
02. EDIFICAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS — DISPÕE SOBRE**TÍTULO II - DAS INCORPORAÇÕES****EMENTA**

Art. 34 - O incorporador poderá fixar para efetivação da incorporação, prazo de carência dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. § 1º - A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea n, do art. 32, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. § 2º - Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação. § 3º - Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45. § 4º - A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao registro de imóveis...(VETADO)...e comunicada por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador. § 5º - Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento. § 6º - O prazo de carência é improrrogável. Art. 35 - O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carências, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea i, do art. 32. § 1º - No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar. § 2º - Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidos, por escrito, ao registro de imóveis, a não-concretização do empreendimento. § 3º - Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardando o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no "caput" deste artigo. § 4º - Descumprida pelo incorporador e pelo mandato de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no "caput" deste artigo nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no registro de imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente. § 5º - Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição. § 6º - Ressalvando o disposto no art. 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham. Art. 36 - No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustando o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços, mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros

de 6% ao ano, sobre o total corrigido. Art. 37 - Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação. Art. 38 - Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação. Art. 39 - Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, dever