Estratégia
Carreira Jurídica

Aula 00

Legislação Civil p/ PGMs - Banca VUNESP - 2022

Autor:
Equipe Materiais Carreiras Jurídicas, Paulo H M Sousa

23 de Março de 2022

Sumário

Considerações iniciais 3

Condomínio em Edificações 4

1. Noções gerais 4

2. Convenção de condomínio 7

3. Despesas de condomínio 11

4. Seguro, demolição e reconstrução do condomínio 13

5. Administração do condomínio 15

Incorporação Imobiliária 16

1. Noções gerais 16

2. Obrigações do incorporador 17

3. Patrimônio de afetação 28

Legislação Pertinente 35

Incorporação Imobiliária 35

Jurisprudência Correlata 43

Condomínio 43

Incorporação Imobiliária 46

Jornadas de Direito Civil 50

Condomínio 50

Incorporação Imobiliária 54

Resumo 56

Condomínio 56

Incorporação Imobiliária 60

Considerações finais 62

Questões Comentadas 63

Lista de Questões 91

Gabarito 94

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicialmente, lembro que sempre estou disponível, para você, aluno Estratégia, no Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno e, alternativamente, também, nas minhas redes sociais:

prof.phms@estrategiaconcursos.com.br

prof.phms

prof.phms

prof.phms

Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno

Na aula de hoje você verá a análise da Lei 4.591/1964, a Lei do Condomínio em Edificações e Incorporação Imobiliária, que passo a chamar a partir de agora de LCEI.

A LCEI trata, em verdade, de dois temas distintos, mas que têm ampla conexão: o Condomínio e a Incorporação Imobiliária. É habitual que uma edificação, especialmente na zona urbana, e especialmente em grandes centros, locais nos quais atualmente habita boa parte da população brasileira, seja feita por incorporação imobiliária. Na sequência, finalizada a incorporação, estabelece-se propriedade em regime condominial. Ou seja, a vinculação entre uma coisa e outra é evidente.

Há um tipo de cargo no qual essa Lei cai com frequência enorme: Titular de Serviços de Notas e de Registros. As provas para provimento de cartórios exigem com habitualidade elementos da LCEI, dada a relevância dela para o Registro de Imóveis, pelo que você verá um grande número de questões desse cargo.

E qual é o ponto do seu Edital que eu analisarei nesta aula? Veja:

Lei do condomínio e incorporação imobiliária

CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES

1. NOÇÕES GERAIS

A noção de condomínio é vista nas aulas regulares de Direito Civil. Condomínio é sinônimo de multipropriedade ou copropriedade, ou seja, a situação na qual determinado bem é titularizado por mais de um proprietário, ao mesmo tempo.

De regra, o condomínio é extraordinário em relação ao direito de propriedade, que se presume individual e exclusivo, dadas suas peculiares características, que incluem um certo caráter egoístico na fruição. Por isso, o condomínio sempre será uma titularização não ordinária da propriedade.

O condomínio geral, de qualquer forma, não se confunde com o condomínio edilício. Este é, na prática, a forma mais comum de condomínio. Igualmente, quando se pensa em condomínio em edificações, pensa-se no condomínio edilício voltado à zona urbana. O próprio art. 6º da Lei Especial deixa isso bem claro:

> Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Em outras palavras, o que o art. 6º quer dizer é que uma coisa é condomínio comum ou geral e outra coisa é condomínio em edificações. Nada impede, porém, que uma unidade habitacional, inserida num condomínio horizontal ou vertical (condomínio edilício), possa ser cotitularizada por mais de um proprietário (condomínio comum ou geral).

Em que pese o Código Civil, nos arts. 1.331 e ss., ter tratado do condomínio edilício, **a Lei 4.591/1964, Lei do Condomínio em Edificações e Incorporação Imobiliária – LCEI, permanece em vigor naquilo que não confrontar com o CC/2002, que disciplinou a matéria.**

Extrai-se do art. 1º da LCEI o âmbito de aplicação do condomínio, qual seja, a **edificação ou conjunto de edificações com um ou vários pavimentos, construídos sob forma isolada entre si, com partes exclusivas e comuns, destinados a fins residenciais ou não-residenciais, que podem ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados. Cada unidade constitui propriedade autônoma, sujeita às limitações da Lei.**

O Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil amplia essa compreensão, prevendo que **as normas do condomínio edilício se aplicam, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo**. Assim, a aplicabilidade da LCEI aumenta exponencialmente, por interpretação extensiva desse Enunciado.

De modo a individualizar cada unidade, elas devem ser assinaladas por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação. É o que se vê comumente, quando se dá a cada apartamento um número (Edifício X, apto. 3205), uma letra (Edifício X, apto. C) ou uma indicação alfanumérica (Edifício X, apto. B-35). Cada uma das unidades, para além da parte que constitui propriedade

exclusiva, **inclui, como parte inseparável, uma fração ideal** do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (§2º).

As unidades, individual e diretamente, podem ou não ter saída à via pública. Usualmente, quando visualizamos um condomínio, não têm as unidades saída direta à via pública; antes, é necessário acessar uma passagem comum. Com ou sem saída direta, o art. 2º estabelece que **cada uma das unidades será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive edifício-garagem**, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Quanto à garagem, porém, há de se atentar para uma peculiaridade. Ela pode constituir uma unidade autônoma ou parte da propriedade da área exclusiva detida pelo proprietário. No primeiro caso, a garagem terá uma fração ideal das áreas comuns correspondentes, e destacada da fração ideal do apartamento; no segundo, ao contrário, a garagem, constituindo parte do apartamento, não possuirá fração ideal independente.

Em regra, a vaga de garagem pode ser transferida apenas a outro condômino, independentemente da alienação da unidade autônoma a que corresponder. A LCEI determina a vedação da transferência da vaga a pessoas estranhas ao condomínio, mas o CC/2002 passou a permitir a alienação, desde que expressamente prevista na convenção.

Isso é relevante, especialmente, em edifícios comerciais, nos quais há menos "pessoalização" desse tipo de propriedade. Contrariamente, quando se tratar de edifício-garagem, ou seja, de edificação destinada exclusivamente a vagas de garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas (art. 2º, §3º).

A quem se pode alienar a vaga de garagem?

LCEI	CC/2002	Edifício-garagem
Somente a outro condômino	A terceiros, desde que na Convenção	Livre

Somando-se o art. 1º, §2º com o art. 1º, conseguimos visualizar a diferença entre o condomínio geral e o condomínio em edificações. Naquele, há uma copropriedade integral, sem que cada proprietário possa exercer, com exclusividade, a propriedade sobre qualquer fração da coisa comum. Neste, ao contrário, **há áreas exclusivas, que somente são utilizáveis pelo proprietário individual, e áreas comuns, que são utilizáveis por todos os condôminos.**

O art. 3º da LCEI deixa isso bem claro, dispondo que:

O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Condomínio Geral	• Multipropiedade, caracterizada por unidade do objeto e pluralidade de sujeitos • Não há parte individual, toda a coisa é comum
Condominio Edilício	• Edificação ou conjunto com um ou mais pavimentos construídos sob forma isolada entre si • Há partes individuais e comuns

Há, portanto, um misto de propriedade individual e de propriedade comum nos condomínios edilícios. Mas, como fica a transferência dessa propriedade complexa para terceiros? O art. 3º já deixou claro que **não se pode alienar ou subdividir a fração ideal correspondente às partes de uso comum, de maneira destacada da unidade autônoma.**

O art. 4º, por sua vez, estabelece que na alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. Ou seja, **a alienação da unidade em condomínio, que inclui a área exclusiva e a fração ideal sobre as áreas comuns, é livre, tal qual qualquer propriedade em geral.**

Em que pese a LCEI prever que a alienação ou transferência do bem dependa de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio, o CC/2002 revogou tacitamente essa norma. **Pode haver livre disposição, ainda que existam débitos, mas prevê o art. 1.345 que o adquirente da unidade responde pelos débitos existentes, inclusive multas e juros moratórios.** Trata-se, assim, de bom exemplo de obrigação real.

O condomínio pode, segundo o art. 7º, ser instituído por ato entre vivos ou por testamento, com **inscrição obrigatória no Registro de Imóvel**, dele constando:

Individualização de cada unidade	Identificação e discriminação de cada unidade	Fração ideal sobre o terreno e partes comuns de cada unidade

Pode, igualmente, ser **instituído condomínio em edifício futuro, sujeito a implantação posterior**. Nesse caso, o art. 8º exige:

A. Quanto às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, deve-se discriminar:

- 1. A parte do terreno ocupada pela edificação
- 2. A parte do terreno eventualmente reservada como de utilização exclusiva
- 3. A fração ideal do todo do terreno e de partes comuns

B. Quanto às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, deve-se discriminar:

- 1. A parte do terreno ocupada pela edificação
- 2. A parte do terreno eventualmente reservada como de utilização exclusiva
- 3. A fração ideal do todo do terreno e de partes comuns

C. Quanto a qualquer condomínio, deve-se discriminar:

- 1. As partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum
- 2. As áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si

2. Convenção de condomínio

O art. 9º da LCEI estabelece que **os proprietários das unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, devem elaborar, por escrito, a Convenção de condomínio**. Igualmente, devem, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou do conjunto de edificações.

A Convenção deve, posteriormente, ser registrada no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações sucessivas. Mas, qual é o *quorum* de aprovação da Convenção? Segundo o §2º do art. 9º **considera-se aprovada e obrigatória para os proprietários das unidades a**

Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

E o que deve estar contido na Convenção? O §3º não limita o conteúdo da Convenção, mas estabelece **regras mínimas** que devem lá estar contidas:

A) A discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas

B) O destino das diferentes partes

C) O modo de usar as coisas e serviços comuns

D) Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias

E) O modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo

F) As atribuições do síndico, além das legais

G) A definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções

H) O modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos

I) O *quorum* para os diversos tipos de votações

J) A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva

L) A forma e o *quorum* para as alterações de Convenção

M) A forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção

O CC/2002 ainda agrega outras disposições à Convenção estabelecida na LCEI, como as sanções aos condôminos e a competência das diferentes assembleias. Ademais, o art. 10 prevê as **condutas proibidas aos condôminos:**

A) Alterar a forma externa da fachada

B) Decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação

C) Destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio

D) Usar a unidade de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos

E) Embaraçar o uso das partes comuns

No caso de transgressão dessas regras, o §1º estabelece que o condômino ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no regulamento do condomínio. O art. 1.336, §2º do CC/2002, por sua vez, limita essa multa a 5 vezes o valor da cota condominial, independentemente de perdas e danos, caso prevista tal multa da Convenção (se não, depende de assembleia com deliberação por 2/3 dos condôminos).

Mas é possível alterar a fachada? Segundo o art. 10, §2º, **o proprietário poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.**

(FCC / AL-PB - 2013) Quanto ao condomínio em edificações, é correto afirmar:

a. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, três quartos das frações ideais, tornando-se obrigatória contra terceiros a partir do Registro no Cartório Imobiliário.

b. Institui-se o condomínio edilício exclusivamente por ato entre vivos, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

c. A convenção condominial deve necessariamente ser feita por escritura pública.

d. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

e. Não é permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária, seja a outros condôminos, seja a terceiros, pois o acessório vincula-se ao principal.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 9º, 2º da LCEI: "Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 7º: "O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade".

A **alternativa C** está incorreta, pela literalidade do art. 9º: "Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações".

A **alternativa D** está correta, na dicção do art. 1.337 do CC/2002: "O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem".

A **alternativa E** está incorreta, pela leitura do art. 2º, § 2º: "O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio".

E para fins tributários, como é tratado o condomínio? Ele não é, lembre-se das aulas de Teoria Geral do Direito Civil, uma pessoa jurídica. Até tem CNPJ (Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas), mas não é PJ, contraditoriamente. O CNPJ justifica-se apenas para facilitar determinadas relações jurídicas, como a aquisição de um bem em nome do condomínio e o pagamento de funcionários. O condomínio edilício é o típico exemplo de uma "pessoa jurídica que pessoa jurídica não é".

Não à toa, o art. 11 estabelece com clareza que **para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos respectivos.**

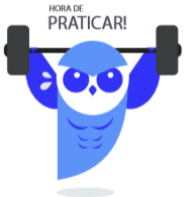
Porém, o Enunciado 90 da I Jornada de Direito Civil, alterado pelo Enunciado 246 da III Jornada, prevê ainda que **deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício**. O condomínio é tradicionalmente exemplificado como um ente despersonalizado, cuja *presentação* (na terminologia ponteana mais técnica) se dá pelo síndico; no entanto, como ele pode, inclusive, ter CNPJ, compreende-se a motivação do Enunciado. Objetivamente, ele continua sendo um ente despersonalizado.

3. DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Quanto às despesas condominiais, o CC/2002 avançou em relação à LCEI. Ela, no art. 12, prevê que **cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber** em rateio.

Como se fará esse rateio? **Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de cada unidade.** Em caso de inadimplemento do condômino, compete ao síndico arrecadar as contribuições, se necessário for, por via executiva.

Regra	• Quota corresponde à fração ideal da unidade
Exceção	• Convenção estatui de critério de maneira diversa



(FCC / TJ-PE - 2015) Em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Parque das Aves, e para a qual todos os condôminos foram convocados, por maioria absoluta de votos foi deliberada a cobrança de uma contribuição mais alta dos condôminos em cujas unidades haviam sido realizadas reformas que as valorizaram e cujos proprietários ocupam as duas vagas de garagem pertencentes a cada apartamento, enquanto a maioria dos moradores só ocupava uma delas. Essa deliberação é

a. inválida, porque, salvo disposição em contrário na convenção, a contribuição para as despesas do condomínio deve ser proporcional à fração ideal atribuída a cada unidade.

b. inválida, porque, em um condomínio, deve ser igual a contribuição dos condôminos, independentemente do valor da unidade autônoma.

c. válida, porque a decisão foi tomada em assembleia geral extraordinária, por maioria absoluta, atendendo à disposição legal que rege a matéria concernente à cobrança de despesas condominiais.

d. inválida, porque salvo disposição em contrário da convenção, a contribuição para as despesas do condomínio deve ser proporcional à área de cada unidade

e. válida, porque as decisões tomadas em assembleia regularmente convocada sempre obrigam a todos os condôminos.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na forma do art. 12, §1º da LCEI: "Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade".

A **alternativa B** está incorreta, já que pode haver diferentes valores cobrados de diferentes condôminos, em vista da fração ideal do terreno de cada um.

A **alternativa C** está incorreta, porque, conforme mencionamos, o art. 12, §1º exige que se estabeleça em contrário não em assembleia, mas na Convenção, o que não ocorreu.

A **alternativa D** está incorreta, na sua parte final, pois a variação se dá em decorrência da fração ideal do terreno, não da área da unidade.

A **alternativa E** está incorreta, pelas mesmas razões já mencionadas nas alternativas anteriores.

Quanto aos limites dos acessórios da taxa condominial mensal, o CC/2002 alterou radicalmente a LCEI, diminuindo o limite máximo da multa de 20% para 2%. O valor dos juros moratórios de 1% ao mês foi mantido. Como o CC/2002 silenciou a respeito da correção monetária, entende-se que a LCEI continua válida, permitindo-se sua cobrança.

Mas o CC/2002 foi adiante, já que o art. 1.337 permite que se cobre multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, no caso de condômino que não cumpra insistentemente com os seus deveres perante o condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Além do mais, o parágrafo único desse dispositivo prevê que o condômino que, por seu frequente comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

O art. 12, §4º, da LCEI prevê que **as obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários** ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

O CC/2002 vai adiante, estabelecendo **o *quorum* para cada tipo de obra**. Vejamos:

A. Depende de aprovação da unanimidade dos condôminos	Acréscimo de pavimento ou de novo edifício no solo comum (art. 1.343) ou mudança da destinação do edifício ou de uma unidade (art. 1.351)
B. Depende aprovação de 2/3 dos condôminos	Benfeitorias voluptuárias e obras de acréscimo (art. 1.341, inc. I e art. 1.342, respectivamente) ou mudança na Convenção (art. 1.351)
C. Depende de aprovação por maioria simples	Benfeitorias úteis (art. 1.341, inc. II)
D. Desnecessária a autorização dos condôminos	Benfeitorias necessárias (art. 1.341, §1º). Se de elevado valor, o síndico deve convocar assembleia p/ cientificar os condôminos (§2º)

4. SEGURO, DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO

De maneira excepcional, a propriedade em condomínio edilício vincula a contratação de seguro da edificação, em vista do potencial danoso que pode atingir número substancial de pessoas. Esse seguro, segundo o art. 13, **deve abranger todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.**

O seguro deve ser feito obrigatoriamente dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do IPTU.

Bom, mas o seguro serve para cobrir eventuais prejuízos (contrato essencialmente aleatório, portanto), correto? E se ocorrer o pior? Nesse caso, o art. 14 estabelece que, **na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos devem se reunir em assembleia especial, deliberando sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.**

Nessa assembleia surgirão duas possíveis opções:

A) Rejeitar a reconstrução

- 1. A mesma assembleia, ou outra para esse fim convocada, decidirá, pelo mesmo *quorum*, o destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade

B) Aprovar a reconstrução

- 1. Realizar a reconstrução, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna
- 2. Nesse caso, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação

E o que acontece no caso de a minoria não concordar com a reedificação? Nesse caso, a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Se a minoria se recusar a transmitir a propriedade, a maioria pode adjudicar, por sentença, as frações ideais da minoria. Para exercitar tal ação, o art. 15, §1º, da LCEI exige que a maioria deposite judicialmente o valor arbitrado na vistoria para avaliação.

Feito o depósito, o juiz, liminarmente, pode autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas. O Oficial do Registro de Imóveis, nesses casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

Feito o depósito, será ordenada a citação, com o prazo de 10 dias para a contestação. Preste atenção, pois esse prazo é diverso do estabelecido pelo NCPC. Ademais, agora, o prazo é contado em dias úteis, mas continua sendo de 10 dias, e não de 15 dias, como na norma processual geral.

Atente também porque o dispositivo determina a citação por mandado, mas não parece haver razão específica para tanto. Nesse sentido, a citação passaria a ser feita na forma do art. 240 c/c art. 231 do NCPC, prioritariamente por carta com aviso de recebimento. Não há posição fechada a respeito na doutrina ou na jurisprudência, mas creio que essa seja a solução mais razoável para a releitura do dispositivo especial à luz das regras do CPC.

Se não contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido. Se contestado o pedido, segue o processo e o juiz julga, posteriormente. Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que a deverá registrar no Registro de Imóveis.

E, se ao contrário, o sinistro tiver destruído menos de 2/3 da edificação? O síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Outra situação que pode ocorrer é que o imóvel, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade, precise ir ao chão. Nesse caso, o art. 17 estabelece que os condôminos que representem, **pelo menos 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação.**

Veja, com atenção, que **o requisito é duplo**: 2/3 do total das unidades E frações ideais de mais de 80% do terreno. Isso porque, em determinados edifícios, compostos de váááários apartamentos bem pequenos e alguns poucos enormes, pode haver discrepância nos números. Exige-se, portanto, o cumprimento do requisito duplo.

Tal qual ocorria no caso de sinistro, a minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas se assegura à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, na mesma forma já vista.

Igualmente, **no caso de desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo *quorum* mínimo de votos que representem 2/3 das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns**, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na mesma forma anteriormente vista.

Por fim, conforme prevê o art. 18, a aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da LCEI, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.

5. ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Não vou detalhar a administração do condomínio aqui, eis que isso é objeto das aulas regulares de Direito Civil, já que as disposições do CC/2002 acabaram por soterrar essa parte da LCEI. Isso porque o CC/2002 foi adiante da LCEI, detalhando bastante as regulações anteriormente previstas.

O síndico, que é eleito na forma da Convenção, administra o condomínio e pode ser reeleito indefinidamente. Igualmente, o prazo de seu mandato é livre, limitado apenas ao prazo de 2 anos.

Conforme dicção do art. 22, §2º, as funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos. Já o §6º prevê que a Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, com mandato limitado também a dois anos, com reeleições indefinidas.

Consoante o §4º desse mesmo artigo, **o síndico pode ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. Em qualquer caso, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.**

Prevê o art. 22, §1º, que compete ao síndico, para além do que dispõe o CC/2002:

A) Impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno

B) Manter guardada durante o prazo de 5 anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio

C) Responsabilizar-se pelas funções administrativas delegadas, mediante aprovação da assembleia, a terceiros

Se estabelecido em Convenção, estipula o art. 22, §3º, que dos atos do síndico cabe recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

Preste atenção, pois o CC/2002 revogou tacitamente o §5º desse artigo, que previa que a destituição do síndico seria feita por aprovação da assembleia por 2/3 dos condôminos presentes. Agora, segundo o art. 1.349 do CC/2002, **é necessário o voto da maioria absoluta dos condôminos, ou seja, metade mais um de todos os condôminos, independentemente de sua presença na assembleia, para que o síndico seja destituído do posto.**

Em caso de assembleia geral ordinária, o art. 24, §2º, exige que o síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunique aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. NOÇÕES GERAIS

A edificação de unidades imobiliárias por incorporação imobiliária é tratada pela mesma Lei do Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias – LCEI, Lei 4.591/1964, com extensas mudanças operadas por leis posteriores. A aplicação da LCEI para as incorporações é mandatória, segundo o art. 28. Para tanto, prevê o parágrafo único, **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.

O conceito de incorporador é trazido pela própria lei no art. 29. **O incorporador abrange tanto pessoa física quanto jurídica, sendo que esta pode estar organizada em empresa ou não, edificando ou não, desde que 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 art. 30 ainda estende a condição de incorporador a proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Em quaisquer dos casos, **responde o alienante como incorporador, quando já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto** de construção. Ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção.

Ainda que o art. 29 permita que o incorporador seja praticamente qualquer um (pessoa física ou jurídica, empresa, empresário ou não, que edifica ou não), **o art. 31 limita a figura do incorporador ao**:

A) Proprietário do terreno, promitente comprador, cessionário deste ou promitente cessionário com título de propriedade de 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 na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado

B) Construtor ou corretor de imóveis, sendo que o titular de direito real sobre o imóvel (proprietário, promitente-comprador ou cessionário) deve transmitir mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei, transcrevendo-se o art. 35, §5º, de modo que fique obrigado pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador

C) Ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente

O §3º do art. 31 taxativamente prevê a **responsabilidade solidária dos incorporadores imobiliários, sejam eles quem forem**, nos termos do *caput*, mesmo que a obra esteja no período de carência no qual pode ele desistir da incorporação (como você verá adiante).

2. Obrigações do incorporador

De qualquer sorte, toda incorporação deve indicar expressamente o incorporador, e é obrigatório que seu **nome permaneça indicado ostensivamente no local da construção**. Para que as vendas das unidades

autônomas se iniciem, o art. 32 exige que o incorporador arquive no competente Registro de Imóveis os seguintes documentos:

> a) título de propriedade de 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 na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
>
> 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;
>
> c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
>
> d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
>
> e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
>
> f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
>
> g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação;
>
> h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada com base nos custos unitários publicados mensalmente pelos sindicatos estaduais da indústria da construção civil, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
>
> i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
>
> j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
>
> l) declaração em que se defina a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno;
>
> m) certidão do instrumento público de mandato, referido no §1º do art. 31;
>
> n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência;
>
> o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
>
> p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

O incorporador anexa todos esses documentos ao pedido de incorporação a ser registrado na matrícula do imóvel; eles são examinados pelo Oficial de Registro de Imóveis, que os arquiva, fazendo o competente registro. Caso falte algum documento, o Oficial tem 15 dias para apresentar, por escrito, todas os requisitos que julgar necessários ao arquivamento.

Satisfeitas as referidas exigências, o Oficial tem prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, ele levantará dúvida segundo as normas processuais aplicáveis, previstas na Lei de Registros Públicos.

Prevê o §7º que **o Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão sem o arquivamento de todos os documentos exigidos**.

Igualmente, **ele responde, quando não observar os prazos supramencionados, perante a autoridade judiciária competente, em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro**, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos (§8º).

Contrariamente, ele **não responde (§9º) pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados** para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo (área da edificação, memorial descritivo, custo global da obra, quota-parte das unidades e plantas das garagens), desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

Pois bem, com o correto e completo arquivamento, o Oficial determina, na forma da Lei de Registros Públicos – LRP (Lei 6.015/1973), o número do registro. Tanto o número do registro quanto o cartório devem constar, segundo o §3º do art. 32, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados" (pela curta extensão).

Com isso, o adquirente pode consultar toda a documentação da incorporação, antes de realizar a aquisição, por meio de certidão, autenticação da cópia dos documentos fornecidos pelo incorporador, ou cópia dos documentos. Isso é relevante porque, segundo o §5º, **a existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos**, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus. Assim, o adquirente sabe, de antemão, sobre os ônus relativos ao imóvel.

Porém, o art. 37 exige que se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometer o imóvel, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação. Igualmente, deve constar, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve essa ocupação e quais as condições de desocupação.

No caso de incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos das alíneas a, b, c, f e o desse artigo (comprovante de propriedade, certidões negativas de tributos e atestado de idoneidade financeira), devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, consoante a regra do §13 do art. 32.

Os contratos que envolvam a incorporação imobiliária de unidades autônomas são irretratáveis. Uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra (art. 32, §2º).

Feito o registro da incorporação, prevê o art. 33 da Lei 4.591/1964 que ele terá validade de 120 dias. Atente, porém, porque o art. 12 da Lei 4.864/1965, mesmo sem revogar expressamente esse artigo, **eleva para 180 dias o prazo de validade de registro da incorporação, derrogando-o parcialmente**. Passado o prazo, se a incorporação ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação referida no art. 32, revalidando o registro por igual prazo.

O art. 34 da LCEI ainda **permite ao incorporador prever prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento**, dado o vulto econômico, em geral, que essas obras têm. Esse prazo de carência deve ser expresso em declaração que acompanha a documentação arquivada no Registro de Imóveis, fixando-se nela as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

Esse prazo é limitado ao prazo de validade do registro, que, com a previsão do art. 12 da Lei 4.864/1965, é de 180 dias. Caso esse prazo seja revalidado, em caso de concretização posterior da incorporação, o prazo de carência é também ampliado. O prazo de carência deve ser sempre mencionado nos pré-contratos, cessões e promessas de compra e venda.

Caso o incorporador efetivamente desista da incorporação, deve denunciá-la por escrito ao Registro de Imóveis, **comunicando-se, também por escrito, cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição**, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador. Tal é a previsão expressa do §4º do art. 34 da LCEI.

A desistência será averbada no registro da incorporação, arquivando-se em cartório o respectivo documento. Independentemente do que ocorrer, **o prazo de carência é improrrogável**, prevê o §6º, pelo que a não realização do empreendimento passa a significar inadimplemento pelo incorporador, respondendo ele pelos efeitos da mora, na forma obrigacional.

Efetivada a denúncia da incorporação, **o incorporador tem até 30 dias para restituir aos adquirentes as importâncias pagas. Não o fazendo no prazo, prevê o art. 36 que eles podem cobrar os valores pela via executiva**, reajustado o seu valor, a contar da data do recebimento, pela inflação, mais juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

Findo o prazo de carência, se houver, ou contada da data do documento de ajuste preliminar, o incorporador terá o prazo máximo de 45 dias para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção e da Convenção do condomínio. Mais uma vez, atente porque, apesar de não haver revogação expressa do dispositivo, o art. 13 da Lei 4.864/1965 eleva esse prazo para 60 dias.

Pode o corretor do imóveis denunciar a incorporação, caso o incorporador não o faça no prazo de carência, nos 5 dias subsequentes. Nesse caso, ele fica solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado seu direito de regresso (art. 35, §3º).

Se o incorporador e/ou o corretor não outorgarem o contrato definitivo de compra e venda, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis pelo adquirente. Essa averbação conferirá, segundo o §4º desse artigo, direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

Nessa situação, prevê o §5º, **o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido**, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

Inserido pela Lei 13.786/2018, o art. 35-A passou a exigir que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária sejam iniciados por um quadro-resumo. **O que deve conter o quadro-resumo dos contratos na incorporação imobiliária?**

- I. O preço total a ser pago pelo imóvel
- II. O valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato
- III. O valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário
- IV. A forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas
- V. Os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um
- VI. As consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente
- VII. As taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização
- VIII. As informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei 8.078/1990 (CDC), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial
- IX. O prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador
- X. As informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento
- XI. O número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente
- XII. O termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (*Habite-se*) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A

Caso haja omissão de quaisquer dessas informações, será concedido prazo de 30 dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão (§1º). Ultrapassado o prazo, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

Além disso, a efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inc. VI, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas (§2º).

Tais cláusulas devem ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão, como exige o §4º do art. 54 do CDC.

Caso a incorporação se realize em terreno de pessoa que receberá como pagamento, total ou parcial, unidades a serem construídas, prevê o art. 39 que se deve discriminar no contrato a parcela que, se houver, será paga em dinheiro e a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Por outro lado, deve constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo. Assim, sabe-se com segurança, e de antemão, o valor efetivamente pago pelo terreno, o que facilita eventuais execuções no caso de a incorporação não se efetivar e eventuais indenizações, se houver.

No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno. Nessa hipótese, consolida-se, para o alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente (art. 40, §1º).

Se já houver comercialização das unidades da construção, os adquirentes das frações poderão obter do alienante do terreno o valor da parcela de construção que tenham adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada por eles mesmos, como no caso de desistência da incorporação, prevê o art. 40, §2º.

Para evitar locupletamento ilícito e prejuízo dos adquirentes, nessas eventualidades, não pode o alienante do terreno em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma sem a prévia indenização aos titulares das frações ideais.

Há de se verificar ainda a **imposição do imposto sobre o lucro imobiliário quando da alienação do terreno**. Isso porque o alienante do terreno tem de recolher o imposto de renda de 15% sobre o ganho de capital, apurável pela diferença do valor pago na aquisição e o valor recebido na alienação (há regras detalhadas quanto à verificação desses valores; entretanto, como são normas tributárias, não vou entrar nesse aspecto).

Como o pagamento do imposto fica a cargo do alienante do terreno, o art. 46 da LCEI prevê que o adquirente (incorporador) pode reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Se o adquirente retiver esses valores, ele ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal.

No entanto, **podem as partes transferir o ônus diretamente ao adquirente, incorporador imobiliário.** Nesse caso, prevê o art. 47, deve-se explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

Aí, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco. Na eventualidade de haver restituição do imposto de renda, a parcela restituível será feita ao adquirente.

Quanto ao pagamento pela aquisição das unidades imobiliárias, o art. 41 estabelece que quando essas unidades forem contratadas pelo incorporador por preço global (compreendendo quota de terreno e construção), devem ser discriminadas, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

Pode-se estipular que, **na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa à construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal** de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

Igualmente, pode-se estipular o inverso, ou seja, que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Segundo a norma do art. 43, quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, deve observar as seguintes obrigações:

1. Informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra

2. Responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes pelos prejuízos da ausência de conclusão da edificação

3. Não alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns

4. Não modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal

5. Não modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços de materiais e mão de obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a possibilidade

6. Não retardar excessivamente ou paralisar as obras, sem justa causa, por mais de 30 dias

Se o incorporador paralisar ou retardar excessivamente as obras, o juiz o notifica 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 prosseguir na obra.

Nesse caso**, demonstrado o atraso na obra, é chamado o incorporador a indenizar os adquirentes. Sendo chamado a indenizar, cabe ação regressiva do incorporador contra o construtor**, se for o caso e se a este couber a culpa. Vale lembrar que a responsabilidade entre incorporador e construtor, caso sejam pessoas distintas, é solidária.

Em caso de falência do incorporador, não sendo possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os adquirentes das unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste. O art. 43, inc. III trata, portanto, de uma espécie de "desconsideração da personalidade jurídica", em caso de inadimplemento, pelo incorporador falido, da restituição dos valores pagos, não sendo possível a finalização da obra.

Se o incorporador insolvente tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, prevê o inc. VII que a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 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 se estabelecer.

Feita a venda, distribui-se entre os adquirentes, 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 contrato anteriormente tratado.

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**, na forma do art. 43, inc. III.

Contrariamente, caso a edificação chegue ao fim, concluindo-se integralmente, deve-se requerer a concessão do "habite-se" junto à autoridade administrativa. Com a concessão, o art. 43 estabelece que **o incorporador deve requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades. Caso demore para fazê-lo, responde ele perante os adquirentes pelas perdas e danos** que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

Como há solidariedade na responsabilidade civil entre construtor e incorporador, caso o incorporador não requeira a averbação mencionada, pode o próprio construtor requerê-la, para afastar sua responsabilidade, prevê o art. 44, §1º. **Se tanto o incorporador quanto o construtor forem omissos, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.**

A entrega do imóvel em até 180 dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento não permite a resolução do contrato por parte do adquirente nem enseja o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. O art. 43-A, porém, exige que isso seja expressamente pactuado, de forma clara e destacada.

Se a entrega atrasar para além desse prazo de graça, pode o adquirente resolver o contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 dias corridos contados da resolução, corrigidos, corrigidos com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel (na previsão do art. 67-A, §8º). O §1º do art. 43-A exige, evidentemente, que o adquirente não tenha dado causa ao atraso.

O adquirente, por sua vez, pode não pretender resolver o contrato, mas o preservar. Nesse caso, determina o §2º que **é devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.**

Esse percentual é superior ao que vinha a jurisprudência dos tribunais estaduais fixando. Em geral, os TJs fixavam algo em torno de 0,5% a 0,6% do valor do imóvel, num certo paralelismo com o aluguel. Agora, a penalidade aos alienantes se torna mais rígida.

De toda sorte, esclarece o §3º que a multa mensal de 1% para o caso de manutenção não pode ser cumulada com a multa pela resolução. Trata-se de regra óbvia, que remete à distinção da cláusula penal moratória (para o caso de mora, que permite manutenção da obrigação) e cláusula penal indenizatória (para o caso de inadimplemento absoluto com consequente resolução).

Por fim, necessário analisar como se fará o cálculo dos valores a pagar pelo ou a restituir ao adquirente nas situações de desfazimento do contrato. Prevê o art. 67-A que **em caso distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.**

No entanto, devem ser deduzidos do valor pago, cumulativamente:

1. Integralidade da comissão de corretagem

2. Pena convencional

- Não pode exceder a 25% da quantia paga
- Não exige do incorporador alegação de prejuízo

3. Quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel

4. Cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores

5. Valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*

6. Demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato

Os débitos do adquirente correspondentes às deduções dos itens 3 a 6 podem ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída. O §3º do art. 67-A, portanto, evidencia que **a comissão de corretagem e a pena convencional não podem ser compensadas com os valores pagos pelo adquirente, devendo ser cobradas pelas vias próprias.**

Esses descontos e retenções estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel (§4º).

Além disso, o §9º prevê um caso de isenção da cláusula penal. Não se exigirá seu pagamento na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos. Para tanto, necessário que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

De toda sorte, em que prazo o incorporador deverá restituir os valores pagos pelo adquirente? Depende do tipo de incorporação havida.

Se a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação (arts. 31-A e ss.), ele deve fazer a restituição – depois de fazer as deduções devidas – no prazo de 30 dias após o *Habite-se* ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente. Nessa hipótese, permite o §5º que a pena seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga.

Já se a incorporação não estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, ele deve fazer a restituição – depois de fazer as deduções devidas – no prazo de de 180 dias, contado da data do desfazimento do contrato, em parcela única.

Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido esses prazos, o remanescente deve ser pago em até 30 dias da revenda, fixa o §7º. Nesse caso, o valor deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

Submetido à incorporação? **SIM**	• Devolve em 30 dias • Conta-se da expedição do Habite-se • Pode aumentar a multa a 50%
Submetido à incorporação? **NÃO**	• Devolve em 180 dias • Conta-se do desfazimento do contrato • Tem de ser em parcela única
Exceção	• Se revender, devolve em 30 dias da revenda • Não pode cobrar a multa

Se o contrato for firmado em estandes de vendas e fora da sede do incorporador, permite-se ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, no prazo improrrogável de 7 dias. Exercido, haverá a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem, determina o §10. **Como se faz uso do direito de arrependimento?**

O §11 exige que o adquirente o **faça por meio de carta registrada, com aviso de recebimento.** Considera-se a data da postagem (Teoria da expedição do art. 434 do CC/2002) como data inicial da contagem do prazo. Transcorrido o prazo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, observa-se a irretratabilidade do contrato (art. 32, §2º da Lei 4.591/1964).

Nas hipóteses de leilão de imóvel em promessa de compra e venda ou de alienação fiduciária em garantia, seja por execução judicial, seja por procedimento extrajudicial, a restituição dos valores deve ser feita de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral. O §14 do art. 67-A da LCEI, em resumo, remete ao Decreto-Lei 58/1937 (trata do loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações), à Lei 6.766/1979 (parcelamento do solo urbano), à Lei 9.514/1997 (alienação fiduciária em garantia de bens imóveis) e ao CPC/2015.

O objetivo da Lei 13.786/2018 era, evidentemente, de disciplinar a resolução e o distrato no caso de venda de imóveis, dada a alta litigiosidade existente no mercado. No entanto, de maneira surpreendente, o §13 dispõe que as partes podem, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas.

Abrem-se as portas, ao que parece, a novos abusos e, consequentemente, novas discussões judiciais. Espera-se, no entanto, que os objetivos da norma não sejam novamente frustrados.

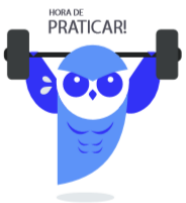
3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Inovação importantíssima trazida pela Lei 10.931/2004 à LCEI é o regime de incorporação imobiliária sob afetação, **que cai assustadoramente nas provas, se ligue! O regime de afetação traz exceção à regra legal de que cada pessoa possui um único patrimônio.** No ordenamento jurídico brasileiro, não é possível apartar determinados bens do patrimônio da pessoa, seja ela física ou jurídica.

No entanto, a LCEI traz a possibilidade de se seccionar o patrimônio da pessoa jurídica. Segundo o art. 31-A, a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, mantêm-se apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Atente que o patrimônio de afetação não é obrigatório, mas opcional ao incorporador. Se o fizer, o patrimônio afetado à incorporação se destina unicamente à consecução da entrega das unidades imobiliárias e deixa de se comunicar com o restante do patrimônio do incorporador. Isso fica claro no §1º:

> O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.



(CESPE / MPOG - 2015) O patrimônio de afetação visa proteger o empreendimento afetado contra os riscos patrimoniais de outros negócios do incorporador, impedindo que os eventuais insucessos deste, em outros negócios, interfiram na estabilidade econômico-financeira da incorporação objeto da afetação.

Comentários

O item está **correto**, eis que essa é exatamente a pretensão da norma, como fica claro no art. 31-A: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

Separado o patrimônio afetado à incorporação, o incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. Por isso, os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação e à entrega das unidades imobiliárias.

Isso é relevante porque, em caso de débitos superiores aos créditos do incorporador, o patrimônio afetado a determinada incorporação não é atingido por eventuais credores em regime de recuperação judicial ou pedido de falência, como se verá adiante.

No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação. Já o reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

A LCEI exclui, porém, do patrimônio de afetação, segundo prevê o art. 31-A, §8º:

A) Os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver	B) O valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração

No caso de conjuntos de edificações distintas em terreno onde não houver edificação alguma, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem edifícios diferentes, desde que tal situação esteja declarada no memorial descritivo da incorporação. Nesse caso, segundo o art. 31-A, §9º, serão constituídos tantos patrimônios de afetação, quantos sejam:

A) Os subconjuntos de casas cuja data de conclusão seja igual	B) Os edifícios de dois ou mais pavimentos

O §11 ainda prevê uma das situações mais comuns em incorporação imobiliária no Brasil. Nas incorporações objeto de financiamento, **a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.**

Nesses casos, **a contratação de financiamento e constituição de garantias não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades** do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis. Isso vale, inclusive, no financiamento realizado mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades.

A afetação patrimonial, por ter relevantes impactos sobre os direitos reais, necessita de averbação no Registro de Imóveis. Se for o caso, também os titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno devem firmar o termo, como exige o art. 31-B.

A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento. Do contrário, haveria uma contradição, impedindo-se a constituição da afetação pela aquisição do terreno utilizado na própria incorporação.

(FMP / TJ-MT - 2014) Sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, assinale a afirmativa correta.

a) Considera-se constituído mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

b) A sua averbação será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição.

c) Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador atingem o patrimônio de afetação constituído, e o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação passarão a integrar automaticamente a massa concursal.

d) O incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após ter averbado, no Registro de Imóveis competente, o patrimônio de afetação que se distinguirá de seu patrimônio pessoal.

e) Será extinto, de pleno direito, pela revogação, em razão do esgotamento do prazo de validade do registro de incorporação, que será de 120 dias e não poderá ser prorrogado.

Comentários

A **alternativa A** está correta, segundo a norma do art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 31-B, parágrafo único: "A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento".

A **alternativa C** está incorreta, por aplicação do art. 31-A, § 1º: "O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A **alternativa D** está incorreta, duplamente. Primeiro, pela redação do art. 33 ("O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo"), que permite prorrogação. Segundo, porque o art. 12 da Lei 4.864/1965, mesmo sem revogar expressamente esse artigo, eleva para 180 dias o prazo de validade de registro da incorporação.

Estabelecida a afetação patrimonial, como se faz para haver certeza quanto à sua manutenção? O art. 31-C prevê a **possibilidade de se nomear, pela Comissão de Representantes e pela instituição financiadora da construção, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.**

Essa nomeação não transfere qualquer responsabilidade pela obra. A pessoa nomeada, em razão do conhecimento de informações sensíveis, como comerciais e tributárias, responsabiliza-se legalmente pela falta de zelo, dedicação e sigilo sobre a eventual publicidade sobre elas.

O art. 31-D estabelece as **obrigações do incorporador**:

A) Promover os atos necessários à administração e preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante ação judicial

B) Manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação

C) Diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação

D) Aplicar e preservar os recursos os recursos necessários à conclusão da obra

E) Entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada 3 meses, demonstrativo do estado e do prazo da obra

F) Manter e movimentar os recursos do patrimônio de afetação em conta aberta especificamente para o fim

G) Entregar à Comissão balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação

H) Assegurar ao nomeado pela Comissão livre acesso à obra, livros, contratos e conta bancária

I) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária

E como se extingue o patrimônio de afetação? O art. 31-E da LCEI estabelece que o patrimônio de afetação se extingue pela:

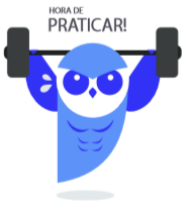
A) Averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes

B) Extinção, quando for o caso, das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento

C) Revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias pagas, ou de outras hipóteses previstas em lei

D) Liquidação deliberada pela assembleia geral em caso de falência ou insolvência civil do incorporador

Obviamente, **a decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atinge os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação**, estabelece o art. 31-F.



(FCC / TJ-CE - 2014) Na incorporação imobiliária, quando submetida ao regime de afetação,

a) o terreno e as acessões, objetos de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

b) somente a instituição financiadora da construção poderá nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação, em razão do direito ao sigilo bancário e fiscal que tem o incorporador.

c) o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador, exceto com outros patrimônios de afetação por ele constituídos, respondendo apenas por obrigações vinculadas às incorporações de um mesmo incorporador.

d) há necessidade de prévia averbação, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

e) os efeitos da decretação da falência ou da insolvência do incorporador atingem os patrimônios de afetação constituídos, integrando a massa concursal o terreno, mas não as acessões e demais bens e direitos creditórios objeto da incorporação.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na forma do art. 31-A da LCEI: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa B** está incorreta, consoante regra do art. 31-C: "A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação".

A **alternativa C** está incorreta, na dicção do art. 31-A, §1º: "O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

A **alternativa E** está incorreta, na regra do art. 31-F: "Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação".

Em 60 dias após a decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador ou da paralisação da obra por mais de 30 dias, sem justa causa, o condomínio dos adquirentes, ou a instituição financiadora, se houver, deve deliberar sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação. **Abrem-se duas opções aos adquirentes, portanto:**

A) Continuar a obra	B) Liquidar o patrimônio de afetação

No caso de continuidade da obra, prevê o §3º desse artigo, **a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo** a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares, mesmo depois de concluída a obra.

Esse mandato da Comissão lhe confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

Em regra, o contrato definitivo de compra e venda se condiciona ao pagamento da última prestação. No entanto, nos casos acima mencionados, previstos no art. 31-F, *caput*, o §6º desse artigo fixa que **os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora.** Nessa situação, o adquirente deve comprovar que está adimplente, condicionando-se a outorga do contrato à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

Continuada a obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver. Cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembleia geral por 2/3 dos votos dos adquirentes.

O §12, incisos, do art. 31-F prevê que a Comissão deve fazer o balanço entre os créditos e débitos da incorporação. **Se houver sobras entre as receitas e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão.**

Já no caso de liquidação do patrimônio de afetação, prevê o §7º desse artigo**, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.**

A Comissão terá poderes para firmar o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão. **Alienados os direitos, a Comissão prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto da alienação**, no prazo de 5 dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço. Esses valores devem ser depositados em juízo, prevê o §10.

Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão, no prazo de 60 dias da assembleia, deve promover, em leilão público, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

Nesse caso, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento.

Por fim, **há ordem de preferência na aquisição desses direitos (§17):**

1º)

- Ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador

2º)

- Ao condomínio, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes

3º)

- A terceiros

Legislação Pertinente

Incorporação Imobiliária

Além dos dispositivos que minudenciei durante a aula de hoje, a LCEI ainda trata de **alguns detalhes sobre as construções em si, sujeitas ao regime de incorporação imobiliária**. Não tratei disso ao longo da aula porque são temas que de maneira extremamente rara aparecem nas provas jurídicas. Ao contrário, essas questões aparecem com frequência nas provas para cargos de Engenharia Civil, eis que são temas mais técnicos (daí a escolha). De qualquer forma, vou trazer alguns dos itens mais gerais e relevantes; vai que...

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.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembleias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembleia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembleia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na assembleia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual for seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Veja também as regras de **incorporação de construção realizada pelo regime de empreitada regulada pela LCEI**, a preço fixo ou reajustável:

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

A LCEI ainda traz a previsão sobre as **incorporações cuja construção é contratada em regime de administração**, ou a preço de custo:

Art. 58. Nas incorporações em que a construção for 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.

Art. 59. No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Por fim, a LCEI regula as infrações a que se sujeitam os incorporadores imobiliários:

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não fôr liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lanço obtido fôr inferior ao desembôlso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lanço apurado, ainda que inferior àquele total.

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do impôsto do sêlo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com podêres necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para êste fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitir o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos podêres ad juditia, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino sòmente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições dêste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dôbro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sôbre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sôbre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinqüenta vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de emprêsa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sôbre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sôbre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de emprêsa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento dêstes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto dêste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º.

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 préviamente 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;

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidàriamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no

> contrato, com direito regressivo sôbre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

A Lei 13.097/2015 estabeleceu a possibilidade de se criar a **Letra Imobiliária Garantida** – LIG no âmbito do regime fiduciário de alienação de bens imóveis:

> Art. 63. A Letra Imobiliária Garantida - LIG é título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, garantido por Carteira de Ativos submetida ao regime fiduciário disciplinado na forma desta Lei.
>
> Parágrafo único. A instituição emissora responde pelo adimplemento de todas as obrigações decorrentes da LIG, independentemente da suficiência da Carteira de Ativos.
>
> Art. 64. A LIG consiste em promessa de pagamento em dinheiro e será emitida por instituições financeiras, exclusivamente sob a forma escritural, mediante registro em depositário central autorizado pelo Banco Central do Brasil.
>
> § 1o A LIG é título executivo extrajudicial e pode:
>
> I - ser executada, independentemente de protesto, com base em certidão de inteiro teor emitida pelo depositário central;
>
> II - gerar valor de resgate inferior ao valor de sua emissão, em função de seus critérios de remuneração; e
>
> III - ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses.
>
> § 2o É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no inciso III do § 1o, da LIG emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.
>
> Art. 78. A instituição emissora deve designar o agente fiduciário, especificando, na constituição do regime fiduciário de que trata o art. 68, suas obrigações, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação.
>
> Art. 79. O agente fiduciário deve ser instituição financeira ou outra entidade autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil.
>
> § 1o É vedado o exercício da atividade de agente fiduciário por entidades ligadas à instituição emissora.
>
> § 2o Compete ao Conselho Monetário Nacional estabelecer o conceito de entidade ligada à instituição emissora para os efeitos desta Lei.

A Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos, trata do **registro da incorporação imobiliária**:

> Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1o Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2o Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.

A Lei 12.651/2012, o Código Florestal, traz importantes **regras acerca das possiblidades de edificação na zona urbana, com distâncias mínimas de áreas de água (lagos, rios, brejos etc.) e de acidentes topográficos (morros, chapadas, tabuleiros etc.)**, o que é bastante relevante para a incorporação imobiliária:

Art. 4o Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

§ 1o Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

§ 4o Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente – Sisnama.

§ 5o É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3o desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre.

§ 6o Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que:

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

V - não implique novas supressões de vegetação nativa.

Art. 5o Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana.

§ 1o Na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o caput, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama, não podendo o uso exceder a 10% (dez por cento) do total da Área de Preservação Permanente.

§ 2o O Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial, para os empreendimentos licitados a partir da vigência desta Lei, deverá ser apresentado ao órgão ambiental concomitantemente com o Plano Básico Ambiental e aprovado até o início da operação do empreendimento, não constituindo a sua ausência impedimento para a expedição da licença de instalação.

Art. 6o Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II - proteger as restingas ou veredas;

III - proteger várzeas;

IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público;

VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares.

IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional.

Jurisprudência Correlata

Condomínio

No caso de compromisso de compra e venda feito sobre loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, **não se pode estabelecer cláusula de arrependimento**. Isso porque, segundo a construção clássica da distinção entre as arras penitenciais e as arras confirmatórias, o estabelecimento de cláusula de arrependimento impediria a adjudicação compulsória do bem pelo compromissário adquirente.

Tal previsão traria evidente lesão ao adquirente, que poderia acabar tendo de se retirar de um imóvel em virtude do arrependimento do vendedor, no caso de aquisição de um imóvel situado em um loteamento cujo pagamento estava a ser feito em prestações:

STF Súmula 166
É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Dl. 58, de 10.12.37.

O STF já assentou que a **adjudicação compulsória, no caso de compromisso de compra e venda, pode ser realizada mesmo que o imóvel ainda não tenha sido loteado**. Assim, ordena-se a abertura de matrícula própria, destacada da "matrícula mãe", como ocorre nos loteamentos ou de estabelecimento de condomínio edilício.

Essa medida, na esteira da anterior, pretende proteger o adquirente. A rigor, não seria possível adjudicar compulsoriamente o bem, porque o bem, propriamente dito, ainda não existiria. Existiria apenas uma expectativa de sua existência, quando do loteamento. No entanto, o potencial lesivo dessa interpretação é evidentemente grande. Assim, por determinação judicial, o promitente-adquirente não apenas adjudicará compulsoriamente o bem, como também o cindirá, abrindo-se competente matrícula para registro:

> STF Súmula 413
> O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.

Quem tem preferência na execução, o condomínio ou o credor hipotecário? O STJ definiu que o condomínio detém essa preferência. Essa interpretação é uma consequência da compreensão mesma de condomínio: a copropriedade.

Trata-se, mais uma vez, da boa e velha "lógica" do Direito Civil que eu friso tanto. O direito dos coproprietários se sobrepõem, portanto, ao direito daqueles que detêm garantia real. É, a rigor, um raciocínio semelhante à preferência dada primeiro ao coproprietário, em detrimento do locatário, na alienação do bem locado.

Você lembra que, pelas regras de preferência, com o perdão da tautologia, o proprietário tem preferência em relação àquele que detém um direito real limitado; igualmente, o detentor de um direito real tem preferência sobre o detentor de um direito obrigacional? Se sim, fica fácil compreender várias regras. Nada de decorar! Basta compreender:

> STJ Súmula 478
> Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.

O STJ fixou a tese, em recurso repetitivo, de que **as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram**. O argumento das associações era de que haveria equiparação ao condomínio, eis que os associados não pagantes também usufruiriam das benesses realizadas às custas dos demais, o que, em certa medida, geraria enriquecimento sem causa.

O fundamento da Corte, novamente, segue a "lógica" do Direito Civil. Isso porque o condomínio tem sustentação numa relação jurídica de índole real, ao passo que a associação de moradores se assenta numa relação jurídica de índole obrigacional. **As decisões tomadas na assembleia daquele obrigam os demais, independentemente de anuência, dada a situação jurídica real que os une; já as decisões tomadas na assembleia desta não obrigam senão os associados, precisamente porque a situação jurídica é pessoal**.

Daí o impedimento a cobrança de taxa daquele que não se associou, eis que o sustentáculo da taxa da associação não é real, não é a mera titularização do direito de propriedade, como ocorre no condomínio:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

O STJ já definiu que **não pode o condomínio restringir o acesso do condômino inadimplente às áreas de uso comum**, notadamente as de lazer, eis que o ordenamento civil já prevê penalidades para o inadimplente. Do contrário, haveria verdadeiro *bis in idem*, já que o inadimplente estaria sujeito às penas pecuniárias previstas em lei, bem como às penas não pecuniárias impostas pelo condomínio, representado pelo síndico.

Há nesses casos, evidente abuso de direito e desproporção na penalização da conduta do condômino, mesmo que seja ele recalcitrante no inadimplemento. A Corte entende que **quanto ao inadimplemento, a norma jurídica não deixa espaço de discricionariedade na criação, implementação e imposição de penas ao condômino**. Inclusive, uma das poucas exceções previstas na Lei 8.009/1990 à impenhorabilidade do bem de família é precisamente o inadimplemento das cotas condominiais.

E qual a lógica que, no fundo, levou o STJ a decidir nesse sentido? A "lógica" é que **as partes comuns, que se traduzem numa fração ideal ao condômino, fazem parte do direito de propriedade**. A base do seu uso, portanto, se conecta intrinsecamente com a propriedade, que **não pode ser limitada por ato do condomínio, exceto nas situações previstas a condômino que tem comportamento antissocial**:

> RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO (REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016).

Já houve intensa discussão a respeito do *bis in idem* na previsão de cobrança de multa por pagamento em atraso e na previsão de desconto-pontualidade nos contratos de locação e nas taxas condominiais. **O STJ tem o entendimento de que a concessão do desconto-pontualidade é possível quanto ao pagamento das taxas condominiais, não significando *bis in idem***:

> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - CONDOMÍNIO - DESCONTO-PONTUALIDADE - CONCESSÃO - POSSIBILIDADE - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - RECURSO IMPROVIDO (AgRg no REsp 1217181/DF, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2011, DJe 13/10/2011).

Incorporação Imobiliária

Súmula importantíssima editada pelo STJ é aquela que determina que o agente financeiro e a construtora, quando negociam, **não podem exigir que a hipoteca constituída sobre as unidades individuais seja executada contra os adquirentes dos imóveis**.

Por isso, o entendimento da Corte é de que, mesmo que firmada a hipoteca entre a construtora e o agente financeiro, ela é ineficaz perante os adquirentes do imóvel. O STJ entende, inclusive, que é **irrelevante se a hipoteca fora firmada anteriormente à celebração do compromisso de compra e venda** (situação na qual, a rigor, o adquirente teria como tomar conhecimento da hipoteca, se registrada) **ou depois** (situação na qual a eficácia seria questionável por si só):

> STJ Súmula 308
> A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

O STJ firmou entendimento, desde 2015, que **o CDC é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.** A orientação segue a mesma lógica da aplicação do CDC às cooperativas de crédito, relativamente a empréstimos bancários. A Corte, ao longo dos anos, vem reconhecendo o caráter empresarial das sociedades cooperativas, de modo que a aplicação das regras do CDC é atraída por elas:

> STJ Súmula 602
> O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

O STJ entende que a cláusula penal moratória tem natureza eminentemente indenizatória, quando fixada de maneira adequada. Por isso, havendo cláusula penal para prefixar a indenização, não cabe a cumulação posterior com lucros cessantes.

A Corte entendeu que a cláusula penal constitui pacto secundário acessório – uma condição –, por meio do qual as partes determinam previamente uma multa (usualmente em pecúnia). Essa multa consubstancia indenização para o caso de inadimplemento absoluto ou de cláusula especial, hipótese em que se denomina cláusula penal compensatória. Inversamente, se estabelecida para prefixação de indenização para o inadimplemento relativo (quando ainda se mostrar útil o adimplemento, ainda que tardio), a multa recebe o nome de cláusula penal moratória.

Nesse caso, **quando não demonstrado dano além dos regularmente esperados da inadimplência, já cobertos pela cláusula penal moratória, não pode a parte simplesmente requerer indenização suplementar àquela estabelecida no instrumento** contratual que redigiu:

> STJ Tema 970
> A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

Há a possibilidade de inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente em desfavor da construtora, nos casos de atraso na entrega de imóvel? O STJ ressaltou que a tendência mundial é a de se exigir reciprocidade entre as penalidades impostas ao consumidor e ao fornecedor.

Por isso, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença. Ainda assim, a simples inversão da penalidade contratual poderia dar origem a enriquecimento sem causa do adquirente do imóvel.

A Corte entende que nos casos de obrigações de natureza heterogênea (obrigação de fazer e obrigação de dar), impõe-se sua conversão em dinheiro, apurando-se valor adequado e razoável para arbitramento da indenização pelo período de mora, vedada sua cumulação com lucros cessantes. A multa compensatória referente à obrigação de pagar (de dar) não pode incidir sobre todo o preço do imóvel que deveria ter sido entregue (obrigação de fazer). **Como a cláusula penal compensatória visa indenizar, não é possível a cumulação com lucros cessantes:**

> STJ Tema 971
> No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

A rescisão do contrato de permuta de terreno por unidades construídas, havida entre a incorporadora e o dono do terreno, de maneira extrajudicial, com cláusula que afasta a responsabilidade deste em relação aos adquirentes de unidades, é ineficaz. Ou seja, já no REsp 282.740 a Corte passou a entender que se o proprietário de terreno que o aliena a terceiro, dele recebendo em pagamento futuros apartamentos decorrentes de edificação a ser erigida no local, cujo contrato de compra e venda foi rescindido por transação, é responsável pelo ressarcimento de tudo quanto foi pago pelos compradores de outros apartamentos vendidos por aquele terceiro quando o primitivo negócio ainda estava vigente.

Por isso, é ineficaz, com relação aos adquirentes das unidades imobiliárias, qualquer cláusula exoneratória de responsabilidade dos alienantes do terreno, haja vista que ela vincularia apenas as partes que tivessem participado do pacto. Assim, a reintegração de posse aos alienantes do terreno, proprietários do imóvel, só se defere se cumpridas as exigências do §2º do art. 40 da Lei 4.591/1964:

> RESCISÃO DE CONTRATO. ART. 40 DA LEI 4.591/64 - LEI DE CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA DE TERRENO URBANO POR ÁREA CONSTRUÍDA. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. RETORNO DO IMÓVEL AOS ALIENANTES EM RAZÃO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL. TRANSAÇÃO QUE EXIME A RESPONSABILIDADE DOS ALIENANTES EM RELAÇÃO A EVENTUAIS ADQUIRENTES. CLÁUSULA INEFICAZ. INDENIZAÇÃO AOS EX-TITULARES (REsp 282.740/SP, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 18.02.2002) (AgRg nos EDcl no REsp 1107117/SC, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011).

De maneira um tanto controvertida, o STJ fixou o entendimento, em sede de Embargos de Divergência em Recurso Especial, que **a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves ao adquirente num contrato de incorporação imobiliária é lícita.**

Esses são os chamados pela prática comercial, e também pelo STJ, de "juros no pé", expressão cunhada para designar a cobrança de juros compensatórios cobrados do promitente-vendedor pela incorporadora-vendedora, antes da entrega das chaves, ou seja, quando o imóvel objeto do contrato ainda está "no pé", sem ter sido erigido/entregue ainda:

> EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE. 1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios. 2. Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos. 3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença. 4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n. 1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n. 1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA. 5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato. (EREsp 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012).

O STJ estabelece que, na execução de dívidas condominiais e tributárias, **os créditos tributários gozam de preferência sobre o produto da alienação**. De novo, basta lembrar da "lógica" do Direito Civil, eis que o interesse particular não pode se sobrepor ao interesse público, sujeitando-se a propriedade privada à funcionalização social:

> AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial (REsp 1584162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017).

O tema analisado no REsp 1.107.117, tratado acima, voltou à pauta do STJ, com uma pequena diferença. Aqui, os proprietários cederam seus terrenos para a construção, permutando-o por unidades imobiliárias, mas a construtora não apenas não construiu como também teve sua falência decretada. Para compreender a "lógica" desse julgado, basta lembrar que para a LCEI, os proprietários do terreno, ao o cederem à incorporação, passam a ser incorporadores também, tornando-se responsáveis.

Consequência disso é que **os proprietários do terreno, com a falência da construtora, teriam ou de finalizar a obra e entregar as unidades aos promitentes compradores, ou indenizá-los**. No caso, os proprietários do terreno não fizeram nem uma coisa, nem outra, violando a norma do art. 40, §3º LCEI.

Assim, a Corte entendeu que permanece a obrigação de consulta prévia aos promitentes compradores de unidades autônomas em caso de resolução do contrato de permuta realizado entre os proprietários do terreno e a construtora e novo contrato com terceiros:

> CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA. RESCISÃO DO CONTRATO DE PERMUTA DO TERRENO MEDIANTE SENTENÇA FALIMENTAR. NOVA ALIENAÇÃO SEM A INDENIZAÇÃO DEVIDA AOS ANTIGOS ADQUIRENTES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO FRUSTRADO. O proprietário de terreno objeto de contrato de permuta com incorporadora/construtora, rescindido por decisão judicial no curso do processo falimentar desta, tem responsabilidade pelos danos sofridos pelos antigos adquirentes de unidades autônomas no empreendimento imobiliário inacabado (REsp 1.537.012-RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, por unanimidade, julgado em 20/6/2017, DJe 26/6/2017).

O art. 35, §5º, da Lei 4.591/1964 estabelece um período máximo para o incorporador promover o devido arquivamento do memorial de incorporação no Registro de Imóveis, nos termos exigidos pelo art. 32 do mesmo diploma. Se não o fizer, deve pagar multa ao adquirente no percentual de 50% do valor da unidade imobiliária negociada. E qual é o prazo prescricional para essa cobrança?

O STJ já firmou entendimento de que prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC não se aplica a qualquer hipótese de inadimplemento contratual em relações de consumo. O referido prazo se restringe às ações que buscam a reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço.

Por isso, **a ação do adquirente contra a incorporadora que visa a cobrança da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/1964 se submete ao prazo prescricional de 10 anos,** o prazo geral decenal do art. 205 do CC/2002:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. AÇÃO DO ADQUIRENTE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. APLICABILIDADE. ARTIGO 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA (REsp 1497254/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 24/09/2018).

Jornadas de Direito Civil

Condomínio

Esse é um Enunciado polêmico. Isso porque ele é bastante adequado aos condomínios residenciais, já que o trânsito de pessoas estranhas ao condomínio é bastante limitado, sendo que, em regra, não é possível a alguém adentrar nas dependências do condomínio sem a autorização de um dos moradores.

Porém, em se tratando de condomínio comercial, a proibição à locação de garagens a terceiros estranhos ao condomínio parece militar por se considerar excessiva. Numerosos condomínios comerciais não restringem o acesso de pessoas em suas dependências ou fazem um controle bastante pequeno.

De qualquer sorte, **a restrição a locação de área de garagem a estranhos ao condomínio depende da convenção do condomínio ou de decisão da assembleia geral**:

> I Jornada de Direito Civil - Enunciado 91
> A convenção de condomínio ou a assembleia-geral podem vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio.

Prevê o 1.337 que o condômino que não cumpre repetidamente com os seus deveres perante o condomínio pode, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais. O valor da multa vai variar conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

No entanto, o dispositivo legal não prevê procedimento algum para imputação da penalidade, apenas seus limites. Segundo o Enunciado 92, essas **sanções não podem ser aplicadas sem a garantia do exercício do direito de defesa do condômino que se pretende punir**:

> I Jornada de Direito Civil - Enunciado 92
> As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

O art. 1.331, §5º, estabelece que o terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. Assim, entende-se que há partes comuns do condomínio que podem, efetivamente, ter uso exclusivo, a depender do caso.

O Enunciado 247 do CJF, nesse sentido, prevê que **nada impede que haja utilização exclusiva de área considerada comum do condomínio, mas que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao efetivo uso comum** dos demais condôminos. Isso é muito comum, por exemplo, em edifícios comerciais no qual o proprietário dos dois imóveis do final de um corredor os une para formar um só, utilizando parte do corredor como uma antessala de uso exclusivo seu.

Veja que o enunciado deixa claro que a referida área não pode ser utilizada pelos demais condôminos e, a despeito de o enunciado não mencionar, desde que isso não comprometa a segurança da edificação. No exemplo dado, não pode o condômino "fechar" parte do corredor se o acesso à mangueira de incêndio se encontra naquele ponto.

> III Jornada de Direito Civil - Enunciado 247
> No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos.

O art. 9º, §3º, alínea m da LCEI estabelecia que "Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção". Dentre as várias normas que foram tacitamente revogadas estava o referido dispositivo, por força do art. 1.351 do CC/2002.

Em sua redação originária, o art. 1.351 estabelecia que "Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos". A Lei 10.931/2004 deu nova redação a esse artigo, que passou a prever que "Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos".

Ou seja, o CC/2002 deixou de minudenciar a exigência de *quorum* para a alteração do regimento interno, pelo que restou o questionamento acerca de qual *quorum* seria necessário. O Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil prevê, logicamente, que não havendo exigência legal a respeito de *quorum*, **o *quorum* para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção**:

> III Jornada de Direito Civil - Enunciado 248
> O quorum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.

O art. 1.338 do CC/2002 é mais um dos artigos que dizem menos do que deveriam ter dito. Estabelece que se o condômino alugar área de garagem, prefere-se, em condições iguais, quaisquer dos condôminos a estranhos. Havendo pluralidade de condôminos preferem-se os possuidores. É a "lógica" do Direito Civil.

De outra banda, prevê o art. 1.322 que "Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior". Essa regra é própria do condomínio geral.

No condomínio edilício, não há preferência dos demais condôminos na alienação da coisa. Isso porque ao contrário do condomínio edilício, no qual há partes de uso exclusivo, no condomínio geral há copropriedade sobre a coisa toda, o que explica o direito de preferência. Não há razão prática para se estabelecer direito de preferência dos demais condôminos no caso de condomínio edilício. Novamente, é a "lógica" do Direito Civil.

E se o condômino (de um condomínio edilício) resolver alienar sua vaga de garagem, que tem matrícula própria? A rigor, não há preferência para os demais condôminos, evidentemente, mas razões de ordem prática indicam que a melhor solução seria justamente estabelecer preferência a eles. Essa é a racionalidade do Enunciado 320, que, conjugando o art. 1.322 com o art. 1.338 prevê que **há preferência dos demais condôminos não apenas na locação, mas igualmente na alienação da vaga de garagem**:

> IV Jornada de Direito Civil - Enunciado 320
> O direito de preferência de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem.

O Enunciado 504 da V Jornada de Direito Civil prevê situação comum nas incorporações imobiliárias. A instituição e convenção de condomínio não são registradas pelos adquirentes, mas pelo próprio proprietário da coisa a ser cindida. Por isso, entende-se que **a escritura pode ser firmada pelo titular único da edificação**, mesmo antes da alienação das unidades autônomas:

> VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 504
> A escritura declaratória de instituição e convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro da propriedade horizontal no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 do Código Civil.

Situação bastante comum na prática nos contratos de locação é a concessão de desconto ou bônus-pontualidade. O STJ, no AgRg no REsp 1.217.181, entendeu que tal prática é possível e não viola as normas do CC/2002. No entanto, **o Enunciado 505 do CJF, contrariando o referido julgado, em princípio, estabelece que essa estipulação é nula porque tem objetivo de fraudar a lei**.

Nada obstante, me parece possível compatibilizar o entendimento permissivo do STJ estampado no AgRg no REsp 1.217.181 com o entendimento restritivo do Enunciado 505 do CJF. A chave de resolução está no contrato de locação e na decisão do STJ a respeito do mesmo tema, mas aplicado à relação locatícia, como ficou assentado no REsp 832.293/PR. Veja:

O desconto para pagamento pontual do aluguel – abono ou bônus pontualidade – é liberalidade e tem o objetivo de induzir o condômino a cumprir corretamente seu encargo de maneira pontual e até antecipada. A multa contratual, por sua vez, tem natureza de sanção, incidindo apenas quando houver atraso no cumprimento da prestação, sendo uma consequência, de caráter punitivo, pelo não cumprimento do que fora acordado, desestimulando tal comportamento.

Assim, em princípio, as cláusulas de abono pontualidade e de multa por impontualidade são válidas, segundo o STJ (REsp 832.293/PR). Para isso, porém, a Corte estabeleceu as seguintes **exigências: a) deve haver desconto para pagamento em datas precedentes ao vencimento do título, a título de bônus de**

pontualidade; b) deve incidir a multa contratual, quando do pagamento após o vencimento, tendo como base de cálculo da sanção o valor cheio do aluguel.

Deve-se verificar no contrato de locação a compatibilidade entre as datas para a incidência de abono pontualidade e de multa por impontualidade, portanto. Por isso, aplicando esse mesmo entendimento à questão condominial, **permitir-se-á, creio eu, a previsão de abono-pontualidade, em convivência com a multa moratória prevista no art. 1.336, §1º do CC/2002, desde que cumpridas as exigências supracitadas**. Inversamente, se a multa e o desconto "caem" no mesmo dia, ela é fraudatória e deve ser afastada:

> V Jornada de Direito Civil - Enunciado 505
> É nula a estipulação que, dissimulando ou embutindo multa acima de 2%, confere suposto desconto de pontualidade no pagamento da taxa condominial, pois configura fraude à lei (Código Civil, art. 1336, § 1º), e não redução por merecimento.

Os liberais franceses insistiam em dotar a propriedade de características peculiarmente rígidas, compreendendo-a como ilimitada e absoluta, inclusive. Essa noção foi perdendo força com o tempo e já há tempos não se entende a propriedade privada como um direito absoluto ou ilimitado.

Quando se pensa na propriedade em condomínio, os problemas que envolvem os limites ao direito de propriedade e os limites ao exercício dos direitos dos condôminos é mais premente. A propriedade fora funcionalizada pela CF/1988 e não mais pode servir de escudo para comportamentos abusivos.

Não à toa, o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil estabelece que **é justificável a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal**. Assim, se mesmo depois de todas as penalidades pecuniárias, a assembleia reconhece não haver alternativa e resolve propor ação judicial, pode-se, por meio dela, excluir o condômino, afastando-se seus poderes proprietários:

> V Jornada de Direito Civil - Enunciado 508
> Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Outro foco de disputa nos condomínios edilícios, quando não os próprios condôminos, são seus *pets*. **A proibição prevista na convenção de condomínio à presença de animais em unidades autônomas residenciais deve ser analisada de acordo com os níveis de sossego, saúde e segurança do condomínio**, bem como com as especificidades do caso concreto, como por exemplo, a utilização terapêutica de animais de maior porte.

Evita-se, assim, a vedação abusiva na convenção, já que, à toda evidência, não é de se esperar que um iguana, mesmo que de grande porte, uma tartaruga ou um peixe, sejam capazes de desassossegar a vizinhança. O caso concreto deve ditar quando a restrição é válida ou abusiva:

> VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 566
> A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.

Como eu disse anteriormente, o condomínio edilício é uma daquelas "pessoas jurídicas que pessoas jurídicas não são", porquanto destituídas de personalidade jurídica, restando-lhes *presentação* jurídica, pelo síndico. No entanto, o próprio Enunciado 90 da I Jornada já propugnava pela extensão de personalidade jurídica a esse ente despersonalizado.

Tanto a LCEI, ao versar sobre o leilão extrajudicial em art. 63, §3º, quanto o CPC, ao regrar a hasta pública, respaldam o entendimento de que é possível a aquisição de propriedade em nome do condomínio edilício. Essa situação tem se tornado cada vez mais frequente na prática.

Assim, se o condomínio edilício pode mesmo adquirir propriedade em hasta pública, parece razoável entender que ele pode adquirir propriedade por outros meios, como por usucapião. **Viável, então, a usucapião de imóvel pelo próprio condomínio edilício quando feita em benefício dos condôminos que o possuem coletivamente**, estabelece o Enunciado 596 da VII Jornada de Direito Civil:

> VII Jornada de Direito Civil - Enunciado 596
> O condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião.

Incorporação Imobiliária

O art. 31-B da LCEI prevê que o patrimônio de afetação se constitui mediante averbação, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. Necessário será obter a anuência dos titulares de direitos reais de aquisição quando já titulares ao tempo da instituição.

Nesse sentido, o Enunciado 323 da IV Jornada de Direito Civil estabelece que **se dispensa a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no "termo de afetação" da incorporação imobiliária**:

> IV Jornada de Direito Civil - Enunciado 323
> É dispensável a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no "termo de afetação" da incorporação imobiliária.

Por sua vez, prevê o art. 31-A, §10 que a "constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o §9º deverá estar declarada no memorial de incorporação". Muitos interpretaram que a averbação do termo de afetação deveria se dar em conjunto com o memorial descritivo. A lei, porém, nunca mencionou tal exigência, atendo-se meramente a exigir que o termo fosse "declarado no memorial de incorporação".

Ora, se o termo deve ser declarado no memorial, evidentemente que aquele precede este; ou seja, o termo pode ser feito mesmo que memorial ainda não exista. Isso é lógico. O Enunciado 324, para afastar qualquer controvérsia, **permite que se faça a averbação do termo de afetação de incorporação imobiliária a qualquer tempo, mesmo antes do registro do respectivo Memorial** de Incorporação no Registro de Imóveis:

> IV Jornada de Direito Civil - Enunciado 324
> É possível a averbação do termo de afetação de incorporação imobiliária (Lei n. 4.591/64, art. 31b) a qualquer tempo, na matrícula do terreno, mesmo antes do registro do respectivo Memorial de Incorporação no Registro de Imóveis.

O Enunciado 628 da VIII Jornada de Direito Civil prevê que **os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora.** Por isso, eles prosseguem sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora:

> VIII Jornada de Direito Civil - Enunciado 628
> Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora.

RESUMO

Condomínio

Como distinguir o condomínio ordinário, comum, geral, do condomínio edilício, objeto da LCEI?

Condomínio Geral	• Multipropiedade, caracterizada por unidade do objeto e pluralidade de sujeitos • Não há parte individual, toda a coisa é comum
Condominio Edilício	• Edificação ou conjunto com um ou mais pavimentos construídos sob forma isolada entre si • Há partes individuais e comuns

A questão das vagas sempre traz dor de cabeça. **A quem se pode aliená-las?** Veja que o CC/2002 tornou-se mais permissivo...

A quem se pode alienar a vaga de garagem?

LCEI	CC/2002	Edifício-garagem
Somente a outro condômino	A terceiros, desde que na Convenção	Livre

O que precisa constar no **Registro de Imóveis** para o registro do Condomínio?

Individualização de cada unidade	Identificação e discriminação de cada unidade	Fração ideal sobre o terreno e partes comuns de cada unidade

O **condomínio pode ser instituído em edifício futuro, sujeito a implantação posterior**. Exige-se:

A. Quanto às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, deve-se discriminar:

- 1. A parte do terreno ocupada pela edificação
- 2. A parte do terreno eventualmente reservada como de utilização exclusiva
- 3. A fração ideal do todo do terreno e de partes comuns

B. Quanto às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, deve-se discriminar:

- 1. A parte do terreno ocupada pela edificação
- 2. A parte do terreno eventualmente reservada como de utilização exclusiva
- 3. A fração ideal do todo do terreno e de partes comuns

C. Quanto a qualquer condomínio, deve-se discriminar:

- 1. As partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum
- 2. As áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si

O que deve estar contido na Convenção? A LCEI estabelece **regras mínimas**:

A) A discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas

B) O destino das diferentes partes

C) O modo de usar as coisas e serviços comuns

D) Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias

E) O modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo

F) As atribuições do síndico, além das legais

G) A definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções

H) O modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos

I) O *quorum* para os diversos tipos de votações

J) A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva

L) A forma e o *quorum* para as alterações de Convenção

M) A forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção

Quais são as **condutas proibidas aos condôminos?**

A) Alterar a forma externa da fachada

B) Decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação

C) Destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio

D) Usar a unidade de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos

E) Embaraçar o uso das partes comuns

Como se fixa a contribuição condominial? Com que critério?

Regra	• Quota corresponde à fração ideal da unidade
Exceção	• Convenção estatui de critério de maneira diversa

Qual é **o *quorum* de aprovação para as obras no condomínio?**

A. Depende de aprovação da unanimidade dos condôminos	Acréscimo de pavimento ou de novo edifício no solo comum (art. 1.343) ou mudança da destinação do edifício ou de uma unidade (art. 1.351)
B. Depende aprovação de 2/3 dos condôminos	Benfeitorias voluptuárias e obras de acréscimo (art. 1.341, inc. I e art. 1.342, respectivamente) ou mudança na Convenção (art. 1.351)
C. Depende de aprovação por maioria simples	Benfeitorias úteis (art. 1.341, inc. II)
D. Desnecessária a autorização dos condôminos	Benfeitorias necessárias (art. 1.341, §1º). Se de elevado valor, o síndico deve convocar assembleia p/ cientificar os condôminos (§2º)

Se ocorrer **sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, deve-se decidir entre:**

A) Rejeitar a reconstrução

- 1. A mesma assembleia, ou outra para esse fim convocada, decidirá, pelo mesmo *quorum*, o destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade

B) Aprovar a reconstrução

- 1. Realizar a reconstrução, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna
- 2. Nesse caso, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação

Quais são as competências do síndico, para além das dispostas no CC/2002:

A) Impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno

B) Manter guardada durante o prazo de 5 anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio

C) Responsabilizar-se pelas funções administrativas delegadas, mediante aprovação da assembleia, a terceiros

Incorporação Imobiliária

O incorporador é **tanto pessoa física quanto jurídica, sendo que esta pode estar organizada em empresa ou não, edificando ou não, desde que 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.

No entanto, a LCEI **limita a figura do incorporador ao**:

A) Proprietário do terreno, promitente comprador, cessionário deste ou promitente cessionário com título de propriedade de 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 na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado

B) Construtor ou corretor de imóveis, sendo que o titular de direito real sobre o imóvel (proprietário, promitente-comprador ou cessionário) deve transmitir mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei, transcrevendo-se o art. 35, §5º, de modo que fique obrigado pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador

C) Ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente

O que se exclui do patrimônio de afetação?

A) Os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver

B) O valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração

É possível estatuir mais de um patrimônio de afetação para uma mesma obra? Sim, desde que exista um conjunto de edificações distintas em terreno onde não houver edificação alguma. Há limites? Sim**, limitam-se os patrimônios de afetação aos:**

A) Subconjuntos de casas cuja data de conclusão seja igual

B) Edifícios de dois ou mais pavimentos

Como se extingue o patrimônio de afetação?

A) Averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes

B) Extinção, quando for o caso, das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento

C) Revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias pagas, ou de outras hipóteses previstas em lei

D) Liquidação deliberada pela assembleia geral em caso de falência ou insolvência civil do incorporador

Quais são as **obrigações do incorporador?**

A) Promover os atos necessários à administração e preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante ação judicial

B) Manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação

C) Diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação

D) Aplicar e preservar os recursos os recursos necessários à conclusão da obra

E) Entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada 3 meses, demonstrativo do estado e do prazo da obra

F) Manter e movimentar os recursos do patrimônio de afetação em conta aberta especificamente para o fim

G) Entregar à Comissão balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação

H) Assegurar ao nomeado pela Comissão livre acesso à obra, livros, contratos e conta bancária

I) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária

Qual é a ordem de preferência no caso de liquidação do patrimônio de afetação, no caso de falência do incorporador?

1º)

- Ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador

2º)

- Ao condomínio, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes

3º)

- A terceiros

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Chegamos ao final desta aula! Esse é um dos temas da Legislação Civil Especial que caem com grande frequência nas provas das Carreiras Jurídicas. Especialmente porque, com a edição do CC/2002, houve um número grande de normas da lei geral nova que passou a se chocar com a lei especial anterior.

Assim, várias normas da LCEI acabaram sendo tacitamente derrogadas pelo CC/2002, que regulou de maneira minudenciada o regime condominial. Outras tantas normas ainda revogaram muitos dispositivos e alguns outros ainda estão tacitamente revogados. Fique atento aos detalhes!

Na próxima aula eu darei continuidade aos temas da Legislação Civil Especial. Quaisquer dúvidas, sugestões, críticas ou mesmo elogios, não hesite em entrar em contato comigo. Estou disponível preferencialmente no Fórum de Dúvidas do Curso, mas também nas redes sociais, claro. Estou aguardando você na próxima aula. Até lá!

Paulo H M Sousa

QUESTÕES COMENTADAS

Além das questões vistas ao longo da aula, **agora você agora terá uma longa lista de questões para treino.** Eu as apresento assim: a. questões sem comentários; b. gabaritos das questões; c. questões com comentários. Mesmo as questões vistas na aula estarão nessa bateria, para que você faça o máximo de exercícios que puder. **Lembre-se de que as questões comentadas são parte fundamental do seu aprendizado com nosso material eletrônico!**

Se você quer testar seus conhecimentos, faça as questões sem os comentários, anote os gabaritos e confira com o gabarito apresentado; nas que você não sabia responder, chutou, ou ficou com dúvida, vá aos comentários. Se preferir, passe diretamente às questões comentadas!

Condomínio

1. (VUNESP / TJ-SP - 2016) É correto asseverar, acerca do condomínio, que

a) a convenção do condomínio dever ser registrada no Registro de Imóveis, com eficácia constitutiva.

b) no condomínio edilício, salvo a unidade do zelador, nenhuma outra pode ser privada de acesso à via pública.

c) a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns.

d) no condomínio geral, cada condômino pode usar a coisa no limite proporcional de sua parte ideal.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, eis que o condomínio não se constitui pelo registro, sendo ele apenas requisito eficacial, como se extrai do art. 9º, § 1º ("Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações") e § 2º ("Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio").

A **alternativa B** está incorreta, pela literalidade do art. 2º: "Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham".

A **alternativa C** está correta, segundo o art. 1º, § 2º: "A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária".

A **alternativa D** está incorreta, nos termos do art. 1.314 do CC/2002: "Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la".

2. (FCC / TJ-PE - 2015) Em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Parque das Aves, e para a qual todos os condôminos foram convocados, por maioria absoluta de votos foi deliberada a cobrança de uma contribuição mais alta dos condôminos em cujas unidades haviam sido realizadas reformas que as valorizaram e cujos proprietários ocupam as duas vagas de garagem pertencentes a cada apartamento, enquanto a maioria dos moradores só ocupava uma delas. Essa deliberação é

a) inválida, porque, salvo disposição em contrário na convenção, a contribuição para as despesas do condomínio deve ser proporcional à fração ideal atribuída a cada unidade.

b) inválida, porque, em um condomínio, deve ser igual a contribuição dos condôminos, independentemente do valor da unidade autônoma.

c) válida, porque a decisão foi tomada em assembleia geral extraordinária, por maioria absoluta, atendendo à disposição legal que rege a matéria concernente à cobrança de despesas condominiais.

d) inválida, porque salvo disposição em contrário da convenção, a contribuição para as despesas do condomínio deve ser proporcional à área de cada unidade

e) válida, porque as decisões tomadas em assembleia regularmente convocada sempre obrigam a todos os condôminos.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na forma do art. 12, §1º da LCEI: "Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade".

A **alternativa B** está incorreta, já que pode haver diferentes valores cobrados de diferentes condôminos, em vista da fração ideal do terreno de cada um.

A **alternativa C** está incorreta, porque, conforme mencionamos, o art. 12, §1º exige que se estabeleça em contrário não em assembleia, mas na Convenção, o que não ocorreu.

A **alternativa D** está incorreta, na sua parte final, pois a variação se dá em decorrência da fração ideal do terreno, não da área da unidade.

A **alternativa E** está incorreta, pelas mesmas razões já mencionadas nas alternativas anteriores.

3. (FCC / TJ-SE - 2015) No condomínio em edificações, o síndico será eleito na forma prevista

a) em lei, cujo mandato será de 1 ano, permitida reeleições, sendo que as funções administrativas podem ser delegadas a outras pessoas, de livre escolha da assembleia geral dos condôminos.

b) em lei, cujo mandato não poderá exceder a prazo máximo fixado também em lei, sendo que as funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos, salvo disposição em contrário da convenção.

c) na convenção, cujo mandato não poderá exceder o prazo máximo estabelecido em lei, o qual poderá renovar-se, sendo que as funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos, salvo disposição em contrário da convenção.

d) na convenção, cujo mandato será de prazo fixado em lei, admitida a reeleição por uma única vez, sendo que as funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança e sob sua responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral de condôminos.

e) na convenção, cujo mandato será de 2 anos, admitidas reeleições, sendo que as funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas de sua confiança e sob sua responsabilidade, independentemente de aprovação da assembleia dos condôminos, desde que ratificada a escolha por um conselho fiscal, salvo disposição em contrário na convenção.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na forma do art. 22 da LCEI: "Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição".

A **alternativa B** está incorreta, igualmente, pelo mesmo art. 22, dado que a eleição é feita na forma da Convenção, não da lei.

A **alternativa C** está correta, conforme estabelece o art. 22, *caput*, acima visto, e o §2º: "As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos".

A **alternativa D** está incorreta, dado que o art. 22, já mencionado, não limita a reeleição do síndico.

A **alternativa E** está incorreta, consoante a regra do art. 22, §2º, colacionado à alternativa C.

4. (VUNESP / TJ-SP - 2014) Assinale a alternativa correta

a) Por não se tratar de obrigação propter rem, o adquirente de unidade autônoma do condomínio edilício não responde pelos débitos do alienante, devidos ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

b) No condomínio edilício, as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, inclusive os abrigos para veículos, que sempre poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, tendo em vista o caráter absoluto do direito de propriedade.

c) É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, bem como sobre os prejuízos causados pelo furto de veículos ou de objetos no interior do condomínio, pois a responsabilidade civil se aproxima das regras previstas no Código de Defesa do Consumidor e o condômino, ao alocar o veículo, transfere a sua guarda à administração, aplicando-se as regras do contrato de depósito.

d) 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, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que, como é sabido e ressabido, o exemplo mais cabal de obrigação *propter rem* é exatamente a obrigação de adimplir as parcelas condominiais mensais.

A **alternativa B** está incorreta, pela leitura do art. 2º, § 1º da LCEI ("O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno") e § 2º ("O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio").

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 13: "Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo tôdas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio".

A **alternativa D** está correta, na literalidade do art. 1.332, incs. I a III, do CC/2002: "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, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e, o fim a que as unidades se destinam".

5. (FCC / AL-PB - 2013) Quanto ao condomínio em edificações, é correto afirmar:

a) A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, três quartos das frações ideais, tornando-se obrigatória contra terceiros a partir do Registro no Cartório Imobiliário.

b) Institui-se o condomínio edilício exclusivamente por ato entre vivos, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

c) A convenção condominial deve necessariamente ser feita por escritura pública.

d) O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

e) Não é permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária, seja a outros condôminos, seja a terceiros, pois o acessório vincula-se ao principal.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 9º, 2º da LCEI: "Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 7º: "O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade".

A **alternativa C** está incorreta, pela literalidade do art. 9º: "Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações".

A **alternativa D** está correta, na dicção do art. 1.337 do CC/2002: "O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem".

A **alternativa E** está incorreta, pela leitura do art. 2º, § 2º: "O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio".

6. (CESPE / AGU - 2012) Se determinado empregado de um condomínio de edifícios causar dano a uma unidade habitacional, será lícito ao condômino proprietário da unidade danificada, conforme entendimento do STJ, deixar de pagar cotas condominiais na hipótese de o condomínio não cumprir a obrigação de reparar os danos, visto que, nesse caso, terá ocorrido exceção de contrato não cumprido.

Comentários

O item está **incorreto**, eis que a relação do condomínio com o condômino não é contratual (ou seja, obrigacional, no fundo), mas de natureza real, pelo que incabível aplicar a exceção de contrato não cumprido.

7. (FCC / DPE-PA - 2009) De acordo com a lei, o condomínio horizontal:

a) também conhecido como condomínio edilício, é aquele que se constitui em certas aglomerações urbanas ou campestres, cercadas por muros e com portaria de entrada, com sistema de segurança próprio, com cobrança de taxa condominial e com regulamentos internos, com vias públicas nele situadas.

b) é constituído por meio de ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo caracterizado pela existência concomitante de áreas comuns e de uso privativo.

c) é aquele instituído pelos herdeiros sobre os bens imóveis deixados pelo de cujus.

d) somente pode ser dissolvido por ato entre vivos devidamente registrado no Cartório de Notas e Títulos com assinatura de pelo menos 4/5 de todos condôminos.

e) é figura jurídica desconhecida no direito brasileiro, de origem italiana, com muita similitude com o condomínio em edificações.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, em decorrência da previsão do art. 1º: "As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei".

A **alternativa B** está correta, segundo o art. 7º: "O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade".

A **alternativa C** está incorreta, dado que essa é uma forma de condomínio oriunda da compreensão de que a herança é uma universalidade de direito, indivisível.

A **alternativa D** está incorreta, pois são variadas as formas e *quorum* de dissolução do condomínio edilício, incluindo a por destruição ou desapropriação (CC/2002: "Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2o do artigo antecedente").

A **alternativa E** está incorreta, evidentemente, já que o condomínio horizontal está longe de ser desconhecido no Brasil, seguindo a mesma regulação do condomínio vertical, como prevê a própria lei.

8. (UNAMA / DPE-PA - 2006) A propriedade é um direito real sobre a coisa, que titulariza o proprietário ao exercício dos direitos a ela inerentes. O condomínio é uma forma de direito de propriedade em conjunto, sendo os condôminos coproprietários do bem e capacitados ao exercício comum dos direitos condominiais. Sobre condomínio é correto afirmar:

I. No condomínio, os coproprietários serão responsáveis solidários sempre que assim o estipularem e, em caso de alienação da quota parte de um deles, aos demais caberá o exercício do direito de preferência.

II. O condomínio caracteriza-se pela indivisibilidade do bem objeto do mesmo e assim o direito exercido acontece em copropriedade, o que habilita qualquer dos condôminos a reivindicar o bem de quem indevidamente o retenha.

III. Enquanto vigorar o condomínio, não poderá o condômino alhear a sua quota parte ou gravá-la de ônus real.

IV. A indivisibilidade patrimonial imposta por ato de testador não poderá exceder a cinco anos, tendo os coproprietários o direito a exigir a divisibilidade a partir do transcurso dessa temporalidade.

Somente é correto o que se afirma em:

a) I, II e III.

b) I, III e IV.

c) II, III, IV.

d) I, II e IV.

Comentários

O **item I** está correto, pela conjunção dos arts. 1.317 ("Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum") e 1.322 ("Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior").

O **item II** está correto, segundo a regra do art. 1.314 do CC/2002: "Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la".

O **item III** está incorreto, nos termos do supracitado art. 1.314 do CC/2002, em sua parte finall.

O **item IV** está correto, na forma do art. 1.320, §2º, do CC/2002: "Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador".

A **alternativa D** está correta, dessa forma.

Incorporação Imobiliária

9. (TJ-AC /2019) Igor adquiriu, por meio de compromisso de venda e compra, a propriedade de uma unidade autônoma futura (apartamento), integrante de um prédio residencial a ser construído pela Rio Branco Incorporação Ltda. ("Rio Branco"). Pela aquisição do apartamento, ajustou-se o valor total de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dos quais R$ 20.000,00 (vinte mil reais) correspondiam à comissão de corretagem e R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) correspondiam efetivamente ao preço do apartamento. Passados 12 (doze) meses da assinatura do instrumento particular de compromisso de venda e compra, apesar de Igor estar em dia com o pagamento das parcelas do preço, resolveu desistir do negócio, solicitando à Rio Branco o distrato. Àquela altura, Igor já havia efetuado o pagamento da comissão de corretagem (R$ 20.000,00) e mais R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) correspondentes ao preço do apartamento. O empreendimento ainda estava em fase de construção, não havendo a expedição do auto de conclusão da obra. A incorporação estava submetida ao regime de afetação, e o instrumento contratual previa cláusula penal dispondo a perda de 50% (cinquenta por cento) das quantias já pagas. Considerando a recente legislação que tratou da matéria, promovendo alterações na Lei n°4.591/1964 (incorporações imobiliárias), assinale a alternativa correta.

a) Não deverá ser restituída a quantia de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), paga por Igor a título de comissão de corretagem, e a construtora poderá aplicar a cláusula penal em sua integralidade (perda de 50% do valor pago, correspondente a R$ 40.000,00) se comprovar que seu prejuízo é igual ou superior a essa quantia.

b) A cláusula penal é nula de pleno direito, na medida em que não poderia exceder 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos a título de aquisição do apartamento, razão pela qual o valor a ser restituído será arbitrado judicialmente.

c) Igor terá direito à devolução de R$ 10.000,00 (dez mil reais) correspondentes à comissão de corretagem, bem como à devolução de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo apartamento, ambos atualizados com base no índice contratualmente estabelecido a título de correção monetária das parcelas do preço.

d) Igor terá direito tão somente à devolução de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela aquisição do apartamento, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido a título de correção monetária das parcelas do preço.

Comentários

A **alternativa D** está correta, nos termos da Lei 13.786/2018: "Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga".

Portanto, **alternativas A, B e C** estão incorretas.

10. (VUNESP – Prefeitura de Guarulhos/SP – Inspetor Fiscal de Rendas – 2019) Caio adquiriu um apartamento diretamente do incorporador, referente a uma incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação. Entretanto, decidiu desfazer o negócio. É correto afirmar que Caio:

(A) tem direito a receber a integralidade do valor pago.

(B) se previsto no contrato, pagará pena convencional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

(C) se previsto no contrato, pagará pena convencional não superior a 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

(D) tem direito a receber a integralidade do valor pago, deduzidos os valores decorrentes das despesas do contrato e comissão de corretagem.

(E) tem direito a receber 75% (setenta e cinco por cento) do valor pago, deduzidos os valores decorrentes das despesas do contrato e comissão de corretagem.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que o art. 67-A, *caput* ("Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente"), da Lei 4.591/1964, estabelece deduções ao valor integral.

A **alternativa B** está incorreta, porque o inc. II do art. 67-A prevê que "a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga" se aplica como regra, mas há exceção no caso de aplicação de regime de afetação.

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 67, §5º, incluído pela Lei 13.786/2018: "Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga".

A **alternativa D** está incorreta, como dito anteriormente, pois as deduções permitem inclusão de multa.

A **alternativa E** está incorreta, consoante dito na alternativa C.

11. (CONSULPLAN /TJ/MG – 2018) A Lei nº 4.591/64 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Conforme o exposto, analise as proposições a seguir.

I. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

II. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno e esta averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

III. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

IV. 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.

Estão corretas as proposições

a) I, II, III e IV.

b) I e II, apenas.

c) II e III, apenas.

d) I, II e III, apenas.

Comentários

O **item I** está correta, de acordo com o art. 31-A da Lei 4.591/1964: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

O **item II** está correto, de acordo com o art. 31-B caput e parágrafo único, da Lei 4.591/1964: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento".

O **item III** está correto, de acordo com o art. 9º da Lei 4.591/1964: "Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações".

O **item IV** está correto, de acordo com o art. 28 caput e parágrafo único, da Lei 4.591/1964: "As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. 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".

Assim, a **alternativa A** está correta.

12. (VUNESP /TJ/SP - 2018) Em relação à incorporação imobiliária, é correto afirmar que

a) o prazo de carência, dentro do qual é permitido ao incorporador desistir do empreendimento, é de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável uma só vez por igual período.

b) havendo o registro de escritura definitiva de compra e venda de fração ideal de terreno vinculada à futura unidade autônoma, o incorporador não mais poderá desistir do empreendimento, mesmo estando ainda no período de carência.

c) o registro da hipoteca do terreno vinculada ao financiamento das obras é fato que caracteriza a concretização da incorporação.

d) uma vez averbada a desistência da incorporação no registro de imóveis, diante de sua publicidade, é facultativo ao incorporador comunicar o fato aos eventuais adquirentes.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, de acordo com o art. 33 da Lei 4.591/1964: "O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 34 da Lei 4.591/1964: "O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento".

A **alternativa C** está correta, de acordo com a Súmula 308 do STJ: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o §5º, do art. 34, da Lei 4.591/1964: "Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento".

13. (CONSULPLAN /TJ/MG – 2018) Nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, assinale a afirmativa INCORRETA.

a) Nos edifícios-garagem, às vagas não serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

b) Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

c) A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

d) As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Comentários

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão, de acordo com o §3º, do art. 2º, da Lei 4591/1964: "Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 2º da Lei 4591/1964: "Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 2º da Lei 4591/1964.

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o §2º, do art. 2º, da Lei 4591/1964: "O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio".

14. (VUNESP / TJ-SP - 2018) Na incorporação imobiliária, é

a) obrigatória a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

b) facultativa a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição não financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

c) facultativa a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, sendo, porém, obrigatória a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

d) obrigatória a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, e não é permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a adoção do regime de afetação patrimonial é facultativa ao incorporador, acordo com o art. 31-A da LCEI: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa B** está correta, primeiro, a afetação é facultativa. Além disso, a emissão dos CRIs é facultada pela Lei 9.514/1997. A assertiva menciona o disposto nos arts. 6º, *caput* e parágrafo único, e 8º, *caput* e parágrafo único.

A **alternativa C** está incorreta, já que a emissão dos CRIs é facultativa, não obrigatória, como dito.

A **alternativa D** está incorreta, novamente, porque a adoção do regime de afetação patrimonial é facultativa ao incorporador.

15. (CETRO /TJ/RJ – 2017) Quanto à atividade de incorporação imobiliária, prevista na Lei nº 4.591/1964, é correto afirmar que

a) na atividade de incorporação, o incorporador poderá não efetuar a construção, que, nessa hipótese, será contratada com terceiros diretamente pelos adquirentes das frações ideais de terreno vinculadas às unidades autônomas.

b) conforme previsto na Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, não se admite o registro da incorporação quando houver ônus impeditivo da construção ou da alienação, inclusive no caso de penhora constituída em ação de execução de qualquer natureza.

c) o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, que é improrrogável e permite ao incorporador desistir do empreendimento, não poderá ser revalidado junto com a revalidação do registro da incorporação.

d) os ônus fiscais ou reais relativos ao terreno sobre o qual será erigido o empreendimento sempre impedem o registro da incorporação.

e) conforme o Enunciado nº 324, do Conselho da Justiça Federal, é possível a averbação do termo de afetação de incorporação imobiliária a qualquer tempo, na matrícula do terreno, desde que já tenha lavrado o respectivo registro de incorporação no Registro de Imóveis.

Comentários

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão, de acordo com o art. 29 da Lei 4.591/64: "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 têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o §1º, do art. 655, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro: "Salvo a hipótese de penhora determinada em sede de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional, na forma do artigo 53, § 1° da Lei 8.212/91, a penhora do imóvel não impede o registro da incorporação, sendo que o gravame deverá constar das matrículas das futuras unidades do empreendimento imobiliário".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 34 da Lei 4.591/1964: "O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 32, § 5º da Lei 4.591/64: "A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o Enunciado 324 do CJF: "É possível a averbação do termo de afetação de incorporação imobiliária (Lei n. 4.591/64, art. 31b) a qualquer tempo, na matrícula do terreno, mesmo antes do registro do respectivo Memorial de Incorporação no Registro de Imóveis".

16. (CETRO /TJ/RJ – 2017) Com relação ao patrimônio de afetação nas Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964), assinale a alternativa correta.

a) Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real por créditos obtidos pela incorporadora para a efetivação dos empreendimentos que lançar no mercado imobiliário.

b) Exclui-se do patrimônio de afetação o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração.

c) É vedada a constituição de patrimônios de afetação separados para cada edifício de dois ou mais pavimentos, nos casos de empreendimentos que contenham mais de um deles.

d) Configura-se óbice à averbação do patrimônio de afetação a existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição.

e) Os efeitos da decretação de falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos. Deste modo, havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo de sua conclusão, o valor correspondente será destinado às obras de valorização do empreendimento, de acordo com projeto aprovado pela Comissão de Representantes.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, de acordo com o §3º, do art. 31-A, da Lei 4.591/1964: "Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão, de acordo com o inc. II, do §8º, do art. 31-A, da Lei 4.591: "Excluem-se do patrimônio de afetação: o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58)"

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o inc. II, do §9º, do art. 31-A, da Lei 4.591/1964: "No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8o, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os: edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8o , alínea "b")".

A **alternativa D** está incorreta, de acorda com o parágrafo único, do art. 31-B, da Lei 4.591/1964: "A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento".

A alternativa E está incorreta, de acordo com o §13, do art. 31-F, da Lei 4.591/1964: "Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes".

17. (CETRO / TJ/RJ – 2017) Acerca de tópicos a serem observados quando de averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, do chamado patrimônio de afetação, assinale a alternativa correta.

a) A incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação – terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária –, mantendo-se apartado do patrimônio do incorporador, mediante critério definido pelos condôminos e apresentado ao incorporador.

b) Obsta a averbação do patrimônio de afetação a existência de ônus real constituído sobre o imóvel objeto da incorporação, ainda que para garantia de pagamento de sua aquisição.

c) A extinção do patrimônio de afetação somente pode se dar por liquidação deliberada em assembleia geral.

d) Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação são objeto de garantia real em operação de crédito atrelada à edificação imobiliária, desvinculado da obrigatoriedade de entrega das unidades autônomas.

e) Os efeitos da decretação da falência do incorporador não atingem o patrimônio de afetação constituído, excluindo, portanto, da massa concursal, o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos à incorporação.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, de acordo com o art. 13-A, da Lei 4.591/1964: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o parágrafo único, do art. 31-B, da Lei 4.591/1964: "A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 31-C e incisos, da Lei 4.591/1964: "O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o §3º, do art. 31-A, da Lei 4.591/1964: "Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão, de acordo com o artigo 31-F da Lei 4.591/64: "Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação".

18. (FCC / TJ-SC - 2017) Na incorporação imobiliária, a submissão ao regime de afetação é

a) facultativo ao incorporador e, por esse regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do

incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

b) obrigatório para os incorporadores e, por esse regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes

c) obrigatório e considera-se constituído mediante averbação, a qualquer tempo, no registro imobiliário, de termo firmado pelo incorporador e a averbação não será obstada pela existência de ônus reais sobre o imóvel objeto de incorporação para garantia de pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de constituir o empreendimento.

d) obrigatório e tem por finalidade exclusivamente excluir os efeitos da falência do incorporador.

e) facultativo, só ficando atingido o empreendimento por dívidas destinadas à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, exceto no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, quando os adquirentes das unidades serão classificados como credores privilegiados, para recebimento de indenização por perdas e danos, caso o empreendimento não se concretize.

Comentários

A **alternativa A** está correta, pela literalidade do art. 31-A da Lei 4.591/1964, transcrito abaixo.

A **alternativa B** está incorreta, porque a incorporação é facultativa, nos termos do art. 31-A: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa D** está incorreta, novamente, já que o regime de afetação é facultativo.

A **alternativa E** está incorreta, como se extrai do art. 31-A, §1º: "O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

19. (CESPE / MPOG - 2015) O patrimônio de afetação visa proteger o empreendimento afetado contra os riscos patrimoniais de outros negócios do incorporador, impedindo que os eventuais insucessos deste, em outros negócios, interfiram na estabilidade econômico-financeira da incorporação objeto da afetação.

Comentários

O item está **correto**, eis que essa é exatamente a pretensão da norma, como fica claro no art. 31-A: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

20. (FCC / TJ-CE - 2014) Na incorporação imobiliária, quando submetida ao regime de afetação,

a) o terreno e as acessões, objetos de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

b) somente a instituição financiadora da construção poderá nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação, em razão do direito ao sigilo bancário e fiscal que tem o incorporador.

c) o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador, exceto com outros patrimônios de afetação por ele constituídos, respondendo apenas por obrigações vinculadas às incorporações de um mesmo incorporador.

d) há necessidade de prévia averbação, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

e) os efeitos da decretação da falência ou da insolvência do incorporador atingem os patrimônios de afetação constituídos, integrando a massa concursal o terreno, mas não as acessões e demais bens e direitos creditórios objeto da incorporação.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na forma do art. 31-A da LCEI: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa B** está incorreta, consoante regra do art. 31-C: "A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação".

A **alternativa C** está incorreta, na dicção do art. 31-A, §1º: "O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

A **alternativa E** está incorreta, na regra do art. 31-F: "Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação".

21. (MPE-MA / MPE-MA - 2014) Após o registro de incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na

matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

Comentários

O item está **correto**, segundo o art. 237-A da Lei de Registros Públicos: "Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas".

22. (IESES / TJ-PB - 2014) Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá fornecer o número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação, no prazo máximo de:

a) Quinze dias.

b) Oito dias.

c) Dez dias

d) Sete dias.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na forma do art. 236, § 2º da Lei de Registros Públicos: "Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação".

As **alternativas B, C e D** estão incorretas, pelas mesmas razões e com base no mesmo dispositivo supracitados.

23. (FMP / TJ-MT - 2014) Sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, assinale a afirmativa correta.

a) Considera-se constituído mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

b) A sua averbação será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição.

c) Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador atingem o patrimônio de afetação constituído, e o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação passarão a integrar automaticamente a massa concursal.

d) O incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após ter averbado, no Registro de Imóveis competente, o patrimônio de afetação que se distinguirá de seu patrimônio pessoal.

e) Será extinto, de pleno direito, pela revogação, em razão do esgotamento do prazo de validade do registro de incorporação, que será de 120 dias e não poderá ser prorrogado.

Comentários

A **alternativa A** está correta, segundo a norma do art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 31-B, parágrafo único: "A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento".

A **alternativa C** está incorreta, por aplicação do art. 31-A, § 1º: "O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A **alternativa D** está incorreta, duplamente. Primeiro, pela redação do art. 33 ("O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo"), que permite prorrogação. Segundo, porque o art. 12 da Lei 4.864/1965, mesmo sem revogar expressamente esse artigo, eleva para 180 dias o prazo de validade de registro da incorporação.

24. (CESPE / TJ-MA - 2013) Segundo a jurisprudência do STJ, não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

Comentários

O item está **correto**, conforme estabelecido pelo STJ: "EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE. 1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios. 2. Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos. 3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença. 4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n. 1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n. 1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA. 5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros

compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato. (EREsp 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012)".

25. (CESPE / TJ-ES - 2013) No que concerne a incorporação imobiliária, assinale a opção correta.

a) As taxas de manutenção criadas por associação de moradores podem ser impostas a proprietário de imóvel que não tenha se associado nem aderido ao ato de instituição do encargo.

b) Não se considera abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

c) Se possuir certificado de quitação, o incorporador poderá negociar sobre unidades autônomas, mesmo antes de ter arquivado a incorporação no ofício imobiliário competente.

d) Ofende ao disposto no Código de Defesa do Consumidor a estipulação de rescisão automática do contrato em caso de inadimplência, pelo adquirente ou contratante, de três prestações do preço da construção.

e) Dispensa-se plano aprovado para a caracterização de condomínio horizontal de casas, por haver presunção absoluta da intenção de edificação com finalidade habitacional.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois, segundo entendimento do STJ: "RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015)".

A **alternativa B** está correta, conforme estabelecido pelo STJ no EREsp 670.117-PB, anteriormente comentado.

A **alternativa C** está incorreta, conforme dição do art. 32: "O incorporador sòmente poderá negociar sôbre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos".

A **alternativa D** está incorreta, dado que a legislação trata especificamente desse caso no art. 63: "É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato".

Igualmente, após alteração legislativa ocorrida em 2015, passou a prever o Decreto-Lei 745/1969, em seu art. 1º que: "Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda

que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação". Já seu parágrafo único, com a nova redação, estabeleceu que: "Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora".

A **alternativa E** está incorreta, absolutamente, dado que não importa se o condomínio é vertical ou horizontal para a aplicação da LCEI.

26. (CESPE / TJ-PI - 2013) Acerca da incorporação imobiliária, assinale a opção correta.

a) É vedada a possibilidade de pessoa jurídica estrangeira realizar incorporação imobiliária no Brasil.

b) Para fins de incorporação imobiliária, o proprietário do terreno é legalmente equiparado ao incorporador, razão por que sua responsabilidade é solidária em relação ao empreendimento imobiliário.

c) É inviável o registro de incorporação imobiliária de imóvel tombado.

d) O incorporador poderá fixar, para a efetivação da incorporação, prazo de carência de cento e oitenta dias, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, desde que o faça mediante denúncia, por escrito, ao registro de imóveis e comunicação, também por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de não poder realizar novos empreendimentos sob incorporação imobiliária pelo prazo fixado em lei.

e) Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação no registro de imóveis, a qualquer tempo, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que a LCEI, em momento algum, limita a incorporação aos nacionais.

A **alternativa B** está incorreta, pois, pela dicção do art. 31, alínea a ("A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que sòmente poderá ser o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário dêste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32"), o dono do terreno pode ser incorporador, mas caso o incorporador seja outrem, conforme permissivo legal, não se fala em responsabilidade do dono do terreno. Se o dono do terreno for incorporador, aí sim ele será responsável e, nesse caso, havendo outro incorporador, teremos então a solidariedade, segundo o §3º desse mesmo dispositivo ("Tôda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidàriamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34").

A **alternativa C** está incorreta, porque, novamente, a LCEI não limita essa possibilidade, desde que, obviamente, sejam respeitados os limites impostos pelo tombamento.

A **alternativa D** está incorreta. Poderia até haver controvérsia quanto ao *quantum* do prazo. Explico. O art. 34, §2º estabelece que "Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o têrmo final do prazo da

validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação". Que prazo é esse? Segundo o art. 33, são 120 dias. No entanto, esse prazo foi elastecido para 180 dias pela Lei 4.864/1965.

De qualquer forma, o art. 34, § 4º estabelece que "A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador", sem apontar a pena específica. Inclusive, tal conduta é mera contravenção penal, punível na forma da Lei dos Crimes contra a Economia Popular.

A **alternativa E** está correta, pela literalidade do art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

27. (PGR / PGR - 2012) Relativamente à incorporação imobiliária:

I. Trata-se de negócio jurídico disciplinado pelo Código Civil, ao tratar da parte relativa aos condôminos, ligado à construção civil e a empreendimentos imobiliários;

II. É negócio jurídico que tem por finalidade promover, administrar e construir edifícios, para venda total ou parcial de apartamentos e garagens;

III. A construção pode ser feita pelo sistema de empreitada, na qual cada adquirente responsabiliza-se somente pelo custeio de sua unidade e de sua parte comum;

IV. A possibilidade de criação do patrimônio de afetação constitui uma garantia maior para os adquirentes das unidades do empreendimento e para as instituições financeiras.

Das proposições acima:

a) I e II estão corretas;

b) II e III estão corretas;

c) III e IV estão corretas;

d) Todas estão corretas.

Comentários

O **item I** está incorreto, eis que a incorporação imobiliária não está regulada pelo CC/2002, mas pela LCEI, em lei especial.

O **item II** está incorreto, pois o art. 1º da LCEI estabelece que a incorporação imobiliária trata de promover e construir edifícios, mas não de os administrar.

O **item III** está correto, já que pela empreitada o adquirente se responsabiliza apenas pelo custeio da unidade e da parte comum.

O **item IV** está correto, pois a criação do patrimônio por afetação não é obrigatória, mas facultativa, criando maior segurança para os adquirentes e para as instituições financeiras, eis que vincula o patrimônio do incorporador, como deixa claro o art. 31-A: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os

demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa C** está correta, portanto.

28. (PUC-PR / TJ-MS - 2012) A construtora Y adquire terreno urbano para fins de edificação de prédio de apartamentos. Assim, leva a efeito a incorporação imobiliária e toma financiamento junto ao Banco X, de modo a permitir a edificação. Institui em favor do Banco X dupla garantia, que consiste na hipoteca do terreno e na alienação fiduciária dos créditos. Todas as unidades autônomas, três anos depois, já são objeto de compromissos de compra e venda com os adquirentes dos apartamentos. Ocorre que a construtora não paga o financiamento e o banco é negligente no que tange ao exercício de seus direitos frente à cessão fiduciária dos créditos. Ao fim e ao cabo, o Banco X decide excutir a hipoteca, promovendo a penhora do terreno e da totalidade da edificação, em sede de execução de título extrajudicial que tem no polo passivo apenas a incorporadora. O edifício já está, a essa altura, pronto, tendo a posse sobre as unidades autônomas sido entregue aos promitentes compradores.

Diante desses fatos, afirma-se:

I. A excussão da hipoteca deverá afetar todas as unidades autônomas, que permanecem como garantia do débito, ante o princípio da indivisibilidade da garantia real.

II. O incorporador tinha o dever jurídico – portanto, cogente - de constituir patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

III. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, de modo que estes poderão desconstituir a penhora por meio de embargos de terceiro.

IV. Somente com expressa anuência do agente financiador poderiam os promitentes compradores excluir suas unidades autônomas do âmbito da hipoteca, exceto se assumissem pessoalmente a parcela da dívida do incorporador, hipótese em que estaria configurada a sub-rogação legal.

Está(ão) CORRETA(S):

a) Apenas as assertivas I, II e IV.

b) Apenas a assertiva III.

c) Apenas as assertivas I e IV.

d) Apenas as assertivas II e III.

e) Apenas a assertiva II.

Comentários

O **item I** está incorreto, a teor da Súmula 308 do STJ, adiante transcrita.

O **item II** está incorreto, dada que essa é uma possiblidade apenas, a teor do art. 31-A: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão

apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

O **item III** está correto, conforme entendimento esposado pela Súmula 308 do STJ: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

O **item IV** está incorreto, igualmente pela aplicação dos termos da supracitada Súmula 308.

A **alternativa B** está correta, dessa forma.

29. (FCC / PGE-SP - 2012) Em matéria de compromisso de compra e venda: Não tendo por objeto imóvel inserido em loteamento ou incorporação imobiliária, permite-se o exercício, pelo compromitente vendedor, do direito ao arrependimento, desde que pactuadas arras confirmatórias e não iniciada a execução do contrato.

Comentários

O item está **incorreto**, já que as arras confirmatórias não se prestam a estabelecer direito de arrependimento, que, segundo o art. 32, §2º, sequer cabe nos casos de incorporação imobiliária.

30. (FCC / PGE-SP - 2012) Em matéria de compromisso de compra e venda: Hipoteca constituída em favor de instituição financeira por financiamento concedido à incorporadora produz efeitos sobre unidades habitacionais objeto de compromissos de compra e venda celebrados após o registro da garantia.

Comentários

O item está **incorreto**, conforme estabelecido pelo STJ no EREsp 670.117-PB, anteriormente comentado.

31. (IESES / TJ-RO - 2012) A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Assinale a assertiva INCORRETA a respeito do Patrimônio de Afetação:

a) No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observando-se que os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

b) Os bens que o constituem somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

c) Não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

d) Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, não se fazendo a averbação sem suprimento judicial, se existir ônus real que tenha sido constituído sobre o imóvel objeto da incorporação, para fins de garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na conjugação do art. 31-A, § 4º ("No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º") com o § 6º ("Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação").

A **alternativa B** está correta, na forma do art. 31-A, § 3º: "Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa C** está correta, de acordo com o art. 31-A, § 1º: "O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

A **alternativa D** está incorreta, segundo a conjugação do art. 31-B ("Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno") e seu parágrafo único ("A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento").

32. (CETRO / TJ-RJ - 2012) Sobre incorporação imobiliária, é incorreto afirmar que

a) o incorporador não poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

b) o oficial do registro de imóveis responde civil e criminalmente caso efetue o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

c) a existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

d) o registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação legal, revalidando o registro por igual prazo.

e) após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades,

respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na forma do art. 34: "O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento".

A **alternativa B** está correta, de acordo com o art. 32, §7º: "O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão sem o arquivamento de todos os documentos exigidos".

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 32, §5º: "A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus".

A **alternativa D** está incorreta, na dicção do art. 33: "O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo", cujo prazo foi aumentado para 180 dias pelo art. 12 da Lei 4.864/1965: "Fica elevado para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação a que se refere o art. 33 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964".

A **alternativa E** está correta, consoante estabelece o art. 44: "Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação".

33. (VUNESP / TJ-SP - 2011) Sobre incorporação e condomínio no Registro de Imóveis, assinale a alternativa correta.

a) Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência unânime dos condôminos.

b) É dispensável a apresentação da certidão negativa de débito – CND relativa à obra, por ocasião da averbação da construção e do registro da instituição de condomínio, quando o incorporador já tiver apresentado documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativo à empresa incorporadora, quando do requerimento de registro da incorporação.

c) O prazo para a qualificação registrária da incorporação imobiliária é de 30 dias contados da data da prenotação.

d) Se contra os alienantes do terreno e o incorporador houver qualquer ação de indenização que possa comprometer o imóvel, tal fato impedirá o registro da incorporação.

Comentários

Aqui fica um adendo. A alternativa correta cobrava do candidato conhecimentos específicos sobre as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJ/SP. Essas normas, obviamente, não constam do Curso. No entanto, como as demais alternativas tratam do tema a partir da LCEI, e se o candidato soubesse apenas a LCEI conseguiria chegar à alternativa correta, por exclusão, acho válido analisar a questão.

A **alternativa A** está correta, conforme constava do item 211.1 do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ do TJ/SP, à época do concurso, ao menos.

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 32, alínea f: "O incorporador sòmente poderá negociar sôbre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sôbre o terreno fôr responsável pela arrecadeção das respectivas contribuições".

A **alternativa C** está incorreta, pela aplicação do art. 33 ("O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo"), cujo prazo foi ampliado a 180 dias, conforme já extensamente dito.

A **alternativa D** está incorreta, na forma do art. 32, § 5º: "A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus".

34. (CESPE / MPE-SE - 2010) Celso, construtor, construiu edifício de cinco andares em área de sua propriedade com objetivo de alienação total. A construção foi feita a menos de dez metros de um reservatório de água natural. Antes da aprovação e do início da construção, Celso começou a vender as unidades imobiliárias.

Considerando essa situação hipotética e o previsto nas Leis n.º 4.591/1964 e n.º 4.771/1965, assinale a opção correta.

a) A construção do edifício foi feita em área passível edificação.

b) Celso não pode ser considerado incorporador imobiliário por não ser pessoa jurídica.

c) É facultado a Celso negociar as unidades imobiliárias antes da aprovação da construção pelas autoridades competentes.

d) A conduta de Celso constitui ilícito penal perante a legislação dos condomínios em edificações e a legislação ambiental.

e) Celso pode construir o edifício independentemente da obtenção da licença de instalação.

Comentários

Ressalto que a Lei 4.771/1965, outrora o Código Florestal, foi revogado pela Lei 12.651/2012, o atual Código Florestal em vigor. Por isso, os comentários à questão serão adaptados ao novo Código Florestal vigente.

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 4º, inc. II, alínea b, da Lei 12.651/2012: "Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei, as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de 30 (trinta) metros, em zonas urbanas".

A **alternativa B** está incorreta, nos termos do 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 têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas".

A **alternativa C** está incorreta, de acordo com o art. 66, inc. I: "São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951, negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem préviamente satisfazer às exigências constantes desta Lei".

A **alternativa D** está correta, conforme o supracitado art. 66, inc. I.

A **alternativa E** está incorreta, consoante o art. 33, §10: "As plantas do projeto aprovado (alínea d dêste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção".

35. (EJEF / TJ-MG - 2008) Considera-se constituído o "Patrimônio de afetação":

a) com a lavratura da respectiva escritura pública em tabelionato de Notas.

b) com o registro da escritura, que o houver constituído, no Registro de Imóveis.

c) mediante averbação de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

d) pelo registro do processo de incorporação imobiliária, no Registro de Imóveis.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que o fato de se fazer o ato publicamente, apenas, não permite a constituição do patrimônio afetado.

A **alternativa B** está incorreta, porque não se trata de registro, mas de averbação, como deixa cristalino o art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 31-B: "Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno".

A **alternativa D** está incorreta, pelas mesmas razões expostas na alternativa B, anteriormente comentada.

LISTA DE QUESTÕES

Condomínio

1. (VUNESP / TJ-SP - 2016) É correto asseverar, acerca do condomínio, que

a) a convenção do condomínio dever ser registrada no Registro de Imóveis, com eficácia constitutiva.

b) no condomínio edilício, salvo a unidade do zelador, nenhuma outra pode ser privada de acesso à via pública.

c) a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns.

d) no condomínio geral, cada condômino pode usar a coisa no limite proporcional de sua parte ideal.

2. (FCC / TJ-PE - 2015) Em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Parque das Aves, e para a qual todos os condôminos foram convocados, por maioria absoluta de votos foi deliberada a cobrança de uma contribuição mais alta dos condôminos em cujas unidades haviam sido realizadas reformas que as valorizaram e cujos proprietários ocupam as duas vagas de garagem pertencentes a cada apartamento, enquanto a maioria dos moradores só ocupava uma delas. Essa deliberação é

a) inválida, porque, salvo disposição em contrário na convenção, a contribuição para as despesas do condomínio deve ser proporcional à fração ideal atribuída a cada unidade.

b) inválida, porque, em um condomínio, deve ser igual a contribuição dos condôminos, independentemente do valor da unidade autônoma.

c) válida, porque a decisão foi tomada em assembleia geral extraordinária, por maioria absoluta, atendendo à disposição legal que rege a matéria concernente à cobrança de despesas condominiais.

d) inválida, porque salvo disposição em contrário da convenção, a contribuição para as despesas do condomínio deve ser proporcional à área de cada unidade

e) válida, porque as decisões tomadas em assembleia regularmente convocada sempre obrigam a todos os condôminos.

3. (FCC / TJ-SE - 2015) No condomínio em edificações, o síndico será eleito na forma prevista

a) em lei, cujo mandato será de 1 ano, permitida reeleições, sendo que as funções administrativas podem ser delegadas a outras pessoas, de livre escolha da assembleia geral dos condôminos.

b) em lei, cujo mandato não poderá exceder a prazo máximo fixado também em lei, sendo que as funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos, salvo disposição em contrário da convenção.

c) na convenção, cujo mandato não poderá exceder o prazo máximo estabelecido em lei, o qual poderá renovar-se, sendo que as funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos, salvo disposição em contrário da convenção.

d) na convenção, cujo mandato será de prazo fixado em lei, admitida a reeleição por uma única vez, sendo que as funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança e sob sua responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral de condôminos.

e) na convenção, cujo mandato será de 2 anos, admitidas reeleições, sendo que as funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas de sua confiança e sob sua responsabilidade, independentemente de aprovação da assembleia dos condôminos, desde que ratificada a escolha por um conselho fiscal, salvo disposição em contrário na convenção.

4. (VUNESP / TJ-SP - 2014) Assinale a alternativa correta

a) Por não se tratar de obrigação propter rem, o adquirente de unidade autônoma do condomínio edilício não responde pelos débitos do alienante, devidos ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

b) No condomínio edilício, as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, inclusive os abrigos para veículos, que sempre poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, tendo em vista o caráter absoluto do direito de propriedade.

c) É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, bem como sobre os prejuízos causados pelo furto de veículos ou de objetos no interior do condomínio, pois a responsabilidade civil se aproxima das regras previstas no Código de Defesa do Consumidor e o condômino, ao alocar o veículo, transfere a sua guarda à administração, aplicando-se as regras do contrato de depósito.

d) 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, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam.

5. (FCC / AL-PB - 2013) Quanto ao condomínio em edificações, é correto afirmar:

a) A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, três quartos das frações ideais, tornando-se obrigatória contra terceiros a partir do Registro no Cartório Imobiliário.

b) Institui-se o condomínio edilício exclusivamente por ato entre vivos, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

c) A convenção condominial deve necessariamente ser feita por escritura pública.

d) O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

e) Não é permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária, seja a outros condôminos, seja a terceiros, pois o acessório vincula-se ao principal.

6. (CESPE / AGU - 2012) Se determinado empregado de um condomínio de edifícios causar dano a uma unidade habitacional, será lícito ao condômino proprietário da unidade danificada, conforme

entendimento do STJ, deixar de pagar cotas condominiais na hipótese de o condomínio não cumprir a obrigação de reparar os danos, visto que, nesse caso, terá ocorrido exceção de contrato não cumprido.

7. (FCC / DPE-PA - 2009) De acordo com a lei, o condomínio horizontal:

a) também conhecido como condomínio edilício, é aquele que se constitui em certas aglomerações urbanas ou campestres, cercadas por muros e com portaria de entrada, com sistema de segurança próprio, com cobrança de taxa condominial e com regulamentos internos, com vias públicas nele situadas.

b) é constituído por meio de ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo caracterizado pela existência concomitante de áreas comuns e de uso privativo.

c) é aquele instituído pelos herdeiros sobre os bens imóveis deixados pelo de cujus.

d) somente pode ser dissolvido por ato entre vivos devidamente registrado no Cartório de Notas e Títulos com assinatura de pelo menos 4/5 de todos condôminos.

e) é figura jurídica desconhecida no direito brasileiro, de origem italiana, com muita similitude com o condomínio em edificações.

8. (UNAMA / DPE-PA - 2006) A propriedade é um direito real sobre a coisa, que titulariza o proprietário ao exercício dos direitos a ela inerentes. O condomínio é uma forma de direito de propriedade em conjunto, sendo os condôminos coproprietários do bem e capacitados ao exercício comum dos direitos condominiais. Sobre condomínio é correto afirmar:

I. No condomínio, os coproprietários serão responsáveis solidários sempre que assim o estipularem e, em caso de alienação da quota parte de um deles, aos demais caberá o exercício do direito de preferência.

II. O condomínio caracteriza-se pela indivisibilidade do bem objeto do mesmo e assim o direito exercido acontece em copropriedade, o que habilita qualquer dos condôminos a reivindicar o bem de quem indevidamente o retenha.

III. Enquanto vigorar o condomínio, não poderá o condômino alhear a sua quota parte ou gravá-la de ônus real.

IV. A indivisibilidade patrimonial imposta por ato de testador não poderá exceder a cinco anos, tendo os coproprietários o direito a exigir a divisibilidade a partir do transcurso dessa temporalidade.

Somente é correto o que se afirma em:

a) I, II e III.

b) I, III e IV.

c) II, III, IV.

d) I, II e IV.

Incorporação Imobiliária

9. (TJ-AC /2019) Igor adquiriu, por meio de compromisso de venda e compra, a propriedade de uma unidade autônoma futura (apartamento), integrante de um prédio residencial a ser construído pela Rio Branco Incorporação Ltda. ("Rio Branco"). Pela aquisição do apartamento, ajustou-se o valor total de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dos quais R$ 20.000,00 (vinte mil reais) correspondiam à comissão de corretagem e R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) correspondiam efetivamente ao preço do

apartamento. Passados 12 (doze) meses da assinatura do instrumento particular de compromisso de venda e compra, apesar de Igor estar em dia com o pagamento das parcelas do preço, resolveu desistir do negócio, solicitando à Rio Branco o distrato. Àquela altura, Igor já havia efetuado o pagamento da comissão de corretagem (R$ 20.000,00) e mais R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) correspondentes ao preço do apartamento. O empreendimento ainda estava em fase de construção, não havendo a expedição do auto de conclusão da obra. A incorporação estava submetida ao regime de afetação, e o instrumento contratual previa cláusula penal dispondo a perda de 50% (cinquenta por cento) das quantias já pagas. Considerando a recente legislação que tratou da matéria, promovendo alterações na Lei n°4.591/1964 (incorporações imobiliárias), assinale a alternativa correta.

a) Não deverá ser restituída a quantia de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), paga por Igor a título de comissão de corretagem, e a construtora poderá aplicar a cláusula penal em sua integralidade (perda de 50% do valor pago, correspondente a R$ 40.000,00) se comprovar que seu prejuízo é igual ou superior a essa quantia.

b) A cláusula penal é nula de pleno direito, na medida em que não poderia exceder 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos a título de aquisição do apartamento, razão pela qual o valor a ser restituído será arbitrado judicialmente.

c) Igor terá direito à devolução de R$ 10.000,00 (dez mil reais) correspondentes à comissão de corretagem, bem como à devolução de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo apartamento, ambos atualizados com base no índice contratualmente estabelecido a título de correção monetária das parcelas do preço.

d) Igor terá direito tão somente à devolução de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela aquisição do apartamento, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido a título de correção monetária das parcelas do preço.

10. (VUNESP – Prefeitura de Guarulhos/SP – Inspetor Fiscal de Rendas – 2019) Caio adquiriu um apartamento diretamente do incorporador, referente a uma incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação. Entretanto, decidiu desfazer o negócio. É correto afirmar que Caio:

(A) tem direito a receber a integralidade do valor pago.

(B) se previsto no contrato, pagará pena convencional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

(C) se previsto no contrato, pagará pena convencional não superior a 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

(D) tem direito a receber a integralidade do valor pago, deduzidos os valores decorrentes das despesas do contrato e comissão de corretagem.

(E) tem direito a receber 75% (setenta e cinco por cento) do valor pago, deduzidos os valores decorrentes das despesas do contrato e comissão de corretagem.

11. (CONSULPLAN /TJ/MG – 2018) A Lei nº 4.591/64 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Conforme o exposto, analise as proposições a seguir.

I. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à

consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

II. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno e esta averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

III. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

IV. 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.

Estão corretas as proposições

a) I, II, III e IV.

b) I e II, apenas.

c) II e III, apenas.

d) I, II e III, apenas.

12. (VUNESP /TJ/SP - 2018) Em relação à incorporação imobiliária, é correto afirmar que

a) o prazo de carência, dentro do qual é permitido ao incorporador desistir do empreendimento, é de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável uma só vez por igual período.

b) havendo o registro de escritura definitiva de compra e venda de fração ideal de terreno vinculada à futura unidade autônoma, o incorporador não mais poderá desistir do empreendimento, mesmo estando ainda no período de carência.

c) o registro da hipoteca do terreno vinculada ao financiamento das obras é fato que caracteriza a concretização da incorporação.

d) uma vez averbada a desistência da incorporação no registro de imóveis, diante de sua publicidade, é facultativo ao incorporador comunicar o fato aos eventuais adquirentes.

13. (CONSULPLAN /TJ/MG – 2018) Nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, assinale a afirmativa INCORRETA.

a) Nos edifícios-garagem, às vagas não serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

b) Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

c) A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

d) As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

14. (VUNESP / TJ-SP - 2018) Na incorporação imobiliária, é

a) obrigatória a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

b) facultativa a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição não financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

c) facultativa a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, sendo, porém, obrigatória a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

d) obrigatória a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, e não é permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

15. (CETRO /TJ/RJ – 2017) Quanto à atividade de incorporação imobiliária, prevista na Lei nº 4.591/1964, é correto afirmar que

a) na atividade de incorporação, o incorporador poderá não efetuar a construção, que, nessa hipótese, será contratada com terceiros diretamente pelos adquirentes das frações ideais de terreno vinculadas às unidades autônomas.

b) conforme previsto na Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, não se admite o registro da incorporação quando houver ônus impeditivo da construção ou da alienação, inclusive no caso de penhora constituída em ação de execução de qualquer natureza.

c) o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, que é improrrogável e permite ao incorporador desistir do empreendimento, não poderá ser revalidado junto com a revalidação do registro da incorporação.

d) os ônus fiscais ou reais relativos ao terreno sobre o qual será erigido o empreendimento sempre impedem o registro da incorporação.

e) conforme o Enunciado nº 324, do Conselho da Justiça Federal, é possível a averbação do termo de afetação de incorporação imobiliária a qualquer tempo, na matrícula do terreno, desde que já tenha lavrado o respectivo registro de incorporação no Registro de Imóveis.

16. (CETRO /TJ/RJ – 2017) Com relação ao patrimônio de afetação nas Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964), assinale a alternativa correta.

a) Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real por créditos obtidos pela incorporadora para a efetivação dos empreendimentos que lançar no mercado imobiliário.

b) Exclui-se do patrimônio de afetação o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração.

c) É vedada a constituição de patrimônios de afetação separados para cada edifício de dois ou mais pavimentos, nos casos de empreendimentos que contenham mais de um deles.

d) Configura-se óbice à averbação do patrimônio de afetação a existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição.

e) Os efeitos da decretação de falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos. Deste modo, havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo de sua conclusão, o valor correspondente será destinado às obras de valorização do empreendimento, de acordo com projeto aprovado pela Comissão de Representantes.

17. (CETRO / TJ/RJ – 2017) Acerca de tópicos a serem observados quando de averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, do chamado patrimônio de afetação, assinale a alternativa correta.

a) A incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação – terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária –, mantendo-se apartado do patrimônio do incorporador, mediante critério definido pelos condôminos e apresentado ao incorporador.

b) Obsta a averbação do patrimônio de afetação a existência de ônus real constituído sobre o imóvel objeto da incorporação, ainda que para garantia de pagamento de sua aquisição.

c) A extinção do patrimônio de afetação somente pode se dar por liquidação deliberada em assembleia geral.

d) Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação são objeto de garantia real em operação de crédito atrelada à edificação imobiliária, desvinculado da obrigatoriedade de entrega das unidades autônomas.

e) Os efeitos da decretação da falência do incorporador não atingem o patrimônio de afetação constituído, excluindo, portanto, da massa concursal, o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos à incorporação.

18. (FCC / TJ-SC - 2017) Na incorporação imobiliária, a submissão ao regime de afetação é

a) facultativo ao incorporador e, por esse regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

b) obrigatório para os incorporadores e, por esse regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do

incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes

c) obrigatório e considera-se constituído mediante averbação, a qualquer tempo, no registro imobiliário, de termo firmado pelo incorporador e a averbação não será obstada pela existência de ônus reais sobre o imóvel objeto de incorporação para garantia de pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de constituir o empreendimento.

d) obrigatório e tem por finalidade exclusivamente excluir os efeitos da falência do incorporador.

e) facultativo, só ficando atingido o empreendimento por dívidas destinadas à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, exceto no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, quando os adquirentes das unidades serão classificados como credores privilegiados, para recebimento de indenização por perdas e danos, caso o empreendimento não se concretize.

19. (CESPE / MPOG - 2015) O patrimônio de afetação visa proteger o empreendimento afetado contra os riscos patrimoniais de outros negócios do incorporador, impedindo que os eventuais insucessos deste, em outros negócios, interfiram na estabilidade econômico-financeira da incorporação objeto da afetação.

20. (FCC / TJ-CE - 2014) Na incorporação imobiliária, quando submetida ao regime de afetação,

a) o terreno e as acessões, objetos de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

b) somente a instituição financiadora da construção poderá nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação, em razão do direito ao sigilo bancário e fiscal que tem o incorporador.

c) o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador, exceto com outros patrimônios de afetação por ele constituídos, respondendo apenas por obrigações vinculadas às incorporações de um mesmo incorporador.

d) há necessidade de prévia averbação, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

e) os efeitos da decretação da falência ou da insolvência do incorporador atingem os patrimônios de afetação constituídos, integrando a massa concursal o terreno, mas não as acessões e demais bens e direitos creditórios objeto da incorporação.

21. (MPE-MA / MPE-MA - 2014) Após o registro de incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

22. (IESES / TJ-PB - 2014) Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá fornecer o número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação, no prazo máximo de:

a) Quinze dias.

b) Oito dias.

c) Dez dias

d) Sete dias.

23. (FMP / TJ-MT - 2014) Sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, assinale a afirmativa correta.

a) Considera-se constituído mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

b) A sua averbação será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição.

c) Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador atingem o patrimônio de afetação constituído, e o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação passarão a integrar automaticamente a massa concursal.

d) O incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas após ter averbado, no Registro de Imóveis competente, o patrimônio de afetação que se distinguirá de seu patrimônio pessoal.

e) Será extinto, de pleno direito, pela revogação, em razão do esgotamento do prazo de validade do registro de incorporação, que será de 120 dias e não poderá ser prorrogado.

24. (CESPE / TJ-MA - 2013) Segundo a jurisprudência do STJ, não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

25. (CESPE / TJ-ES - 2013) No que concerne a incorporação imobiliária, assinale a opção correta.

a) As taxas de manutenção criadas por associação de moradores podem ser impostas a proprietário de imóvel que não tenha se associado nem aderido ao ato de instituição do encargo.

b) Não se considera abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

c) Se possuir certificado de quitação, o incorporador poderá negociar sobre unidades autônomas, mesmo antes de ter arquivado a incorporação no ofício imobiliário competente.

d) Ofende ao disposto no Código de Defesa do Consumidor a estipulação de rescisão automática do contrato em caso de inadimplência, pelo adquirente ou contratante, de três prestações do preço da construção.

e) Dispensa-se plano aprovado para a caracterização de condomínio horizontal de casas, por haver presunção absoluta da intenção de edificação com finalidade habitacional.

26. (CESPE / TJ-PI - 2013) Acerca da incorporação imobiliária, assinale a opção correta.

a) É vedada a possibilidade de pessoa jurídica estrangeira realizar incorporação imobiliária no Brasil.

b) Para fins de incorporação imobiliária, o proprietário do terreno é legalmente equiparado ao incorporador, razão por que sua responsabilidade é solidária em relação ao empreendimento imobiliário.

c) É inviável o registro de incorporação imobiliária de imóvel tombado.

d) O incorporador poderá fixar, para a efetivação da incorporação, prazo de carência de cento e oitenta dias, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, desde que o faça mediante denúncia, por escrito, ao registro de imóveis e comunicação, também por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de não poder realizar novos empreendimentos sob incorporação imobiliária pelo prazo fixado em lei.

e) Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação no registro de imóveis, a qualquer tempo, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

27. (PGR / PGR - 2012) Relativamente à incorporação imobiliária:

I. Trata-se de negócio jurídico disciplinado pelo Código Civil, ao tratar da parte relativa aos condôminos, ligado à construção civil e a empreendimentos imobiliários;

II. É negócio jurídico que tem por finalidade promover, administrar e construir edifícios, para venda total ou parcial de apartamentos e garagens;

III. A construção pode ser feita pelo sistema de empreitada, na qual cada adquirente responsabiliza-se somente pelo custeio de sua unidade e de sua parte comum;

IV. A possibilidade de criação do patrimônio de afetação constitui uma garantia maior para os adquirentes das unidades do empreendimento e para as instituições financeiras.

Das proposições acima:

a) I e II estão corretas;

b) II e III estão corretas;

c) III e IV estão corretas;

d) Todas estão corretas.

28. (PUC-PR / TJ-MS - 2012) A construtora Y adquire terreno urbano para fins de edificação de prédio de apartamentos. Assim, leva a efeito a incorporação imobiliária e toma financiamento junto ao Banco X, de modo a permitir a edificação. Institui em favor do Banco X dupla garantia, que consiste na hipoteca do terreno e na alienação fiduciária dos créditos. Todas as unidades autônomas, três anos depois, já são objeto de compromissos de compra e venda com os adquirentes dos apartamentos. Ocorre que a construtora não paga o financiamento e o banco é negligente no que tange ao exercício de seus direitos frente à cessão fiduciária dos créditos. Ao fim e ao cabo, o Banco X decide excutir a hipoteca, promovendo a penhora do terreno e da totalidade da edificação, em sede de execução de título extrajudicial que tem no polo passivo apenas a incorporadora. O edifício já está, a essa altura, pronto, tendo a posse sobre as unidades autônomas sido entregue aos promitentes compradores.

Diante desses fatos, afirma-se:

I. A excussão da hipoteca deverá afetar todas as unidades autônomas, que permanecem como garantia do débito, ante o princípio da indivisibilidade da garantia real.

II. O incorporador tinha o dever jurídico – portanto, cogente - de constituir patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

III. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, de modo que estes poderão desconstituir a penhora por meio de embargos de terceiro.

IV. Somente com expressa anuência do agente financiador poderiam os promitentes compradores excluir suas unidades autônomas do âmbito da hipoteca, exceto se assumissem pessoalmente a parcela da dívida do incorporador, hipótese em que estaria configurada a sub-rogação legal.

Está(ão) CORRETA(S):

a) Apenas as assertivas I, II e IV.

b) Apenas a assertiva III.

c) Apenas as assertivas I e IV.

d) Apenas as assertivas II e III.

e) Apenas a assertiva II.

29. (FCC / PGE-SP - 2012) Em matéria de compromisso de compra e venda: Não tendo por objeto imóvel inserido em loteamento ou incorporação imobiliária, permite-se o exercício, pelo compromitente vendedor, do direito ao arrependimento, desde que pactuadas arras confirmatórias e não iniciada a execução do contrato.

30. (FCC / PGE-SP - 2012) Em matéria de compromisso de compra e venda: Hipoteca constituída em favor de instituição financeira por financiamento concedido à incorporadora produz efeitos sobre unidades habitacionais objeto de compromissos de compra e venda celebrados após o registro da garantia.

31. (IESES / TJ-RO - 2012) A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Assinale a assertiva INCORRETA a respeito do Patrimônio de Afetação:

a) No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observando-se que os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

b) Os bens que o constituem somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

c) Não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

d) Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, não se fazendo a averbação sem suprimento judicial, se existir ônus real que tenha sido constituído sobre o imóvel objeto da incorporação, para fins de garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

32. (CETRO / TJ-RJ - 2012) Sobre incorporação imobiliária, é incorreto afirmar que

a) o incorporador não poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

b) o oficial do registro de imóveis responde civil e criminalmente caso efetue o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

c) a existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

d) o registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação legal, revalidando o registro por igual prazo.

e) após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

33. (VUNESP / TJ-SP - 2011) Sobre incorporação e condomínio no Registro de Imóveis, assinale a alternativa correta.

a) Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência unânime dos condôminos.

b) É dispensável a apresentação da certidão negativa de débito – CND relativa à obra, por ocasião da averbação da construção e do registro da instituição de condomínio, quando o incorporador já tiver apresentado documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativo à empresa incorporadora, quando do requerimento de registro da incorporação.

c) O prazo para a qualificação registrária da incorporação imobiliária é de 30 dias contados da data da prenotação.

d) Se contra os alienantes do terreno e o incorporador houver qualquer ação de indenização que possa comprometer o imóvel, tal fato impedirá o registro da incorporação.

34. (CESPE / MPE-SE - 2010) Celso, construtor, construiu edifício de cinco andares em área de sua propriedade com objetivo de alienação total. A construção foi feita a menos de dez metros de um reservatório de água natural. Antes da aprovação e do início da construção, Celso começou a vender as unidades imobiliárias.

Considerando essa situação hipotética e o previsto nas Leis n.º 4.591/1964 e n.º 4.771/1965, assinale a opção correta.

a) A construção do edifício foi feita em área passível edificação.

b) Celso não pode ser considerado incorporador imobiliário por não ser pessoa jurídica.

c) É facultado a Celso negociar as unidades imobiliárias antes da aprovação da construção pelas autoridades competentes.

d) A conduta de Celso constitui ilícito penal perante a legislação dos condomínios em edificações e a legislação ambiental.

e) Celso pode construir o edifício independentemente da obtenção da licença de instalação.

35. (EJEF / TJ-MG - 2008) Considera-se constituído o "Patrimônio de afetação":

a) com a lavratura da respectiva escritura pública em tabelionato de Notas.

b) com o registro da escritura, que o houver constituído, no Registro de Imóveis.

c) mediante averbação de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

d) pelo registro do processo de incorporação imobiliária, no Registro de Imóveis.

GABARITO

Condomínio

1.	TJ/SP	C	**5.**	AL/PB	D
2.	TJ/PE	A	**6.**	AGU	E
3.	TJ/SE	C	**7.**	DPE/PA	B
4.	TJ/SP	D	**8.**	DPE/PA	D

Incorporação Imobiliária

9.	TJ-AC	D	**17.**	TJ/RJ	E
10.	Prefeitura de Guarulhos/SP	C	**18.**	TJ-SC	A
11.	TJ/MG	A	**19.**	MPOG	C
12.	TJ/SP	C	**20.**	TJ-CE	A
13.	TJ/MG	A	**21.**	MPE-MA	C
14.	TJ-SP	B	**22.**	TJ-PB	A
15.	TJ/RJ	A	**23.**	TJ-MT	A
16.	TJ/RJ	B			

24. TJ-MA
C
25. TJ-ES
B
26. TJ-PI
E
27. PGR
C
28. TJ-MS
B
29. PGE-SP
E
30. PGE-SP
E
31. TJ-RO
D
32. TJ-RJ
A e D
33. TJ-SP
A
34. MPE-SE
D
35. TJ-MG
C

ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.

1. Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.

2. Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).

3. Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).

4. Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).

5. Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).

6. Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).

7. Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.

8. O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.

Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.