

15 DE SETEMBRO | 2023

INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS IRREGULARES E SEUS REFLEXOS JURÍDICOS

Melhim
Chalhub



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO

CORREALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO

APOIO



MERCADO DAS INCORPORAÇÕES NA DÉCADA DE 1960, por Caio Mário da Silva Pereira

“Uma das técnicas de evadir-se às responsabilidades era a do ‘incorporador oculto’, que figurava na fase inicial, armava o negócio e, auferidos os proveitos, desaparecia. (...). Era um ente amorfo, insuscetível de ser alcançado pelos adquirentes eventualmente prejudicados, que aparentemente figuravam como se não houvesse incorporador e tivessem agido coletivamente. Com a nova lei tornou-se obrigatório o incorporador.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva, Condomínio e Incorporações, Atualizadores: Melhim Chalhub e André Abelha. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 15. ed., 2021, n. 130).



CONTRATO DE INCORPORAÇÃO

REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Lei 4.591/1964 – Art. 29

“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, 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.”



O ATO INAUGURAL DA INCORPORAÇÃO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO Lei 4.591/1964 – Art. 32

“Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

.....



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



FRACIONAMENTO/DIVISÃO DO TERRENO

Lei 4.591/1964 - Art. 32, alínea “i”

“Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar (...) após o registro (...), do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;”



INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO ESPECIAL/EDILÍCIO

“Art. 32. O incorporador somente poderá alienar (...), após o registro do memorial de incorporação (...):

§ 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e respectivas acessões a regime condominial especial investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais



ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO ESPECIAL

- a) Conjuntos de apartamentos em pavimentos superpostos (propriedade horizontal);
- b) Conjuntos de casas térreas ou assobradadas;
- c) Conjuntos de lotes de terreno sem construção;
- d) Condomínio por fração de tempo de fruição do imóvel;



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



Identidade entre os conteúdos normativos do art. 32, alínea “i” da Lei 4.591/1964 e das alíneas do art. 1.332 do Código Civil

LEI 4.591/64

“Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;

CÓDIGO CIVIL

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.



OBRIGATORIEDADE DE INFORMAÇÃO DO NÚMERO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

“Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 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”.



TIPIFICAÇÃO PENAL DO EXERCÍCIO ILEGAL DA ATIVIDADE

“Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;



DISPOSIÇÕES DA LEI 4.591/1964 SOBRE OS CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA Arts. 48 e ss.



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



CAPÍTULO III

DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO

Lei 4.591/1964 – Arts. 48 e ss.

“Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



CAPÍTULO III - SEÇÃO III

DA CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO

Lei 4.591/1964 – Arts. 58 e ss.

“Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.”



MECANISMOS DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Eleição da Comissão de Representantes

Lei 4.591/1964 - Art. 50

“Art. 50. Será designada, no contrato de construção ou eleita em assembleia geral, a ser realizada por iniciativa do incorporador, no prazo de até seis meses, contado da data do registro do memorial de incorporação, uma comissão de representantes composta por, no mínimo, três membros escolhidos dentre os adquirentes para representá-los perante o construtor ou, no caso previsto no art. 43, o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação do disposto nos art. 31-A a art. 31-F.”



MECANISMOS DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR DO INCORPORADOR COM A COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Lei 4.591/164 – Art. 43, I, “a” e “b”

“Art. 43.

I - encaminhar à comissão de representantes:

a) a cada 3 (três) meses, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e

b) quando solicitada, a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), no que for aplicável.”

MECANISMOS DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR DO INCORPORADOR COM A COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Lei 4.591/164 – Art. 43, VI

“Art. 43.

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados



VIII SEMINÁRIO
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
INTERESSES
NA BUSCA DA
SEGURANÇA
JURÍDICA

GOIÂNIA • GO



MECANISMOS DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR DO INCORPORADOR COM A COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Lei 4.591/164 – Art. 43, VII

“Art. 43.

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador

MERCADO DAS INCORPORAÇÕES APÓS A LEI 4.591-1964, por Caio Mário da Silva Pereira

“A grande inovação, diríamos mesmo, a revolução operada pela Lei n. 4.591-64 foi a fixação dos requisitos para que uma incorporação seja lançada e as unidades comprometidas ou vendidas. Ao contrário do que antes ocorria, quando o incorporador negociava sem oferecer garantias e o adquirente realizava um verdadeiro salto no escuro, sob todos os aspectos a lei nova cuidou particularmente do assunto e fez dele um capítulo, imprimindo-lhe ênfase toda especial.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva, Condomínio e Incorporações, Atualizadores: Melhim Chalhub e André Abelha. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 15. ed., 2021, n. 132).





OBRIGADO!

MELHIM NAMED CHALHUB
E-mail melhim@chalhubadvogados.com.br

