declaração que defina a parcela do preço de que trata o inciso II do art. 39 da Lei nº 4.591/64.

Esse documento é necessário nas hipóteses em que o incorporador tiver adquirido o terreno objeto da incorporação mediante contrato de permuta ou promessa de permuta, pelo qual recebe determinado quinhão do terreno e, em troca, se obriga a construir e entregar ao permutante determinadas unidades a serem construídas no mesmo terreno.

O incorporador, entretanto, poderá não sub-rogar essa obrigação, ficando responsável ele mesmo pelo custo da construção das unidades dos permutantes. O documento é assinado pelo incorporador e pelo construtor. A declaração visa a cientificar os adquirentes de que suportarão o encargo de construir as unidades destinadas ao antigo dono do terreno.

De acordo com o art. 39 da Lei nº 4.591/64, a declaração discriminará a parcela que eventualmente tiver sido paga em dinheiro ao proprietário do terreno, bem como indicará as unidades que serão entregues a este, em pagamento do valor da permuta;

prevê ainda o art. 39 do mesmo diploma legal que deverá ficar claro se o proprietário ficou ou não sujeito a alguma prestação ou encargo; deve, finalmente, ficar consignada a quota-parte das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades permutadas, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

l) Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591/64.

Nos casos de incorporação autorizada pelo titular do terreno (proprietário, promitente comprador, promitente cessionário de direitos aquisitivos), este poderá atribuir o encargo da incorporação a um construtor ou a um corretor.

Nesse caso, o proprietário do terreno outorgará mandato, por instrumento público, ao construtor ou ao corretor, a quem atribuirá a função do incorporador, conferindo-lhe os poderes necessários à implementação da incorporação, notadamente com poderes para outorgar em favor dos adquirentes os contratos correspondentes à transmissão das frações ideais das respectivas unidades imobiliárias, identificando no mandato, expressamente, a incorporação imobiliária.

m) Declaração em que se fixe, se houver, o prazo de carência.

A lei faculta ao incorporador desistir da realização do empreendimento, se verificar que não há condições de mercado para absorver as unidades e sustentar o custo da construção. O prazo de carência é o período, improrrogável, dentro do qual o incorporador pode exercer essa faculdade, denunciando o fato mediante comunicação ao Oficial do Registro de Imóveis e aos subscritores de quotas da incorporação.

No momento do lançamento, a incorporação, em regra, contempla apenas o projeto de construção, a programação financeira e o planejamento de sua execução. Pode ser que o incorporador não consiga adesões em número suficiente, que possibilite captar o volume de recursos financeiros necessários para cumprir a programação da construção e concluir a obra em prazo compatível com o porte do empreendimento, e, se realmente se verificar tal insuficiência, o negócio estará fadado ao fracasso, causando prejuízos não apenas ao incorporador mas, também, aos adquirentes e outros credores vinculados ao negócio.

Para resguardar o incorporador e os adquirentes desse risco de insucesso, a lei criou o prazo de carência, que permite ao incorporador realizar uma avaliação prévia das condições de viabilidade econômica e financeira do negócio.

Da declaração de carência, constarão as condições fixadas pelo incorporador em que o mesmo poderá exercer a faculdade de desistir do negócio; em geral, a condição básica é a obtenção de determinado limite mínimo de venda de unidades. O prazo máximo de carência é de 180 dias, desde que não ultrapasse o termo de final de validade do registro da incorporação, ou, se for o caso, de sua revalidação.

Se o incorporador exercer a faculdade e denunciar a incorporação deverá restituir aos adquirentes as importâncias pagas por estes, no prazo de 30 dias da denúncia sob pena de se sujeitar à cobrança mediante execução, devendo, então, fazer a restituição com reajuste monetário.

n) Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos.

O atestado deve ser anexado em duas vias, com firma dos subscritores devidamente reconhecidas. Trata-se de documento em que o estabelecimento de crédito informa o conceito do incorporador, em razão de sua atividade econômica e das suas relações empresariais com o estabelecimento, fazendo menção ao empreendimento planejado.

A doutrina entende que esse atestado é totalmente destituído de valor, pois não passa de documento meramente gracioso, que não obriga nem vincula o banco declarante, visto que não é equiparável a uma constituição de fiança, nem de aval, mas apenas informação quanto ao conceito que dele se faz.

o) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

As vagas podem ser representadas por locais numerados e vinculados a unidades, com fração ideal própria, ou podem ser apenas espaços destinados a estacionamento como acessórios das unidades, mas em qualquer hipótese a declaração é exigida para que fique claramente definida a quantidade de vagas de garagem e os espaços a elas destinados.

Além da documentação enumerada no art. 32 da Lei nº 4.591/64, anteriormente citada, importa atentar para casos em que se possa considerar útil ou conveniente a padronização do contrato, com a enunciação das cláusulas comuns a todos os adquirentes, devendo, nesse caso, os contratos específicos de cada adquirente conter apenas as cláusulas, termos ou condições específicas ou variáveis caso a caso.

Como se sabe, a incorporação imobiliária é contrato complexo, integrado por atos e contratos diversos, articulados entre si, entre os quais se destaca o contrato de alienação de unidades, que pode ser representado pelo contrato de compra e venda, com ou sem pacto adjeto de alienação fiduciária, promessa de venda, além de outros.

Optando o incorporador por formalizar os contratos em termos padronizados, deverá arquivar no Ofício de Registro de Imóveis a minuta do contrato-padrão.

E. O registro da incorporação imobiliária

Relembrando, o registro imobiliário tem por finalidade dar garantia, autenticidade, segurança e a produção dos efeitos dos atos jurídicos que se desenvolverão em torno do imóvel a ser incorporado. Além de estabelecer o direito de propriedade, arquivar o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a todos da titularidade e dos ônus que possam pesar sobre o mesmo. Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser anotados e trasladados para os livros do registro.

Antes de efetuado o registro no cartório, o projeto de construção deve estar definitivamente aprovado pela prefeitura, sendo certo que o alvará de edificação não supre a ausência do registro da incorporação. Contudo, o alvará é juridicamente mais importante, com função anterior e distinta da função do registro, ou seja, o alvará legaliza o empreendimento, se não for levada a registro, constituirá esse fato em contravenção face à economia popular, conforme prescreve a lei.

A omissão, por inexistência do registro, tipifica o crime contra a economia popular, uma vez que a oferta pública da incorporação não registrada equivale à falsa

afirmação de sua existência. Dessa forma, a informação sobre a inexistência do registro inserida na publicidade comercial também equivale à falsa informação sobre a própria promoção da incorporação.

Ao ser aprovado o projeto da construção das unidades isoladas, o imóvel transforma-se de um lote para frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas. A restrição na utilização torna a propriedade limitada, por vontade declarada do proprietário e por aprovação do poder público.

Importante salientar que quando se faz referência aos atos registrários na incorporação imobiliária deve-se ter em mente duas situações distintas: a primeira, entendendo a incorporação em seu sentido mais amplo, ou seja, a atividade incorporativa, que é o objeto de estudo deste trabalho monográfico. A segunda, que o alvará é o instrumento de licença e autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo. É o consentimento formal da administração à pretensão.

No primeiro sentido, o registro da incorporação imobiliária equivale ao arquivamento e registro dos documentos relacionados no art. 32 da lei nº 4.591/64, acima referidos, no cartório de registro de imóveis. Contudo, esse registro, obtido com o arquivamento do memorial constitui ato básico do negócio da incorporação imobiliária, é ato preliminar, requisito legal, indispensável para o exercício da atividade de incorporador. Sem o arquivamento do memorial, o incorporador não estará legitimado a promover a oferta pública para comercialização das unidades. É o registro que legitima o incorporador a empreender sua atividade empresarial de oferta pública das frações ideais do terreno e das acessões que corresponderão às futuras unidades imobiliárias.

A documentação relacionada acima será antes examinada pelo oficial de registro de imóveis, a que responderá, civil e criminalmente, caso efetue o arquivamento de documentação contrariamente à lei ou der certidão sem o arquivamento de todos os documentos exigidos, sendo seu dever fiscalizar o cumprimento dos requisitos e exigências legais.

Frise-se que o registrador tem o prazo de quinze dias, a contar do ingresso do requerimento no registro de imóveis, para apresentar, por escrito e se necessário

fundamentada, a impugnação com todas as suas exigências para efetivar o arquivamento ou registro da incorporação, tanto em matéria de informações como de documentação, estando os documentos em ordem o oficial registrará.

Caso os documentos não estejam em ordem os oficiais terão 15 dias de prazo para apresentar, por escrito, as exigências que julgarem necessárias para efetivar o registro. Em caso de divergência, o oficial levantará dúvida, perante o juiz competente, na forma prescrita na lei processual e, caso esteja tudo conforme o que foi exigido será feito o arquivamento com o prazo de 15 dias para fornecer a certidão, que, por conseguinte, produzirá um número de ordem, que será vinculado ao empreendimento.

Enquanto não terminada a construção, a situação jurídica real é de uma copropriedade. Nesta sistemática, existe apenas uma expectativa de direitos. Uma vez construído o edifício automaticamente o efeito real sobre a unidade autônoma se caracteriza: ao direito preliminar sucede um direito sobre a unidade e as respectivas partes comuns que se formalizará com o registro da unidade condominial na matrícula própria.

Após ter o incorporador cumprido com todas as exigências legais para registrar a incorporação imobiliária, a partir daí, surge a possibilidade de os interessados em adquirir as unidades, ou simplesmente ter conhecimento de todos os dados relativos ao empreendimento e às unidades, além de ter um panorama da situação técnica, fiscal, financeira, jurídica da empresa, através da documentação obrigatória anexada.

a. Os efeitos do registro da incorporação imobiliária

Salienta-se que o registro do memorial de incorporação imobiliária, nos termos do art. 32 da lei n. 4.591/64, gera desde logo efeitos ao incorporador, mesmo antes de se iniciarem as obras ou que se compromisse ou efetive a venda de qualquer das unidades autônomas. É o registro da incorporação imobiliária que autoriza a prática da venda de imóveis na planta, ou seja, já que separa o terreno em frações ideais e

as vincula às futuras unidades autônomas, antes mesmo do início das construções e antes da celebração do primeiro contrato, ou compromisso, de compra e venda.

A partir do registro, o imóvel passa a ter destinação específica, nele será construído um condomínio edilício, formado por unidades autônomas, das quais cada proprietário poderá usar e dispor livremente, e áreas de uso comum, em que haverá propriedade condominial comum aos diversos proprietários das unidades autônomas.

Portanto, é dever legal do incorporador, anterior mesmo à leitura dos contratos de alienação das unidades autônomas, inscrever a incorporação no registro imobiliário para efeitos de publicidade e ingresso dos títulos e instrumentos negociais das frações ideais de terreno e reserva das unidades, sob pena de anulação das avenças firmadas com particulares e devolução de todas as parcelas pagas.

Ademais, o registro da incorporação é ato declaratório, ou seja, é o ato que visa preservar direitos, reconhecer situações, que visa discriminar e individualizar as diversas espécies de áreas que comporão as edificações, a serem construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, residenciais ou não residenciais.

Daí afirmar-se que o registro estabelece e vincula as frações ideais do terreno às futuras unidades autônomas, responsabilizando o incorporador pela entrega, em prazo certo, pelo preço e pelas condições de entrega da obra concluída.

Somente após o registro o incorporador poderá negociar as unidades autônomas; o registro da incorporação é condição indispensável para a instituição da propriedade condominial, atribuindo ao imóvel o estado de pré-horizontalidade; o número do registro, bem como a indicação do cartório competente, deverá constar, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos, referentes à incorporação; o incorporador, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, terá o prazo máximo de 60 dias, para promover a celebração do competente contrato de construção e da convenção do condomínio; presunção de que os tributos relativos ao imóvel, bem como de débitos para com a previdência social, foram pagos até a data do pedido de registro; presunção de que o imóvel incorporável não está sendo objeto de litígio judicial em ações reais, nem o incorporador responsabilizado pela prática de crime contra o

patrimônio ou contra a administração pública em ações penais; possibilidade de o adquirente fundamentar qualquer ação ou defesa na lei 4.591/64.

O registro do memorial de incorporação tem, portanto, diversas finalidades, cabendo destacar que é uma proposta irrevogável de contrato, significando dizer que detalha os compromissos e obrigações do incorporador perante aqueles que adquirem unidades no empreendimento; preenche o requisito da publicidade e, assim passa a ser oponível contra terceiros., caso não haja a retratação dentro do prazo fixado, se esta estiver expressamente prevista; torna-se documento público, possibilitando a qualquer interessado a obtenção de cópias e a verificação do cumprimento das obrigações, de qualquer natureza, assumidas pelo incorporador; aperfeiçoa-se da fração de terreno e contratação da construção das acessões correspondentes à futura unidade.

Ainda, importante ressaltar que desde a entrada em vigor da lei nº 10.931/04, o registro da incorporação passou a gerar novo efeito, ou seja, a critério do incorporador, poderá a incorporação ser submetida ao regime de afetação.

Apesar de a lei nº 4.591/64 conter normas de proteção contratual, não contemplava os meios de proteção patrimonial, circunstância que poderia deixar expostos a risco os adquirentes e demais credores do empreendimento, em caso de frustração do empreendimento, inclusive em razão de insolvência do incorporador.

O terreno e acessões objeto do contrato, bem como os demais bens ou direitos a ela vinculados, serão afastados do patrimônio do incorporador, constituindo patrimônio de afetação, que poderá ser utilizado como garantia real em operação de crédito, cujo produto deve ser exclusivamente destinado à conclusão das obras e entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes.

Ademais, o patrimônio de afetação foi criado para dar maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis na planta ou ainda em construção, pois além do incorporador ter de atender todos os requisitos da lei nº 4.591/64 ainda tem, se houver a opção, de satisfazer as exigências da lei do patrimônio de afetação.

O regime de afetação foi concebido com o objetivo principal de assegurar a recomposição imediata dos patrimônios individuais dos adquirentes de fração ideal

vinculada à unidade autônoma em construção ou a ser construída, no caso de falência do incorporador.

b. Prazo de início da atividade de incorporação imobiliária

O art. 33 da lei nº 4.591/64 atribui ao incorporador o prazo de 180 dias, contados da data do registro do memorial de incorporação, para que dê início às atividades de construção das edificações ou venda das unidades autônomas. Findo o qual, se a incorporação não tiver sido concretizada, o incorporador deverá atualizá-la para poder negociar as unidades, revalidando-se o prazo por mais cento e oitenta dias.

Para que se efetive a atividade incorporativa, durante o prazo de validade, basta que seja celebrado um contrato de compra e venda de unidade autônoma, mesmo que este não seja encaminhado para ser registrado no ofício de registro de imóveis no prazo legal; basta que exista alguma forma oficial de fixação da data de celebração do contrato, por exemplo, a data do reconhecimento de firmas dos celebrantes. Uma vez que se celebre o primeiro contrato ou compromisso de compra e venda, ou se contrate o financiamento da obra, não será mais necessário observar esse prazo”. A partir daí, pode o incorporador negociar as demais frações ideais vinculadas às unidades futuras, pelo prazo necessário ao término da obra.

Importante destacar que expirado o prazo de 180 dias, o que perde a validade não é o registro do memorial de incorporação, mas sim a autorização para o incorporador efetivar a atividade incorporativa. Tanto que a mera atualização dos documentos apontados pela lei nº 4.591/64 em seu art. 32 é suficiente para regularizar a situação.

No tocante ao registro da incorporação em si, permanecerá válido e gerando efeitos. Mesmo após o transcurso do prazo de 180 dias, recairão sobre o imóvel todos os efeitos gerados pelo registro. Ou seja, continuará o imóvel com os caracteres de condomínio edilício, destinado à construção de edificação ou conjunto de edificações,

cujas frações ideais permanecem vinculadas a unidades autônomas futuras, destinadas à venda total ou parcial.

c. Atos registrários concomitantes à incorporação imobiliária

Além do registro da própria incorporação imobiliária, outros atos deverão ser registrados ou, conforme o caso, averbados à margem do registro da incorporação.

A carta proposta ou o documento de ajuste, que poderão ser averbados conferindo direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente; a desistência da incorporação; após a concessão do auto de conclusão da construção, o habite-se, pela autoridade administrativa, o incorporador deverá averbar a construção das unidades condominiais, com a finalidade de possibilitar a individualização e discriminação das mesmas.

A averbação poderá ser também requerida pelo construtor ou qualquer dos adquirentes; o registro da convenção de condomínio e a averbação de suas eventuais alterações; o registro da instituição de condomínio.

As coisas futuras objeto do negócio jurídico incorporativo não estão à disposição do adquirente quando da assinatura do contrato. Em consequência disso, o direito sobre a coisa futura passa, então, numa primeira fase, por um direito preliminar de natureza real.

Enquanto não terminada a construção, a situação jurídica real é de uma copropriedade, pois da existência efetiva do apartamento depende o aparecimento da propriedade em planos horizontais. Ou seja, nessa sistemática, existe apenas uma expectativa de direitos, motivo pelo qual os futuros apartamentos devem ter, desde logo, as suas áreas devidamente especificadas com as divisões de que deverão dispor.

Até mesmo o memorial descritivo, sob essa ótica, não possui efeito real, servindo apenas para dar publicidade ao lançamento da incorporação ao público e dar

maior destaque às sanções civis e penais a serem aplicadas ao incorporador. Na verdade, para o registro não são apenas os atos que importem efeitos reais imediatos, mas também aqueles que preparam efeitos futuros.

Após a averbação do término da construção, requerido o registro dos contratos, far-se-á primeiramente a descrição da unidade a ser construída com todos os caracteres necessários à individualização do imóvel, e, em seguida, o registro ou averbação, conforme o caso, desse contrato.

O registro das promessas de aquisição confere aos promitentes adquirentes o direito real de propriedade, classificado como um direito real, e com o registro esse ato de vontade adquire publicidade, passando a ser oponível erga omnes.

d. Desistência do empreendimento

Em conformidade com o disposto no art. 34, parágrafo 5º da lei n. 4.591/64 é necessário o registro da incorporação, pois, na hipótese de o incorporador desistir do empreendimento, essa desistência deverá ser averbada no registro da incorporação.

Dentro do mesmo prazo referido de 180 dias, poderá o incorporador fixar um prazo de carência para desistir do empreendimento, denunciando o fato, por escrito, ao oficial, para que dê baixa no respectivo registro, e comunicando por escrito os interessados, sob pena de responsabilidade civil e criminal.

Quando o incorporador admitir a possibilidade de desistir de realizar a incorporação, deverá fazer constar do memorial a prerrogativa conferida pelo art. 34 da lei n. 4.591/64, e o prazo dentro do qual será possível denunciar a incorporação, devolvendo aos adquirentes as importâncias recebidas, acrescidas de juros e da correção monetária.

e. Averbação e cancelamento do registro de incorporação imobiliária

Se o registro da incorporação imobiliária, como demonstrado anteriormente, gera reflexos jurídicos e econômicos na coisa, não se pode negar que também os gere a averbação de seu cancelamento.

Qualquer decisão judicial que diga respeito a atos do registro de imóveis pode ser averbada, bem como o recurso que dela houver sido interposto. O interesse dessa averbação está em dar publicidade ao fato de o judiciário ter emitido pronunciamento ou ordenado providência acerca dos atos objeto do registro.

O registro pode ser cancelado na sua totalidade ou parcialmente. O cancelamento, se ordenado por decisão judicial, será feito na competente serventia de registro de imóveis, mediante mandado. Há possibilidade de cancelamento de registro, averbações, inscrições, matrículas e até de anteriores cancelamentos.

De acordo com o disposto na lei de registros públicos, é preciso que a sentença que ordenar o cancelamento, para ser executada, tenha transitado em julgado, ou seja. O mandado discriminará o ato a ser cancelado, com toda a sua especificação, para que não parem ao registrador dúvidas sobre seu alcance.

O registro da incorporação imobiliária, assim, poderá ser cancelado de duas maneiras, em virtude de decisão judicial e a requerimento do incorporador, enquanto nenhuma unidade for objeto de compromisso devidamente registrado, ou mediante o consentimento de todos os adquirentes, formalizada em documento por eles assinado.

Vale lembrar o disposto na lei de registros públicos que, além dos casos previstos, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

Uma vez averbado o cancelamento da incorporação, ainda que não ocorra o início das obras, ou a celebração de qualquer compromisso ou contrato de venda e compra das unidades autônomas, este ato devolve ao imóvel suas características

anteriores à incorporação, faz cessarem as obrigações contraídas pelo incorporador e a possibilidade de se praticar atos da atividade incorporação no bem.

Para que se dê outro uso ao imóvel, será necessário que o incorporador requeira a averbação do cancelamento da incorporação. Esse ato de cancelamento terá o condão de alterar a destinação do imóvel, já que deixará de existir sobre ele um condomínio edilício e não mais estará destinado à construção e comercialização de unidades autônomas.

Com a averbação do cancelamento do contrato de incorporação, para que sejam novamente alcançados efeitos do registro, é necessária uma nova incorporação, um novo registro. Não é suficiente a mera atualização dos documentos apresentados anteriormente. Uma vez averbado o cancelamento da incorporação, cessarão todos seus efeitos sobre o bem.

A redação dada ao dispositivo legal, como se demonstrou acima, pode levar o intérprete menos cuidadoso a erro, já que permite que se conclua que o prazo estabelecido diz respeito ao registro em si, e não à concretização da incorporação.

O registro só deixará de ter validade com o requerimento pelo incorporador ao oficial de registro de imóveis e com a averbação do cancelamento do contrato. Do contrário, continuará o bem gravado com a incorporação, mesmo com o transcurso do prazo de 180 dias.

CONCLUSÃO

Em todo o trabalho apresentado buscou-se demonstrar a relevância do instituto da incorporação imobiliária para o mercado imobiliário através da prática e da teoria constante na doutrina e no conteúdo apresentado pelo legislador na Lei nº 4.591/64.

Em suma, através da Lei nº 4.591/64 a atividade da incorporação imobiliária foi regulamentada e surgiu da necessidade social, sendo realizada por empreendedores que buscam suprir a demanda no mercado brasileiro.

A incorporação imobiliária é uma das formas mais comuns de constituição da propriedade horizontal, negócio jurídico pelo qual tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas, onde o incorporador visa o lucro das unidades imobiliárias negociadas, porém assume responsabilidades, como coordenar e levar a termo a incorporação imobiliária, registrando o memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, bem como os riscos, como a entrega da obra concluída no prazo estipulado.

Entre os deveres e obrigações do incorporador, destaca-se a prática no arquivamento (registro) no cartório competente de Registro de Imóveis do memorial de incorporação, elemento obrigatório constituído pelo legislador como pré-requisito para legitimar a oferta pública das unidades do futuro empreendimento a ser edificado.

Para a efetivação do arquivamento do memorial de incorporação no registro imobiliário é necessária a apresentação dos documentos elencados no artigo 32 da Lei nº 4.591/64 para a análise do Oficial Registrador quanto às exigências legais a serem cumpridas.

Com isso, além do registro da incorporação imobiliária no Registro de imóveis, existem diversos atos conexos nas Leis 4.591/64, 6.015/73 e demais legislações afins, que são objetos de averbação e registro, conforme o caso, no Registro Imobiliário, a fim de complementar, retificar ou modificar o mesmo, bem como outros negócios que se vinculam e compõem a esfera do instituto estudado.

Por fim, cabe aos adquirentes verificarem se os incorporadores estão cumprindo com a obrigatoriedade de arquivar o memorial de incorporação no Registro Imobiliário competente, bem como de construir e entregar as unidades imobiliárias prontas e acabadas, instituindo condomínios edilícios, visando a segurança jurídica dos empreendimentos e o cumprimento da função social do incorporador frente ao direito brasileiro.

REFERÊNCIAS

AWAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BOTTEGA, Jeverson Luis. Incorporação Imobiliária e a responsabilidade civil do incorporador. Porto Alegre: Norton Editor, 2005.

CHALHUB, Melhim Namem. A afetação do acervo das incorporações imobiliárias. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana. Novo direito imobiliário e registral. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. V.3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 573.

GHEZZI, Leandro Leal. A Incorporação Imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

GOMES, Orlando. Contratos. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

Lei 4.591/1964. BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Incorporação Imobiliária. Revista do Direito Imobiliário, São Paulo, n. 4, julho/dezembro 1979.

SILVA, De Plácido e. Vocabulário jurídico. Atualizadores: Nagib Slaibi filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

BIBLIOGRAFIA

ÁVILA, Humberto. Segurança jurídica entre permanência, mudança e realização no direito tributário. São Paulo: Malheiros, 2011

AWAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BALISTIERI, Walfredo. Proposta de organização de construção por incorporação: fundamentação jurídica/doutrinária. 2002. 119 p. Dissertação de Mestrado - Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, Itajaí, 2002.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. Comentários à lei de Registro público. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

BOTTEGA, Jéverson Luis. Incorporação Imobiliária e a responsabilidade civil do incorporador. Porto Alegre: Norton Editor, 2005

BRASIL, Código Civil; Comercial; Processo Civil; Constituição Federal. Obra coletiva de autoria da Editora Revista dos Tribunais com a organização Yussef Said Cahali. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2008

BRASIL. Decreto Lei n. 55.815, de 08 de março de 1965. Estabelece normas para a escrituração dos Registros criados pela Lei numero 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no Registro Geral de Imóveis. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

BRASIL. Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no

4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Ordinária nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. In: Diário Oficial da União, Brasília, 21 de dezembro de 1964.

CAMBLER, Everaldo agosto. Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CHALHUB, Melhim Namem. A afetação do acervo das incorporações imobiliárias. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana. Novo direito imobiliário e registral. São Paulo: Quartier Latin, 2008

CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Renovar, 1998

CUNHA, Sérgio Sérvulo da. Dicionário compacto do direito. 4. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

DAMASO, Otávio. Aspectos socioeconômicos. Revista do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 320, n. 1, jan./mar, 2005.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil. 18. ed. ver. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1- 2001) e o projeto de Lei n. 6.960/2002. São Paulo: Saraiva, 2004.

- DINIZ, Maria Helena. Dicionário jurídico. v. 4 São Paulo: Saraiva, 1998.
- DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. V.3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2003
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Novo dicionário da língua portuguesa. 2. ed. rev. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.
- FERREIRA, Dinovan A. Incorporação Imobiliária e constituição de condomínios. 1999. 58 p. Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização em Direito Imobiliário – Universidade do Vale de Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 1999.
- FIGUEIREDO, Ivanildo. Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2010.
- FIKER, José. Manual prático das construções. São Paulo: Editora Universitária de Direito, 2002.
- FONTANELLA, Patrícia. Dicionário técnico jurídico e latim. Florianópolis: Habitus, 2003.
- FRANCISCO, Caramuru Afonso. Do Registro de imóveis e seu cancelamento. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.
- FRANCISCO, Caramuru Afonso. O Novo regime jurídico dos contratos, das incorporações, do registro imobiliário e da alienação fiduciária em garantia. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005
- GARCIA, Selemara Berckembrock Ferreira. Memoriais de Incorporação – Instituição e convenção de condomínios. Unimep, São Paulo. Jan. 2002.
- GHEZZI, Leandro Leal. A incorporação imobiliária à luz do Código de defesa do consumidor e do Código civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007
- GOMES, Orlando. Contratos. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001

GOMES, Orlando. Obrigações. Atualizada por Humberto Theodoro Jr. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri (Org.). Dicionário jurídico. 4. ed. atual. São Paulo: Rideel, 2001.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006.

MATOS, Sandro Rafael Barioni de. Noções Gerais do patrimônio de afetação instituído pela Lei nº 10.931 de 03.08.2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula e colaboradores. Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação: Lei nº 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2006

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo brasileiro. 22. ed. atual. por Eurico de Andrade Azevedo; Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros Editores, 1996.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: direito das coisas. v. 3 37 ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código Civil anotado: legislação extravagante em vigor. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

OLIVEIRA NETO, Genaro de. Manual de Direito Imobiliário: perguntas e respostas. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006.

PASOLD, César Luiz. Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 6. ed. rev. atual. e ampl. Florianópolis: OAB/SC, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Propriedade Horizontal. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961.

ROCHA, Mauro Antônio. O Regime da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária – Uma visão Crítica da Lei. Revista de Direito Imobiliário, Ano 28, Nº 59, Jul/dez/2005.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: dos Contratos e das declarações unilaterais da vontade. v. 3. 29. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10- 1-2002) São Paulo: Saraiva, 2003.

ROMARO, Eros. Registro da Incorporação Imobiliária. Anoreg. São Paulo. 27 junho. 2006.

SALLES, Venicio Antônio de Paula. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2006.

SCHROEDER, Maria aparecida Arruda. Princípios norteadores do direito registral imobiliário. 1999. 60 p. Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização em Direito Imobiliário – Universidade do Vale de Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 1999.

SILVA, Bruno Mattos e. Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. 2. ed. atual. ampl. São Paulo: Atlas, 2000.

SILVA, De Plácido e. Vocabulário jurídico. Atualizadores: Nagib Slaibi filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. [et al.] O Contrato imobiliário e a legislação tutelar do consumo. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Incorporação imobiliária: atualidade do regime jurídico instituído pela Lei n. 4.591/1964. Revista forense, v. 100, n. 376, p. 81-94, nov./dez. 2004.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. Incorporação Imobiliária e Patrimônio de Afetação – Irib. São Paulo. 1746 13 mai. 2005

VEIGA, Elizabeth Edite Motter Leal da. Das Incorporações Imobiliárias. 1999. 77 p. Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização em Direito Imobiliário – Universidade do Vale de Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 1999.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em espécie. v. 3. 7. ed. 2. reimpr. São Paulo: Atlas, 2007.

WALD, Arnaldo. Algumas considerações a respeito da utilização do “trust” no Direito Brasileiro. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, São Paulo, v. 34, n. 99, p. 105-120, jul./set. 1995.

WALD, Arnaldo. Curso de Direito Civil brasileiro: direito das coisas. 11. ed. rev. aum. e atual. com a colaboração dos professores Álvaro Villaça Azevedo e Vera Fradera. São Paulo: Saraiva, 2002.

WALD, Arnaldo. Obrigações e Contratos. 14. ed. rev. atual e ampl. de acordo com a Constituição de 1988, as modificações do CPC, a jurisprudência do STJ e o Código do Consumidor, com a colaboração do prof. Semy Glanz. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.