

**UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
CURSO DE DIREITO**

Tamara Guincheski Germano

**AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DA AQUISIÇÃO DE APARTAMENTO NA
CONDIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE INCORPORAÇÃO SEM INDIVIDUALIZAÇÃO
NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capão da Canoa
2020

Tamara Guincheski Germano

**AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DA AQUISIÇÃO DE APARTAMENTO NA
CONDIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE INCORPORAÇÃO SEM INDIVIDUALIZAÇÃO
NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado ao
Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do
Sul, para obtenção do título Bacharel em Direito

Orientadora: Prof^a. Ms. Aline Cella Burin.

Capão da Canoa
2020

RESUMO

O presente trabalho refere-se, principalmente, ao estudo da aquisição de unidades imobiliárias já edificadas, na condição de fração ideal de registro de incorporação, mas sem averbação da construção junto ao registro de imóveis competente bem como a falta de individualização das unidades. O método de pesquisa utilizado foi o método dedutivo, partindo-se de uma análise geral para responder a um objetivo específico, sendo realizadas pesquisas bibliográficas, para obtenção de informações pertinentes a elaboração do presente trabalho. O condomínio edilício existe uma dualidade de propriedade, onde o direito real da propriedade privada e a propriedade em comum se encontram. Com isso, partiu-se de um referencial teórico e um desenvolvimento que apresenta as definições necessárias para a análise e compreensão do tema. Tais como a diferença de condomínio edilício para as demais modalidades de condomínio, a formação desta modalidade de condomínio, a possibilidade de instituição e comercialização antes mesmo da edificação, bem como será apresentado a figura do incorporador de imóveis e suas responsabilidades. A necessidade do registro da incorporação imobiliária, a forma de individualização através do habite-se e as possíveis consequências jurídicas que o adquirente enfrenta ao adquirir uma unidade nessa condição e a possibilidade de regularização por parte do adquirente de unidade na planta. Comprovou-se que as práticas sociais advindas da comercialização das unidades na condição de fração de incorporação, apesar de não ser o modelo jurídico designável e desde que não enquadrem na falta de individualização por se tratar de vícios na construção do empreendimento não enquadram em ameaças irreversíveis ou malefícios aos adquirentes dessas unidades.

Palavras-Chave: Condomínio. Incorporação. Incorporador. Individualização. Regularização.

SINTESI

Il presente lavoro si riferisce principalmente allo studio di acquisizione di unità immobiliari già realizzate, in condizione di frazione ideali di iscrizione anagrafica, ma priva di annotazione della costruzione presso il competente catasto immobiliare competente nonché della mancata individuazione della unità. Il metodo di ricerca utilizzato è stato il metodo deduttivo, partendo da un'analisi generale per rispondere ad un obiettivo specifico, sono in corso ricerche bibliografiche per ottenere informazioni pertinenti all'elaborazione del presente lavoro. Nell'edificio condominiale esiste una dualità di proprietà, dove il diritto reale di proprietà privata e proprietà in comune. Con ciò, è partito da un quadro teorico e da uno sviluppo che presenta le definizioni necessarie per l'analisi e la comprensione del tema. Come la differenza di edificio condominiale per altre tipologie di condominio, la possibilità di stabilirlo e venderlo anche prima del fabbricato, nonché la figura del promotore immobiliare e le sue responsabilità. La necessità di registrare lo sviluppo immobiliare, la forma di individualizzazione attraverso dell'abitare si sofferma le possibili conseguenze legali che l'acquirente deve affrontare quando acquisisce un'unità in queste condizioni e la possibilità di regolarizzazione da parte dell'acquirente d'unità nell'impianto. È stato dimostrato che le pratiche sociali derivanti dalla commercializzazione delle unità nella condizione, pur non essendo il modello legale assegnabile fintanto che non rientrano nella mancanza di individualizzazione perché sono difetti nella costruzione dell'impresa non si adattano a minacce irreversibili o danni agli acquirenti di questa unità.

Parole- chiave: Condominio. Incorporazione. Incorporator. Individualizzazione. Regolarizzazione.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	05
2	CONDOMÍNIO.....	07
2.1	Espécies de condomínio.....	11
2.2	Condomínio edilício.....	12
2.2.1	Breve histórico do condomínio edilício.....	14
2.2.2	Natureza jurídica do condomínio edilício.....	15
2.2.3	Surgimento e extinção do condomínio edilício.....	18
3	INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO ENQUANTO CONSTRUÇÃO DA OBRA.....	22
3.1	Incorporador.....	23
3.2	Incorporação.....	29
3.2.1	Memorial de incorporação.....	31
3.2.2	Construção e venda das unidades.....	31
3.2.3	Extinção da incorporação.....	33
4	AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DA AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE INCORPORAÇÃO SEM INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	36
4.1	Caracterização da averbação da construção e individualização.....	36
4.2	Responsáveis pela individualização.....	38
4.3	Documentação pertinente a averbação da construção.....	39
4.4	A responsabilidade solidária do incorporador na garantia.....	41
4.5	A falta de individualização e suas consequências.....	43
5	CONCLUSÃO.....	49
	REFERÊNCIAS.....	51

1 INTRODUÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão, pretende apontar os possíveis riscos da aquisição de imóveis sem a devida individualização das unidades imobiliárias constantes em registro de incorporação, de empreendimentos que por motivos não relacionados a problemas estruturais não foram devidamente individualizados pelo incorporador ou pelo responsável, mesmo após a conclusão da obra, e que já foram comercializadas.

No Brasil, há uma grande demanda e oferta de imóveis residenciais na condição de condomínio edilício, a realidade existente foi motivo para adequação a necessidade, criando assim as construções por pavimentos, onde em um único terreno poderia surgir diversas unidades imobiliárias e assim suprir a busca pela habitação nos centros urbanos.

Com isso, ao longo dos anos cresceu o número de imóveis residenciais sem individualização, que constam no Registro de Imóveis dos municípios como frações de determinada incorporação, mesmo já estando totalmente edificado, com a construção finalizada e, muitas vezes, habitado.

As individualizações destas unidades dependem de uma série de fatores que serão expostos ao longo do desenvolvimento do trabalho.

Considerando, atualmente, o crescente número de imóveis residenciais, tratando-se neste trabalho de apartamentos, que são comercializados nessa condição se faz necessário saber, qual o risco que estes adquirentes enfrentam e de quem é esta responsabilidade de sanar as consequências destes possíveis riscos.

Em relação ao adquirente é interessante o estudo, pois é significativo o número de empreendimentos prontos e habitados que não possuem a devida individualização que a caracterizariam como unidades autônomas, e constam apenas como uma fração ideal de um registro de incorporação, gerando dúvidas sobre o possível investimento econômico por parte do adquirente.

Estas unidades são comercializadas constantemente no Brasil por meio da intermediação de corretores de imóveis, sendo imprescindível a análise dos riscos e consequências para que estes possam apresentar o melhor investimento para seus clientes.

No âmbito jurídico e acadêmico faz-se necessário o estudo, pois o trabalho apresentado faz parte da realidade habitacional, sendo uma área de atuação com grande potencial de exploração.

Para isso, é necessário compreender inicialmente quando nasce um condomínio edilício, quais suas características e fundamentações jurídicas.

Definir a finalidade e necessidade do registro de incorporação, quais suas características e funções e ainda analisar e compreender quais são os riscos da aquisição de um imóvel já edificado, ainda nessa condição, bem como analisar e compreender sobre quem recai as consequências jurídicas da não individualização.

O trabalho foi desenvolvido ao longo de 3 capítulos com base em pesquisa na doutrina, legislação e jurisprudências acerca do assunto.

O primeiro capítulo traz a definição de condomínio, suas características, surgimento e suas espécies.

No segundo capítulo será apresentado a possibilidade da instituição do condomínio edilício enquanto fase de construção através da criação da incorporação imobiliária e a figura do incorporador.

E no último capítulo de desenvolvimento do trabalho será apresentado as consequências jurídicas na comercialização dessas unidades quando a obra está concluída, mas não houve sua individualização.

2 CONDOMÍNIO

No ordenamento jurídico são diversas as formas de condomínio, mas todas partem de um conceito padrão e inicial de divisão do direito de propriedade do mesmo bem.

O condomínio geral, onde o próprio nome já descreve, é uma forma mais genérica e abrangente do conceito de condomínio.

Sendo regido principalmente pelo Código Civil Brasileiro (CCB) dentre os artigos 1.314 a 1.330 e partindo da ideia de comunhão, o condomínio geral tem como principal característica a existência de duas ou mais pessoas, denominadas neste contexto como condôminas, possuindo direitos iguais de propriedade do mesmo bem, seja ele um bem móvel ou imóvel.

Ou seja, duas ou mais pessoas, através da própria vontade ou não, compartilham da propriedade, direitos e deveres sobre um único bem, não sendo o bem dividido por partes exatas e cada condômino responsável por uma parte e sim todos são, dentre suas proporções, responsáveis por todo o bem.

Este é um conceito singelo de condomínio e no mesmo curso o autor Pedro Elias Avvad traz sua definição, “dá-se o condomínio quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das suas partes.” (AVVAD, 2012, p.153).

Desta forma, cada condômino possui uma cota ou fração do bem inteiro e, como dito, não se pode confundir com a ideia de cada condômino possuir propriedade de uma parte específica da coisa, são eles proprietários em comum de um todo, não havendo delimitação. Neste sentido, nas palavras de Rizzardo:

Os condôminos possuem quotas sobre todo o bem, e na medida de sua proporção sobre o total exercem o domínio, mas sem uma localização específica. Não há uma delimitação da propriedade comum, pois não separada fruição da posse de um condômino da fruição da posse dos demais condôminos, eis que se realiza em conjunto com todos os titulares. (RIZZARDO, 2014, p.3).

Sobre os direitos e deveres dos condôminos, o Código Civil os regra de forma específica, constando no primeiro artigo que trata sobre o assunto os primeiros deveres e direitos daqueles que integram o condomínio.

Segundo o artigo 1.314 (caput):

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. (BRASIL, 2002 <<http://www.planalto.gov.br>>).

Para Avvad (2012, p. 154) “o condomínio, direito real é oponível *erga omnes* e, portanto, os seus comproprietários têm as faculdades ou poderes para defender a coisa comum contra qualquer pessoa.”

Neste caso, poderá o condômino defender sua posse tanto perante terceiros, quanto perante os demais condôminos, pois, o condômino tem o poder inerente referente a propriedade, desde que também não impeça os demais condôminos de fazerem o mesmo.

É importante a ressalva de que o bem como um todo poderá ser defendido por qualquer condômino, não tendo o condômino direito de defesa somente sobre sua fração ideal.

Caso, tal fato ocorra e o condômino venha a perder sua posse de maneira injusta poderá, qualquer condômino, ingressar com uma ação reivindicatória mesmo contra os demais condôminos, não somente um terceiro alheio ao condomínio. (MELLO, 2017, p. 5)

A destinação da coisa não pode ser alterada, devendo ser utilizado somente a qual serve sua destinação, não pode dar a posse a terceiros que não os condôminos e dentre os condôminos ainda há a ordem de preferência para adquiri-la, que será visto no curso do capítulo.

Poderá ainda o condômino alhear ou gravar a sua parte ideal, desde que com o consentimento dos demais condôminos, tratando-se neste caso o bem indiviso.

Caso o bem for divisível não há necessidade do consentimento dos demais condôminos, podendo assim ser livremente alienado ou vendido.

O artigo 1.315 do CCB, traz a obrigatoriedade de concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar o ônus a que estiver sujeita.

Sobre as despesas da divisão, vale observar o artigo 1.316, onde é proposto ao condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando a sua parte ideal.

Na visão de Rizzardo (2014), para uma melhor atuação dessa modalidade de propriedade a legislação trouxe não só definições para regimento sobre o tema, como, segundo o autor, o conteúdo desses artigos deverá ser visto como princípios a serem seguidos.

O primeiro artigo, de acordo com o autor, considerado um princípio está na redação do artigo 1.314 do Código Civil, como apresentado anteriormente o autor indica que “está na proibição, na alteração ou na transferência da posse, do uso ou gozo, sem o consentimento dos demais condôminos” e isso não se trata da alienação que pressupõe o oferecimento do direito de preferência, que será visto a seguir como um princípio autônomo.

O segundo princípio sim, na concepção de Rizzardo, refere-se ao direito de preferência que, no caso de alienação do quinhão, a obrigação daquele condômino é de dar preferência para os demais condôminos daquele condomínio, caso indiviso for não podendo de imediato vender a um estranho, sem antes dar preferência aos demais consortes como apontado no artigo 504 do CCB:

Não se pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos [...] (BRASIL, 2002 <<http://www.planalto.gov.br>>).

Ainda dentro do referido artigo, em seu parágrafo único há a ordem de hierarquia, na preferência entre os condôminos, estabelecida na lei.

A preferência será de quem tiver benfeitorias de maior valor, seguindo o que tiver o quinhão maior da coisa e se forem iguais, prevalecerá aquele(s) que depositarem o preço primeiro.

E o terceiro e último princípio apontado pelo autor é o caráter de transitoriedade do condomínio, já que afirma o artigo 1.320 o direito de divisão da coisa, considerando assim a sua extinção caso todos os demais condôminos concordem. (RIZZARDO, 2014. P. 03, 04).

Caso os demais condôminos não queiram ver a coisa dividida, pefiram em comum acordo manter a indivisão, poderão comprar a parte deste condômino e tomarem para si.

De forma específica o artigo 1.320 (caput) do código civil alude que “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o

quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”. (BRASIL, 2002 < <http://www.planalto.gov.br>>).

Dando seguimento à extinção, os parágrafos constantes no referido artigo trazem relevantes informações acerca do tema. Traz uma limitação temporal, fixado no prazo de cinco anos, reconhecido, todavia, aos condôminos o possível ajuste da prorrogação deste prazo, deste de que não seja a indivisão estabelecida pelo doador ou testador.

Combinada a indivisão por prazo maior a cinco anos, de maneira automática a este se reduz. E ainda, a todo momento, se houver razão grave que justifique tal medida, o juiz pode, a requerimento de qualquer interessado reduzir o prazo estabelecido entre os condôminos.

Pondera Avvad (2012) que em continuidade ao assunto e de acordo com o artigo 1.321, no condomínio geral poderá qualquer condômino a qualquer tempo exigir a divisão da coisa comum e cada consorte responderá pelo seu quinhão nas despesas da divisão.

O que se encontrar omissa no referente artigo, poderá ser suprido pelas regras da partilha de herança que se encontram entre os artigos 2.013 e 2.022 do Código Civil.

Outra possibilidade de divisão, se dá nos termos do artigo 1.322 do CCB, neste caso:

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.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias[...] e participarem todos os condôminos em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e antes de adjudicada a coisa [...] proceder-se-á à licitação entre os condôminos[...], preferindo em condições iguais, o condômino ao estranho. (BRASIL, 2002 < <http://www.planalto.gov.br>>).

A ação divisória poderá ser amigável ou litigiosa, tendo no Código de Processo Civil a denominação de venda de coisa comum e é qualificada como jurisdição contenciosa.

Ainda, a todo momento, se houver razão grave que justifique tal medida, o juiz pode, a requerimento de qualquer interessado reduzir o prazo estabelecido entre os condôminos.

2.1 Espécies do condomínio geral

A luz do Código Civil de 2002 pode-se indicar a existência das seguintes espécies de condomínio ordinário: voluntário, e necessário e edilício. (BRASIL, 2002 <http://www.planalto.gov.br>)

O condomínio voluntário, também conhecido como convencional é a modalidade mais comum e básica de condomínio. Se dá pela vontade e iniciativa própria das partes interessadas em usufruírem dos direitos e deveres de propriedade da mesma coisa, do mesmo bem.

É normalmente acordada entre as partes de maneira contratual. Como exemplo, dois irmãos que quiseram, por vontade própria de ambos, adquirir um barco em maneira conjunta. Neste caso, o barco não é metade de cada, não há uma divisão de proa e popa, os dois são proprietários igualmente, dentre as limitações das cotas que adquiriram, tornando-se assim coproprietários do mesmo bem, condôminos do mesmo bem.

Cleyson de Moraes Mello, em sua obra “Condomínio”, abrange as espécies de condomínios, incluindo sobre o condomínio convencional ou voluntário:

[...] o condomínio voluntário é aquele originado pela vontade das partes. Aqui a coisa em sua totalidade pertence aos condôminos que terão sobre a mesma um quinhão. Não ocorre que parte desta coisa pertença com exclusividade a um dos condôminos. (MELLO, 2017 p.04).

No outro lado, há o condomínio incidental, também conhecido na doutrina como condomínio eventual.

É aquela espécie de condomínio que como é exarado no próprio nome, já se tem a ideia de que não foi acordado previamente entre as partes, não provém da vontade das partes em dividir do mesmo bem, ele é o condomínio resultante de uma sucessão hereditária por exemplo, dois ou mais herdeiros recebem um bem, móvel ou imóvel como herança, antes de findar a partilha, durante este tempo e por força da lei todas os herdeiros são condôminos deste(s) bem(s). (<http://professor.pucgoias.edu.br>)

Após, há a espécie do condomínio necessário.

O condomínio necessário na legislação anterior, era conhecido como condomínio por meação de paredes, cercas, muros, e valas, no atual Código Civil é regulamentado pelos artigos 1.327 a 1.330.

É o condomínio que é imposto pela força da obrigação e independe da vontade das partes, independe da vontade de usufruírem dos direitos de propriedade da mesma coisa, ele é uma consequência da meação desses bens com o vizinho(s), através do direito de vizinhança. (<<https://tudocondo.com.br>>)

Rizzardo indica um conceito neste sentido:

[...] o condomínio necessário, também conhecido como forçado ou obrigatório, decorre de disposições legais, sendo insuscetível de divisão. São exemplos desta espécie as paredes, as cercas, os muros e as valas, cabendo a cada proprietário a metade da coisa comum [...]
(RIZZARDO, 2014. p. 7).

A última espécie de condomínio constante no Código Civil, trata-se do condomínio edilício, este é o principal objeto de estudo do trabalho desenvolvido.

Esta espécie de condomínio é diferenciada das demais, pois além de se tratar somente de bens imóveis, ela é uma aglomeração, um encontro de limites de propriedade de uso comum e de propriedade de uso privado.

Neste caso, cada condômino tem uma fração de um bem comum com os demais condôminos e uma fração própria, exclusiva para seu uso.

2.2 Condomínio edilício

Conhecido na legislação e dentre os doutrinadores como condomínio edilício, condomínio especial ou também como condomínio em edificações, esta é a principal modalidade de condomínio que será estudada, porquanto o foco principal do estudo se dá em cima da aquisição de apartamentos, de unidades participantes de condomínios edilícios.

Possui legislação própria para estudo na Lei n.º 4.591 de 1964, que trata dos condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, além dos 50 artigos constantes no Código Civil de 2002.

Refere-se somente a bens imóveis, pois as duas modalidades, coletivo e exclusivo, se fundem nessa espécie, outra característica que o diferencia das demais espécies. (RIZZARDO, 2014 p. 7).

Encontra-se uma definição mais apropriada nas palavras de Mello:

O condomínio edilício é caracterizado por haver partes que são de propriedade comum, e que pertencem a todos os condôminos, e partes que são de propriedade exclusiva. De forma contrária, no condomínio voluntário toda a coisa pertence aos condôminos, cada um deles possuindo um quinhão sobre a coisa. (MELLO, 2017 p.14).

Neste tipo de condomínio, há um conjunto da propriedade individual e de propriedade coletiva, os condôminos, que são os coproprietários, possuem partes de uso individual e exclusivo e partes do condomínio são de uso comum, juntamente com os demais condôminos, dentre essas partes estão aquelas necessárias para que o condômino tenha acesso a sua parte exclusiva, como corredor, *hall* de entrada e elevador. E nas palavras de Rizzardo:

Ao lado do condomínio comum e tradicional acima visto, no qual a posse de cada consorte é indeterminada e comum, há um tipo de condomínio especial e diferente, que se cria e estabelece em um terreno, formando-se a partir da copropriedade em um terreno, mas que por convenção, se estabelecem partes de uso e proveito comum, e partes de uso e proveito exclusivo e separado de cada um dos condôminos. (RIZZARDO, 2014, p. 4)

Como dito, esta modalidade de condomínio refere-se somente a bens imóveis, onde anteriormente era apenas um terreno e após houve a construção de salas comerciais, apartamentos, lojas, garagens etc., por isso a denominação de condomínio em edificações, esta é mais uma diferença desta espécie dentre as demais modalidades de condomínio, como exposto nas palavras de Avvad (2012):

Neste condomínio *especial*, criado por lei própria, devem, portanto, coexistir um condomínio ordinário, como a divisão do solo em frações ideais, ao mesmo tempo em que sobre ele esteja erigida uma edificação subdivida em *planos horizontais* – isto é, andares, apartamentos, ou habitações – denomina-se, o conjunto desses direitos, sobre uns e outros [...]. (AVVAD, 2012, p. 162).

Para esclarecer ainda mais sobre o tema, Avvad (2012) menciona que no condomínio comum cada coproprietário possui o domínio de uma parcela do todo, uma fração ideal do todo e, no condomínio edilício, além de existir de maneira obrigatória esta característica do condomínio comum, deverá coexistir a existência da parte privada, onde a propriedade é exclusiva do proprietário.

É indispensável lembrar que, para que seja caracterizado como condomínio edilício, não basta construir mais de uma unidade em cima de um terreno, é necessário também que haja a pluralidade de proprietários, que esses bens imóveis não sejam somente para finalidade de locação, tendo um único proprietário de todo de o complexo de imóveis.

Neste caso será compartilhado a copropriedade de tudo, somente os ambientes de uso comum, como escadas, elevadores, pátios, *hall*, de maneira proporcional ao bem que se destina ao uso exclusivo, sendo todas essas áreas de uso comum divididas e incluídas nas matrículas individuais como porcentagem da fração ideal, quem possui uma parte exclusiva maior, terá proporcionalmente uma parte do uso comum maior.

2.2.1 Breve histórico do condomínio edilício

O condomínio edilício, como dito, é uma modalidade especial de condomínio, por quanto se tratando somente de bens imóveis e pode-se acrescentar a informação de que um dos motivos mais importantes de seu surgimento se deu pela necessidade de aproveitamento do solo urbano.

Em relação ao surgimento, não se sabe ao certo quando houve, mas de acordo com Rizzardo, encontra-se notícias de que há mais de dois mil anos antes de Cristo existiam propriedades em frações de prédios ou de casas na Babilônia.

Traz ainda neste sentido a ideia de compartilhamento e comunhão dentro do direito romano:

No direito romano, onde também existiam casas de andares ou pavimentos, pertencentes a proprietários diversos, o condomínio correspondia a *communio*, ou a comunhão de pessoas no proveito de um bem, evoluindo para o *consortium inter frateres*, uma forma de designar a participação das pessoas como proprietárias de um bem herdado, em que todos os herdeiros se tornavam titulares do bem da herança [...] (RIZZARDO, 2014, p. 8).

Com o advento da revolução industrial e em razão da concentração da população nos grandes centros urbanos devido a melhor qualidade de vida e trabalho, a atividade de produção de conjuntos habitacionais começou a se estruturar de forma mais notória. (Chalhub, 2010, p. 2)

Ainda, segundo autor, devido a essa demanda habitacional, a construção de edifícios foi uma saída bem pensada:

Por causa dessa concentração, a solução para a demanda habitacional e de instalações profissionais e comerciais passou a ser a construção de unidades imobiliárias em planos horizontais, substituindo-se a construção de uma única unidade imobiliária em um lote de terreno pela superposição de unidades, em edifícios de mais de um pavimento, seja para aproveitamento mais racional da terra, seja para viabilizar a produção em escala, atendendo enfim, a necessidade de ocupação concentrada nos espaços urbanos. (CHALHUB, 2010. p.2)

Leandro Leal Ghezzi, relata que na idade média a propriedade horizontal existia em certos burgos, ocorria por exemplo nas cidades francesas de Auxerre, Berry, Anvers, Paris entre outras.

Em 1561, como os centros urbanos já usufruíam desta modalidade, esta prática necessitava de regulamentação, sendo regulada em Grenoble na França e em meados do século XVII, ocorreu o mesmo em Bruxelas.

Após, segundo o autor, diversos países estabeleceram normas específicas sobre o instituto, como Portugal em 1.867 e Itália em 1865.

No início, quem era abastado de dinheiro construía as habitações e as alugava, após a Primeira Guerra Mundial, o mundo começou a sentir os problemas habitacionais, e a solução foi passar a vincular a divisão dos edifícios em unidades isoladas as partes de uso comum. Assim, ia se rompendo a tradição romana quanto a inexistência de condomínio por planos horizontais.

Começaram então diversos países a regulamentar essa modalidade de propriedade e os assuntos inerentes a ela (Ghezzi, 2011, p. 60,61).

No Brasil, a partir da década de 30 a demanda por imóveis se intensificou e, até o momento, as leis que existiam regulavam somente os prédios que já estavam construídos, deixando de fora a atividade produtiva, bem como a venda de unidades que ainda estavam em construção.

2.2.2 Natureza jurídica do condomínio edilício

As construções de edifícios e empreendimentos com várias unidades e utilizados por diversas pessoas diferentes, são uma prática antiga, o conceito de condomínio edilício não era reconhecido e regulamentado inicialmente, tanto que não

teve contemplação por parte do legislador no Código Civil Brasileiro de 1916, “pois ele ainda reproduzia a noção clássica romana de divisão a terra por glebas e das casas por planos verticais” (Ghezzi, 2011, p. 60).

Antes de ser regulamentado pela atual legislação, foi instituído pelo Decreto n.º 5.481 de 25 de junho de 1928, onde era permitido que havendo construção com mais de 5 andares, que fossem construídos com cimento e fosse dividido para fins de utilização em apartamentos, escritórios, de pelo menos três peças cada, poderiam ser considerados unidades autônomas e averbadas no registro para serem alienadas de maneira individual. (BRASIL, 1928 < www.planalto.gov.br >)

Previa ainda que em relação a administração do condomínio, haveria uma eleição bienal, para que um representante dos condôminos fosse eleito com a responsabilidade de administrar os serviços comuns como o gasto de água, limpeza, arrecadações e gastos diversos. (AVVAD, 2012, p. 169).

O decreto também já continha várias regras de convivência, algumas até bem elaboradas como a do parágrafo 6º, que fala sobre o seguro residencial, contra incêndio, terremoto, ciclone e outros acidentes físicos que pudessem atingir as unidades, mas, não regulamentou, em nenhum momento, a venda das unidades nem a forma como se daria a construção delas. Somente identificou o que seria considerado condomínio edilício e as regras de convivência dos usuários, mas não necessariamente os coproprietários, pois o que se pode entender da lei, ela era destinada somente a um único dono que iria locar as unidades.

Até aquele momento, os condomínios tinham como principal objetivo a locação, ou seja, um sistema ineficiente, pois já era grande a necessidade das pessoas em adquirir uma unidade imobiliária própria em meio àquela boa localização.

Sem falar que, para o futuro condômino, se tornava muito mais viável financeiramente, adquirir uma unidade dentre as demais daquele terreno do que uma única casa em um terreno naquela região, por exemplo, que se tornaria muito mais cara.

Com isso, foi surgindo um outro problema, com a procura por terrenos bem localizados e a falta de regulamentação apropriada, o preço dos terrenos subiram e o custeio das obras ficaram inviáveis aos proprietários.

Com o desenvolvimento da construção civil e o surgimento de um mercado de clientes para aquisição de imóveis na condição de apartamentos, salas, lojas comerciais etc., nasceu a ideia de construir no terreno de um terceiro, nasceu a ideia

do incorporador, um indivíduo que procurava o proprietário de um terreno e lhe propunha construir um prédio em troca de algumas unidades que fechassem o valor comercial do terreno.

Se o proprietário aceitasse, essa pessoa providenciaria o projeto e assim começaria a vender as unidades, quando arrecadasse compradores suficientes, iniciava a construção da obra. (Ghezzi, 2011, p. 62).

Com isso surgiram vários novos problemas, sendo necessária a busca judicial para solucioná-los e a legislação que até então era quase inexistente sobre o assunto, teve que se adequar a realidade da época.

Após a publicação do decreto, alguns artigos, foram alterados por legislações posteriores, sendo finalmente regulamentado de forma definitiva pela Lei 4.591/64 e após pelo Código Civil de 2002.

Com o advento da lei n.º 4.591/64, o condomínio especial foi devidamente e oficialmente instaurado ao longo de 27 artigos, para um melhor entendimento do assunto. Ao analisar o artigo 1º da Lei 4.591/64, tem-se a definição do condomínio dentro da Lei:

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 [...] a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>).

Deste modo, pode-se vislumbrar na redação da lei que o legislador se ocupou em caracterizar de uma vez por todas a definição de condomínio edilício.

Na concepção de Avvad (2012), o legislador não apenas regulamentou a matéria, mas caracterizou o novo instituto, fixando parâmetros e preenchendo as lacunas para definir as diferenças e características, como os elementos necessários para a devida aplicação da lei.

Ainda alega que “[...] o legislador de 1964 pretendeu enraizar conceitos e fixar bases para a solidificação do instituto [...]”. O que, acredita o autor, funcionou da maneira pretendida, visto que o legislador do código civil de 2002 não viu a necessidade de trazer determinadas questões sobre o assunto, a fim de deixar a regulamentação por parte da lei de 4.591/64. (AVVAD, 2012, p. 171)

2.2.3 Surgimento e extinção do condomínio edilício.

Após o estudo do conceito e definição do condomínio, se faz necessário o estudo sobre o nascimento deste condomínio, como nasce o condomínio edilício e a partir de qual momento se dá esse nascimento.

Segundo a legislação vigente o condomínio edilício se dará por duas maneiras: por ato entre vivos ou de maneira testamentária.

Na literalidade das palavras do artigo 7 da Lei n.º 4.591/64:

O Condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade. (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>)

Desta forma, Rizzardo (2014) cita que “[...] o proprietário faz um testamento, dispondo que um imóvel, ou um prédio, um edifício, uma residência passarão, com sua morte, para certas pessoas, em geral seus herdeiros.” e em relação ao ato *inter vivos* dispõe que poderá se dar de várias formas, associação de duas ou mais pessoas com a intenção da construção de um edifício, por doação em vida, partilha por direito de sucessão por meio de incorporação imobiliária, por meio da venda etc. (RIZZARDO, 2014, p. 26).

Ainda sobre a instituição do condomínio, o artigo 1.332 do Código Civil, tratou de trazer uma definição mais aperfeiçoada acerca do assunto, no caput do artigo, já se encontra exposto “[...] devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial.” (BRASIL, 2002 < <http://www.planalto.gov.br>>).

A partir deste momento, o legislador já demonstrou a intenção e a necessidade de fechar certas lacunas que continuavam abertas mesmo após a publicação da lei especial.

Dentre elas, encontra-se a necessidade de além de constar a individualização e discriminação das frações ideais deveria também constar quais partes eram destinadas a uso exclusivo do proprietário e quais partes eram de uso comum de todos os condôminos.

Além da necessidade de que haja a informação da separação e extremidades destas partes, bem como o fim a que estas unidades se destinam, qual deverá ser o

uso delas, se será residencial, se o uso se dará para fins comercial, se será destinado a box de estacionamento, a loja etc.

De acordo com Avvad (2012, p. 165)

[...] sabemos que a regulamentação do instituto nasceu da necessidade de se ordenar um fenômeno nitidamente urbano, originando de outra imposição natural, que é de se obter o melhor aproveitamento dos espaços disponíveis dentro das cidades.

Segundo o autor, esta é a principal causa do surgimento dos condomínios, mas não se pode deixar de ressaltar o fator econômico que é o principal motivo hoje de instituir um condomínio edilício.

De maneira básica, pode-se entender que se o proprietário de um terreno constrói ou permite contratualmente que construam um empreendimento em seu terreno, e que após a conclusão, faça a individualização das unidades constantes no empreendimento, destinando as frações exclusivas e de uso comum e inclusive abrindo as matrículas individuais junto ao Registro de Imóveis.

Mesmo assim, mesmo através desses passos ainda não é criado um condomínio de fato, o condomínio surgirá após a comercialização dessas unidades, pois como regra geral o condomínio surge onde duas ou mais pessoas dividem o direito de propriedade. (RIZZARDO, 2014, p. 11).

Cabe salientar, no entanto, que se duas ou mais pessoas que se unem para a construção de um empreendimento em um terreno de propriedade delas, que após a obra findada haja a individualização dessas unidades, em matrículas separadas já constando a área comum e a área exclusiva, identificando devidamente a fração ideal a qual pertence a unidade e a titularidade de cada uma já encontrará a instituição do condomínio edilício, desde que definam ser coproprietárias da área comum e ter o direito de propriedade singular das áreas privadas.

Mesmo sem a comercialização este edifício já é considerado nos termos da lei um condomínio edilício, pois desde seu surgimento já há a figura da copropriedade.

Ressalta-se então que em um primeiro momento o condomínio edilício surge, de maneira efetiva, após a conclusão da obra e a devida individualização e comercialização, neste sentido cita Rizzardo (2014, p. 12) “não basta a mera escritura pública ou o documento particular para constituir e registrar o condomínio. [...] importa indicar os documentos necessários para esse ato.”

Os documentos exigidos para a concretização da entrega da construção do condomínio serão discutidos de maneira mais aprofundada ao longo do trabalho, mas, basicamente, são os elencados nos parágrafos abaixo.

O primeiro documento a ser exigido para a individualização é o habite-se, que é a certidão de conformidade com o projeto do prédio.

O segundo documento exigido para individualização ser concretizada é a Certidão Negativa de Débitos do INSS, que é exigido pelo artigo 47, inciso II da Lei n.º 8.212 de 1991 que trata do plano de custeio da seguridade social.

O terceiro documento exigido é o projeto arquitetônico com a devida aprovação, que deverá ser coerente com o memorial descritivo, o memorial descritivo também deverá ser apresentado juntamente com a planilha de áreas, previsão dos custos. (RIZZARDO, 2014. P. 12).

Estes documentos e essa modalidade surgem a partir da finalização da obra.

Acerca deste surgimento, Rizzardo (2014) ainda indica na sua doutrina que “[...] na medida em que se dá a alienação das unidades vai se instituindo e ampliando o condomínio, que se formaliza documentalmente com a aprovação da convenção.”

A convenção rege o condomínio edilício, e é uma exigência legal, o que não ocorre no condomínio voluntário, pois no condomínio voluntário não há necessidade de convenção, já que é mais informal. (MELLO, 2017, p. 28)

A luz do artigo 1.334 do Código Civil Brasileiro, parágrafo 1º, a convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular. (BRASIL, 2002 < <http://www.planalto.gov.br>>).

Mas cabe salientar que estas unidades podem gerar um condomínio edilício antes mesmo da conclusão e da individualização das matrículas, desde que haja o registro da incorporação na matrícula do terreno.

Sobre a extinção do condomínio edilício, Rizzardo (2014, p. 221,222) em observância dos artigos 1.357 e 1.358 do CCB, juntamente com o respaldo do artigo 14 da Lei 4.591/64, traz as possibilidades quanto a este feito.

Poderá o condomínio edilício ser extinto em casos de alienação, de unificação das unidades, no caso todas as unidades serão adquiridas por uma única pessoa, seja ela física ou jurídica, tirando assim a característica primordial do condomínio que é a copropriedade.

Esta é mais uma diferença do condomínio edilício das demais modalidades de condomínio, pois o condomínio edilício é indivisível, não podendo a qualquer tempo

os condomínios pedirem a divisão da coisa, caso de extinção das demais modalidades.

Desse jeito, como não há possibilidade de divisão, poderá, como citado anteriormente, um condômino adquirir todas as unidades para si, gerando assim o fim do condomínio. Ocorrendo neste caso a confusão da aquisição.

Também poderá se dar pela destruição do prédio, como incêndio, deslizamento, desmoronamento etc., mas não só por motivos da força da natureza, mas também em casos que ocorra o risco de vida aos condôminos por má construção ou insalubridade.

Inclusive por desapropriação por parte do poder público, neste caso cada condômino será indenizado por sua fração, ou pela alteração da destinação do imóvel que consta no ato constitutivo, desde que se torne inviável a propriedade em comum ou por decisão dos condôminos.

3 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO ENQUANTO CONSTRUÇÃO DA OBRA

O condomínio edilício podia não ser inicialmente reconhecido pela legislação, mas esteve presente na sociedade brasileira de maneira efetiva desde o século passado.

Essa modalidade surgiu da necessidade de suprir a demanda habitacional na época.

O legislador, de início, viu a necessidade e teve que reger o convívio dos condôminos, bem como estabelecer a modalidade de condomínio edilício, como fez através do decreto 5.421/28, além de criar leis mais específicas e abrangentes que suprissem os problemas que estavam surgindo com a necessidade de aquisição definitiva de imóveis nestas condições e não mais somente as locações. Mas, este foi um assunto que até hoje gera controvérsias entre juristas e doutrinadores.

Como alega Rizzardo (2014), para que seja considerado de fato um condomínio edilício, estas unidades além de estarem sob o teto da copropriedade, precisam estar devidamente individualizadas.

Contudo, por outro lado a doutrina e a legislação trazem outra modalidade para o nascimento do condomínio edilício.

Mesmo antes da construção, da apresentação da carta de habitação e da individualização das unidades para que sejam transformadas em autônomas, o condomínio pode ser instituído através da comercialização dessas unidades ainda em fase de construção ou as vezes antes mesmo dessa fase.

Pois a legislação aceita que essas unidades sejam comercializadas a partir do registro de incorporação junto ao Registro de Imóveis. Somente após o registro da incorporação, o incorporador receberá a permissão para comercializar as unidades e assim gerar um condomínio edilício.

Desta forma, ressalta-se que mesmo sendo somente um terreno, onde há somente um projeto de construção, essas unidades já podem ser vendidas.

Foi necessário então instituir essa possibilidade na legislação, reger a possibilidade de comprar esses imóveis na condição de condomínio edilício, bem como fez-se necessário instituir a possibilidade de vender esses imóveis ainda em construção.

Logo, antes de entrar no mérito sobre a compra e venda e responsabilidades jurídicas dessas aquisições é essencial entender o início deste tema, a figura do incorporador e da incorporação.

Como exposto no capítulo anterior, após a ideia lucrativa de construir em um único terreno vários imóveis, a construção civil passou a ser muito valorizada e os terrenos bem localizados passaram a ser muito visados e com isso houve uma grande valorização comercial, se tornando atrativo para os proprietários a ideia de construir um prédio em seu terreno e não mais só uma residência única.

O incorporador em curtas palavras é aquela pessoa que, com a autorização do proprietário ou sendo o mesmo, constrói em um terreno e comercializa as unidades ainda em construção.

3.1 O incorporador

A efetiva venda das unidades imobiliárias ainda em fase de construção acontece, notoriamente, desde a década de 30, mas só foi regulamentada de fato pela legislação a partir de 1964, com o advento da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias.

Antes da elaboração da Lei. 4.591/64, trazendo a exata definição e regulamentação desta atividade, poderia um terceiro, sem qualquer denominação ou responsabilidade jurídica, construir um prédio em um terreno que não era de sua propriedade.

Por ser uma atividade extremamente lucrativa, algumas pessoas mal intencionadas acabaram por achar uma nova modalidade, uma nova via de ludibriar as pessoas.

Claro, que não se pode tomar a criação da lei somente com o fim de acabar com a possibilidade do uso da má-fé de pessoas más intencionadas.

Para Ghezzi (2011, p. 77), a atividade de incorporador, apesar de existente e desenvolvida no dia a dia, era desamparada de suporte legal, sendo a sua caracterização jurídica construída de forma paulatina pela jurisprudência, passando ao longo do tempo recebendo o reconhecimento como uma centralização de corretor, mandatário, agenciador de financiamento, comerciante e até construtor.

Já passava da hora de haver uma definição legal para o incorporador.

Para acabar com o problema gerado, e com o advento da Lei 4.591/64, mais especificamente seu artigo 29, trouxe a definição de incorporador:

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 serem construídas ou em construção sob o regime condominial, [...] 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.

Mas, vale ressaltar que o incorporador nem sempre será um terceiro, poderá ser o próprio proprietário do terreno ou o possuidor dos direitos aquisitivos que tenha o ânimo de contratar a construção de um edifício e comercializar e alienar as unidades imobiliárias, antes da finalização da obra. (<<http://www.portaltributario.com.br>>)

Justamente por querer essa comercialização, irá se enquadrar da condição de incorporador e não somente construtor. Nesta linha:

Não se confunde a ideia de construtor com a de incorporador, já que a última abrange aspectos bem mais amplos, de organização e administração, de venda, de frações ideais, com a elaboração de projetos e encaminhamento ao registro imobiliário. Viável que o incorporador contrate um construtor, o qual não se vincula ao plano de venda, nem se articula com os adquirentes. (RIZZARDO, 2014, p. 244)

Construtor é aquele que constrói, que edifica a obra e não, necessariamente, se envolverá na comercialização das unidades estando elas prontas ou não. Desta forma, não se pode confundir a figura do construtor com o incorporador.

Neste sentido o artigo 30 da Lei de Incorporações, estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direito aquisitivos que façam a contratação para construção do edifício que posteriormente se destinará a condomínio, desde que façam alguma alienação antes da conclusão da obra. (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>).

Em suma, quando o artigo 29 traz no texto que qualquer pessoa física ou jurídica, comerciante ou não poderá ser incorporador, qualquer um poderá ser, desde que capaz, não sendo cobrado qualquer habilitação específica para que o indivíduo se torne um incorporador.

De acordo com Avvad (2012, p. 575) “o incorporador é um empresário e tem, portanto, o objetivo de lucro”. Não importa neste caso se é pessoa física ou jurídica, se é comerciante ou não. Ainda de acordo com Avvad,

Na prática, a lei pretendeu abrir oportunidade a que terceiros, ligados ao exercício da atividade, pudessem desempenhar-se da incorporação, sem o investimento da compra do terreno, ao mesmo tempo que visou incentivar os proprietários de áreas edificáveis a que permitissem a realização de um empreendimento, sem que assumissem, em nome próprio, as responsabilidades da incorporação, que são muitas. (AVVAD, 2012, p. 577)

No mesmo sentido, em dizer que incorporador é um empresário, Chalhub (2010, p. 14) traz em sua obra essa mesma característica.

O objetivo final do incorporador nada mais é do que a obtenção de lucros e a doutrina é unânime em qualificar como empresarial a atividade do incorporador.

O incorporador visa realizar a incorporação, onde sua atividade será vender e se apropriar do correspondente resultado econômico e financeiro.

Cabe ao incorporador realizar as ações necessárias para a produção da edificação, sua venda e entrega aos futuros donos. Exatamente como dita o artigo 29 da Lei. Sendo assim, é mais interessante aos proprietários que utilizem um terceiro para a figura do incorporador.

Mas, mesmo os proprietários às vezes querendo terceirizar a incorporação, não há como realizar tal feito sem que sem que o terreno esteja comprometido com os riscos do negócio.

Com isso, atualmente, os proprietários se eximem totalmente das responsabilidades e os terrenos passam a ficar no nome dos incorporadores.

Esta transferência poderá se dar por contrato de promessa de compra e venda irrevogável e irrevogável ou de cessão de direitos, ou permuta que conste cláusula de imissão na posse do imóvel e que haja expresse consentimento para demolição, se for o caso, do imóvel existente no terreno, como uma casa ou qualquer outra construção e posterior construção do prédio em si.

É possível promover uma incorporação tanto o proprietário do terreno quanto o titular de direitos aquisitivos sobre ele, o importante é que o incorporador tenha todos os direitos sobre o terreno, além da posse.

Do contrário não poderia praticar os atos essenciais ao negócio.

Além do que será visto posteriormente sobre as exigências para iniciar a incorporação, o incorporador poderá também optar por instituir um patrimônio de afetação, de acordo com o artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. E essa possibilidade não é obrigatória, mas alguns incorporadores optam por essa saída.

A luz do artigo, “[...] a incorporação poderá ser submetida ao regime de patrimônio de afetação [...]” (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>).

O patrimônio de afetação poderá ser realizado em qualquer momento durante a vigência da incorporação, desde o início até a conclusão da construção.

O patrimônio de afetação consiste em averbar a constituição do patrimônio e permitirá segregar a incorporação dos demais ativos da incorporadora ou construtora, se for desempenhado pelo mesmo responsável, mantendo assim a incomunicabilidade. Nas palavras de Rizzardo (2014, p.370) encontra-se uma definição mais direta e objetiva sobre o intuito de criação do patrimônio de afetação:

[...] evitar que o incorporador utilize recursos de um empreendimento em outros. Procura resguardar o regular andamento do empreendimento imobiliário. Logo, os valores desembolsados pelo adquirente do imóvel na planta ou fase de construção de determinado empreendimento ficam obrigatoriamente vinculados apenas à própria edificação, não havendo possibilidade de desvio desses recursos para outras obras ou despesas do incorporador.

Após a sua formalização será criado um sistema vinculando receitas “[...] no qual o incorporador é obrigado a destinar que todos os créditos das vendas de unidades de determinado empreendimento sejam aplicados somente naquela incorporação [...]” (<<https://www.abecipeducacao.org.br>>). Com isso gera-se maior credibilidade para o empreendimento perante os clientes que adquiriram ou pretendem adquirir uma unidade imobiliária.

Essa vinculação de receitas é um indicativo de compromisso do incorporador. Pois assim evita que o incorporador use o dinheiro adquirido com a venda das unidades daquele determinado empreendimento em outras contas, bem como para o início da construção de um novo empreendimento sem entregar o anterior e assim sucessivamente, evita que o incorporador vá somente girando essas receitas das vendas das unidades.

Mas, não se pode confundir como uma garantia da construção e entrega da obra, pois uma opção real é que o incorporador poderá não arrecadar o dinheiro o suficiente para finalizar a construção, dentre outras possibilidades. Sobre o assunto:

Ressalta-se, contudo, de que não há garantia para estes de que a obra será executada, mas sim de que há um patrimônio reservado para tal finalidade. Com efeito, é facultado aos promissários-compradores o direito de fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação através de uma Comissão de Representantes ou, ainda, por interposta pessoa jurídica ou física por esta nomeada. (<<http://registroimoveis1zona.com.br>>)

O patrimônio de afetação se extinguirá com hipóteses constantes no artigo 31-E da Lei de Incorporações, dentre essas hipóteses está a averbação da construção.

Certamente não se pode deixar de reconhecer as notórias e muitas funções do incorporador, para Chalub (2016, p. 16):

[...] é ele a pessoa que, com o discernimento próprio do empresário e à vista de dados da realidade, notadamente estatísticas, tem a percepção das tendências do mercado e da demanda por novos imóveis; com essa aptidão, e à vista da legislação de uso e ocupação do solo urbano, busca terrenos compatíveis com essas tendências, capazes de atender as demandas do mercado, articula negociação com o proprietário do terreno, promove, com os profissionais que contratar, o planejamento do negócio, a partir de estudos arquitetônicos, fórmula minutas de contratos, efetiva a compra ou a permuta do terreno[...]

No município de Capão da Canoa/RS, por exemplo, parte deste trabalho é desempenhado pelo corretor de imóveis.

O corretor de imóveis toma conhecimento das áreas com possibilidade de construção através do plano diretor do município, buscando assim o melhor terreno para investimento de uma construção, de uma edificação de prédio residencial ou comercial, a fim de se tornar um condomínio edilício.

Sendo que a modalidade mais utilizada no município em questão é a permuta por área construída, onde ele fará a intermediação das partes a fim de receber os honorários de corretagem.

Intermediando neste caso a possibilidade de que o proprietário do terreno faça uma troca do seu terreno por uma porcentagem da área a ser construída no mesmo, que estará caracterizado no recebimento de apartamentos, garagens, salas comerciais etc., o que ali ser edificado e o que ficar acordado entre as partes.

Sobre a permuta por área construída Melhim Namem Chalhub ressalva:

No caso de permuta do terreno por unidades a serem construídas no local, o proprietário do terreno aliena um determinado quinhão ao incorporador e reserva para si o quinhão ao qual serão vinculadas às futuras unidades autônomas que a ele, proprietário do terreno, pertencerão. (CHALHUB, 2010, p. 46)

Neste caso, quase que na totalidade das vezes o construtor também é o incorporador, logo, ele recebe o terreno, transferindo-o para seu nome e após institui a incorporação, reservando partes dos imóveis a serem comercializados para o proprietário do terreno. É uma atividade lucrativa para ambos.

Normalmente o proprietário não quer se envolver financeiramente ou com as responsabilidades por trás da construção e comercialização das unidades imobiliárias, recebe após determinado tempo as unidades concluídas ou para comercialização, pois desde a incorporação ele poderá possuir aquelas unidades destinadas e reservadas para ele.

E em contrapartida o incorporador não necessita se envolver na compra de um imóvel para posterior construção, não será necessário além de custear a obra, custear a compra do terreno.

Como visto, o incorporador é o responsável direto por toda a parte de negociações referente a venda das unidades e entrega da edificação pronta.

O incorporador, perante a lei, recebe toda a responsabilidade pela incorporação imobiliária, a luz do artigo 31 caput da Lei de Incorporações “A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias, caberão ao incorporador [...]” (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>).

Leandro Leal Ghezzi (2011, p. 93) manifesta que é imposto pela legislação uma série de deveres ao incorporador, sendo que este possui deveres que antecedem a incorporação, que o acompanham durante o desenvolvimento da obra e comercialização das unidades e deveres que perdura, após a sua conclusão, mesmo após a entrega das unidades para os respectivos proprietários.

As obrigações e exigências da figura do incorporador de longe não são poucas, e estas exigências estão definidas ao longo dos artigos 32 a 47 da Lei de Incorporações.

Partindo, da premissa do que está elencado no artigo 32, caput, onde encontra-se expresso que o incorporador só poderá negociar as unidades autônomas

após ter arquivado, no cartório competente de Registros de Imóveis, os documentos necessários para tal ato.

Dentre os documentos estará a discriminação das frações ideias de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, memorial descritivo da obra, e a minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações.

3.2 Incorporação

Comprar um imóvel em um bom negócio é um dos investimentos mais seguros que existem na atual economia brasileira.

O adquirente compra, paga o preço, transfere-o ou matricula-o para si e começa a usufruir do bem, seja utilizando para fins de moradia, veraneio, renda com aluguéis, aguardando valorização do mercado etc.

Mas, esse investimento também pode se dar através da compra de uma promessa de construção, de uma unidade que ainda não existe fisicamente, existe somente no registro da incorporação imobiliária.

De acordo com Rizzardo:

A incorporação aqui estudada tem uma dimensão especial, pois há um imóvel, no qual se constrói em cima do mesmo, e se imprime um sistema jurídico que leva à formação de uma copropriedade em favor de várias pessoas. [...] leva a efeito o comprometimento ou a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação das mesmas frações às unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção, sob o regime condominial. (Rizzardo, 2014, p. 227)

Esta escolha do adquirente, de comprar frações ideais antes mesmo de existir fisicamente, comprar uma promessa, antes da efetiva individualização se dá pelo fato de que as unidades que ainda serão construídas naquele terreno, serão, em tese, mais em conta financeiramente do que aquelas que já se encontram edificadas e individualizadas.

E, para que seja possível essa comercialização é necessária que haja o registro da incorporação.

Segundo Maria Helena Diniz (2003, p. 573), a incorporação é o instituto jurídico que está ligado ao direito civil e relacionado com a fusão de interesses objetivando a edificação de imóveis em regime condominial, não obstante a

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

Como visto, há uma série de exigências junto ao incorporador para que tudo ocorra da maneira mais ordenada possível.

Após a entrega de todos os documentos referidos no artigo 32 da Lei 4.591 De 1964, e seu devido arquivamento, surge a incorporação.

Mas, de antemão o artigo 28, parágrafo único nos traz a definição jurídica de incorporação “[...] considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações[...]. (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>).

Sobre a incorporação, Ghezzi expõe que:

A incorporação surgiu em nosso ordenamento jurídico como um contrato atípico. Isto significa dizer que as partes precisavam especificar os seus direitos e obrigações minuciosamente e, como era o incorporador que elaborava os contratos, era normal que ele se arrogasse mais direitos e atribuísse aos adquirentes das unidades autônomas de empreendimentos imobiliários. (GHEZZI, 2011, p. 64)

Nas palavras de Chalhub “incorporação imobiliária é atividade empresarial que visa a produção e a comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas.” (CHALHUB, 2012, p. 1).

Para Avvad (2012, p. 578) “[...] a incorporação se desdobra em uma série de atividade planejadas, que objetivam sua realização e, no conjunto, quando corretamente executadas, permite alcançar o resultado desejado.”

Ainda de acordo com o autor:

Trata-se de um contrato misto que envolve duas modalidades principais de obrigações e uma terceira, que se origina do cumprimento das anteriores. Consiste a primeira delas, básica e fundamental, no compromisso de venda e compra de uma fração de um determinado terreno ao qual se vinculará a construção de uma unidade imobiliária, cujas características, dimensões e especificações já estão devidamente assentadas por documento público, que é o memorial de incorporação. (AVVAD, 2012, p. 591)

Ou seja, é a atividade que visa a venda das unidades antes mesmo delas serem autônomas, antes mesmo da edificação, antes da convenção de condomínio definitiva, unidades que de toda maneira após comercializadas já pertencem a um condomínio edilício, mesmo antes de existirem fisicamente.

3.2.1 Memorial de incorporação

O memorial de incorporação é um documento público e além de estabelecer a estrutura do negócio da incorporação, fixando sua caracterização e definições pertinentes ao negócio, indica o responsável pelo negócio, que é o incorporador.

É como se fosse um relatório, um dossiê, onde contém todas as informações pertinentes ao empreendimento, de cunho técnico, financeiro e empresarial como orçamento da obra, projeto, propriedade do terreno, dados da construção, características da obra como destinação das unidades, tamanhos, número de unidades, pavimentos etc. Enfim, é um relatório completo sobre todo o negócio em questão.

Deverá compor o memorial descritivo todos os documentos listados no artigo 32 da Lei 4.591/64, em regra deverão ser apresentados os documentos originais, admitindo em alguns casos cópias autenticadas.

O arquivamento desses dados é bem simples, o Oficial de Registro receberá os documentos, protocolará e terá 15 dias para efetivar o registro.

Ressaltando, que o arquivamento do memorial de incorporação é um requisito exigido, para que o incorporador possa começar a vender as unidades.

3.2.2 Construção e venda das unidades

Feito o arquivamento do memorial de incorporação, o incorporador passa a estar autorizado a colocar e efetivar as vendas das frações ideais das unidades imobiliárias.

Neste caso, em Capão da Canoa/RS, este momento de dar a seguinte forma: o incorporador, lançará uma tabela de preços, juntamente com a condição de pagamento já pré estabelecida e anunciara nas imobiliárias locais a possibilidade de venda dessas unidades.

Poderá usar como divulgação material de oferta, um *folder*, um catálogo ou algum material digital, onde constará uma perspectiva da fachada e planta baixa do empreendimento e outros detalhes pertinentes a descrição da edificação, como número de andares, número de elevadores, alguns detalhes do acabamento, se haverá gás central, hidrômetro individual, gesso etc., bem como o número do registro

de incorporação e em alguns casos já descrito o prazo de conclusão da obra. Estas vendas, se darão através de contratos.

Pode-se dizer que o contrato de incorporação é de natureza real e obrigacional.

É transmitido, através de uma promessa, uma fração ideal sobre um terreno, a qual corresponderá futuramente uma unidade do empreendimento após a conclusão da obra, surgindo a titularidade separada do restante do imóvel inicial que é o terreno.

Para Arnaldo Rizzardo (2014, p. 246):

Forma-se uma relação entre o incorporador e o adquirente, que se concretiza em um contrato pelo qual o primeiro assume o encargo de construir, ou fazer construir, um conjunto de unidades componentes de uma edificação, enquanto o segundo se compromete a pagar o preço combinado pelo recebimento da unidade.

Na concepção de Orlando Gomes (1990, p. 448), o contrato é “sinalagmático, simplesmente consensual, oneroso, formal e de execução diferida”.

Considera-se sinalagmático ou bilateral porque decorre das obrigações de ambas as partes do contrato, de um lado o incorporador, que administra desde a construção até a entrega das unidades imobiliárias, e de outro lado os adquirentes, que efetuam o pagamento (RIZZARDO, 2014, p. 247)

Consensual pois se dá pela vontade das partes, não podendo ser imposto de maneira unilateral.

Oneroso, em razão das vantagens que visam as partes contratantes, pois impõe encargos recíprocos.

É formal pois a validade do negócio depende da observância do cumprimento dos requisitos constantes na lei.

E, é de execução diferida ou continuada, porque a execução não se dá em um único momento, sendo normalmente o pagamento por parte do adquirente feito por prestações e a edificação da obra feita por etapas.

A promessa de compra e venda é a forma mais frequente de contrato e a sua regulamentação se dá pelos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil. Nos contratos, deverão conter, dentre algumas exigências, a identificação das partes, no caso o adquirente e o incorporador, caso ele possua a titularidade do terreno, caso contrário, poderá ser necessário a identificação do proprietário do terreno também.

Deverá conter também os dados do construtor que foi contrato para edificação da obra, caso este não seja o incorporador.

A descrição da incorporação, bem como a as especificações do terreno e da fração ideal objeto da aquisição, o preço ajustado e a condição de pagamento, prazo de entrega da obra, podendo conter um prazo de prorrogação e a incidência de multa caso seja ultrapassado esse limite.

Poderá conter também uma autorização prévia para que o adquirente possa transferir essa unidade para terceiros posteriormente.

Devido a todos esses requisitos e responsabilidades a serem cumpridas, se torna muito mais interessante e viável para o incorporador, também ser o construtor e regularizar a propriedade do terreno em seu nome.

Pois além de intermediador, ele fica responsável sobre todas as etapas da obra, caso o construtor, por algum motivo atrase a entrega da construção ou descumpra algo firmado entre as partes, é de responsabilidade do incorporador indenizar os adquirentes, mesmo que não seja sua culpa.

De acordo com Ghezzi:

A edificação do prédio constitui a principal obrigação do incorporador e se desdobra em pelo menos duas outras obrigações: a de concluir a construção no prazo convencionado e a de construir a edificação de acordo com o seu próprio projeto e com o previsto no contrato firmado com os adquirentes das futuras unidades autônomas. (GHEZZI, 2011, p. 114,115)

É comum que as construções sejam edificadas em mais de um terreno, sendo necessária a unificação dos lotes.

Como a principal atividade econômica do município é a construção civil, os próprios construtores já se adequam para incorporar a figura do incorporador e como dito anteriormente, os terrenos normalmente são transferidos para o incorporador a título de permuta.

Logo, apesar de aparentar várias personalidades, construtor, proprietário e incorporador, se dará pela mesma pessoa, normalmente jurídica.

3.2.3 Extinção da incorporação

A incorporação, geralmente, se extinguirá pela conclusão e entrega da obra, com o adimplemento das obrigações, ou de acordo com o inadimplemento das obrigações.

Para Ghezzi “[...] a incorporação se extingue pela sua execução, pelo distrato, pela impossibilidade decorrente de força maior ou caso fortuito, pela falência do incorporador ou pela inexecução culposa de uma das partes.” (2011, p. 130), sendo que normalmente esta última opção se dá pelo descumprimento das obrigações e deveres do incorporador.

De todas as modalidades, a mais comum causa de extinção da incorporação se dá pela conclusão da obra e sua averbação junto ao Registro de Imóveis.

Deste modo, findando a obra e o incorporador cumprindo todos seus deveres e obrigações de maneira eficaz para que as unidades sejam individualizadas junto ao Registro de Imóveis, se dará surgimento as matrículas individuais de cada unidade, se tornando assim unidades autônomas.

A incorporação se extinguirá, mesmo que ainda haja vínculo entre o incorporador e os adquirentes das unidades enquanto construção.

Este vínculo poderá se dar por pagamentos pendentes, no caso de parcelamento superior ao período da construção da obra, por parte do adquirente, bem como algum ajuste em relação ao acabamento do apartamento, como pintura, aberturas etc. que ficou pendente após a vistoria da sua respectiva unidade.

Neste momento, os condôminos serão imitidos da posse das unidades que adquiriram ao longo da construção do empreendimento. Instala-se então o condomínio edilício de fato e tudo o que isso acarreta, como a assembleia-geral e posterior convenção de condomínio definitiva.

De acordo com Avvad (2012), mesmo que não haja um procedimento padrão, o incorporador, normalmente, encaminhará o habite-se e demais documentações e após tê-las em mãos promoverá a averbação da construção, desta forma, será gerada a individualização, momento em que a incorporação é extinta e há o surgimento das unidades autônomas nas matrículas.

O habite-se ou carta de habitação, é um documento expedido pela prefeitura onde ocorreu a obra, atestando que o imóvel em questão está em condição de habitação.

Normalmente, após a conclusão da obra o responsável faz um requerimento junto ao município para que haja uma vistoria nas unidades e assim determinar se o empreendimento está de acordo com o projeto, se está de acordo com as demais normas e pronto para ser habitado.

Após, como mencionado, o incorporador munido dos demais documentos necessários, além do habite-se, encaminhará ao Registro de Imóveis para que haja a averbação da construção, a individualização das unidades autônomas e conseqüentemente a extinção da incorporação.

Mas, não há como não trazer a possibilidade de conclusão da construção, mas a não individualização por parte do incorporador. E o que acontece com a incorporação e com as unidades que foram vendidas durante a obra neste caso.

4 AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DA AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE INCORPORAÇÃO SEM INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Em regra, após a conclusão da construção de um empreendimento, o responsável irá cumprir todos as exigências e obrigações para que essa obra seja averbada e com isso individualizar as unidades imobiliárias, transformando-as em unidades autônomas, independentes da matrícula principal.

A luz do artigo 44 da Lei de Incorporações n.º 4.591/64, já se tem o primeiro passo definido para que essa averbação e individualização ocorra. (BRASIL, 1964 < <http://www.planalto.gov.br>>):

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) 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.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação ((VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

É irrelevante para fins de individualização a quantidade de unidades comercializadas ou não comercializadas, bem como suas condições de pagamento acertadas com a incorporadora/construtora durante a fase de vendas, que será autorizada após o registro de incorporação.

4.1 Caracterização da averbação da construção e individualização

A incorporadora é responsável por entregar as unidades individualizadas, indiferente das vendas e pagamentos das unidades.

O incorporador não pode requerer a individualização somente de algumas unidades e outras não, ela encaminhará a individualização do empreendimento inteiro, cabendo depois, em outra esfera do direito, fazer a cobrança dos pagamentos inadimplentes. Ou seja, o imóvel deverá ser individualizado indiferente das unidades vendidas e das condições em que essas unidades foram vendidas.

A solicitação de individualização das unidades imobiliárias, transformando-as em autônomas, é o próximo passo a ser seguido após a conclusão da construção.

Feito o registro de incorporação, a venda das unidades e a construção do empreendimento, se faz necessário agora averbar essa construção:

Uma vez concluída a obra, deve o incorporador obter junto à autoridade municipal a “carta de habitação”, e entregar as unidades autônomas aos seus respectivos adquirentes. Para tanto, primeiramente, o incorporador deve providenciar, perante o Registro de Imóveis competente, a averbação da construção com a individualização das unidades autônomas e a instituição do condomínio sobre as coisas de uso comum. (GHEZZI, 2011, p. 118)

As unidades imobiliárias, ainda que estejam fisicamente construídas, só terão existência legal se a sua construção for devidamente averbada e sua individualização for assentada junto ao Registro de Imóveis competente. (Chalhub, 2001, p. 107)

Ela é uma solicitação quase que concomitante com a de averbação, pois, quando se averba a conclusão da construção de um edifício em uma matrícula mãe, onde até então havia uma promessa de construção, que é a incorporação, é necessário criar as matrículas para essas novas unidades que agora existem de fato.

Diferente do pedido de averbação da construção de uma casa, por exemplo, onde não será necessário extinguir a matrícula original, somente acrescentar a informação daquela edificação.

Como citado anteriormente no texto do artigo 44 da Lei 4.591/1964, uma vez pronta a edificação da construção, o incorporador deverá providenciar a obtenção do habite-se junto ao município e na sequência encaminhará a solicitação ao registro de imóveis para que seja averbada a construção na matrícula do terreno, com a devida discriminação das unidades de área privada e área comum. Somente após a averbação da construção, haverá a individualização das unidades. (Rizzardo, 2014, p. 430)

Com isso a antiga matrícula, chamada de matrícula “mãe” será extinta e após surgirá novas matrículas, uma para cada unidade de apartamentos, lojas, garagens, depósitos ou salas não importando quantas forem.

Cada nova matrícula é o surgimento de um novo imóvel individual, onde constará todos os dados, averbações, protocolos, propriedade, transferências, alienações e penhoras, também o número da unidade, suas confrontações, sua denominação, sua metragem real total, onde será somado a área destinada a uso privativo, que corresponde a unidade específica que foi adquirida e a metragem de área comum foi proporcionalmente atribuída a aquela unidade.

No caso de isso não acontecer, a principal consequência que se deve levar em consideração é que se caso não ocorra a extinção e individualização da matrícula “mãe”, pode ser que não haja a extinção da incorporação registrada nesta matrícula.

Pelo contrário, haverá a existência e vigência da incorporação, apesar da conclusão da construção e entrega das chaves aos adquirentes, bem como a posse irregular, mas sem a devida individualização das unidades no Registro de Imóveis por parte do responsável.

Sendo assim, tanto aqueles que adquiriram uma unidade ainda em fase de construção ou aqueles adquirentes que vierem a adquirir após a conclusão, são proprietários somente de uma fração ideal do terreno, apesar de as unidades já existirem de fato.

Neste caso, mesmo estando pronta a edificação e em muitos casos o prédio já se encontrando habitado, a incorporação ainda se faz vigente.

Teoricamente, somente após a individualização o adquirente poderá transferir o bem para o seu nome, mas não é o que ocorre na prática, pois há a possibilidade de transferência da fração ideal.

4.2 Responsáveis pela individualização

Dentre as responsabilidades e obrigações do incorporador, não se pode deixar de ressaltar uma de suma importância para a conclusão de sua atividade, que é averbar junto ao registro de imóveis a obra concluída para que assim haja a individualização das unidades e após seja feito a escritura e registro das unidades adquiridas na construção. Ressalta Avvad, (2012, p. 598):

A atividade do incorporador se conclui com o término da construção e a entrega das chaves aos adquirentes. Neste momento, e concomitantemente à imissão dos condôminos na posse de suas unidades, instala-se o “Condomínio” e efetivam-se, através de escrituras de compra e venda, as promessas daqueles que tenham liquidado os seus preços aquisitivos.

O incorporador tem a maior responsabilidade dentro da incorporação, ele responde por todos os atos praticados pela incorporação, pela contratação da construtora, pela edificação e pela solidez da obra dentre tantas outras responsabilidades.

Conforme exposto anteriormente, no artigo 44 da Lei de Incorporações, observa-se que o primeiro responsável que deverá requerer a averbação da construção é o incorporador, não restando dúvidas na doutrina e legislação que primeiramente essa obrigação está ligada a ele.

No caso de o incorporador não cumprir essa obrigação da qual é responsável, essa obrigação recairá sobre o construtor (art. 44, §1º), sob pena deste responder solidariamente perante o adquirente pelas perdas e danos causados pela falta de individualização. Nas palavras de Ghezzi:

O descumprimento desde dever, ou o retardamento do incorporador em cumpri-lo o torna responsável pela indenização dos prejuízos que por sua causa os adquirentes porventura venham a sofrer (cf. art. 44). Diante da omissão ou do atraso do incorporador em proceder a averbação da construção, o construtor passa a ter o mesmo dever, sob pena de tornar-se solidariamente responsável pela indenização dos adquirentes (cf. art. 44, § 1.º). (GHEZZI, 2011, p. 118)

E em último caso, diante do parágrafo segundo do artigo 44, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes.

Neste caso, vale ressaltar que o artigo é incisivo em dizer que o incorporador é o responsável principal, ficando obrigado a efetuar o requerimento de individualização, já o construtor será responsável e ficará obrigado também caso o incorporador deixar de cumprir e o adquirente poderá, chama-se a atenção para o fato de que o adquirente pode requerer, mas não é obrigado como os dois primeiros.

Para que ocorra a individualização, dever-se-á observar uma série de exigências.

4.3 Documentos pertinentes a averbação da construção

Visto como uma falha do legislador da Lei de Incorporações, que veio trazendo definições legais, instituindo possibilidades e regulamentando diversas lacunas em aberto sobre a construção de prédios para fins de comercialização, mesmo enquanto construção, foi não ter incluído ao longo da referida lei um rol de documentos necessários para a averbação da obra e a individualização das unidades como fez para instituir a incorporação. Fala somente que após a concessão do habite-se deverá ser requerido a averbação.

Ficando assim a cargo dos registradores solicitar tantos documentos necessários para comprovar a veracidade das alegações, mas alguns documentos acabam sendo comuns para todos os registros.

No Rio Grande do Sul a partir de 1990, a Corregedoria Geral da Justiça encarregou-se de dar plenos poderes aos Notários e Registradores através da Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR), para praticar todos os atos necessários à organização e execução dos serviços. (RIO GRANDE DO SUL, 2020 <https://www.tjrs.jus.br>)

Assim, ficou estabelecido na CNNR os documentos necessários nos registros de imóveis do Estado para a averbação da obra e individualização das unidades, dentre eles reunir, além do habite-se, uma certidão negativa de débitos (CND) junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), um requerimento com firma reconhecida, requerendo a individualização das unidades e a mais recente exigência é o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - APPCI, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul – CBMRS, conforme Lei Complementar nº 14.376/2013 e demais documentos que julgarem necessário para o bom andamento do ato.

O habite-se ou carta de habitação como já referido, é um atestado fornecido pelo município, após vistoria do engenheiro responsável ou fiscal de obras indicando que aquela construção está dentro do padrão exigido, bem como seguiu fielmente o projeto arquivado ou qualquer alteração posteriormente indicada.

A Certidão Negativa de Débitos expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social deverá ser apresentada para fins de comprovação pertinente à regularização dos recolhimentos de impostos da mão de obra da construção civil, neste caso fica obvio que, se houve uma construção houve o uso da mão de obra para que isso ocorresse.

Em tese, o condômino de unidade imobiliária só será responsável pela obrigação previdenciária se a unidade não for objeto de incorporação. Logo, não se faz obrigatório o recolhimento do INSS por parte do adquirente de unidade fisicamente pronta, mas ainda sob a vigência da incorporação.

Sobre o recolhimento do INSS, este poderá ser uma responsabilidade também do adquirente em caso de querer regularizar a situação da falta de individualização.

Neste caso, dispõe a Lei 8.212/91 (Plano de custeio da seguridade social), em seu artigo 30, inciso VII:

VII - exclui-se da responsabilidade solidária perante a Seguridade Social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realizar a operação com empresa de comercialização ou incorporador de imóveis, ficando estes solidariamente responsáveis com o construtor

De toda forma, não muda o fato de que para obter a individualização é necessário o recolhimento do INSS.

4.4 A responsabilidade solidária do incorporador na garantia

Após a conclusão da construção do empreendimento, se faz necessário olhar para uma outra etapa, a da garantia pela solidez da edificação. Segundo Ghezzi:

No que se refere à construção, é importante ressaltar que a Lei 4.591/64, antecipando muitas das conquistas que só seriam estendidas aos consumidores com o advento do Código de Defesa do Consumidor, já estabelecia, mediante determinação expressa, que o incorporador deve manter os adquirentes de unidades sempre informados sobre o andamento das obras. Isto, de fato, é o que determinam os arts. 43, I, e 60 da Lei de Incorporações Imobiliárias. (GHEZZI, 2011, p. 115)

O incorporador, deverá indenizar os adquirentes pelos prejuízos que vierem a sofrer com o atraso da obra ou paralização injustificada, mesmo que tal problema se dê por culpa do construtor. Caso isso aconteça o incorporador terá direito de regresso contra o construtor. Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica, conforme demonstrado no trecho da decisão do Agravo do Recurso Especial n.º 1.622.476 (BRASIL, 2020 < <https://www.stj.jus.br>>):

[...] A construtora, que participa da cadeia de consumo como responsável pela construção do imóvel prometido à venda ao consumidor, responde solidariamente com o incorporador, perante o promitente comprador, pelo cumprimento dos prazos na execução da obra, nos termos do disposto nos arts. 7º, parágrafo único, 18 e 21, § 1.º, do CDC. 3. Em se tratando de típica relação de consumo, estabelecida entre os promitentes compradores, destinatários finais do bem objeto do contrato, e a promitente vendedora e a construtora, as quais se enquadram na definição de fornecedoras, aplicam-se as regras previstas na legislação consumerista, nos termos dos seus arts. 2.º e 3.º. 4. Considera-se entregue a obra com a entrega das chaves, na medida em que a obrigação contraída pelo promitente vendedora perante o promitente comprador é o da efetiva entrega da unidade imobiliária e não a expedição do habite-se. 5. O inadimplemento do promitente vendedor, quanto ao prazo na entrega de obra objeto de promessa de compra e venda, justifica o pagamento, além da multa moratória expressamente contratada, que tem caráter punitivo, também da indenização por lucros cessantes, ante a não

fruição do imóvel no período da mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, nos termos do disposto no art. 402 do CC. [...]

Ressalta-se na citação acima, que a simples falta do habite-se não caracteriza danos morais e materiais pelo atraso na entrega da obra, a jurisprudência entende que o atraso se dará na construção, não na efetiva individualização.

Ou seja, quando o construtor acaba a edificação e as unidades estão prontas para uso, independentemente da falta do habite-se, recolhimento do INSS ou individualização da incorporação, não se caracteriza atraso na entrega, não haverá dano moral ou material para o adquirente.

Atualmente os adquirentes das unidades imobiliárias dispõem de proteção jurídica sobre essa relação no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil.

O artigo 618 CCB, fixou um prazo de garantia pela solidez e segurança da obra pelo prazo de 5 anos a partir do recebimento da obra, “não se tratando, portanto, de prazo prescricional [...], tornando-se expressamente irreduzível pela vontade das partes” consagrando-se pela doutrina e pela jurisprudência, como de garantia, onde o construtor responde pelos defeitos que vierem a ocorrer. (AVVAD, 2012, p. 594).

O prazo começa a fluir a partir da entrega da obra.

De acordo com a súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ficou determinado que o prazo de prescrição para obter indenização por defeitos da obra do construtor, prescreve em 20 anos. (<https://scon.stj.jus.br>)

Ainda de acordo com Avvad (2012, p. 597), o construtor é responsável pela segurança e solidez da obra, mas o incorporador responde solidariamente com o construtor, perante os adquirentes pelos defeitos que vierem a aparecer na construção.

Acerca do tema, não se pode negar a responsabilidade do construtor, pois foi ele quem construiu a obra, ele é o causador principal e direto do dano, e sua garantia legal é de ordem pública, mas foi o incorporador quem o contratou, o incorporador quem fez esta escolha, neste caso é justo que essa responsabilidade seja solidária, respondendo o incorporador juntamente com o construtor ou na falta deste. (CAVALIEIRI FILHO, 2003, p. 357)

4.5 A falta de individualização e suas consequências

Sobre a não individualização, é necessário observar algumas situações específicas.

Poderão ser inúmeras as possibilidades para que haja a falta de individualização, mas dentre as mais comuns, e as que serão objeto de estudo do capítulo, estão a conclusão da edificação sem o devido seguimento do projeto protocolado junto ao município, onde será encontrado uma dificuldade na obtenção do habite e outra possibilidade que se apresenta frequentemente é o não recolhimento obrigatório do INSS, devido pela construção.

Antes de fazer a aquisição de uma unidade imobiliária já edificada, mas sem a individualização, ou se for adquirente de um apartamento na planta que após a conclusão da construção não foi individualizado e deseja fazer essa regularização é necessário fazer alguns questionamentos.

O primeiro deles será o motivo pelo qual o responsável não fez a devida individualização na época devida. Inicialmente deverá ser feito esse questionamento, questionar por qual motivo aquele que deveria ser o responsável não cumpriu essa obrigação que era de sua competência.

A segunda situação a ser observada é a possibilidade de regularização. Se é possível regularizar essa situação, o que é necessário ser feito para que seja regularizada, quem pode fazer essa regularização, a quem cabe ou poderá caber isso e até onde o condômino ou adquirente é ou poderá ser envolvido.

A terceira e não menos importante é saber quais os custos para efetuar essa regularização e quem será o responsável por satisfazer esse custo.

Como mencionado, são diversas as possibilidades para que não haja a individualização por parte do responsável. Uma das possibilidades mais comuns para que não haja a individualização é a falta do habite-se.

O habite-se, como já definido, além de ser uma espécie de autorização para que o imóvel possa ser habitado, é também um atestado de conformidade com o projeto protocolado no município.

Mas, não é necessariamente imprescindível sua existência para que essa unidade seja individualizada junto ao Registro de Imóveis, de acordo com o artigo 548, parágrafos 1º e 2º da CNRR:

Art. 548 – No proceder ao registro de incorporação, fica vedado o desdobrar de ofício da matrícula em tantas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento. §1º – Com o registro da incorporação

imobiliária, a qualquer tempo é facultado ao incorporador requerer a abertura de tantas matrículas quantas sejam as unidades decorrentes do registro da incorporação realizada, entendida aí a descrição da futura unidade autônoma. § 2º – Na hipótese do § 1º, no próprio texto da matrícula ou por averbação, deverá ser feita a ressalva de que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão.

Na definição específica dos parágrafos, poderá a qualquer tempo ser requerido pelo incorporador a abertura das matrículas autônomas, desde que conste no próprio texto da matrícula ou que seja feita uma observação de que a obra é um projeto e/ou está pendente de regularização.

Se a construção não estiver conforme o projeto protocolado, se houver alguma pendência ou irregularidade em relação não só ao projeto, mas taxas, planilhas de área etc. o responsável pela vistoria, engenheiro ou fiscal de obras do município, não assinará a autorização para expedição do habite-se. Sendo assim, o primeiro requisito a ser cumprido para que ocorra o pedido de individualização já se torna pendente ou inexistente.

Normalmente este é um problema fácil de identificar e buscar a solução para que seja resolvido com maior agilidade, por isso, o primeiro passo a ser tomado na aquisição de um imóvel sem habite-se é se dirigir ao setor responsável no município para que tenha acesso as informações sobre a falta deste, entender se ele já foi solicitado e está aguardando vistoria ou expedição, ou se há alguma pendência a ser regularizada.

Caso a edificação tenha sido feita de forma diferente do que consta no projeto, será necessário protocolar as modificações junto ao município e cumprir todos os requisitos necessários para que seja regularizado.

Normalmente, a primeira ação a ser tomada é contatar o engenheiro ou arquiteto, responsável pela obra para que seja feita essa regularização, ou entender por que não a fez quando devido. Caso este não esteja mais disponível. Poderá ser contratado um outro profissional, que informará as devidas providencias a ser tomadas para que haja a regularização.

Se o erro for impossível de ser consertado, o condomínio ficará fadado a ser irregular pela falta do habite-se.

Isso não quer dizer que o condômino ficará isento das taxas condominiais e demais taxas ou tributos como recolhimento de INSS dos empregados do prédio como zelador ou manutenção ou a incidência da tributação de IPTU.

Sobre a incidência de IPTU o Código Tributário Nacional (CTN) tratou do assunto com especificidade.

Neste sentido a redação do artigo 34 do CTN é específica em dizer que “contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título” (BRASIL, 1966 < <http://www.planalto.gov.br> >)

A legislação não fala se essa posse é regular, irregular ou como se procede, inclusive a redação é bem taxativa em dizer que é devido pelo possuidor a qualquer título.

Dessa forma, mesmo sem o habite-se alguns municípios, como é o caso do município de Capão da Canoa/RS, por exemplo, fazem o levantamento cadastral das unidades já edificadas e lançam o prédio junto ao setor de arrecadação para fins de cobrança de IPTU, assim, haverá a incidência de IPTU a partir do primeiro exercício após a conclusão da construção, independentemente de haver ou não a individualização das unidades ou habite-se.

Outra possibilidade corriqueira para que não ocorra a individualização, se dá pela falta do recolhimento do INSS, neste caso impossibilitará a emissão da certidão negativa de débitos. (<https://www.irib.org.br>) Como visto anteriormente e será visto a seguir:

São responsáveis pelas obrigações previdenciárias decorrentes de execução de obra de construção civil, o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador, o condômino da unidade imobiliária não incorporada na forma da Lei nº 4.591/1964, e a empresa construtora. O responsável pela obra de construção civil pessoa jurídica, está obrigado a efetuar escrituração contábil relativa à obra. (<https://receita.economia.gov.br>)

Ressalta-se que o condômino da unidade imobiliária é responsável pelas obrigações previdências da execução da obra em caso de a unidade não ser incorporada, pois no caso de ser incorporada a individualização da unidade, como já exposto, fica a cargo do incorporador e demais partes indicadas. Isso fica claro na redação da Instrução Normativa n.º 971/2009, que dispõe sobre as normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social.

Art. 325. São responsáveis pelas obrigações previdenciárias decorrentes de execução de obra de construção civil o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador, o condômino da unidade imobiliária não incorporada na forma

da Lei nº 4.591, de 1964, e a empresa construtora.
(<http://normas.receita.fazenda.gov.br>)

O INSS de uma obra é taxado através da tabela do Custo Unitário Básico (CUB), que é atualizado e divulgado mensalmente pelo Sindicato de Indústria da Construção Civil (Sinduscon), irá variar de acordo com a metragem construída e padrão da construção, feito o cálculo junto ao setor responsável em uma agência da previdência e posterior emissão da guia. (<http://normas.receita.fazenda.gov.br>)

De acordo com o artigo 50 da Lei 8.212/91, com redação dada pela Lei 9.476/97 todos os municípios, sob pena prevista no inciso I, do artigo 57 da Medida Provisória n.º 2.158-35/01 deverão fornecer uma relação de alvarás de construção de habite-se, para fins de fiscalização do INSS. (BRASIL, 1991 <http://www.planalto.gov.br>).

E, também não é raro as vezes em que ocorre ambas as possibilidades, quando não há conformidade no projeto e não há o recolhimento do INSS.

A individualização das unidades imobiliárias como exposto se dará após a averbação da construção, ficando a cargo do incorporador providenciar essa solicitação.

Teoricamente uma das consequências da não individualização é a impossibilidade de instituição de do condomínio

Mas, como já foi exposto, o condomínio é instituído por ato voluntário, tem como finalidade a individualização e caracterização das unidades independentes que serão construídas, que estão em construção e as que já estão construídas.

A individualização em questão não se trata da individualização jurídica, a individualização das matrículas, e sim refere-se à separação, a particularização das unidades e observa-se que poderão se dar em unidades que serão construídas.

Alguns doutrinadores seguem a linha de entendimento de que é ilegal instituir o registro de condomínio antes da obra concluída, sem a concessão do habite-se, pois, estaria indo contra o artigo 44 da Lei de Incorporações, pois não existe condomínio sem a obra estar concluída de fato.

Neste entendimento, parte-se do princípio de que após a conclusão da construção a averbação será feita, mas está nem sempre é a realidade, em alguns casos a construção, mesmo sem estar averbada pode existir de fato, e segundo o artigo 1.332 do CCB, o condomínio edilício se dará por ato entre vivos, devendo constar a individualização das unidades de propriedade exclusiva e determinação da fração ideal.

A individualização das unidades neste caso não se dará pela individualização das matrículas do registro de imóveis e sim a individualização das áreas privadas, separadamente das áreas comuns.

Ao longo do estudo, ficou claro que a legislação referente ao condomínio não indica com certeza um momento determinante para a instituição do condomínio. Logo, acredita-se que o condomínio não deverá ser instituído somente com a individualização das matrículas junto ao Registro de Imóveis.

Com o advento da Lei de Incorporações nº 4.591/64, se entende que o condomínio poderá se dar a partir da venda das unidades ainda em construção, através do registro de incorporação. Assim, teria a característica de condomínio, pois como observado, a característica principal do condomínio é a pluralidade de proprietário do mesmo bem comum.

No caso este bem é uma fração de uma edificação que se deu em cima de um terreno, e enquadra-se na condição de condomínio edilício pois nessa espécie de condomínio além de ter partes de uso comum e de propriedade em comum dessas áreas é necessário também o caráter da propriedade privada.

Essas características já existem na incorporação, logo, com aquisição de mais de uma unidade por compradores distintos a copropriedade já se fará existente, logo, o condomínio também.

No momento em que o cliente faz a aquisição de uma unidade, mesmo que naquele momento a aquisição seja de uma promessa de construção da unidade, ele faz a aquisição de uma unidade específica, uma unidade privada, não de um empreendimento inteiro, não podendo após a conclusão ser imitado na posse de uma unidade diferente, em um andar diferente, metragem diferente. Ele receberá aquela unidade específica.

Sobre a individualização, não há discussão em contrário a legislação, a doutrina entende que a individualização concreta só se dará após a conclusão, a entrega do habite-se, o pedido de averbação, e demais documentos exigidos pelo registro de imóveis. Mas, não se pode também negar que mesmo sem individualização aquela unidade existe de fato, fisicamente.

Mesmo sem a individualização o condomínio já se encontra instituído pela negociação das unidades após o registro de incorporação.

Com a instituição do condomínio e a conclusão da obra, mesmo sem o habite-se, já poderá se dar a escritura das unidades, neste caso, será escriturado uma fração

ideal da incorporação, a fração que corresponde a unidade imobiliária adquirida e já quitada perante a incorporadora ou vendedor que adquiriu anteriormente da incorporadora.

Neste caso, a escritura se dará da mesma forma que uma escritura de compra e venda regular, o adquirente reúne os documentos, como certidão da unidade, negativas de IPTU e taxa condominial, paga o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para o município, faz a escritura junto ao tabelionato e após averba essa escritura na incorporação.

Aquela unidade fica pertencendo exclusivamente a aquele adquirente, não tendo mais o incorporador nenhum vínculo com ela. Podendo então o proprietário vendê-la novamente através de escritura de compra e venda.

Sobre a o registro de escritura das unidades imobiliárias, a entidade representativa dos registradores do Rio Grande Sul define que:

Do ponto de vista registral o Registrador se desincumbe de responsabilidade por eventual evasão fiscal exigindo a guia de pagamento ou exoneração do ITBI (art. 447 CNRR-CGJ-RS) enquanto não instituído o condomínio, ou seja, no curso da construção objeto da incorporação. [...] pois quanto às unidades ainda não individualizadas, portanto, ainda no curso da incorporação, se está negociando com fração ideal vinculada à unidade futura, conforme previsto nos arts. 29 e 35 da Lei nº 4.591/64.

Mas, não se pode deixar de ressaltar que a individualização das unidades imobiliárias se faz necessária junto ao registro para que essas unidades tenham matrículas próprias e sejam autônomas.

A falta de matrícula individualizada importa na falta de independência jurídica da unidade.

E se não há independência jurídica, todo o empreendimento é um só, independentemente de haver partes de uso exclusivo e partes de uso comum.

5 CONCLUSÃO

O trabalho teve sua elaboração afim de identificar as consequências que os adquirentes de empreendimentos edificados, mas não individualizados viessem a enfrentar no âmbito jurídico.

No transcorrer do desenvolvimento, foi apresentado a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 onde dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, gerada para que o problema habitacional no Brasil pudesse ser resolvido e instituída a venda de unidades autônomas em edifícios residenciais que até aquele momento serviam somente para locação.

Com o advento da lei além da possibilidade de construção de prédios residenciais para fins de venda, foi apresentado a figura da incorporação Imobiliária, gerando a partir dela a possibilidade de se alienar as unidades imobiliárias ainda em construção, criando a partir das alienações o condomínio edilício.

Foi apresentado a figura do incorporador, que de longe, sem dúvidas e em todos os sentidos é o maior responsável pela incorporação em todos os atos necessários para que ela cumpra seu propósito, que é desde a ideia de uma construção até a individualização de fato e pelas negociações e responde solidariamente pelos riscos da edificação.

Foi possível identificar os que ainda existem algumas lacunas em aberto em torno do assunto da incorporação, nas legislações vigentes que tratam do tema.

Esse trabalho de pesquisa teve como intuito mostrar os possíveis problemas que os adquirentes enfrentam ao adquirir um imóvel sem individualização ou vendê-lo.

O melhor remédio para este problema seria o incorporador cumprir todos os quesitos que são de sua responsabilidade e individualizar as unidades no momento da conclusão da construção, sem dúvidas alguma.

Mas, há uma saída. Apensar dos problemas gerados pela falta de individualização, é possível resolver essa questão e deixar a unidade tudo legalizado.

É claro que a responsabilidade inicial é do incorporador, mas a legislação aceita que a individualização parta dos condomínios, caso esse seja seu real desejo.

Primeiramente, é motivo de destaque o fato de que o registro de imóveis aceita a averbação da escritura da fração ideal, seja do incorporador para o primeiro adquirente ou desde como vendedor para um terceiro, desde que o ITBI seja

devidamente pago ao município. Outro fato de reconhecimento do condomínio, a possibilidade de escrituração da fração ideal.

Junto as instituições financeiras ainda há um certo resguardo, ou talvez preconceito, pois não há a possibilidade de comprar ou vender esse apartamento por financiamento bancário sem a individualização, apesar de ser possível a escrituração da fração ideal. Talvez pelo fato de ele ainda pertencer a uma matrícula mãe e ficar inviável para a financeira possuir uma fração da totalidade de um bem maior.

O condômino tem total liberdade de buscar auxílio e resolver as questões pertinentes a não individualização, dessa forma poderão em assembleia decidir o futuro do seu imóvel. Podendo inicialmente recolher o INSS, provavelmente em divisão com os demais condomínios.

Isso acontece com frequência quando o incorporador não é o responsável por terminar a obra devido a falência e não há patrimônio de afetação para resguardar a possibilidade de pagamento do INSS com a venda das unidades restantes. Neste caso, os próprios condôminos, seguindo o necessário, poderão findar essa construção e regularizar.

É cabível ao condômino também que este busque a regularização junto ao setor responsável da prefeitura municipal para que as devidas alterações nos projetos ou protocolos sejam regularizadas.

Desta forma, comprovou-se que as práticas sociais advindas da comercialização das unidades na condição de fração de incorporação, apesar de não ser o modelo jurídico designável e desde que não enquadrem na falta de individualização por se tratar de vícios na construção do empreendimento não enquadram em ameaças irreversíveis ou malefícios aos adquirentes dessas unidades.

REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: Teoria geral e negócios imobiliários*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BRASIL, Decreto 5.481, de 26 de junho de 1928. Dispões sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providencias. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 26 jun. 1928. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL, Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 5 jan. 1916. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 13 set. 2020.

BRASIL, Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispões sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 13 set. 2020.

BRASIL. Súmula 194, disponível em <<https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp>>. Acesso em: 22/10/2020

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Em Recurso Especial n.º 1.622.476. Relator: Ministro Moura Ribeiro, PR, 29 de abril de 2020. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/decisooes/toc.jsp?livre=INCORPORADOR+RESPONDE+SOLIDARIAMENTE+ATRASSO&b=DTXT>>. Acesso em: 10/11/2020

CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. CND PREVIDENCIÁRIA E AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. CONSIDERAÇÕES SOBRE O PRAZO DE VALIDADE. Disponível em: <https://www.irib.org.br/files/obra/4209_artigo.pdf>. Acesso 17/10/2020.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 5. Ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3. Ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012

CHALHUB, Melhim Namem. *O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor*. Revista de Direito Imobiliário, a. 24, n. 50, p. 92-135, São Paulo, RT, jan. – jun., 2001.

Consolidação Normativa Notarial e Registral: Institui o novo texto da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/2020/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_Prov_001_2020_v2.pdf> Acesso 14/10/2020

DINIZ, Maria Helena. *Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. V.3. 18. Ed São Paulo: Saraiva, 2003.

GHEZZI, Leandro Leal. *A Incorporação Imobiliária: À luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil*. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011

GIORGIS, Fábio. A Responsabilidade Civil das Incorporadoras e o Regime de Afetação Patrimonial. Disponível em:
<<https://giorgis.jusbrasil.com.br/artigos/598397571/a-responsabilidade-civil-das-incorporadoras-e-o-regime-de-afetacao-patrimonial?ref=serp>> Acesso em: 12/10/2020

GOMES, Orlando. *Contratos*. 12. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990

Instrução Normativa RFB N.º 971, de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Disponível em:
<[http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20normas%20gerais%20de,Federal%20do%20Brasil%20\(RFB\)>](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20normas%20gerais%20de,Federal%20do%20Brasil%20(RFB)>)>. Acesso: em 20/10/2020

MELLO, Cleyson de Moraes. *Condomínio*. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017. *E-book*. Disponível em:
<https://plataforma.bvirtual.com.br/Acervo/Publicacao/49494>. Acesso em: 15 set. 2020.

Patrimônio de Afetação de incorporações imobiliárias: segurança e garantia para todos no mercado. Disponível em:
<<https://www.abecipeducacao.org.br/conteudo/patrimonio-de-afetacao>> Acesso em: 12/10/2020

Portal Tributário. Quem é considerado incorporador? Disponível em
<<http://www.portaltributario.com.br/irpf/quem-e-considerado-incorporador.htm>> Acesso em: 12/10/2020

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária: com modelos de minutas*. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

Subsecretaria de Arrecadação, Cadastros e Atendimento. Orientações Regularização de Obras de Construção Civil. Disponível em:
<<https://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/diso-declaracao-e-informacoes-sobre-obras/construcao-civil>>. Acesso em: 14/10/2020.

Tipos de condomínios e suas definições Disponível em:
<<https://tudocondo.com.br/tipos-de-condominio>> Acesso em: 14/10/2020

VENDRUSCOLO, Cristina B. Schlemper. *Condomínios. Direito Civil V* (JUR 3105)
Disponível em:
<<http://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/17851/material/CONDOM%C3%8DNIO%20NO%20C%C3%93DIGO%20CIVIL.pdf>> Acesso em:
14/10/2020